

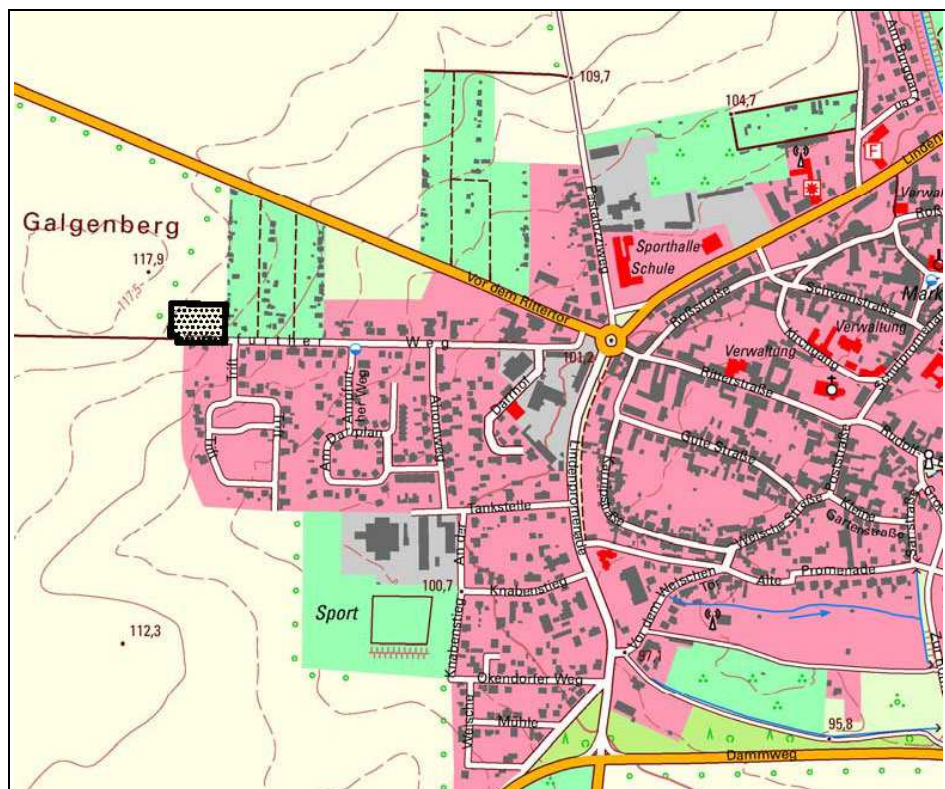


# Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

## Bebauungsplan "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung - Dezember 2021



Lage in der Stadt Wanzleben, Stadt Wanzleben-Börde  
[TK10 10/2016] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://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

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Straßenverkehrsflächen	9
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.6. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.3. Belange der Landwirtschaft	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben**

### **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 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das 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**

Der durch den Stadtrat Wanzleben am 10.12.2020 beschlossene Flächennutzungsplan legt den Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Wanzleben auf die Nachnutzung von Kleingartenanlagen zur Vermeidung des Leerstandes der Anlagen. Deren Nachnutzung erfordert zuvor Prozesse der Steuerung der Neuverpachtungen, die nur langfristig umsetzbar sind. Kurzfristig sollen die Flächen bereitgestellt werden, die außerhalb der Kleingartenanlagen vorgesehen sind. Dies sind neben den Flächen des ehemaligen Festplatzes "Vor dem Hohen Tor" die Randflächen westlich der Kleingartenanlage Bördeland e.V. im derzeitigen Außenbereich, die durch den Ampfurther Weg erschlossen werden. Auf diesen Flächen können insgesamt 3 Baugrundstücke angeordnet werden. Für ein Grundstück besteht ein konkretes Interesse zur Bebauung durch eine ortsansässige Familie, die angeregt hat, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich die Abgrenzung eines Bebauungsplanes nach dem städtebaulichen Erfordernis der Überplanung richtet, umfasst das Plangebiet die vorgesehene Wohnbauentwicklungsfläche westlich der Kleingartenanlage insgesamt. Die straßenseitige Erschließung durch den Ampfurther Weg ist örtlich vorhanden. Die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan.

Die Stadt Wanzleben-Börde hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft, ob in Wanzleben weitere Flächen zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Stadt Wanzleben ist sehr dicht bebaut. Die baulichen Wohnflächenreserven reichen zur Bedarfsdeckung nicht aus. Detailliertere Aussagen zu bestehenden Flächenreserven sind dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die vorhandene Erschließung durch den Ampfurther Weg kann hierdurch wirtschaftlicher ausgenutzt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß dem seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 wieder gültigen § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Mehrere im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehende Bebauungspläne nach § 13b BauGB sind hierfür im Zusammenhang zu betrachten. Dies trifft vorliegend auf den im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungsplan "Wohnbebauung südlich des Ampfurther Weges" zu, der unmittelbar südöstlich angrenzt und im Jahre 2020 aufgestellt wurde. Dieser ist daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan sowohl bezüglich der Größe als auch des Angrenzens an die im Zusammenhang bebauten Bereiche als Einheit zu betrachten.

Das Plangebiet der Bebauungspläne schließt sich westlich und nördlich an die vorhandene Bebauung an und erfüllt somit die Bedingungen des § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst und das Vorhaben bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden. Dies ist vorliegend gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 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)

Das Plangebiet der beiden Bebauungspläne umfasst eine Baugebietsfläche von 3.230 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 nördlich und 0,4 südlich des Ampfurther Weges beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche insgesamt 1.029 m<sup>2</sup>. Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

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 eines Wohngebäudes ist 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 i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

### **2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand der Stadt Wanzleben am Ampfurther Weg. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 135/3
- im Norden von einer Parallelen im Abstand von 41 Metern zur Nordgrenze des Flurstücks 959 (Ampfurther Weg)
- im Osten von einer Parallelen im Abstand von 20 Metern östlich der Westgrenze des Flurstücks 138/7
- im Süden von der Südgrenze des Ampfurther Weges

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 138/6 und 138/7 sowie die angrenzenden Flächen des Ampfurther Weges Flurstück 959 (alle vorgenannten Flurstücke Flur 7, Gemarkung Wanzleben). Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Südosten der Bebauungsplan "Wohnbebauung südlich des Ampfurther Weges" an, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 01.04.2020 in Kraft trat. Er setzt angrenzend allgemeine Wohngebiete fest. Neben den Wohnbauflächen im Süden grenzt im Osten die Kleingartenanlage Bördeland e.V. an. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Am Ampfurther Weg befindet sich eine Gasdruckreglerstation.

### **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

### **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegt. Darüber hinaus liegt ein zweiter Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vor.

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Wanzleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Wanzleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Dies betrifft nicht das am Ortsrand liegende kleinflächige Plangebiet. Der Sachverhalt der hohen landwirtschaftlichen Bedeutung der Böden wurde im Rahmen der Bauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes beachtet. Da die gesamte Stadt Wanzleben von hochwertigen Bördeböden umgeben ist und die Innenentwicklungspotentiale erschöpft sind, bestehen keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3.202 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Der Ampfurther Weg ist im Bestand vorhanden.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel oberflächennah an. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen. Im Plangebiet befinden sich hochwertige Bördeböden.

##### archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte Wanzleben, Fundplatz 43, mittelalterliche Siedlung). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

##### Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für die Flurstücke kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen somit nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz 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.

##### Leitungen im Plangebiet

Im Ampfurther Weg befindet sich von Westen kommend und an der Westgrenze des Plangebietes nach Süden abknickend die Hochdruckgasleitung Wefensleben - Bahrendorf GTL 0002028 (DN 300, PN 16) mit einem Abzweig und der Gasregelstation Wanzleben GTS 0000599 der Avacon Netz GmbH. Zwischen Abzweig und Gasregelstation verläuft die Hochdruckgasleitung Wanzleben GTL 0002138 (DN 150/100, PN 16). Die Gasregelstation grenzt unmittelbar südlich an das festgesetzte Wohngebiet an. Weiterhin befinden sich im Plangebiet Teilbereiche einer

Korrosionsschutzanlage, die abgehend von der Gasregelstation im Ampfurther Weg verläuft und dann nach Norden das Wohngebiet quert.

Die Avacon Netz GmbH teilt mit, dass die Gashochdruckleitungen "Wefensleben - Bahrendorf" GTL0002028 (DN 300 / PN 16) und "Wanzleben" GTL0002138 (DN 150/100 / PN 16) zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G463(A) / Kapitel 5.1.4 verlegt sind. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002028 beträgt innerhalb des dinglich gesicherten Bereiches 4 Meter und außerhalb des dinglich gesicherten Bereiches 6 Meter nach DVGW Arbeitsblatt G463(A) / Kapitel 5.1.4.. Das heißt, je zur Hälfte vom Rohrscheitel zu beiden Seiten gemessen. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002138 beträgt 4 Meter nach DVGW Arbeitsblatt G463(A) / Kapitel 5.1.4.. Das heißt, je zur Hälfte vom Rohrscheitel zu beiden Seiten gemessen. Innerhalb dieser Leitungsschutzstreifen sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Gashochdruckleitungen inklusive ihrer Nebeneinrichtungen (wie zum Beispiel Begleit- und Steuerkabel) haben für die Avacon Netz GmbH höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Es darf innerhalb der Leitungsschutzbereiche ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Erdarbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH ausgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch Strömungsgeräusche in der Gasdruckregelstation GTS0000599 "Wanzleben" die zulässigen Geräuschpegel für Wohngebiete nachts überschritten werden können.

Bei der späteren Gestaltung des Planungsgebietes innerhalb der Leitungsschutzstreifen weist die Avacon Netz GmbH auf das Merkblatt DVGW GW125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin. Die Leitungsschutzstreifen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6 Meter links und rechts von den Gashochdruckleitungen entfernt bleiben.

Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2 Meter links und rechts über den Leitungsscheiteln frei von Sträuchern zu halten.

Falls die Gashochdruckleitungen durch die geplante Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen (nur in lastschwachen Zeiten möglich), ist zu berücksichtigen, dass die Avacon Netz GmbH eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigt. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.

## **4. Begründung der 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, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende freiberufliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

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 sind im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Es soll vornehmlich der Deckung des Wohnbedarfes dienen und nicht durch andere wohnungsfremde Nutzungen belegt werden.

#### 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 ist für die in Ortsrandlage geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Bebauung bleibt mit einer GRZ von 0,3 unter dem Höchstwert. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Bebauung bestimmt das Ortsbild aus der Landschaft. Die eingeschossige Bebauung soll sich in diese städtebauliche Situation einfügen. Größere Bauhöhen sind daher nicht erwünscht. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 8 Meter begrenzt.

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 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

#### 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße von 3 Metern und eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Einfamilienhäuser errichten können.

#### 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. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.



#### **4.4. Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch die Straße Ampfurther Weg erschlossen. Die Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich dient der Sicherung der Erschließung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB. Inwieweit ein weiterer Ausbau der Straße erforderlich wird, ist gesondert zu entscheiden.

#### **4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Nord- und Westgrenze des Plangebietes ein drei Meter breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf der Fläche soll eine landschaftsgerechte Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Festsetzung in der Planzeichnung wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt.

#### **4.6. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In das Plangebiet wurden Teile des Flurstücks 138/7 einbezogen. Auf dem Flurstück befindet sich eine Gehölzhecke am Westrand der Kleingartenanlage. Die dichte Gehölzpflanzung reicht randlich bis in das Plangebiet. Auf der betroffenen Fläche wurde die Gehölzhecke zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zur Erhaltung festgesetzt.

#### **4.7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Das Plangebiet wird im Osten von Süd nach Nord durch eine Korrosionsschutzanlage der Avacon Netz GmbH gequert, für die ein Leitungsrecht durch Grunddienstbarkeit gesichert ist. Dieses wurde in die Planzeichnung übernommen.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

## **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 (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Durch den vorhandenen Ampfurther Weg, der in einer Breite von 3,5 Meter befestigt ist, ist eine öffentliche Erschließung vorhanden.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Bebauungsplangebiet ist nicht erschlossen, im öffentlichen Bereich liegen keine Versorgungsleitungen. Eine Erschließung ist notwendig. Die dafür anfallenden Kosten sind von den betreffenden Grundstückseigentümern zu tragen. Die Erschließung kann über den öffentlichen Bereich (Ampfurther Weg) erfolgen. Für eine Erschließung des Plangebiets ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen den Eigentümern der zu erschließenden Grundstücke und dem TAV Börde notwendig. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären, die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Im Ampfurther Weg befinden sich südwestlich des Plangebietes eine Hochdruck-Gasleitung und eine Gasdruckreglerstation der Avacon Netz GmbH. Weiterhin wird das Plangebiet von einer Korrosionsschutzanlage gequert. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.2. der Begründung verwiesen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag an der Einmündung der Trift in den Ampfurther Weg bereitzustellen.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Bebauungsplangebiet ist nicht erschlossen, im öffentlichen Bereich liegen keine Entsorgungsleitungen. Eine Erschließung ist notwendig. Die dafür anfallenden Kosten sind von den betreffenden Grundstückseigentümern zu tragen. Die Erschließung mit Entsorgungsleitungen kann über den öffentlichen Bereich (Ampfurther Weg) erfolgen. Für eine Erschließung des Plangebiets ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen den Eigentümern der zu erschließenden Grundstücke und dem TAV Börde notwendig. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären, die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Stadt Wanzleben ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Löschwasserbereitstellung  
Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser möglich ist.  
Gemäß den Ergebnissen der Risikoanalyse und des Brandschutzbedarfes bestehen im Umfeld des Plangebietes keine Defizite der Löschwasserbereitstellung.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 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 beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 5 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 bis 4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. 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. Insbesondere betrifft dies den Eingriff in das Landschaftsbild, das durch eine festgesetzte Eingrünung des Gebietes landschaftsgerecht wieder hergestellt wird.

#### 6.2.2. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es ist Bestandteil einer größeren zusammenhängend bewirtschafteten Ackerfläche. Am Südrand im Bereich der Straße sind kleinere Gebüschgruppen vorhanden. Im Osten befindet sich eine Gehölzhecke überwiegend einheimischer Arten. Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im April 2021 hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie - geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten bietet das Plangebiet mit Ausnahme des zu erhaltenden Gehölzbereiches keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

#### 6.2.3. Belange des Gewässerschutzes

Das im Westen der Stadt Wanzleben gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von West nach Ost. Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Sie befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus 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 ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

#### 6.2.4. 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 der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.5. 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 vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.6. Belange des Immissionsschutzes

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

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können. Die Bundesstraße B 246a befindet sich 200 Meter nördlich des Gebietes. Aufgrund des Abstandes sind erhebliche Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.3. Belange der Landwirtschaft

Von den Bauvorhaben ist der Feldblock DESTLI 05 0727 0043 betroffen. Der Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Fläche zu informieren. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten weist darauf hin, dass die Ertragsausfälle und Ernteverluste, die durch die geplanten Baumaßnahmen an landwirtschaftlichen Flächen entstehen und in den Folgejahren nicht auszuschließen sind, gegebenenfalls je nach Pachtvertrag zu entschädigen sind. Die zu nutzenden Wirtschaftswege, Feldzufahrten sind in ihrem Zustand zu erhalten oder zu verbessern. Durch den Bauherrn ist zu prüfen, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von der Baumaßnahme betroffen sind. Sollten bei den Erdarbeiten Schäden an den Anlagen auftreten, sind diese zu beseitigen.

### 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden den Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

### 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	3.202 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	2.630 m <sup>2</sup>
darin enthalten:	
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	276 m <sup>2</sup>
Flächen mit Erhaltungsbindung für Gehölzbereiche	123 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	572 m <sup>2</sup>

Wanzleben-Börde, Dezember 2021