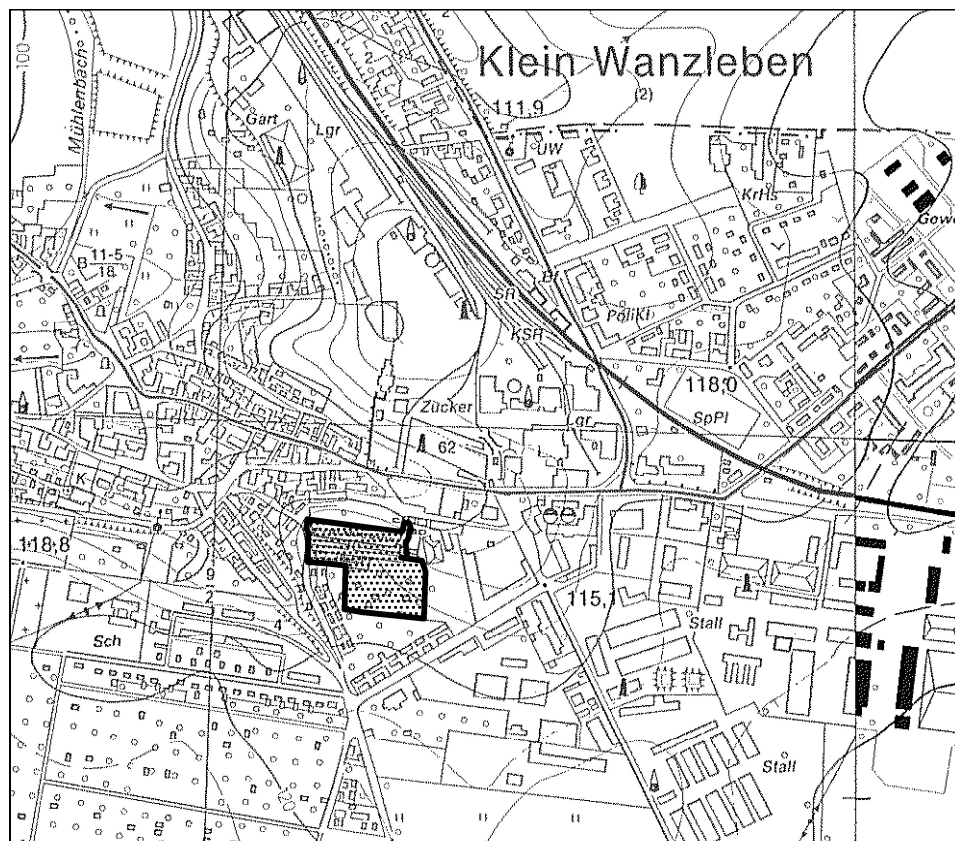




Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde Landkreis Börde

Bebauungsplan "Belfort" zwischen August-Bebel-Weg und Rudolf-Breitscheid-Ring in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung
Stand September 2018



[TK10/ 02/2012] © 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	8
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	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.5. Öffentliche Grünflächen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Belfort" zwischen August-Bebel-Weg und Rudolf-Breitscheid-Ring in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben - 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)
- 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).

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

Innerhalb der Ortslage Klein Wanzleben zwischen den Rudolf-Breitscheid-Ring und dem August-Bebel-Weg befand sich der Belfort, eine Wohnanlage, die im ausgehenden 19.Jahrhundert für Beschäftigte und Saisonarbeiter der Zuckerfabrik Klein Wanzleben errichtet wurde. Die Gebäude des Belfort beinhalteten Kleinwohnungen ohne jeden Komfort, die in preisgünstiger Bauweise errichtet wurden und nach 1990 abgewohnt waren. Die baufälligen Gebäude wurden 2012/2013 abgerissen. Nachdem im Jahr 2015 das Wohngebiet um den Giesecke Weg nahezu vollständig bebaut war, sollte auf dem ehemaligen Gelände Belfort eine neue innerörtliche Wohnsiedlung entstehen. Das Gelände wurde hierfür vollständig beräumt. Im Zusammenhang mit der geplanten Nachnutzung des Standortes wurden die umgebenden Nutzungen geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass die benachbarten Gärten überwiegend brachgefallen sind. Die Gebietsabgrenzung wurde daher auf die innerörtlich gelegenen Gartenflächen erweitert.

Da inzwischen in Klein Wanzleben keine Bauflächen für den innerörtlichen Bedarf mehr zur Verfügung stehen, ist die Umsetzung der geplanten Wohnnutzung auf den Flächen Belfort notwendig. Für die Entwicklung sollen innerörtliche Flächen genutzt werden, die teilweise verdichtet bebaut waren oder als Gärten genutzt wurden, die ebenso in nicht unerheblichem Umfang bebaut waren. Die Nachnutzung innerörtlicher Flächen dient der Vermeidung von Eingriffen in Außenbereichsflächen.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Klein Wanzleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird hieraus entwickelt. Der Wohnflächenbedarf in Klein Wanzleben beschränkt sich gemäß der Ermittlungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf Einfamilienhäuser. Im Plangebiet können ca. 12 bis 14 Einfamilienhausgrundstücke entstehen.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Klein Wanzleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Klein Wanzleben.

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 nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl 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 § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegende Fläche war bisher teilweise verdichtet bebaut und wurde teilweise als innerörtlicher 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 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Belfort" der Stadt Wanzleben-Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.214 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)

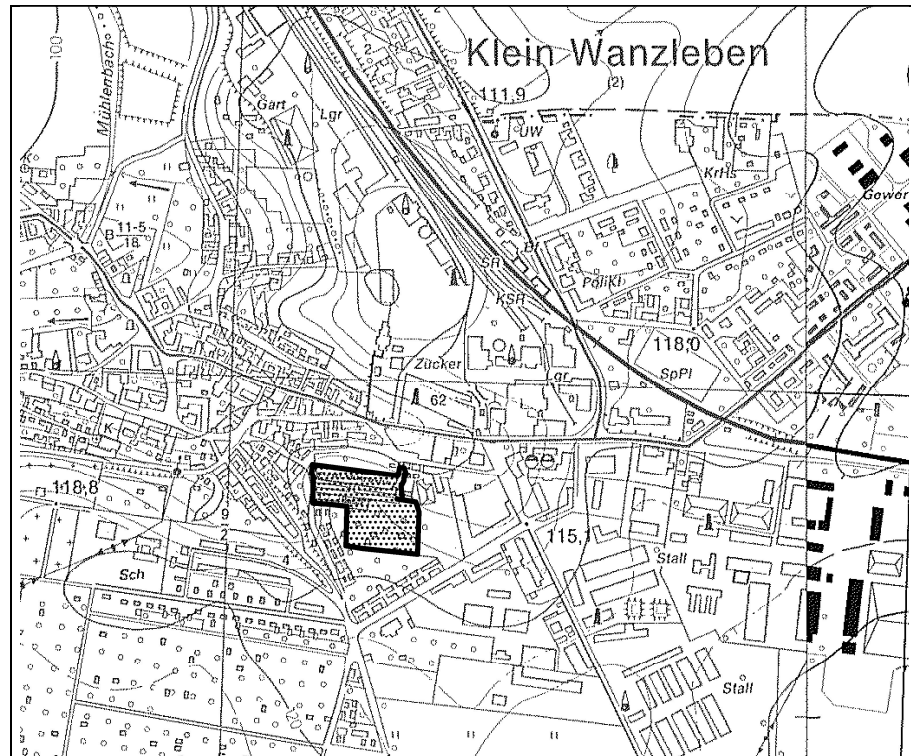
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind bezüglich der Punkte 1) bis 3) gegeben. Gemäß Beschlusses 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 die Flurstücke 887, 888, 889 und 890 der Flur 2 der Gemarkung Klein Wanzleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2012] ©
L VermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022672/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

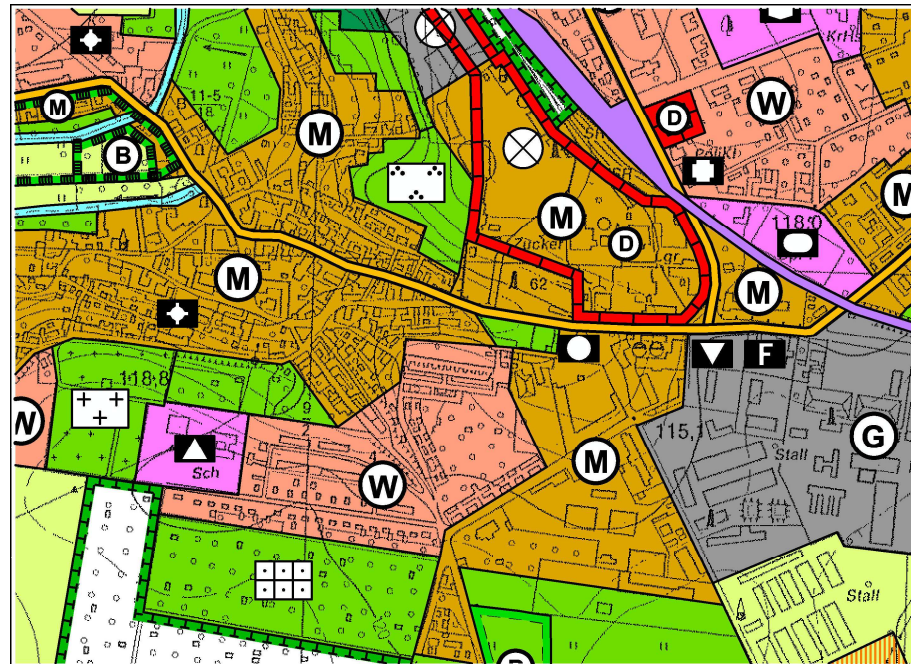
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden, Nordosten und Nordwesten gemischte Bebauung des Ortskerns Klein Wanzleben
- im Südosten und Süden Privatgärten und Wohnbebauung
- im Südwesten Wohnbebauung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus
dem fortgeltenden Flächen-
nutzungsplan
Klein
Wanzleben)



[TK10/ 06/2005] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022672/2011

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Klein Wanzleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass aufgrund der mit der Planung verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung im Kontext mit Entwicklung der Siedlungsstruktur dem vorgelegten Bebauungsplan eine Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeeinflussend zu zuordnen ist. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der Unterlagen festgestellt, dass der Bebauungsplan "Belfort" in Ortsteil Zuckerdorf Klein-Wanzleben der Stadt Wanzleben-Börde mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

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 Zuckerdorf Klein Wanzleben wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Entwicklung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Im Plangebiet waren ehemals 70 Wohneinheiten im Belfort vorhanden. Durch die Planung reduziert sich der Umfang zur Verfügung stehender Wohnungen deutlich. Die Entwicklung dient den Eigenbedarf der Ortschaft Klein Wanzleben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,47 Hektar. Die Flurstücke 887 und 890 befinden sich in städtischem Besitz. Die Flurstücke 888 und 889 sind Privateigentum.

3.2. Bodenverhältnisse, Entwässerung, Bodenbelastungen

Das Plangebiet wurde bisher teilweise baulich und teilweise als Garten 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 DWAA138 durchzuführen. Für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung nicht möglich ist, wurde eine Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet vorgesehen.

Kampfmittel

Für diese Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. 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.

archäologische Belange

Im Bereich des Vorhabens befindet sich die sogenannte "Burch" (Burg?), eine über Flurnamen bekannte Fundstelle (Klein Wanzleben Fundplatz 4). Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Es bestehen begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesem Grund und um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10 vom 26.07.2012).

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme verbindlich abzustimmen. Die Kosten sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Vegetation / Nutzung

Das Plangebiet als freige-räumte ehemals bebaute Fläche und Gartenfläche liegt brach. Die Gärten sind gebiets-typisch mit Lauben und Bungalows bebaut und weisen überwiegend Nutzgehölze auf.



Luftbild des Plangebietes

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, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche 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. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Klein Wanzleben befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus 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, die hierdurch auch Winkelbungalows 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 für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, 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 für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist im Westen über den Rudolf-Breitscheid-Ring und im Nordosten über den August-Bebel-Weg an das Straßennetz angeschlossen. Zwischen beiden Straßen soll eine Verbindungsstraße die Erschließung des Gebietes gewährleisten. Der August-Bebel-Weg liegt

ca. 8 Meter unterhalb des Geländeniveaus des Plangebietes. Im Zufahrtsbereich im Nordosten ist daher eine Höhendifferenz zu überwinden. Dies erfordert Steigungen, die die Richtlinien für Straßenlängsneigungen überschreiten. Eine richtliniengerechte Zufahrt ist vom Rudolf-Breitscheid-Ring aus gewährleistet. Die Breite des Straßenraumes beträgt 6,5 Meter, die vorgesehene Ausbaubreite der Mischverkehrsfläche 5,5 Meter. Um weitere Grundstücke im Süden des Gebietes zu erschließen, ist ein von der Verbindungsstraße abgehender Wohnweg erforderlich. Dieser endet in einem Wendehammer, der für das dreiaxsiges Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Erschließung der Wohngrundstücke gesichert werden. Ergänzend erschließt eine private Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zwei Hinterliegergrundstücke, wenn diese Flächen als Baugrundstücke parzelliert werden sollen.

4.5. Öffentliche Grünflächen

Gemäß den Stellungnahmen des Landkreises Börde und des TAV Börde wird empfohlen, im Plangebiet eine Niederschlagswasserrückhaltung an der Einmündung des Belfort in den Rudolf-Breitscheid-Ring einzuordnen. Hierfür ist eine Fläche mit einer Größe von ca. 500 m² vorgesehen. Diese wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung / Spielplatz festgesetzt, um in Abhängigkeit von den Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers gegebenenfalls auch alternative Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung.

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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen 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). Für den Anschluss des geplanten Wohngebietes "Belfort" an die Trinkwasserversorgung ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem TAV Börde und der Stadt Wanzleben-Börde abzuschließen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.

Die Absicherung der Ver- und Entsorgung erfolgt über den Rudolf-Breitscheid-Ring. Die Löschwasserbereitstellung kann nur im Rahmen der rohrleitungstechnischen Gegebenheiten erfolgen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. In der Straße Belfort befindet sich ein Niederspannungskabel. Eine Erweiterung ist entlang der neuen Erschließungsstraße nach Süden erforderlich. 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 Straße Belfort befindet sich eine Gasleitung. Eine Erweiterung ist entlang der neuen Erschließungsstraße nach Süden erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Erschließungsstraße erforderlich. 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 AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die festgesetzten Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Wendeanlage wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde mit Sitz in Oschersleben (TAV Börde). Für den Anschluss des geplanten Wohngebietes "Belfort" an die Schmutzwasserkanalisation ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem TAV Börde und der Stadt Wanzleben-Börde abzuschließen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig. Der Anschluss erfolgt über den Rudolf-Breitscheid-Ring.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Wanzleben-Börde. Da es sich um eine Mischwasserkanalisation handelt, ist der Trink- und Abwasserverband Börde mit Sitz in Oschersleben betroffen. Für die Entwässerung des Plangebietes ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet separat zu erfassen. Für die Niederschlagswasserrückhaltung wird eine Fläche im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz 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 Grundsatzes 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 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 "Belfort" in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben der Stadt Wanzleben-Börde 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.3 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 1-4 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 teilweise baulich und teilweise als Garten genutzt wurde und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Klein Wanzleben befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion beeinträchtigter 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.

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 Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmeinwirkungen von benachbarten Nutzungen oder Straßen ausgesetzt, so dass kein weiteres Untersuchungserfordernis erkannt wird.

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. Ein Bürger hat Anregungen vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Belfort" zwischen August-Bebel-Weg und Rudolf-Breitscheid-Ring in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben 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	14.720 m ²
• allgemeine Wohngebiete	12.534 m ²
• Straßenverkehrsfläche	1.685 m ²
• Grünflächen öffentlich	501 m ²

Wanzleben, September 2018