

GEMEINDE HASSEL

BEBAUUNGSPLAN

"WEIDENSCHLAG"

BEGRÜNDUNG

ENTWURF
STAND: 07.10.2022

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	9
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	10
3.1	Raumordnung	10
3.2	Landschaftsplan	14
3.3	Flächennutzungsplan	14
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	15
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Verkehrsflächen	18
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	19
5.6	Grünflächen.....	22
5.7	Wasserflächen	23
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.9	Erhaltung von Bäumen.....	24
6.	VERMERK	24
7.	HINWEISE	26
8.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	28
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	31
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	32
11.	FLÄCHENBILANZ	33
	LITERATURVERZEICHNIS	33

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hassel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2020 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan "Weidenschlag" in Hassel aufzustellen.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll nach diesem Beschluss als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weidenschlag" im Ort Hassel ist die Schaffung von Baurecht für eine Fläche am südöstlichen Ortsrand Hassel, die im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Mit dem Bebauungsplan soll die Grenze des Innenbereiches neu geregelt werden, so dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weidenschlag" in Hassel verbundenen Kosten werden vollständig vom Vorhabenträger, dem Unternehmen Friedrich & Manske GbR übernommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck bekannt gemacht.

Am 23.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten, mit dem das Baugesetzbuch (BauGB) geändert wurde. Mit dieser Novelle des Baugesetzbuches wird der § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wieder eingeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im beschleunigten Verfahren darf deshalb ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, obwohl er nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll nunmehr das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden.

In dem Aufstellungsbeschluss wurde bestimmt, dass das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden soll.

Da auf dem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, soll das Baugebiet in dessen Geltungsbereich nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Bei einer Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren wäre die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans oder ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand nicht zulässig.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weidenschlag" verbundenen Kosten werden vollständig vom Vorhabenträger, dem Unternehmen Friedrich & Manske GbR, übernommen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluss soll zusammen mit der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans geändert werden.

Verfahrensart

Die Wahl der Verfahrensart für die Aufstellung des Bebauungsplans ist maßgeblich davon abhängig, ob dessen Geltungsbereich dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet ist oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Ortsteils Hassel.

Das Merkmal "im Zusammenhang bebaut" erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung. Maßgeblich ist hierfür die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ob der Bebauungszusammenhang durch Baulücken oder sonstige von der Bebauung freigehalten Flächen unterbrochen wird, hängt davon ab, ob die Bebauung trotz vorhandener Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die Freiflächen in einer Weise prägt, dass hieraus Merkmale für eine hinreichende Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können. Ein Grundstück liegt nur dann innerhalb eines Bebauungszusammenhanges, wenn das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhanges bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an zwei Seiten an vorhandene Bebauung an, an der nördlichen Seite grenzt der Geltungsbereich an ein Wäldchen und an der östlichen Seite an Wiesenflächen und somit an den Außenbereich. Deshalb liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan wird somit nicht für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nicht zulässig.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drucksache 16/2496, Seite 12). Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um keinen der genannten Gebietstypen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist kein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Der Gesetzgeber hat mit der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuchs die Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen den § 13b BauGB eingeführt. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB konnte gemäß § 13b Satz 2 BauGB in dessen ab dem 13.05.2017 geltenden Fassung nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB war bis zum 31.12.2021 zu fassen. Diese Möglichkeit ist zunächst durch Fristablauf entfallen.

Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen, in der am 23.06.2021 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches wieder eingeführt. Nach der am 23.06.2021 in Kraft getretenen Fassung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat in dessen Sitzung am 25.05.2021 und somit vor dem Inkrafttreten der Wiedereinführung des § 13b BauGB am 23.06.2021 gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss soll jedoch zusammen mit der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans im Stadtrat entsprechend geändert werden,

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 6,01 ha, somit überschreitet die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m².

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bezieht sich der Schwellenwert auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BaunVO ist der nach § 19 Abs. 1 BaunVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl gibt gemäß § 19 Abs. 1 BaunVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BaunVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist somit nach der im Bebauungsplan im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahl zu ermitteln.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Baugebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das festgesetzte Wohngebiet hat eine Flächengröße von 39.980 m². Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BaunVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Wenn Teilflächen der Baugrundstücke – wie in diesem Bebauungsplan – als private Grünfläche festgesetzt werden, liegen diese Teilflächen nicht im Bauland und werden deshalb bei der Ermittlung der zulässigen im Sinne des § 19 Abs. 2 BaunVO nicht mitgerechnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Wohngebiet mit 0,25 festgesetzt. Bei einer Flächengröße des Wohngebiets von 39.980 m² und einer Grundflächenzahl von 0,25 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BaunVO von 9.995 m². Somit wird der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² in § 13b Satz 1 BauGB unterschritten.

Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), grenzt aber an zwei Seiten seines Geltungsbereichs (nämlich im Westen und im Norden) unmittelbar an diesen an und im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Wohngebiet festgesetzt. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Gemeinde Hassel und in ihrem Ortsteil Wischer besteht jedoch unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Ge-

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVP in Verbindung mit § 3b UVP eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene FFH-Gebiet "Stendaler Stadtforst" befindet sich südöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1.250 m.

Der "Stendaler Stadtforst" wird im Standard-Datenbogen für dieses Gebiet als Waldgebiet mit naturnahen Laubwäldern beschrieben. Die Ausweisung dieses Gebiets wird mit naturnahen Laubwäldern und mit einem bedeutenden Kammolchvorkommen der strukturreiche Stromtalau als Lebensraum für zahlreiche an Feuchtgebiete und Flüsse begründet. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 109¹ kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*“ südöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1.250 m vor.

Es ist angesichts der in einem Wohngebiet zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der vorherrschenden Windrichtung nicht ersichtlich, wie diese Lebensräume in dem "Stendaler Stadtforst" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVP).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes

¹ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_109_n.pdf

besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und auch im übrigen Gebiet der Gemeinde Hassel ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Im Gebiet der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck befindet sich mit dem Zellstoffwerk des Unternehmens Zellstoff Stendal GmbH ein Betrieb, der der Störfall-Verordnung unterliegt. In den Informationen gemäß Störfall-Verordnung des Unternehmens (Seite 6)² werden die Stoffe und Stoffgruppen aufgeführt, die in den Anlagen der Zellstofffabrik verarbeitet, gelagert und transportiert werden.

- Brandfördernde, hoch- oder leichtentzündliche Stoffe wie Wasserstoffperoxid, Terpentin, Methanol, Sauerstoff, Peressigsäure und Natriumchlorat
- Giftige, sehr giftige oder ätzende Stoffe wie Starkgas und Methanol
- Umweltgefährdende Stoffe, beispielsweise Stoffe, die nach dem Wasserhaushaltsgesetz als wassergefährdend eingestuft sind, also Öle und Laugen

Weiter werden als kritische Bestandteile Schwefelwasserstoff und Methanthiol (Methylmercaptan) genannt (Seite 7).

Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes kann der „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“³ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz herangezogen werden. Für einen der genannten Stoffe (Schwefelwasserstoff) wird in Anhang 1 dieses Leitfadens ein Achtungsabstand angegeben. Danach gehört Schwefelwasserstoff danach zur Klasse III mit einem Achtungsabstand von 900 m. Da die Zellstofffabrik des Unternehmens Zellstoff Stendal GmbH vom Plangebiet einen Mindestabstand von ca. 9,4 km aufweist, bestehen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht

² <https://de.mercerint.com/wp-content/uploads/2020/01/MS-Fuer-Ihre-Sicherheit-DE-20190614.pdf>

³ <https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html>

erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.04.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, sie enthält nicht die nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt zu machenden Angaben. Der Aufstellungsbeschluss ist jedoch noch zu ändern. Auch der geänderte Aufstellungsbeschluss wird im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck bekannt gemacht werden, er wird dann die nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt zu machenden Angaben enthalten.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hassel stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Deshalb ist das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hassel und der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hassel stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Deshalb ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hassel ist nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans werden die Liegenschaftskarte mit Stand vom Februar 2022 und eine ergänzende Vermessung verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Hassel und reicht in westlicher Richtung bis an das Grundstück der Dorfstraße (Flurstück 166 der Flur 4 der Gemarkung Hassel), der Graben längs der Dorfstraße bzw. des Wirtschaftswegs in deren Verlängerung wird einbezogen. Die südliche Seite des Geltungsbereiches verläuft im nördlichen Randbereich des Flurstücks 60. In Richtung Osten reicht der Geltungsbereich bis zu einem Abstand von 35,0 m zu der Freileitung der Avacon Netz GmbH. In Richtung Norden wird das Grundstück des in Richtung Arnim führenden Wirtschaftswegs (Flurstück 99/57) in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Gräben auf beiden Seiten dieses Wirtschaftsweges werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Die angegebenen Flurstücksnummern bezeichnen den gegenwärtigen Stand. Die Flurstücke 59, 99/57 und 166 liegen im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens „Hassel“ mit der Verfahrensnummer SDL 4/0371/04. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 08.12.2014 eingeleitet. Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischen Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG) wurde mit Datum vom 18.10.2017 genehmigt. Die vorläufige Besitzeinweisung erfolgte mit Anordnung vom 28.04.2021. Diese Anordnung enthält auch die Zuteilungskarte mit der neuen Feldeinteilung⁴. Es wird erwartet, dass die neuen Flurstücke mit ihren Grenzen und Nummern während der Aufstellung des Bebauungsplans in das Liegenschaftskataster eingetragen werden.

Nach § 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Da nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend ist, berücksichtigt die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits die Grenzen der künftigen Flurstücke.

Das Plangebiet besteht außerhalb des bestehenden Wirtschaftsweges und der Gräben aus einer Ackerfläche, der auch Bestandteil eines Feldblocks ist. Die im Plangebiet gelegenen Wegeflächen sind bisher nicht befestigt. Bäume sind im Plangebiet bisher nur längs des Weges in Richtung Arnim auf beiden Wegeseiten vorhanden. Dabei handelt es sich weit überwiegend um Birken. Gebäude sind im Plangebiet gegenwärtig nicht vorhanden.

Das Plangebiet besteht aus Teilflächen der Flurstücke 59, 60, 65 und 99/57 der Flur 4 der Gemarkung Hassel.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 270 m und die Ausdehnung von Nord nach Süd liegt bei ca. 70 m und ca. 90 m. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 6,01 ha.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe schwankt außerhalb der Gräben zwischen 31,88 m ü. NHN am westlichen Rand und 33,36 m ü. NHN im Nordosten.

⁴ https://alff.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/LVWA/LVwA/Dokumente/4_landwirtschaftumwelt/ALFF_Altmark/ALFF_Altmark/Agrarstruktur/Flurneuordnung/Hassel/Zuteilungskarte.pdf

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Altmark vom 15. Dezember 2004 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Hassel gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 13 als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Bauplätze zur Verfügung gestellt, die der Weiterentwicklung der Gemeinde Hassel als Lebensraum dienen.

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten werden gemäß Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen unterschieden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Das Gebiet der Gemeinde Hassel gehört zum Grundtyp 3 „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“.

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen. Auf diese beiden Nutzungsformen ist die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Einfluss.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Potentialflächen, die vorrangig genutzt werden sollen, sind in der Gemeinde Hassel nicht vorhanden.

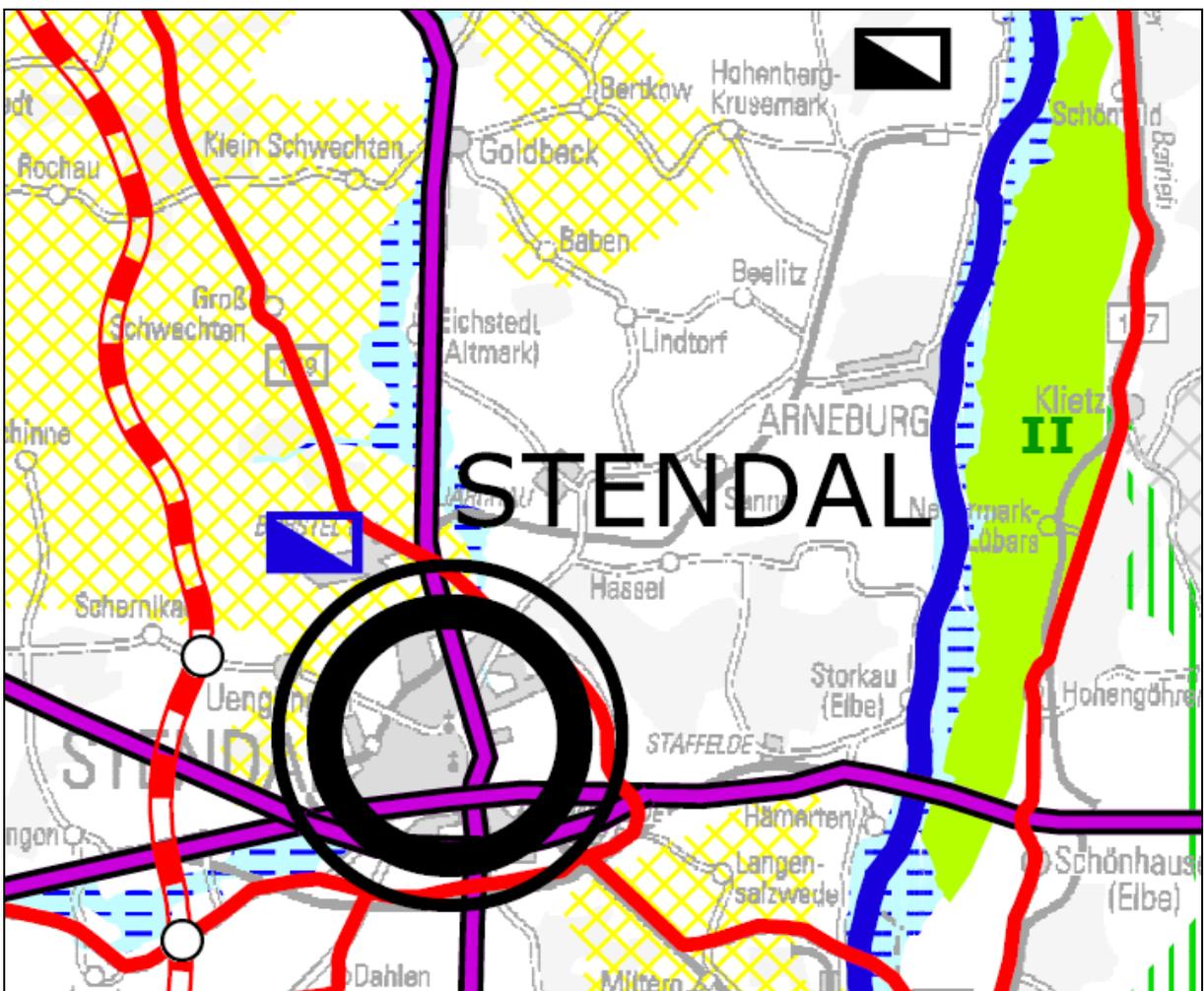


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen und Norden an den bereits vorhandenen Siedlungsbereich Hassel angrenzt und diesen abrundet und eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Ortslage darstellt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans fußläufig gut erreichbar (Entfernung ca. 600 m) zur Bushaltestelle "Hassel, Wartehalle" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Hassel, Wartehalle" wird von der Buslinie Stendal – Hassel – Wischer – Staffelde angefahren. Die unmittelbar an der nordwestli-

chen Ecke des Geltungsbereichs gelegene Haltestelle „Hassel, Gemeindehaus“ wird deutlich weniger häufig angefahren.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark hat mit Beschluss vom 28.06.2017 die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ beschlossen. Mit dieser Ergänzung werden im Kapitel 5.3 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ die Zentralen Orte bestimmt, so dass eine Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark an die Kriterien im Landesentwicklungsplan erfolgt ist.

Die Gemeinde Hassel ist danach nicht als Zentraler Ort eingestuft.

In den übrigen (nicht Zentralen) Orten ist gemäß Ziel 26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen:

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Hassel wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für Wohngebäude nur in dem für die Eigenentwicklung erforderlichen Umfang geschaffen.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Regionaler Entwicklungsplan Altmark

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP Altmark) vom 15. Dezember 2004 ist nach der Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 14. Februar 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Nach Ziel 5.6.1.4 wird das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Teile der Altmark einschließlich Schollener Land“ festgelegt. Eine Teilfläche des Plangebiets liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebiets.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist gemäß Ziel 5.6.1.1 den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Die landwirtschaftliche Nutzung des Freiraumes soll nach Grund-

satz 5.6.1.2 dazu beitragen, dass naturbetonte, die Landschaft prägende Strukturelemente der Feldflur erhalten werden.

Im Plangebiet sind keine die Landschaft prägende Strukturelemente der Feldflur oder andere Strukturen der Kulturlandschaft vorhanden, die erhalten werden könnten. Insbesondere fehlen Hecken, Feldgehölze und Kleingewässer. Eine Entwicklung von Bauplätzen außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist in der Gemeinde Hassel nicht möglich.

In Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine hervorgehobene Rolle zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft einnimmt, sind gemäß Grundsatz 5.6.1.3 diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, zu unterstützen bzw. langfristig zu sichern. Im Plangebiet besitzt die Landwirtschaft aufgrund ihrer Wirtschaftsweise mit einer intensiv genutzten Ackerfläche keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes.

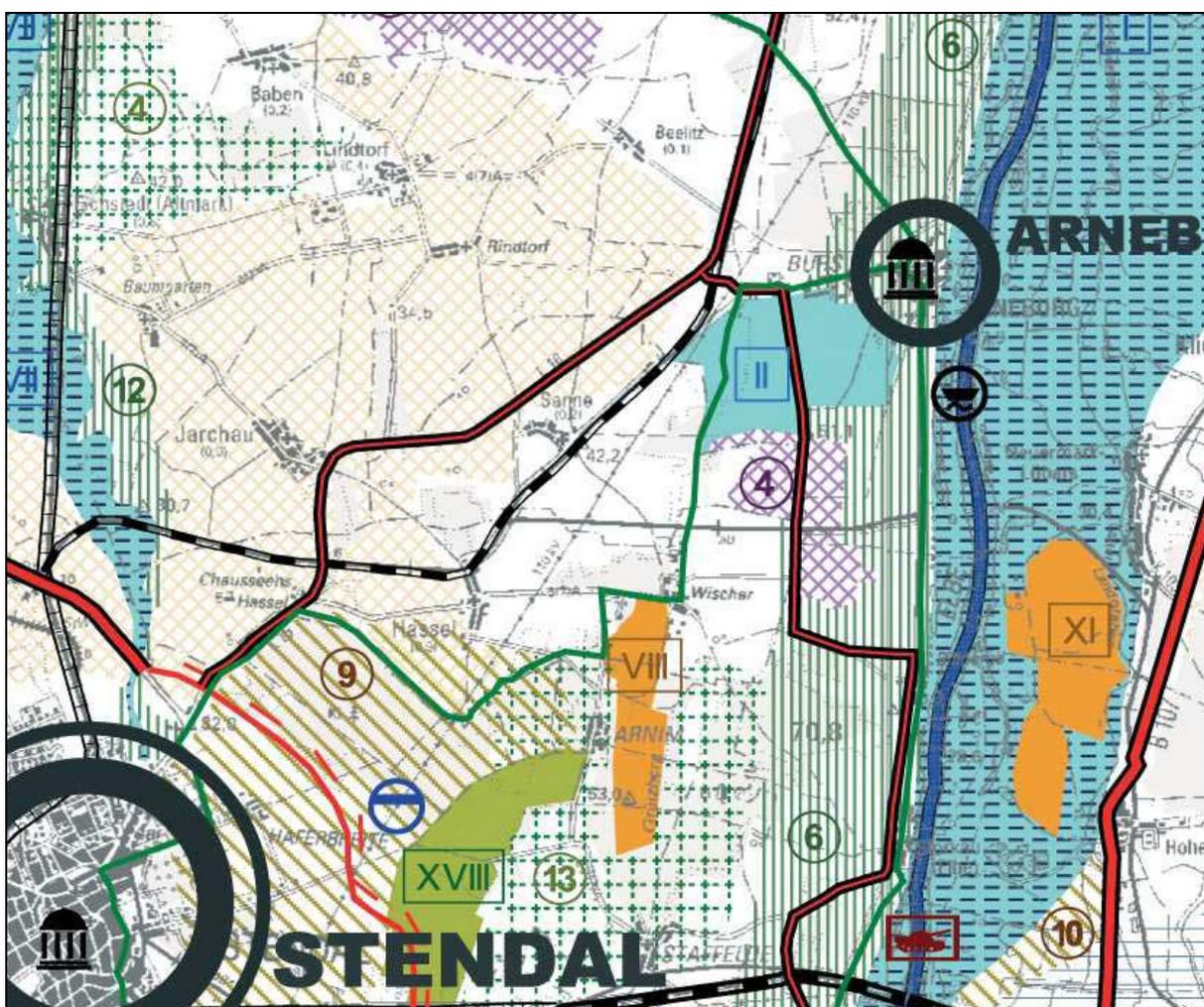


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark

Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark ist gemäß Ziel 5.6.2.4 das für die Region bedeutende Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 9 „Hassel, Stafelde, Bindfelde“ festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Nach dem Grundsatz 5.6.2.1 sollen Tourismus und Erholung in den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist gemäß Ziel 5.6.2.2 den Belangen des Touris-

mus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Nach der Begründung zu Ziel 5.6.2.4 soll der Tourismus langfristig einen bedeutenden Beitrag zur Wertschöpfung und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen leisten. Deshalb werden im REP Altmark landschaftlich geeignete Gebiete als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt, die zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten entwickelt werden sollen. Als eine von vier Schwerpunktregionen des Tourismus in Sachsen-Anhalt wurde die Region Altmark ausgewählt. Für eine optimale Nutzung des touristischen Potentials sind eine qualitative Entwicklung der touristischen Infrastruktur, die Vernetzung der Angebote und touristische Akzentsetzungen unverzichtbar.

Für das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 9 „Hassel, Staffelde, Bindfelde“ wird als Art des Status „Erholungstourismus“ angegeben und als Status „Stadtwald, Wandern, Radfahren“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Verwirklichung werden die Möglichkeiten für Tourismus und Erholung nicht beeinträchtigt. Es sind keine Waldflächen betroffen. Die bestehenden Wander- und Radfahrmöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, da die vorhandenen Wirtschaftswege erhalten werden.

Nach Ziel 5.6.5.6 wird das für die Region bedeutsame Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung 13 „Wischer – Staffelde – Langensalzwedel“ festgelegt. Von diesem Vorbehaltsgebiet sind im Bereich Hassel nur Flächen östlich der Freileitung der Avacon Netz GmbH betroffen.

Nach Ziel 5.7.4.3 wird der Altmarkrundkurs als überregional bedeutsamer Radwanderweg bzw. sonstiger Radweg regionaler Bedeutung festgelegt. Dieser Radweg verläuft etwa 300 m südöstlich vom Plangebiet.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Gemeinde Hassel ist ein Landschaftsplan nicht vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck hat in öffentlicher Sitzung am 12.04.2021 beschlossen, den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, einschließlich der Planzeichnung, der Begründung und des Umweltberichtes sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Bildung der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck ist die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen von der Gemeinde Hassel auf die Verbandsgemeinde

übergegangen. Geht die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften über, gelten gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort. Der wirksame Flächennutzungsplan Hassel gilt deshalb bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans fort.

Der wirksame Flächennutzungsplan Hassel stellt das Gebiet des künftigen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dar.

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hassel und der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hassel und der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck nicht entgegen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs Hassel.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

(textliche Festsetzung 1)

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach dem Leitsatz 2 des Beschlusses des VGH München vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382) ist die Gemeinde bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Rechtsprechung wird bestätigt durch den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 14.04.2020 (Az. 3 S 6/20). Nach Leitsatz 3 dieses Beschlusses können in einem gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan auch Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,25 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet deutlich den Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht ausgeschöpft. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans für das Baugebiet ist ein stark durchgrüntes Wohngebiet in einer aufgelockerten Bauweise. Dies dient auch einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der maximal vorhandenen Geschossigkeit der benachbarten Gebäude am „Kleinwulkower Weg“ und an der Rosa-Luxemburg-Straße mit Ausnahme des Wohnblocks Kleinwulkower Weg 8a bis 8d, der drei Vollgeschosse aufweist. In einem Wohngebiet für Einfamilienhäuser wäre eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen jedoch unangemessen. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Eine **Geschossflächenzahl** wird nicht festgesetzt. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind und die Grundflächenzahl deutlich den Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten unterschreitet, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl städtebaulich nicht erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist innerhalb des im Bebauungsplan vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Uchte außerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig (textliche Festsetzung 2). Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets wegen dessen räumlicher Lage im Hochwasserrisikogebiet der Uchte bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen werden als durchgehendes Baufenster mit einem Abstand von 3,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen festgesetzt. Am nördlichen Rand des Wohngebietes hält die räumliche Lage der Baugrenzen den Gewässerrandstreifen von der Errichtung von Gebäuden frei.

Die rückwärtige Baugrenze wird mit einer Bautiefe von mindestens 20,0 m festgesetzt. Damit wird den künftigen Grundstückseigentümern ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken ermöglicht.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Dorfstraße bindet direkt an die K 1041 an, die von der L 16 am Chausseehaus Hassel (zwischen Stendal und Jarchau) über Hassel und Wischer zur K 1036 führt. Über die K 1036 werden Arneburg und Tangermünde erreicht.

Die Wege in Richtung Arnim am nördlichen Rand und in der südlichen Verlängerung der Dorfstraße am westlichen Rand sind gegenwärtig unbefestigt. Der Wirtschaftsweg am nördlichen Rand, der von der Dorfstraße aus in Richtung Arnim führt, soll künftig bis zur östlichen Einmündung der Erschließungsstraße im Plangebiet ausgebaut werden.

Das Wohngebiet wird durch eine Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen. Diese Straße verläuft als Ringstraße, deren beiden Enden an den bisherigen Weg in Richtung Arnim anbinden. Von dem östlichen Abschnitt der Erschließungsstraße zweigen zwei kurze Stichstraßen ab.

Die Erschließungsstraße im Wohngebiet soll eine Breite von 7,00 m erhalten und nach Fertigstellung an die Gemeinde Hassel übergeben werden. Die Gesamtbreite von 7,00 m setzt aus der Fahrbahn mit einer Breite von 5,00 m und einem Parkstreifen mit 2,00 m Breite zusammen. Fahrbahn und Parkflächen sollen mit sickerfähigem Betonsteinpflaster befestigt werden. Entsprechend sollen die Tragschichten wasserdurchlässig ausgebildet werden. Der Wirtschaftsweg am nördlichen Rand soll mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m ohne Parkstreifen befestigt werden. Die Fahrbahnhöhe wird etwa 20 cm über der gegenwärtigen Geländehöhe liegen. Der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand liegt nach der Feststellung des aktuellen Grundwasserstands (IHU 2022) etwa 80 cm unter der gegenwärtigen Oberkante Gelände. Der Querschnitt der Straße soll mit einem beidseitigen Gefälle zum Übergang von der Fahrbahn zum Parkstreifen angelegt werden. In dem Parkstreifen wird die Straßenbeleuchtung untergebracht und können auch einzelne Straßenbäume gepflanzt werden. Der Wirtschaftsweg soll in seinem Ausbauabschnitt ein Quergefälle erhalten, das eine Entwässerung der Fahrbahn in den parallel verlaufenden Graben ermöglicht.

Die beiden kurzen Stichstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, ein Parkstreifen soll dort jeweils nicht angelegt werden. Die Wendeanlagen der beiden Stichstraßen werden nach Bild 59 der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) bemessen und als zweiseitige Wendehammer ausgestaltet. Damit verfügen sie über einen Wendekreis mit 6,00 m Durchmesser und sind für ein Wenden von Fahrzeugen bis 10,00 m Länge ausgelegt (3-achsiges Müllfahrzeug). Die Freihaltezonen sind in die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen nicht mit einbezogen.

Die Fahrbahnbreite von 5,00 m ermöglicht ein Begegnen von Pkw und Pkw und zusammen mit dem Parkstreifen von 2,00 m Breite auch ein Begegnen von Lkw und Pkw. nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) den empfohlenen Querschnitt von $\geq 4,50$ m Breite für die Typische Entwurfssituation „Wohnweg“ für Straßen ohne öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), einer Verkehrsstärke von < 150 Kfz/h und einer Länge von bis zu ca. 100 m. Wohnwege sind geeignet bei einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern. Diese Breite berücksichtigt auch die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.

Die Flächen des Weges in Richtung Arnim bis zur östlichen Einmündung, der Erschließungsstraße und der beiden Stichstraßen sollen als Mischverkehrsfläche angelegt und verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Gesonderte Gehwege sind deshalb nicht vorgesehen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des Weges in Richtung Arnim östlich der östlichen Einmündung der Erschließungsstraße dient bisher nicht dem durchgehenden Fahrzeugverkehr und soll auch künftig nicht dem öffentlichen Fahrzeugverkehr dienen. Die Fläche dieses Wegeabschnittes wird auch künftig unbefestigt bleiben und wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“ festgesetzt.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Hassel, Wartehall", die von der Buslinie Stendal – Hassel – Wischer – Staffelde angefahren wird.

5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

In dem Weg in Richtung Arnim sind noch keine Leitungen vorhanden. Die vorhandenen Leitungen müssen von der Dorfstraße aus in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Avacon Netz GmbH. In der Dorfstraße sind Niederspannungskabel vorhanden. Von dort aus sind in dem Weg in Richtung Arnim und in der geplanten Erschließungsstraße einschließlich der beiden Stichstraßen Niederspannungskabel zu verlegen.

Östlich vom Plangebiet verläuft parallel zur östlichen Plangrenze die 110 kV Hochspannungsfreileitung Stendal-Sandau, LH-12-0500 (Mast 040-Mast 042) der Avacon Netz GmbH. Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind durch die DIN EN 50341 „Freileitungen über AC 1 kV“, Teil 1 „Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen“ (VDE 0210-1) geregelt. Das geplante Bauvorhaben liegt nach der Stellungnahme der Avacon Netz GmbH vom 30.06.2021 außerhalb des Schutzbereiches der Freileitung. Somit bestehen gegen die Erarbeitung des Bebauungsplanes von Seiten der Avacon Netz GmbH keine Bedenken. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte der Hochspannungsanlagen des Unternehmens werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder, 26. BImSchV) eingehalten. Die Leiterseile schwingen nicht über den Schutzbereich der Freileitung hinaus. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110 kV ist nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder, 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) rechtsverbindlich und umfasst nach Nr. 3.2.1.2 der 26. BImSchVVwV einen Radius bis 200 m um elektrische Anlagen.

Gas

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Avacon Netz GmbH. In dem Weg in Richtung Arnim am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Gasmitteldruckleitung VGM da 160 PE-HD vorhanden. Das Wohngebiet im Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.

Trinkwasser

Betreiber des Verteilnetzes für Trinkwasser im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg mit Sitz in Osterburg. Für die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser sind neue Leitungen zu verlegen, diese sollen in den festgesetzten Verkehrsflächen angeordnet werden. Der Siedlungsbereich Hassel wird aus dem Wasserwerk Groß Schwarzlosen versorgt.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschatz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,8 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydranten liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe des Wasserverbands Stendal-Osterburg ist. Eventuell ist ein zusätzlicher Hydrant einzubauen.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich bislang keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Telekommunikationslinien liegen in der Dorfstraße aus nördlicher Richtung kommend bis auf Höhe Hausnummer 3. Das Plangebiet kann von außerhalb mit Telekommunikationslinien erschlossen werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasserverband Stendal-Osterburg. Das im Plangebiet anfallende Abwasser soll im Trennsystem entwässert werden. In den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sollen Schmutzwasserkanäle verlegt werden. Der in der Dorfstraße vorhandene Schmutzwasserkanal ist in das Plangebiet hinein zu verlängern. Wegen des leicht in Richtung Süden fallenden Geländes muss das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser gepumpt werden. An dem südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße soll etwa in der Mitte am nördlichen Straßenrand eine Pumpstation errichtet werden. Die Fläche dieser Pumpstation wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

In dem geplanten Wohngebiet soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Nach der textlichen Festsetzung 3 ist im Allgemeinen Wohngebiet WA das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Das auf der Erschließungsstraße einschließlich der beiden Stichstraßen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls versickert werden. Fahrbahn und Parkflächen sollen mit sickerfähigem Betonsteinpflaster befestigt werden. Entsprechend sollen die Tragschichten wasserdurchlässig ausgebildet werden. Nach der textlichen Festsetzung 3 ist das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser in allen Abschnitten mit seitlich angrenzend festgesetztem Allgemeinem Wohngebiet WA auf der Verkehrsfläche selbst zu versickern. Diese Formulierung ist so gewählt, dass hiervon die Erschließungsstraße und die beiden Stichstraßen betroffen sind, weil nur längs von diesen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt wird. Das in dem Ausbauabschnitt des Weges in Richtung Arnim anfallende Niederschlagswasser soll in den parallel verlaufenden Graben entwässert werden.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist ein versickerungsfähiger Raum von mindestens 1,00 m erforderlich. Nach der Feststellung des aktuellen Grundwasserstands (IHU 2022) liegt der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand etwa 80 cm unter der gegenwärtigen Oberkante Gelände. Da die Fahrbahnhöhe etwa 20 cm über der gegenwärtigen Geländehöhe liegen wird, kann mit dieser Auffüllung des Geländes den Mindestabstand der Sickerzone von 1,0 m gewährleistet werden. Entsprechend ist für die Versickerung auf den Baugrundstücken zu verfahren.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallversorgung für das Plangebiet erfolgt durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Stendal (ALS) Dienstleistungsgesellschaft mbH mit Sitz in Osterburg.

5.6 Grünflächen

Private Grünflächen

Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets werden private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft.

In Richtung Norden reichen die privaten Grünflächen von dem wegebegleitenden Graben bis zu einem Abstand von 5,0 m, gemessen ab der Oberkante der Grabenböschung. Damit wird der Gewässerrandstreifen längs von dem Graben frei von baulichen Anlagen gehalten und es werden die Vorschriften zu Gewässerrandstreifen in § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und in § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) beachtet.

In Richtung Westen reichen die die privaten Grünflächen bis zu einem Abstand von 10,0 m, gemessen ab der Oberkante der Grabenböschung. Am östlichen Rand des Plangebiets haben die privaten Grünflächen ebenfalls eine Tiefe von 10,0 m.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt in den rückwärtigen Bereichen der künftigen Baugrundstücke innerhalb der ringförmig verlaufenden Erschließungsstraße. Entlang der gemeinsamen rückwärtigen Grenzen dieser Baugrundstücke werden private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen haben eine Gesamttiefe von 10,0 m, die gemeinsamen rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke verlaufen mittig in diesen Grünflächen. Diese privaten Grünflächen dienen zusätzlich zu dem geringen Wert für die festgesetzte Grundflächenzahl der Durchgrünung und Auflockerung des Wohngebietes.

Alle privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgesetzt. Der Begriff „Eigentümergeärten“ wird zwar auch im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) verwendet, wird hier jedoch nicht in dessen Sinne verwendet. Diese Begriffsklärung ist erforderlich, um klarzustellen, dass § 3 Abs. 3 BKleingG auf die als „Eigentümergeärten“ festgesetzten Grundstücke insofern keine Anwendung findet, als dass die Größe dieser Grünflächen nicht begrenzt werden soll.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche für das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Die Teilflächen der Baugrundstücke, die als private Grünfläche festgesetzt werden, liegen in diesem Sinne nicht im Bauland und sind deshalb bei der Ermittlung der zulässigen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mitzurechnen.

Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens „Hassel“ mit der Verfahrensnummer SDL 4/0371/04. Die vorläufige Besitzeinweisung erfolgte mit Anordnung vom 28.04.2021. Diese Anordnung enthält auch die Zuteilungskarte mit der neuen Feldeinteilung. Es wird erwartet, dass die neuen Flurstücke mit ihren Grenzen und Nummern während der Aufstellung des Bebauungsplans in das Liegenschaftskataster eingetragen werden. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt bereits die Grenzen der künftigen Flurstücke.

Die Flächen zwischen der gegenwärtigen westlichen Grenze des Flurstücks 59 der Flur 4 der Gemarkung Hassel und der künftigen Flurstücksgrenze betreffen die Flächen zwischen der Sohle des wegebegleitenden Grabens und der künftigen Grenze des Wegeflurstücks. Diese Flächen sollen der Gemeinde Hassel übergeben werden und werden deshalb im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im nördlichen Randbereich werden die innerhalb des Flurstücks für den Weg in Richtung Arnim gelegenen Flächen beiderseits des Weges im Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird der Verlauf der künftigen Grenze des Wegeflurstücks durch die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt. Soweit der Graben an der nördlichen Wegeseite innerhalb des künftigen Wegeflurstücks liegt, wird er vollständig in die öffentliche Grünfläche einbezogen. Östlich der östlichen Einmündung der Erschließungsstraße in diesen bisherigen Wirtschaftsweg liegt der Graben nahezu vollständig innerhalb der öffentlichen Grünfläche. In dem Abschnitt zwischen der Dorfstraße und der östlichen Einmündung der Erschließungsstraße liegt nur die Fläche der nördlichen Grabenböschung innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ festgesetzt.

5.7 Wasserflächen

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets verläuft der Graben C 002, der in südliche Richtung fließt. Es handelt sich um ein Gewässer zweiter Ordnung.

Nach der Feststellung des aktuellen Grundwasserstands (IHU 2022) schwankt der Grundwasserstand. Es kann somit in etwa von einem Niedrigwasserstand (= NGW) von ca. 2,5 m unter Gelände und einem höchsten Grundwasserstand (HGW) von ca. 0,2 m unter Gelände ausgegangen werden. Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem Wasserstand des Grabens. Bei einer Festsetzung der Wasserfläche des Grabens im Bebauungsplan als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Buchst. a wäre deshalb die räumliche Abgrenzung der Wasserfläche schwierig. Wasserflächen sind oberirdische stehende und fließende Gewässer.

Da der Graben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vollständig in öffentlichen und privaten Grünflächen liegt, wird die Festsetzung einer Wasserfläche zur Sicherung des Grabens städtebaulich für nicht erforderlich gehalten. Hinzu kommt die aufgrund schwankender Wasserstände schwierige räumliche Abgrenzung einer Wasserfläche. Bereits durch die Festsetzung der Grünflächen ist jede Bebauung des Gewässers einschließlich des Gewässerrandstreifens ausgeschlossen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist in allen Abschnitten mit seitlich angrenzend festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet WA auf der Verkehrsfläche selbst zu versickern.

Mit dieser textlichen Festsetzung 3 wird abgesichert, dass das auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Dies gilt entsprechend für das auf der Erschließungsstraße und den beiden Stichstraßen anfallende Niederschlagswasser.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist ein versickerungsfähiger Raum von mindestens 1,00 m erforderlich. Nach der Feststellung des aktuellen Grundwasserstands (IHU 2022) liegt der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand etwa 80 cm unter der gegenwärtigen Oberkante Gelände. Da die Fahrbahnhöhe etwa 20 cm über der gegenwärtigen Geländehöhe liegen wird, kann mit dieser Auffüllung des Geländes den Mindestabstand der Sickerzone von 1,0 m gewährleistet werden. Entsprechend ist für die Versickerung auf den Baugrundstücken zu verfahren.

Die Schichten I (Oberboden) und II (Mittelsand) sind nach IHU (2022) Wasserleiter und weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf. Sie sind hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit als Versickerungshorizont geeignet. Die Schicht III (Geschiebemergel) ist sehr gering durchlässig (nahezu undurchlässig in Bezug auf Versickerung) und zur Wasseraufnahme durch Versickerung nicht geeignet.

Am geplanten Standort der Versickerung steht folgende generalisierte Schichtenfolge an:

- bis \varnothing 0,4 m unter Gelände Schicht I Oberboden
- bis \varnothing 3,1 m unter Gelände Schicht II Mittelsand, schwach schluffig
- bis $>5,2$ m unter Gelände Schicht III Geschiebemergel.

Somit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

5.9 Erhaltung von Bäumen

Der Weg in Richtung Arnim ist für die Erschließung des Wohngebietes in dem Abschnitt zwischen Dorfstraße und der östlichen Einmündung der Erschließungsstraße auszubauen. Im Zuge dieses Ausbaus muss der vorhandene, bisher unbefestigte Weg verbreitert werden. Auf beiden Seiten des Weges sind Bäume vorhanden, weit überwiegend Birken. Für den abschnittweisen Ausbau soll der Weg einseitig verbreitert werden. Auf diese Weise können anders als bei einer beidseitigen Verbreiterung des Weges die Bäume auf einer Seite des Weges erhalten werden.

Der Weg soll einseitig in Richtung Norden verbreitert werden. Soweit die vorhandenen Bäume an der südlichen Seite des Weges nicht im Bereich der beiden Einmündungen der Erschließungsstraße stehen, werden diese im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt. Soweit die vorhandenen Bäume mit ihren Standorten auf der nördlichen Seite durch den abschnittweisen Ausbau nicht betroffen sind, wird für diese im Plan ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Dies gilt auch für die Bäume längs von dem Wegeabschnitt, der nicht ausgebaut werden soll.

6. Vermerk

Hochwasserschutz

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Uchte.

Hochwasserrisikogebiete sind Gebiete, die bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt, überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

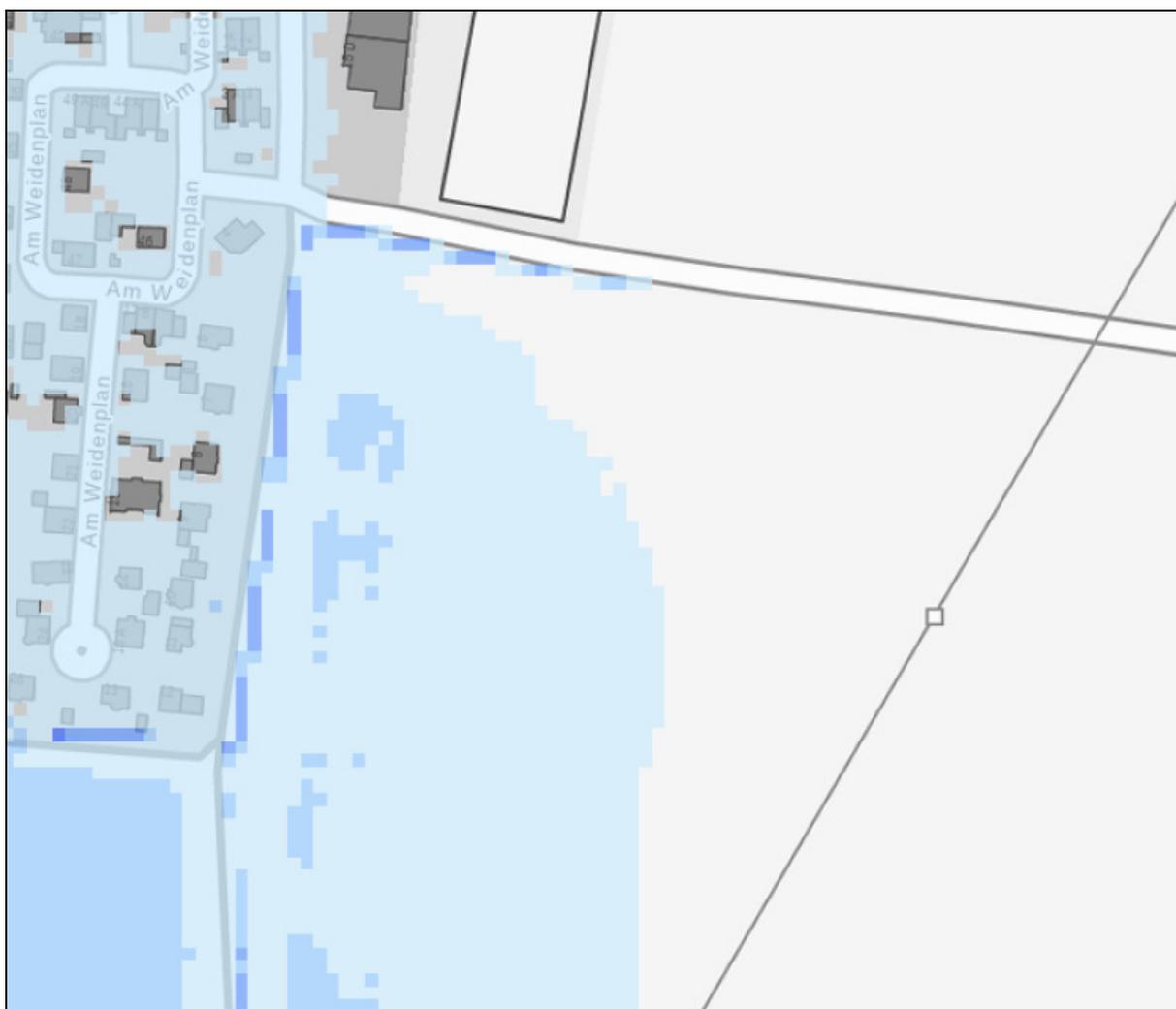


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit⁵

Wassertiefen:

	< 0.5m
	0.5 - 1.0m
	1.0 - 2.0m
	2.0 - 4.0m
	> 4.0m

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es auch hinter einem Deich keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden

⁵ <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Sofern der zu erwartende Schaden bei geringem Hochwasserrisiko und/oder geringem Schadenspotenzial insgesamt sehr niedrig ist, kann es im Einzelfall auch möglich sein, dass keine speziellen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Dies erfordert immer auch eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ (Ausgabe November 2016).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Das Szenario „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignisse“ stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 (statistisch einmal in 200 Jahren) überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die dargestellten Wassertiefen geben Auskunft über die Intensität und das Ausmaß der Hochwassergefährdung. Je dunkler die Darstellung im Farbton blau desto größer die Wassertiefen. Anhand dieser Darstellung lassen sich differenzierte Aussagen zur Abschätzung der Hochwassergefährdung und zum Einsatz von Maßnahmen im Hochwasserfall ableiten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt und bei dem die Hochwasserschutzanlagen (Deiche) infolge des Extremereignisses total versagen würden, hätte bei einem solchen Hochwasserereignis das Hochwasser im zentralen Bereich des Plangebiets eine Wassertiefe von bis zu 0,5 m. Auf Teilflächen im westlichen Bereich des Plangebiets wären Wassertiefen von 0,5 bis 1,0 m zu erwarten.

Eine dem Hochwasserrisiko vollständig angepasste Bauweise würde eine Höhenlage des Fußbodens der Erdgeschosse der Gebäude von bis zu 0,5 m über der gegenwärtigen Geländehöhe bedeuten.

Da eine entsprechend hohe Aufschüttung der Grundflächen der künftigen Wohngebäude im Plangebiet als städtebaulich unvertretbar ausscheidet, für eine schadlose Versickerung die Fahrbahnhöhe etwa 20 cm über der gegenwärtigen Geländehöhe liegen wird und entsprechend für die Versickerung auf den Baugrundstücken zu verfahren ist, wird im Bebauungsplan von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen.

Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen (textliche Festsetzung 2).

7. Hinweise

Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen

unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, wer ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
 2. in seiner Nutzung verändern,
 3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
 4. von seinem Standort entfernen,
 5. beseitigen oder zerstören
- will.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstoßen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

Gewässerrandstreifen

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets verläuft der Graben C 002, der in südliche Richtung fließt. Es handelt sich um ein Gewässer zweiter Ordnung. Gewässerrandstreifen an oberirdischen Gewässern dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 38 Abs. 2 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen betragen gemäß § 50 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) im Außenbereich nach § 35 BauGB fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, deshalb sind hier die Vorschriften über Gewässerrandstreifen zu beachten.

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 WHG die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 50 Abs. 2 Satz 1 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten.

8. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2022/231/EU der Kommission vom 16.02.2022 zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet „Stendaler Stadtforst“ (Code: DE 3337 302) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Der „Stendaler Stadtforst“ befindet sich südöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1.250 m.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Hassel. In einer Entfernung von etwa 1.250 m zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,25 festgesetzt. Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über den bisherigen Wirtschaftsweg in Richtung Arnim und die Dorfstraße.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 6,01 ha. Neben dem Wohngebiet werden noch die Erschließungsstraße und zwei Stichstraßen sowie der abschnittswise Ausbau des Wirtschaftswegs in Richtung Arnim festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebiets am südöstlichen Siedlungsrand von Hassel. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ vom Geltungsbereich von etwa 1.250 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des „Stendaler Stadtforst“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist für den „Stendaler Stadtforst“ in § 2 der Anlage Nr. 3.206 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

- (1) die Erhaltung des östlich von Stendal befindlichen Wald-Offenland-Komplexes gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der weitgehend störungsarmen, alt- und totholzreichen Erlen-Eschen- und Eichenwälder sowie der extensiv genutzten Nass- und Frischgrünländer,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile
 1. Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:
Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alnopadion, Alnion incanae, Salicion albae),

Weitere LRT: 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*), 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*, einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kranich (*Grus grus*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:
Fischotter (*Lutra lutra*).

In der Verordnung sind die Angaben innerhalb des Gebietes nicht räumlich differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 109 kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp Lebensraumtyp 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*“ südöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1.250 m vor.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit "*" markierte Typ 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) prioritärer natürlicher Lebensraumtyp im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Die nächstgelegenen Vorkommen des Lebensraumtyps 6120 liegen zwischen Elbe und Bucher Brack mit einem Abstand von ca. 2.465 m zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vorkommen des Lebensraumtyps 91E0 befindet sich an der Springlaake südwestlich von Arnim und ist etwa 1.400 m vom Geltungsbereich entfernt.

Prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden im "Stendaler Stadtforst" nicht ausgewiesen.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ vom Geltungsbereich von etwa 1.250 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt die „Stendaler Stadtforst“ erreichen können.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, den „Stendaler Stadtforst“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Gemeinde Hassel jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Stendaler Stadtforst“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ erheblich beeinträchtigen zu können.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die künftigen Baugrundstücke sowie das künftige Straßengrundstück durch Teilung zu bilden.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13b Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b Satz 1

BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Demnach muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb werden für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Die Flächen des künftigen Wohngebiets werden bisher als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet des Bebauungsplans wurden auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Grundsätzlich wäre ein Ackerstandort wie hier ein potentieller Lebensraum des Feldhamsters. Allerdings gibt es im Naturraum der Altmark keine aktuellen Nachweise der Art, so dass davon auszugehen ist, dass sich das Plangebiet außerhalb des gegenwärtigen Verbreitungsgebietes der Art befindet und deshalb eine Untersuchung des Plangebiets auf Vorkommen von Individuen der Art nicht erforderlich ist.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Hassel sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Vielmehr führen die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zu einer Einbindung des künftigen Wohngebietes in die umgebende Landschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs Hassel.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswertem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Vorhaben dient der Entwicklung nur eines Wohngebietes mit stark aufgelockerter Bauweise.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung eines Wohngebiets. Somit wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Hassel gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Gemeinde Hassel nicht benötigt. Notwendig sind die Herstellung der verkehrlichen und leitungsmäßigen Erschließung sowie die Bildung von Baugrundstücken durch Flurstücksteilung.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	3,9980	66,5
öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,5870	9,8
öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“	0,0429	0,7
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,0030	0,0
öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,3303	5,5
private Grünflächen Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“	1,0525	17,5
Gesamt	6,0137	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

IHU (2022)

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2021/161/EU der Kommission vom 21.01.2021 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer vierzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 51 S. 330)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Genehmigt am 14.02.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Altmark. Salzwedel.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)