

**Begründung zum einfachen Bebauungsplan  
"Freizeitgärten" - Stadt Haldensleben**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Rechtsgrundlage .....	1
2.	Allgemeines.....	1
2.1	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes....	1
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
3	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	5
3.1	Lage in der Stadt.....	5
3.1.1	Gartenstraße.....	5
3.1.2	Am Großen Werder .....	5
3.1.3	Entlang der Stadtmauer .....	6
3.1.4	Magdeburger Straße .....	6
3.1.5	nördlich der Ohre.....	7
3.1.6	Kronesruhe .....	7
3.1.7	Süplingen .....	8
3.1.8	Bodendorf .....	8
3.1.9	Uthmöden .....	9
3.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung .....	9
4	Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
4.1.	Grünflächen – Freizeitgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
4.3	Einfriedungen.....	10
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	11
5	Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange.....	12
5.1	Erschließung .....	12
5.2	Betrachtung der öffentlichen Belange und Schutzgüter .....	12
5.2.1	Allgemeines .....	12
5.2.2	Belange des Schutzgutes Mensch .....	12
5.2.3	Belange von Natur und Landschaft .....	12
5.2.4	Schutzgut Wasser .....	13
5.2.5	Belange der Abfallbeseitigung.....	13
5.2.6	Belange der Luftreinhaltung und des Klimas .....	13
5.2.7	Belange des Immissionsschutzes.....	14

---

einfacher Bebauungsplan "Freizeitgärten" - Stadt Haldensleben

---

5.2.8	Kultur- und Sachgüter .....	14
5.2.9	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
5.2.10	Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen.....	14
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange .....	15
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange .....	15
9.	Flächenbilanz .....	15

## **1. Rechtsgrundlage**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

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

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Die Stadt Haldensleben hat im Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt, die über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind. Dauerkleingärten und Kleingärten werden speziell über das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), definiert und geregelt.

Demnach sind Kleingärten gem. § 1 BKleingG Gärten, die dem Nutzer bzw. Kleingärtner zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dienen (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). In § 3 BKleingG wird geregelt, dass ein Kleingarten nicht größer als 400 Quadratmeter sein soll und eine Gartenlaube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz errichtet werden darf. Diese wiederum darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Das Baugesetzbuch bleibt in diesen Fällen unberücksichtigt. Nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind Gartenlauben bis 24 Quadratmeter Größe verfahrensfrei, bedürfen demnach keiner Baugenehmigung.

Diese vorgenannten im BKleingG definierten Regelungen sind auch für Eigentümergeärten anzuwenden. Eigentümergeärten sind Gärten, die ebenfalls in Gemeinschaftsanlagen liegen, allerdings keine Pachtgärten und somit keine Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind.

Im Stadtgebiet gibt es darüber hinaus aber noch weitere Flächen, die zwar als Freizeitgärten genutzt werden, aber keinem Verein angehören oder über gemeinschaftliche Anlagen verfügen und somit nicht dem Eindruck einer gemeinschaftlichen Kleingartenanlage i.S.d. BKleingG entsprechen. Für diese Grundstücke greift das Bundeskleingartengesetz nicht - somit ist hier vor allem die Verfahrensfreiheit zur Errichtung einer Gartenlaube nicht gegeben.

Für diese Grundstücke sind folglich § 29 bis 35 BauGB zu beachten. Da Freizeitgärten keinen Bebauungszusammenhang herstellen können, werden sie planungsrechtlich in der

Regel nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bewertet und sind dem Außenbereich zugeordnet. Im Außenbereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur für privilegierte (gemäß § 35 Abs. 1 BauGB) und begünstigte Nutzungen (gemäß § 35 Abs. 4 BauGB) zulässig. Im Einzelfall können gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn Darstellungen im Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan entgegenstehen. Durch die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan ist zwar die gärtnerische Nutzung gesichert, das Baurecht, um beispielsweise eine Gartenlaube errichten zu können, ist momentan nicht gegeben, da eine Grünfläche keine Baufläche ist. Grünflächen hingegen sind der Bebauung entzogen, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan keine planungsrechtliche Sicherheit für den Erhalt und die Entwicklung von Freizeitgärten schafft.

Folglich können Baugenehmigungen für Gartenlauben auf vorgenannten Grundstücken nicht erteilt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf ausschließlich gärtnerisch genutzten Grundstücken, die nicht dem BKleingG unterliegen, bauliche Anlagen zu errichten.

Planziel des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten. Dadurch sollen die vorhandenen Gärten in ihrem Bestand gesichert werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die schon vorhandene gärtnerische Nutzung, unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, planungsrechtlich abgesichert und städtebaulich geordnet werden. Die Förderung von Freizeitgärten ist eine wichtige städtebauliche, gesundheits- und sozialpolitische Aufgabe. Gärten haben als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Sie dienen dem nichterwerbsmäßigen Anbau von Pflanzen, Gemüse und Obst sowie der Erholung ihrer Nutzer. Der Begriff Freizeitgarten grenzt sich dabei vom Kleingarten ab. Während der Begriff Kleingarten die Lage in einer Anlage suggeriert und nach dem BKleingG hauptsächlich dem nichterwerbsmäßigen Anbau von Gartenbauerzeugnissen dient, kann ein Freizeitgarten individueller genutzt werden. Unter anderem auch als reiner Erholungsgarten.

Der Erhalt der Freizeitgärten ist von naturschutzfachlicher Bedeutung, da diese häufig eine hohe Vielfalt an Pflanzenarten aufweisen. Durch die steigende Monotonisierung in der Landwirtschaft und der fortschreitenden Verdichtung von Städten gehen immer mehr Nahrungsangebote für Insekten verloren. Dadurch ist ein Rückgang von Arten und Individuen zu beobachten, der sich schließlich auf die Vielfalt von Vögeln auswirkt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben.

Im Bebauungsplan werden demnach Freizeitgärten erfasst, die nicht unter das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) fallen oder im Innenbereich nach § 34 (Baugesetzbuch) BauGB liegen. Um den aktuellen Bestand langfristig zu sichern, ist es nötig, die individuelle Gestaltung von Freizeitgärten durch eine geordnete Bebauung zu ermöglichen. Da zwischen Kleingartenvereinen und den hier ausgewiesenen Flächen keine Konkurrenz geschaffen werden soll, soll sich an die baurechtlichen Regularien des Bundeskleingartengesetzes angelehnt werden.

Bestehende Gebäude aus Zeiten der DDR genießen Bestandsschutz. Ebenso verhält es sich bei Gebäuden, die eine Genehmigung haben und die Gebäude entsprechend den Unterlagen errichtet und seitdem nicht verändert wurden.

Bestehende Gebäude, die allerdings unzulässiger Weise errichtet worden sind, erhalten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht „automatisch“ eine Genehmigung. Sofern

sie den Festsetzungen entsprechen, kann eine Genehmigungsfreistellung gemäß § 61 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt bei der Stadt Haldensleben beantragt werden.

Für Gartenlauben und andere baulichen Anlagen, die entgegen den Bestimmungen einer erteilten Genehmigung oder größer als das im BKleingG festgelegte Höchstmaß für Gartenlauben errichtet worden sind, bestehen nach wie vor rechtswidrige Zustände, über deren Zulässigkeit die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises zu entscheiden hat. Eine langjährige behördliche Duldung liegt nur bei einer ausgesprochenen schriftlichen Duldung der zuständigen Behörde nach außen hin vor, mit welcher diese zu erkennen gibt, den jeweiligen rechtswidrigen Zustand ausnahmsweise hinnehmen zu wollen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Eine Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben, da der Bebauungsplan „Freizeitgärten“ keine neuen Baugebiete festsetzt. Mit dem Bebauungsplan „Freizeitgärten“ sollen lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf ausschließlich gärtnerisch genutzten Grundstücken, die nicht dem BKleingG unterliegen, bauliche Anlagen bis zu 24 m<sup>2</sup> zu errichten.

In Auswertung der nachstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Haldensleben zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan "Freizeitgärten" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## **2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Haldensleben

Flur: 3

Flurstücke: 276, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1413, 1414, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1175/294, 1208/272, 278/5, 278/6, 278/7, 278/8, 279/1, 295/2, 295/3, 665/266, 666/266, 697/290, 819/284, 875/285, 873/280, 1441, 277/1

Flur: 4

Flurstücke: 9, 21, 32/5, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 3723, 3724, 3726, 3727, 3728, 729/6, 728/6, 2150/8, 2132/40, 2/1, 40/1, 700/225, 621/266, 2879/226, 237/3, 229/1, 229/3, 229/4, 231/1, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 505, 503/3, 503/4, 1893/503, 503/2, 503/5, 503/6, 503/7, 503/8, 3436, 39/1, 3820, 2080/232, 2881/237, 2880/236, 2686/232

Flur: 6

Flurstücke: 33/1, 982/46, 1832

Flur: 10

Flurstücke: 718/134, 719/134, 720/134, 721/134, 722/134

Gemarkung: Süplingen  
Flur: 3  
Flurstücke: 771/73, 772/73, 773/73

Flur: 7  
Flurstücke: 382, 383, 384, 385, 386, 178/57, 177/57, 176/57,

Gemarkung: Uthmöden  
Flur: 4  
Flurstücke: 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 314/1, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 177/11, und Teilflächen aus 326, 327 und 328

Die verschiedenen Geltungsbereiche erstrecken sich über das gesamte Gemeindegebiet und bekommen entsprechende Bezeichnungen. Die Gebiete sind unter folgenden Bezeichnungen zusammengefasst: Gartenstraße, Am großen Werder, Entlang der Stadtmauer, Magdeburger Straße, nördlich der Ohre und Kronesruhe in Haldensleben. An der Bahn und in der Dorfstraße in den Ortsteilen Süplingen und Bodendorf und in Uthmöden.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (für die Kernstadt und die Ortsteile Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen) stellt für fast alle enthaltenden Flurstücke im Plangebiet Grünflächen dar. Ausnahmen sind folgende Flurstücke: 34, 3724, 32/5, 21, 33, 35 und teilweise 3726 und 3727 der Flur 4 im Bereich der Gartenstraße.

Diese sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Lage im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB, die nicht gesicherte Erschließung, die negative Vorbildwirkung von Bauvorhaben und die faktische Nutzung als Freizeitgärten stehen einer Ausnahmeregelung nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs.3 BauGB entgegen und begründen das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Daher sind auch diese Flurstücke erfasst.

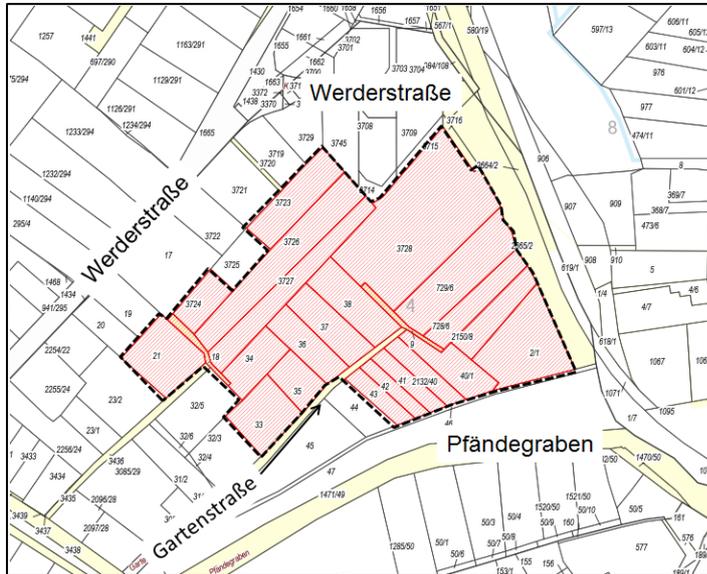
Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf die einzelne Nutzung darstellt, und sich o.g. Flurstücke an der Grenze zwischen den dargestellten Nutzungen Wohnbau- und Grünfläche befinden, kann vorliegender Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelter Bebauungsplan gelten.

Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan und der faktischen Situation heraus.

### 3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1 Lage in der Stadt

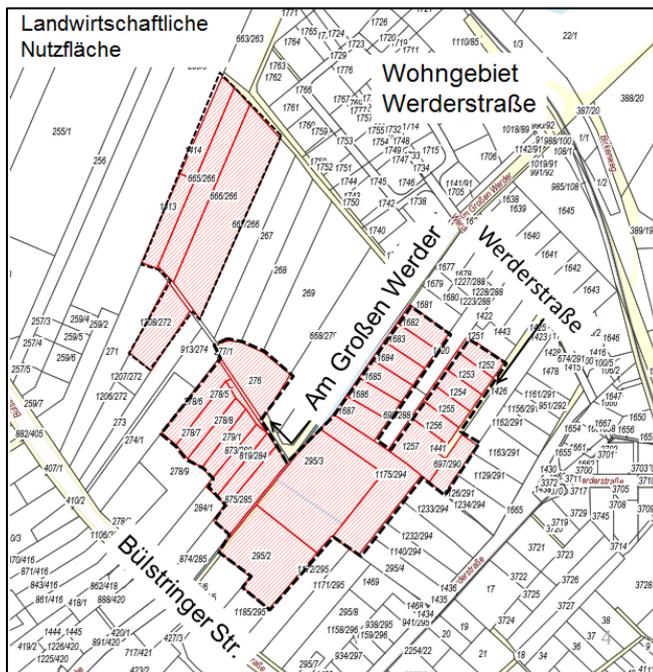
##### 3.1.1 Gartenstraße



Die Freizeitgärten Gartenstraße werden im Osten durch den Birkenweg und im Süden durch den Pfändegraben abgegrenzt. Im Norden grenzen Wohngrundstücke in der Werderstraße an und im Westen Wohngrundstücke aus der Bülstringer Straße und der Gartenstraße. Diese beiden Straßen sind auch die Haupteinschließungswege für die Nutzer.

Größe: 18.570 m<sup>2</sup>

##### 3.1.2 Am Großen Werder

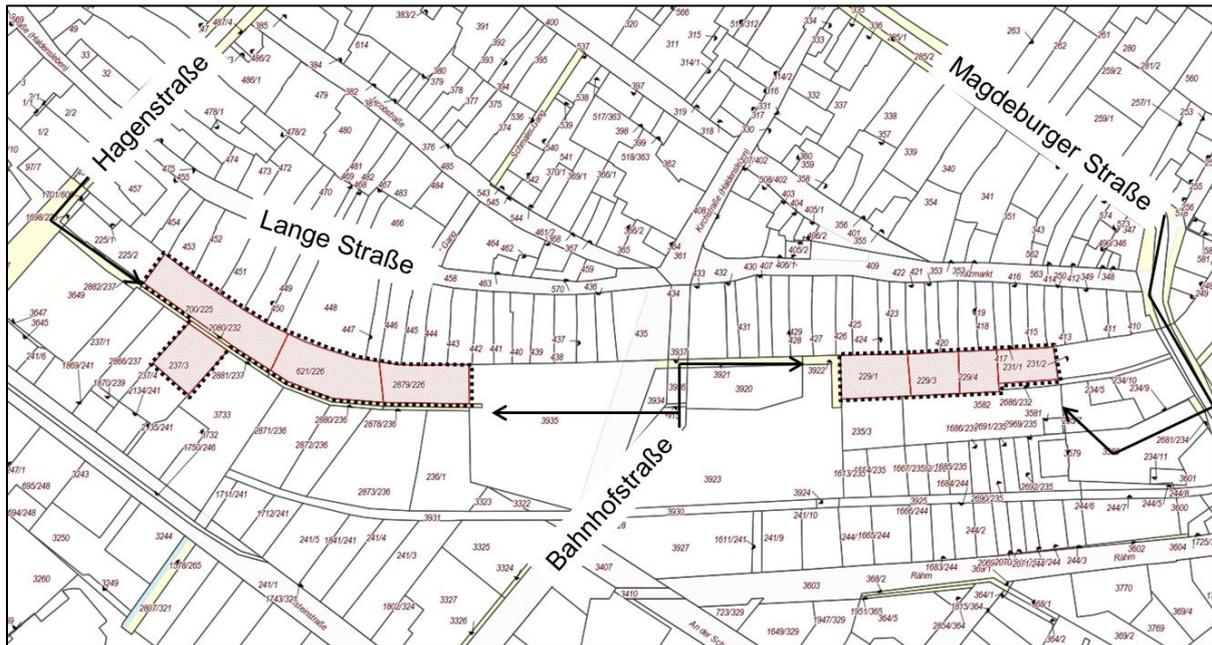


Im Norden der Gartenflächen liegt das Wohngebiet der Erweiterung der Werderstraße. Im Osten und im Süden grenzt Wohnbebauung der Werderstraße an. Nach Süden hin wird der Bereich durch Grundstücke an der Bülstringer Straße abgegrenzt, im Westen hingegen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Großen Werder sowie über die Werderstraße. Ein Fußweg von der Bülstringer Straße aus bietet eine Zuwegung aus Richtung Süden.

Größe: 38.039 m<sup>2</sup>

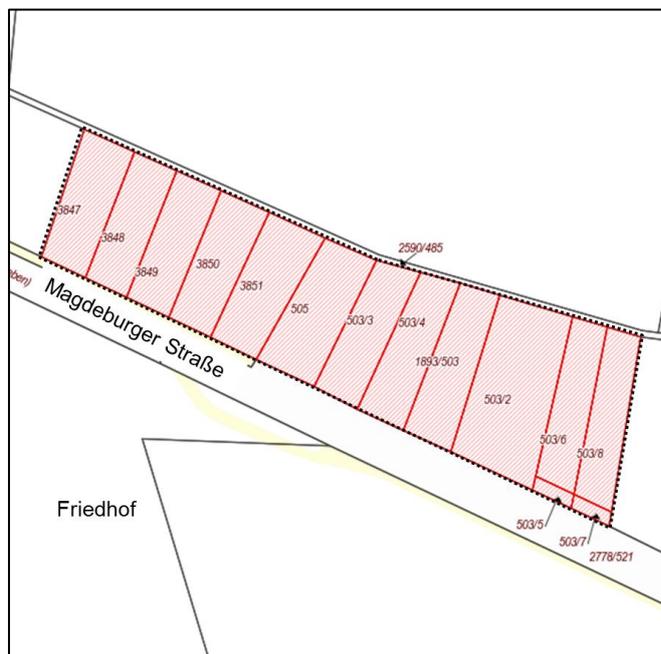
### 3.1.3 Entlang der Stadtmauer



Die beiden Bereiche liegen direkt entlang der Stadtmauer, welche diese auch im Norden abgrenzt. Die weitere Abgrenzung erfolgt im Westen durch Grundstücke der Hagenstraße, im Süden durch Grundstücke der Alsteinstraße sowie Grundstücke im Rähm. Im Osten wird der Bereich durch die Magdeburger Straße 44 abgegrenzt. Zwischen den beiden Bereichen verläuft die Bahnhofstraße. Rechtsseitig befindet sich der Sitz der Stadtwerke Haldensleben, auf der linken Seite befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Die Erschließung erfolgt durch Fußwege ausgehend von der Hagen- und Bahnhofstraße sowie einem Parkplatz westlich der Magdeburger Straße.

Größe: 4.391 m<sup>2</sup>

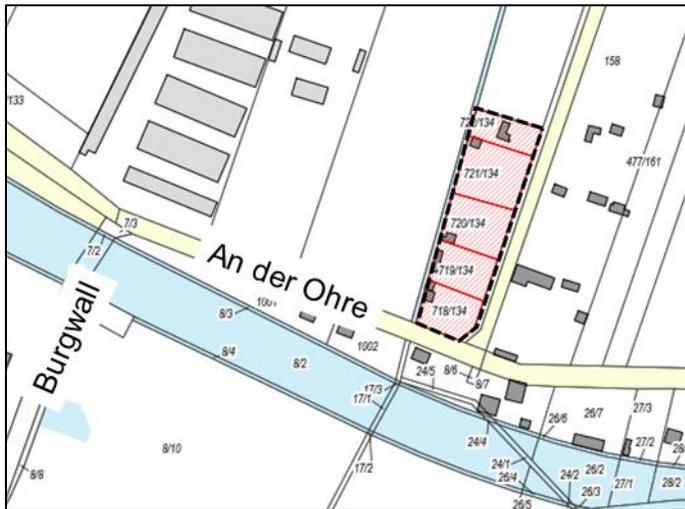
### 3.1.4 Magdeburger Straße



Der Bereich liegt an der Magdeburger Straße, gegenüber dem städtischen Friedhof. Im Süden grenzt die Straße an. Im Norden liegen Flächen des Abwasserverbandes Haldensleben Untere Ohre. Im Westen grenzt die beginnende Wohnbebauung und im Osten das Gewerbegebiet Haldensleben-Ost an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Magdeburger Straße.

Größe: 8.617 m<sup>2</sup>

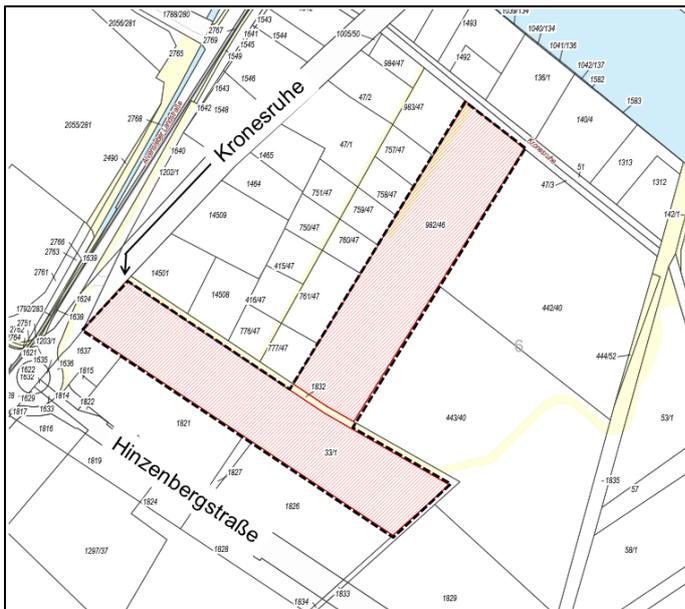
### 3.1.5 nördlich der Ohre



Nördlich des Abwasserverbandes AVH „Untere Ohre“ und der Ohre liegen fünf Eigenrümergeärten. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Erschließung erfolgt über den Burgwall, ausgehend von der Magdeburger Straße, und An der Ohre. Die südlich angrenzenden Gärten liegen allesamt im HQ100 der Ohre und sollen demnach von weiterer Bebauung frei bleiben.

Größe: 2.477 m<sup>2</sup>

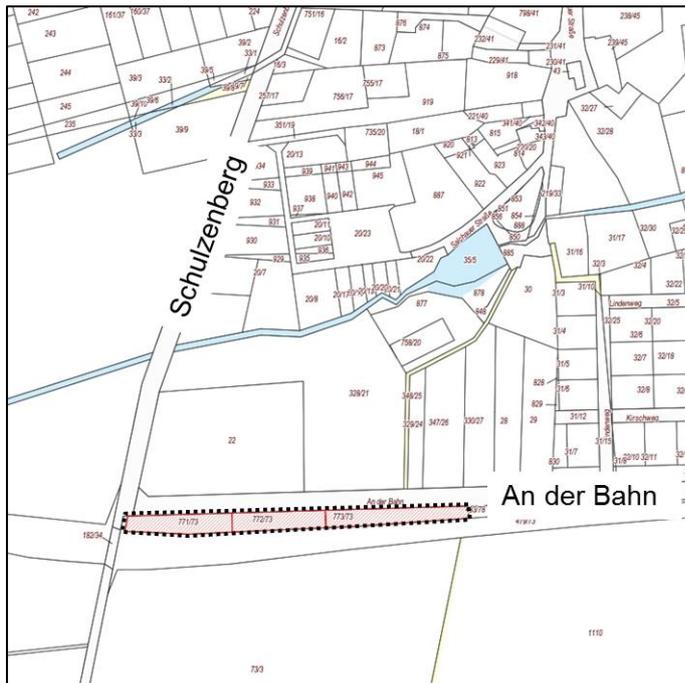
### 3.1.6 Kronesruhe



Die Freizeitgärten der Kronesruhe grenzen im Süden an einen Garagenkomplex und an eine Grünfläche, im Norden an die Straße Kronesruhe, beziehungsweise der dazugehörigen Wohnbebauung, ebenso westlich der Gärten. Östlich liegen Verwaltungsgebäude des Landkreises Börde und der Deutschen Telekom AG. Die Gärten werden über die Straße Kronesruhe erschlossen. Die Wege zwischen den Gärten sind mit einem PKW befahrbar.

Größe: 17.390 m<sup>2</sup>

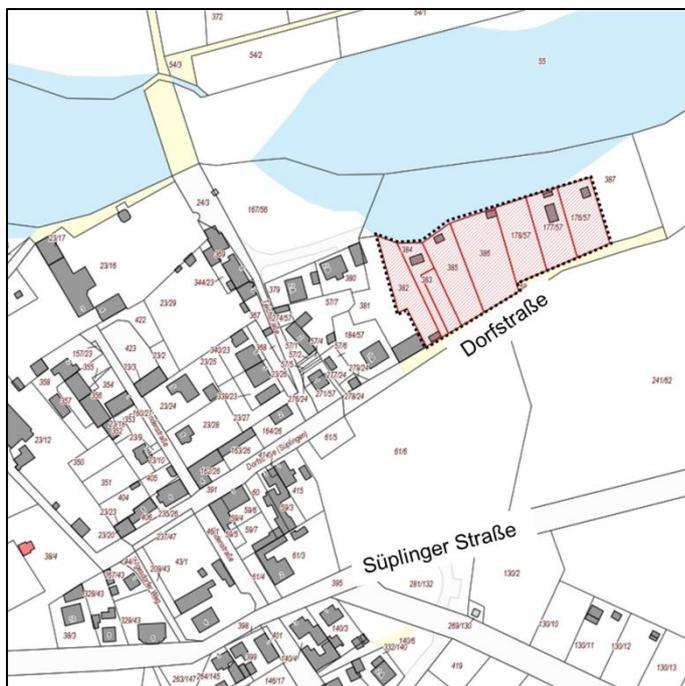
### 3.1.7 Süplingen



Im Süden von Süplingen liegen drei Flurstücke, welche als Freizeitgärten genutzt werden. Die Gärten sind über die Straße Schulzenberg im Westen und über die Straße Am Hagen im Osten erreichbar. Nördlich der Gärten liegt der lokale Friedhof, im Süden liegt eine Bahntrasse.

Größe: 1.923 m<sup>2</sup>

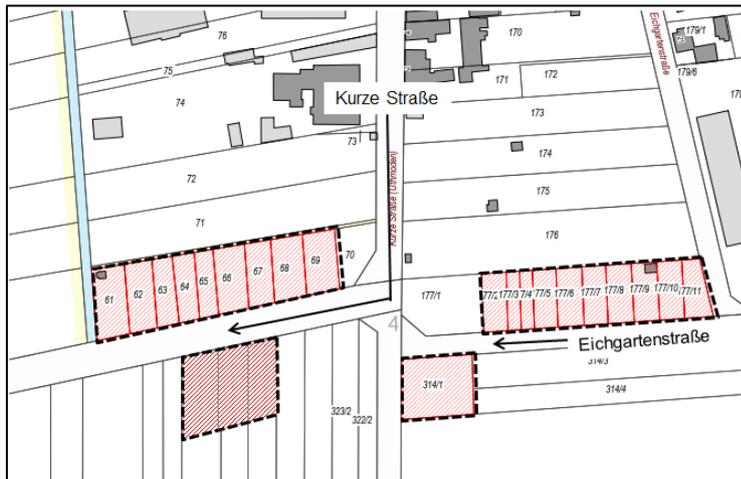
### 3.1.8 Bodendorf



In Bodendorf liegt ein weiterer Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nördlich der Süplinger Straße liegen mehrere Freizeitgärten an der Dorfstraße. Die Gärten in der Dorfstraße grenzen im Norden an den Mühlenteich.

Größe: 7.610 m<sup>2</sup>

### 3.1.9 Uthmöden



Ganz im Süden des Ortes entlang der Eichgarten- und der Kurzen Straße liegen Freizeitgärten. Südlich der Kurzen Straße auf einer Teilfläche der Flurstücke 326, 327 und 328 liegt ebenfalls ein einzelner Freizeitgarten. Nach Süden hin liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden liegt der Ortskern von Uthmöden.

Größe: 13.551 m<sup>2</sup>

### 3.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Das Plangebiet umfasst 126 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 112.568 m<sup>2</sup>. Dort sind ausschließlich bereits bestehende Freizeitgärten erfasst, die auch als solche genutzt werden. Eine Ausweisung neuer Gartenflächen erfolgt nicht. Die Flächen sind sowohl im privaten als auch im städtischen Besitz. Hinzu kommen einzelne Teilflurstücke, die zur Erschließung der Freizeitgärten genutzt werden.

## **4 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Folgende textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden im Bebauungsplan getroffen:

### **4.1. Grünflächen – Freizeitgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In den Geltungsbereichen des vorliegenden Text-Bebauungsplanes werden private Grünflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt. Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht derzeit für vorhandene bauliche Anlagen Bestandsschutz, wenn sie aus DDR-Zeiten stammen und seither unverändert sind oder wenn sie eine Baugenehmigung besitzen. Ein Ersatzneubau für Gartenlauben ohne Baugenehmigung ist baurechtlich nicht möglich. Auch ist die Errichtung von neuen Gartenlauben derzeit nicht zulässig.

Um die bestehenden Freizeitgärten planungsrechtlich zu sichern, wird mit der Festsetzung als Grünfläche die Möglichkeit geschaffen, zukünftig unter bestimmten Auflagen Gartenlauben und weitere bauliche Anlagen zu errichten. Auch neue Einfriedungen sind dann zulässig.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Pro Parzelle sind bauliche Anlagen inklusive überdachter Freisitze mit einer Größe von max. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Bauliche Anlagen dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein und genutzt werden, da dieses mit den sonstigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist. Als bauliche Anlagen gelten Anlagen im Sinne des § 2 Abs.1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (z.B.: Gartenlauben inkl. überdachter Freisitze, Geräteschuppen, Gewächshäuser)

Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Größe baulicher Anlagen begrenzt. Außerdem wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 3,50 Meter begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der an die Parzelle anliegenden Verkehrsflächen gemessen an der Geländeoberkante. Dadurch sollen Bauten verhindert werden, die in die Höhe wachsen und so das Bild der Freizeitgärten übermäßig stark prägen.

### **4.3 Einfriedungen**

Zur Abgrenzung der Freizeitgartenparzellen sind Einfriedungen notwendig und daher allgemein zulässig. Einfriedungen sind von dem Punkt 4.2 ausgenommen. Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 2 Meter nicht überstreiten und richtet sich demnach nach dem § 60 Abs. 1 Nr.7 BauO LSA. Der niedrigste Punkt der an die Parzelle angrenzenden natürlichen Geländeoberflächen dient als Bezugspunkt. Gleichzeitig wird ein Mindestbodenabstand von 15 cm festgesetzt um die Wanderbewegungen von Kleintieren zu verbessern.

#### **4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten, Terrassen und Stellflächen innerhalb der Gartengrundstücke wird die Versiegelung minimiert.

Da die Gärten im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, bedarf es hier einer gesonderten Festsetzung. Somit wird dem Schutz des Bodens und der flächenschonenden Ausführung von Vorhaben im Außenbereich besonders Rechnung getragen.

## **5 Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **5.1 Erschließung**

Eine Erschließung über die bestehenden Verhältnisse hinaus ist derzeit nicht vorgesehen. Vorhabenträger, die eine zusätzliche Erschließung wünschen oder deren Vorhaben dies verlangen, müssen sich mit den zuständigen Behörden abstimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bohrungen (auch für evtl. Gartenbrunnen) grundsätzlich anzeigepflichtig sind. Diese Anzeige ist bei Unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde vorzulegen.

### **5.2 Betrachtung der öffentlichen Belange und Schutzgüter**

#### **5.2.1 Allgemeines**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im vereinfachten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Freizeitgärten" der Stadt Haldensleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig. Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange der Schutzgüter nicht zu berücksichtigen sind.

#### **5.2.2 Belange des Schutzgutes Mensch**

Die bestehenden Gärten werden planungsrechtlich geregelt und im Bestand gesichert. Die Errichtung baulicher Anlagen wird erleichtert. Eine Wohnbebauung wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen und ist daher nicht genehmigungsfähig. Negative Auswirkungen auf angrenzende Gebiete sind nicht zu erwarten, da in diesen Bereichen die Gärten bereits bestehen.

Die Planung hat auf das Schutzgut Mensch positive Auswirkungen, da Freizeitgärten vorrangig der Erholung dienen und somit die Gesundheit fördern.

#### **5.2.3 Belange von Natur und Landschaft**

Der vorliegende Bebauungsplan überplant bereits gärtnerisch genutzte Flächen. Durch den aktuellen Bestand und durch die Festsetzung 4.1 sind daher geringe Eingriffe durch Überbauung auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Weitere Flächenversiegelungen über die Festsetzungen hinaus, sind nicht vorgesehen. Altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten bestehen nicht. Bodenkontaminationen sind nicht zu erwarten.

Eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna wurde nicht vorgenommen, da fast alle Gartengrundstücke in privater Hand und demnach umzäunt sind. Durch die o.g. Ausführungen sind auch hier nur geringe Eingriffe zu erwarten. Es ist davon auszugehen,

dass eventuelle Verdrängungsprozesse von Arten durch die erhaltenden Freiflächen ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich „Uthmöden“ grenzt im Westen unmittelbar an den geschützten Landschaftsbestandteil „Grünlandflächen in der Ohreniederung“ an. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

#### **5.2.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Der Geltungsbereich „Am Großen Werder“ liegt im Trinkwasserschutzgebiet. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Zur Reinhaltung des Grundwassers muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies geschieht über die bestehenden Anschlüsse an die Kanalisation. Da keine weitere Erschließung angestrebt wird, sind bauliche Anlagen in der entsprechenden Ausführung so zu errichten, dass Schmutzwasser aufgefangen oder anderweitig rechtmäßig abgeleitet wird. Da mit diesem Bebauungsplan nur der aktuelle Bestand an Freizeitgärten gesichert wird und keine Neuausweisung erfolgt, finden die Regelungen der Verordnung zur Festsetzung und Anordnung von Schutzbestimmungen für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Haldensleben (VO WSG Haldensleben) vom 14.03.2018, rechtskräftig seit dem 15.03.2018, keine Anwendung. Düngung ist in diesem Geltungsbereich ausgeschlossen. Der Wasser- und Bodenhaushalt darf bei der Verwendung von Düngemitteln in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan geht zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts prinzipiell von der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Eine Trinkwasserversorgung ist nicht geplant. Der Versiegelungsgrad ist sehr gering. Die geplanten baulichen Anlagen sind klein und auf 24 m<sup>2</sup> begrenzt. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Grundwasserneubildung wird somit kaum beeinträchtigt.

#### **5.2.5 Belange der Abfallbeseitigung**

Da die Freizeitgärten nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein sollen, ist eine Abfallbeseitigung durch die Abfallentsorgung des Landkreises Börde nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließungssituation lässt eine Entsorgung durch Fahrzeuge ohnehin nicht zu. Anfallender Abfall muss rechtmäßig und eigenständig entsorgt werden. Kompostierbarer Abfall kann über eine entsprechende Anlage auf dem Grundstück erfolgen.

#### **5.2.6 Belange der Luftreinhaltung und des Klimas**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung. Die Sicherung von Freiflächen durch Freizeitgärten ist dem Klima zuträglich. Durch den Bebauungsplan werden die Flächen einer weitergehenden Bebauung entzogen und verhindern eine höhere Versiegelung. Der hohe Anteil an floristischen Elementen sorgt so für die Entstehung von Frischluft im ansonsten kompakt besiedelten Stadtgebiet. Die Errichtung von Lauben in den Parzellen wird keine Barrierewirkung verursachen. Neu-Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen. Die aktive Klimaausgleichsfunktion dieser Gebiete bleibt erhalten.

### **5.2.7 Belange des Immissionsschutzes**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Wesentliche Lärmemitteln sind nicht zu erwarten, da die Grundstücke überwiegend am Wochenende und in den wärmeren Monaten genutzt werden.

### **5.2.8 Kultur- und Sachgüter**

Die Gebiete des Bebauungsplanes liegen außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereichs. Diese werden daher durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Vorkommen von Boden- und Kulturdenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt.

### **5.2.9 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Planung werden keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild vorbereitet, da die Eigenart bzw. der Charakter der Gebiete bewahrt bleibt und auch die Vielfalt und Naturnähe nicht negativ beeinflusst werden.

### **5.2.10 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen**

Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Belangen und Schutzgütern, die über den bereits beschriebenen Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Belangen und Schutzgütern zu erwarten sind, sind nicht erkennbar, so dass die vorangehende, auf die Umweltgüter abgestellte Wertung als ausreichend angesehen wird.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall das Interesse an der Realisierung einer Bebauung.

Die Interessen der Freizeitgartennutzer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die angrenzenden Grundstücke werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da hier nur der aktuelle Bestand gesichert wird. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange, sofern vorhanden, werden nicht erwartet.

## **8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Freizeitgärten" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Erholungs- und Freizeitbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr.3 BauGB). Durch die Planung werden Grünflächen für die bestehenden Gartennutzungen gesichert. Die Belange von Natur und Landschaft werden leicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion durch eine neue Bebauung beeinträchtigt werden kann. Allerdings bestehen in den meisten Gärten bereits Lauben, sodass es in der Regel zur Erneuerung der Lauben und nicht zu weitergehenden Versiegelung kommen wird. Die Belange des Schutzgutes Wasser werden beachtet. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Erholungs- und Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach der Gestaltung der Gärten die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes.

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes:	112.993 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgarten:	111.293 m <sup>2</sup>
Erschließungswege:	1.700 m <sup>2</sup>

Haldensleben, März 2019