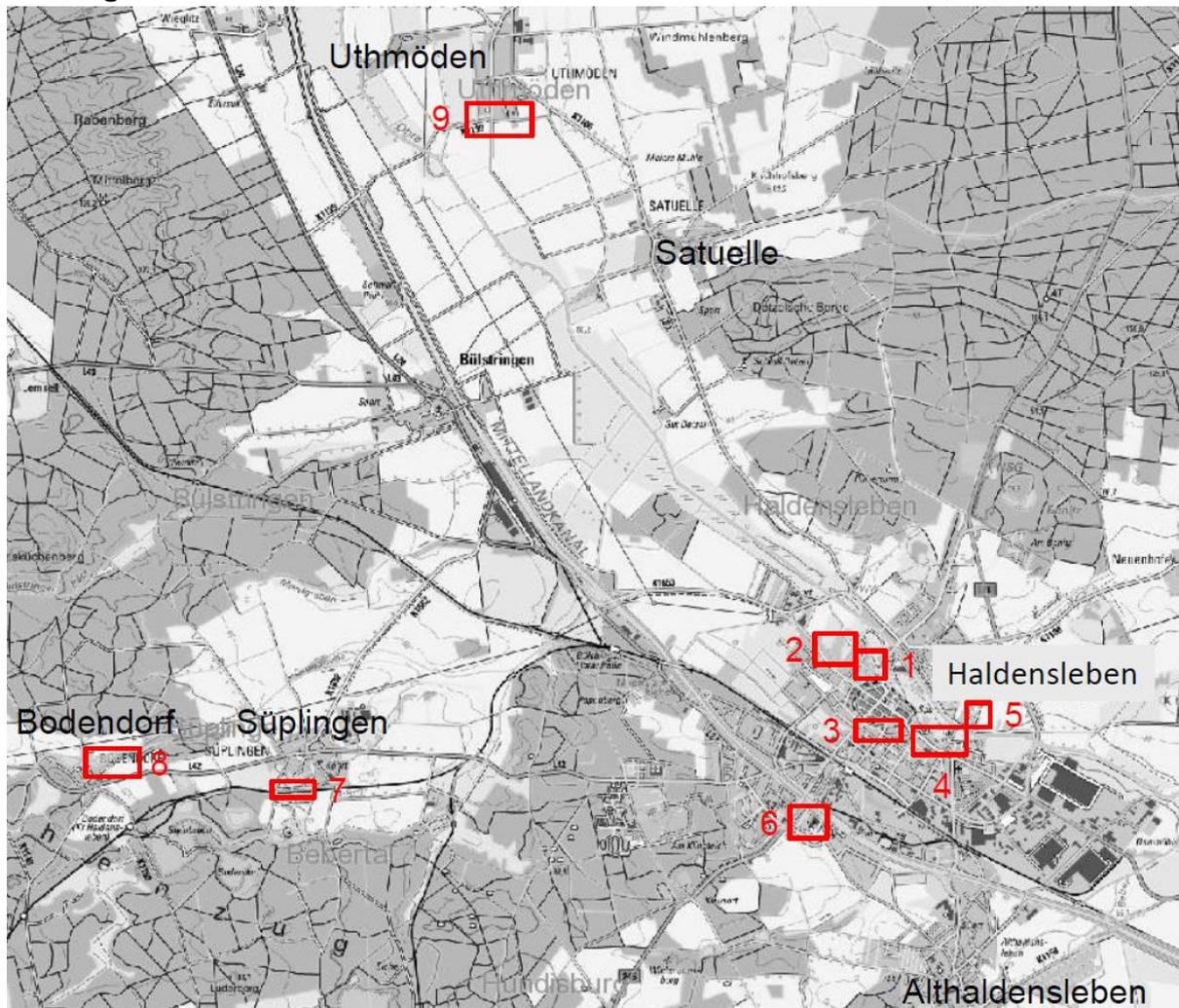


Bebauungsplan

„Freizeitgärten“, Haldensleben und Ortsteile

Beschluss-Nr.: 406-(VI.)/2018

Planungsstand: Januar 2020



Übersichtsplan

Kartengrundlage : Auszug aus der top. Karte 1:25.000 im Original, hier unmaßstäblich

Herausgeber : Landesamt für Vermessung und Geoinformation LSA

TK25/2/2018 © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1-6001349/2011

Teil A Begründung zum Bebauungsplan

1.	Rechtsgrundlage	1
2.	Allgemeines.....	1
2.1	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes....	1
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	6
3.1	Lage in der Stadt.....	6
3.1.1	Gartenstraße.....	6
3.1.2	Am Großen Werder	6
3.1.3	Entlang der Stadtmauer	7
3.1.4	Magdeburger Straße	7
3.1.5	Nördlich der Ohre.....	8
3.1.6	Kronesruhe	8
3.1.7	Süplingen	9
3.1.8	Bodendorf	9
3.1.9	Uthmöden	10
3.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	10
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
4.1	Freizeitgärten	11
4.1.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	11
4.1.2	Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2.1	Maximale Grundfläche baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	12
4.4	Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m Abs.3 BauO LSA).....	12
5	Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange.....	14
5.1	Erschließung	14
5.2	Denkmalschutz.....	14
5.3	Betrachtung der öffentlichen Belange und Schutzgüter	15
5.3.1	Belange des Umweltschutzes	15
5.3.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.	Bilanzierung.....	17
6.1	Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes	17
6.2	Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes	17

einfacher Text-Bebauungsplan "Freizeitgärten" - Stadt Haldensleben

6.3 Ergebnis der Bilanzierung	17
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	18

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 nach § 60 Abs. 1 Nr. 1 j) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) **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 nach bisheriger Rechtslage Baugenehmigungen für Gartenlauben auf vorgeannten 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 BKleinG 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 (BKleinG) 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. Gemäß Rechtsprechung sind Lauben, die größer sind, als für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich, nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB unzulässig, weil sie die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen

(BVerwG v. 29.04.1964, AZ: 1 C 30.62). Aus diesem Grund soll sich an die baurechtlichen Regularien des Bundeskleingartengesetzes angelehnt werden.

Allgemeiner baurechtlicher Bestandsschutz:

Das Grundgesetz schützt grundsätzlich genehmigte Nutzungen und Anlagen. Dabei sind Bestands- und Funktionsänderungen, die über den genehmigten Zustand hinausgreifen, nicht mit erfasst, beschloss das BVerfG am 15.12.1995 - 1 BvR 1713/92. Die Eintragung in das Liegenschaftskataster begründet keinen Vertrauensschutz, so das OVG NRW im Beschluss vom 21.03.2019 - 10 A 684/18. Auch Nutzungsänderungen führen zum Entfallen des Bestandsschutzes, urteilte das BVerwG bereits am 25.03.1988 - 4 C 21/85 – dieses Recht gilt seit 1990 auch in Haldensleben. Aus Art. 14 GG können keine unmittelbaren Ansprüche auf ungenehmigte Änderungen oder Wiedererrichtungen einst bestandsgeschützter Anlagen hergeleitet werden.

Wenn das Gartenhaus formell und materiell illegal gebaut wurde, kann die Beseitigung durch die Behörde gefordert werden, auch wenn das Gartenhaus bereits über einen längeren Zeitraum von z.B. über 10 Jahren besteht – die Ausnahme bilden bauliche Anlagen, die vor dem 01.08.1985 errichtet wurden (Näheres siehe „Bestandsschutz von Gartenlauben, die vor dem 01.08.1985 errichtet wurden“).

Eine länger andauernde Duldung oder Duldungszusage, die Vertrauensschutz vermittelt, muss schriftlich erfolgen, fordert das OVG Nordrhein-Westfalen im Beschluss vom 30.08.2016 - 7 B 960/16. Das heißt, 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. Eine längere Untätigkeit der Bauaufsicht reicht zur Annahme einer aktiven Duldung nicht aus.

Bestandsschutz von Gartenlauben, die vor dem 01.08.1985 errichtet wurden:

Die behördliche Duldung von rechtswidrig errichteten oder ausgeführten Gebäuden fand seit 1984 ihren gesetzlichen Niederschlag in § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 08.11.1984, wonach ein behördliches Einschreiten unter bestimmten Umständen nicht mehr erlaubt war. Widerrechtlich handelte der Bauherr, wenn er von der erteilten Genehmigung abwich oder sogar gar keine Genehmigung einholte. Die Vorschrift schützte allerdings nur dann, wenn die mit Fertigstellung des rechtswidrigen Gebäudes beginnende Fünf-Jahres-Frist noch unter Geltung der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke abgelaufen war.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes der DDR zur Einführung des Gesetzes vom 20.07.1990 über die Bauordnung (GBl. I S. 950) trat die Verordnung über Bevölkerungsbauwerke am 01.08.1990 außer Kraft. Demnach waren alle Gebäude, die vor dem 01.08.1985 errichtet wurden, behördlich geduldet – für diese Fälle gilt diese außerordentliche Verjährung nach wie vor.

Mit Eintritt der Verjährung erlangte der Bauherr eine schutzwürdige verfahrensrechtliche Rechtsposition, die ihrer Bedeutung und ihrem Gewicht nach mit einer Position des materiellen Rechts vergleichbar war. Er musste mit einer Abrissverfügung nicht mehr rechnen, sondern konnte sich darauf einrichten, dass seine Investition, sein rechtswidrig errichtetes Gebäude, Bestand haben werde (OVG Thüringen, Urt. V. 18.12.2002 – 1 KO 639/01).

Baurechtliche Situation mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes:

Für Gartenlauben und andere baulichen Anlagen, die nach dem 01.08.1985 unzulässiger Weise errichtet worden sind und 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.

Sie erhalten durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht „automatisch“ eine Genehmigung.

Sofern sie den Festsetzungen entsprechen, muss eine nachträgliche Genehmigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises beantragt werden.

Für neu zu errichtende bauliche Anlagen jedweder Größe ist generell eine Baugenehmigung zu beantragen, da sich die betroffenen Bereiche nach wie vor im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befinden. Durch den einfachen Textbebauungsplan werden lediglich die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen. Das heißt, für alle wesentlichen Änderungen an baulichen Anlagen bzw. die Neuerrichtung von baulichen Anlagen, d.h. auch für die ansonsten eine Verfahrensfreiheit nach § 60 BauO LSA besteht, wie eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m², Gartenlauben oder Einfriedungen, ist ein Antrag auf Baugenehmigung beim Bauordnungsamt des Landkreises Börde zu stellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Eine Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebiete) 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 m² zu errichten.

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 tw., 277/1 tw.

Flur: 4

Flurstücke: 9, 18, 21, 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 tw., 229/3, 229/4, 231/1 tw., 3845, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 505, 503/3, 503/4, 1893/503, 503/2, 503/5, 503/6, 503/7, 503/8, 39/1 tw., 2080/232 tw., 2881/237, 2880/236, 2686/232 tw.

Flur: 6

Flurstücke: 33/1, 982/46 tw.,

Flur: 10
Flurstücke: 718/134, 719/134, 720/134, 721/134, 722/134, 158 tw., 952 tw., 156 tw.

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, 177/1, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10 und Teilflächen aus 175, 176, 326, 327 und 328

Die verschiedenen Geltungsbereiche erstrecken sich über das gesamte Gemeindegebiet und bekommen entsprechende Bezeichnungen. Die Gebiete sind unter folgenden Bezeichnungen zusammengefasst:

- 1.) Gartenstraße,
- 2.) Am großen Werder,
- 3.) Entlang der Stadtmauer,
- 4.) Magdeburger Straße,
- 5.) nördlich der Ohre und
- 6.) Kronesruhe in Haldensleben.
- 7.) An der Bahn in Süplingen
- 8.) in der Dorfstraße in Bodendorf und
- 9.) 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.

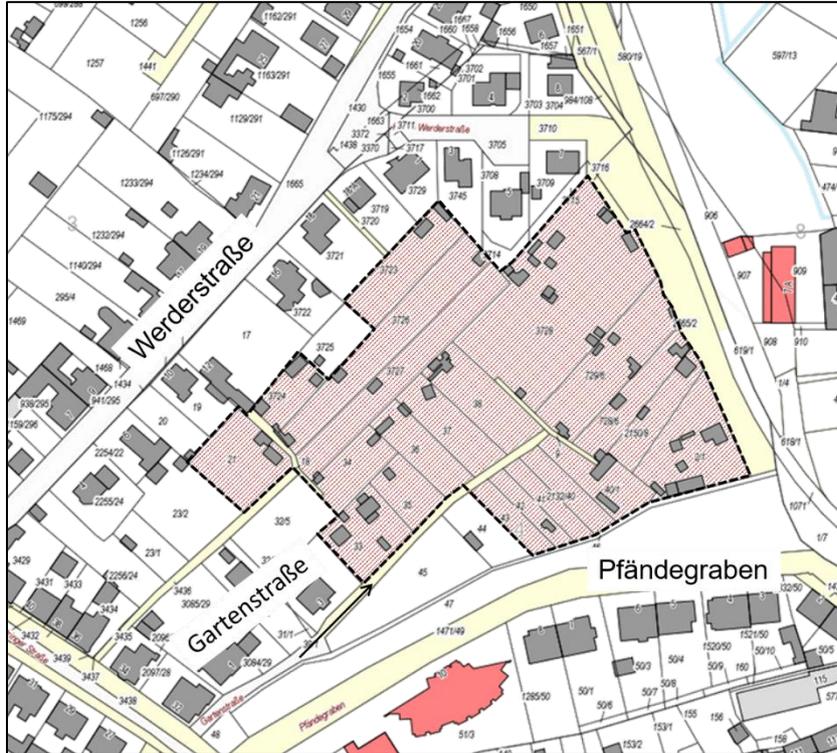
Der Flächennutzungsplan für Süplingen /Bodendorf wird derzeit aufgestellt.

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

3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage in der Stadt

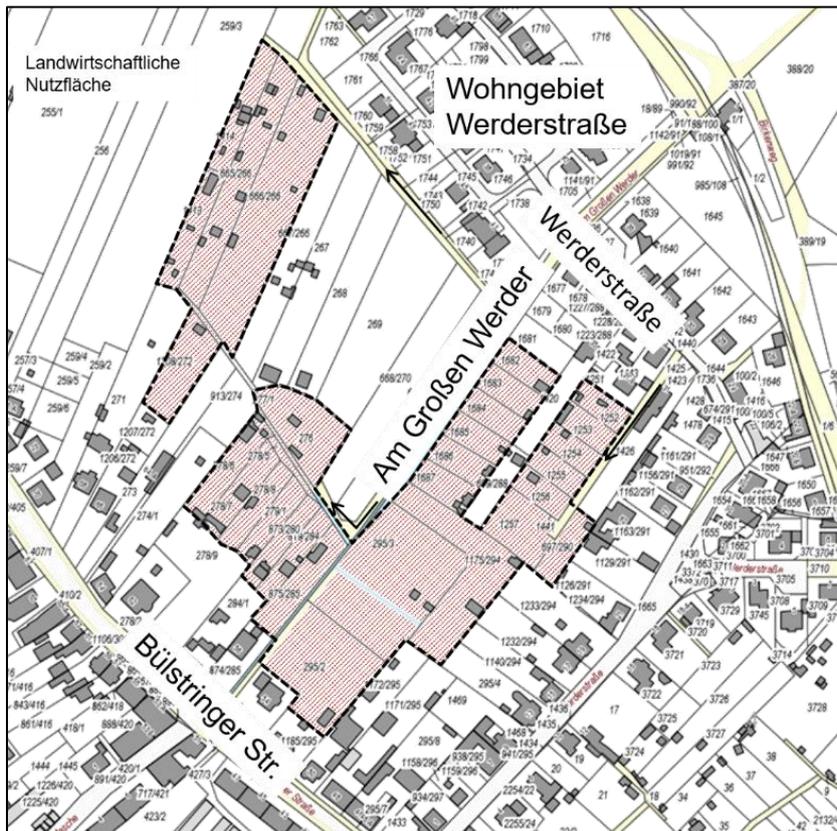
3.1.1 Gartenstraße



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 Haupterschließungswege für die Nutzer.

Größe: 17.363 m²

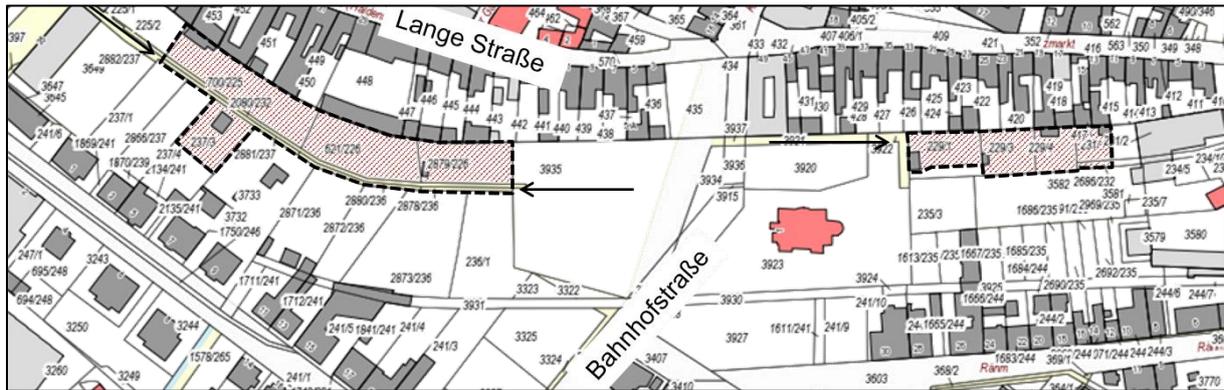
3.1.2 Am Großen Werder



Im Nordosten der Gartenflächen liegt das Wohngebiet 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: 36.299 m²

3.1.3 Entlang der Stadtmauer



Die beiden Bereiche liegen direkt entlang der südlichen Stadtmauer der historischen Altstadt, 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: 4.487 m²

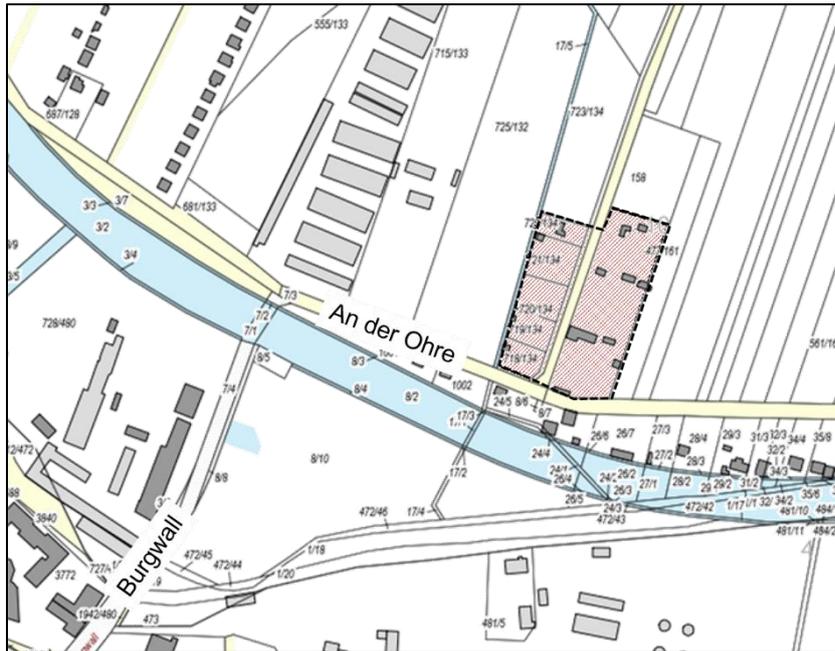
3.1.4 Magdeburger Straße



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: 9.548 m²

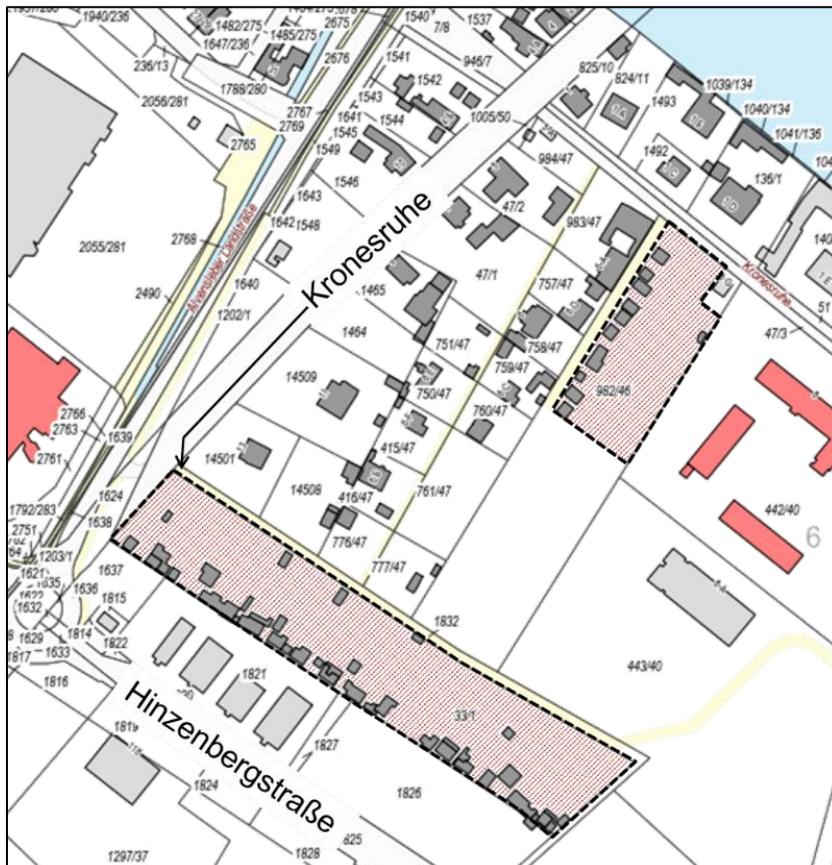
3.1.5 Nördlich der Ohre



Nördlich des Abwasserverbandes AVH „Untere Ohre“ und der Ohre liegen fünf Eigentümergeärten. 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: 7.087 m²

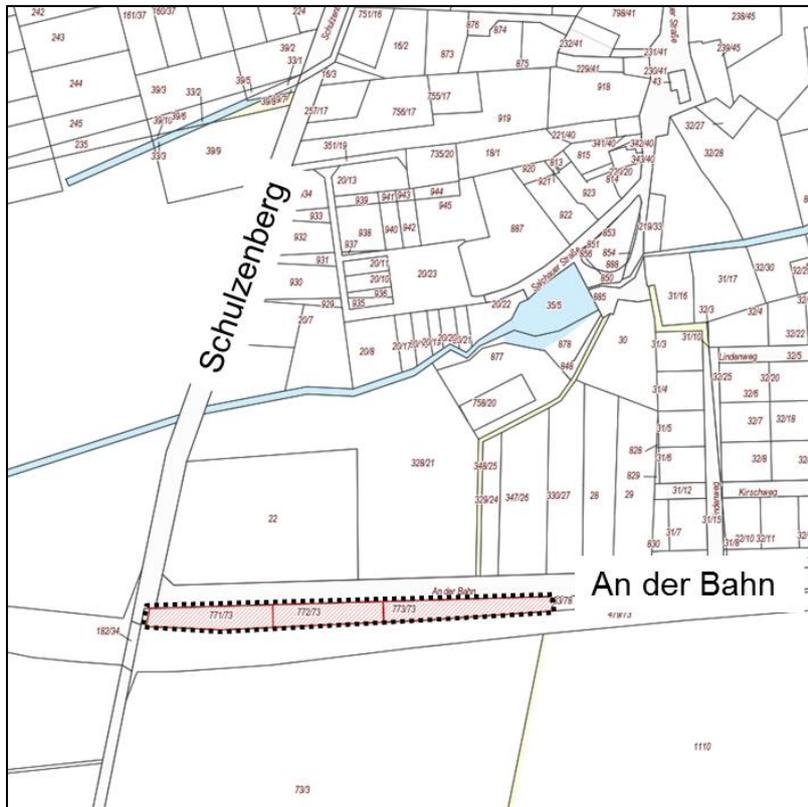
3.1.6 Kronesruhe



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: 12.450 m²

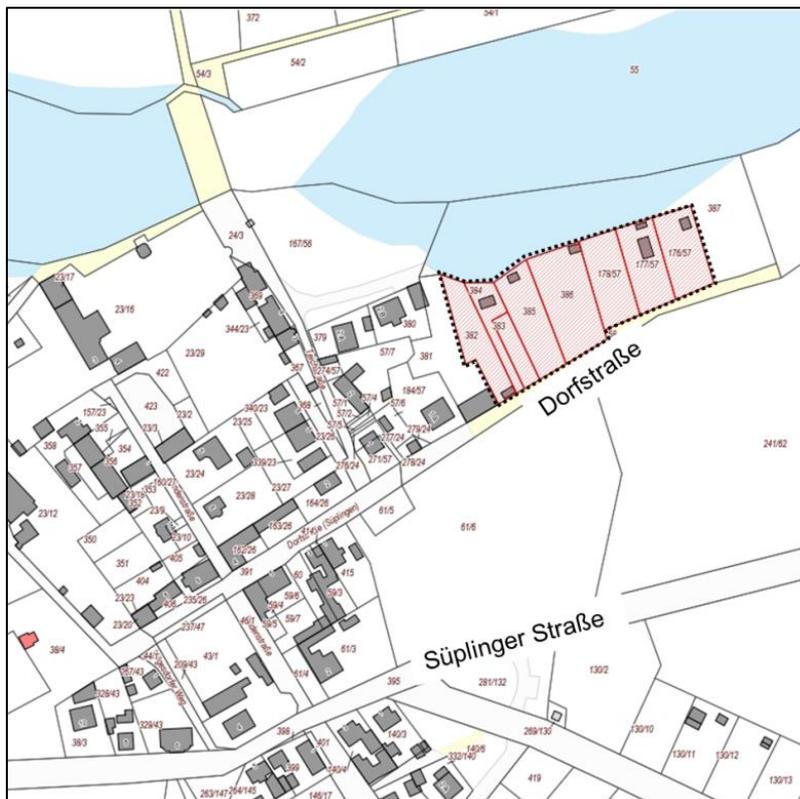
3.1.7 Süplingen



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 m²

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 m²

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 befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden liegt der Ortskern von Uthmöden.

Größe: 12.804 m²

3.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Das Plangebiet umfasst 127 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 107.571 m². 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 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Freizeitgärten

4.1.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den einzelnen Geltungsbereichen des vorliegenden Text-Bebauungsplanes werden entsprechend der Zielsetzung private Grünflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt. Für diese Gärten besteht derzeit kein Bauplanungsrecht, um Änderungen an bestehenden Gartenlauben vorzunehmen bzw. Ersatz-/Neubauten zu errichten, da sie nicht dem Bundeskleingartengesetz entsprechen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht derzeit für vorhandene bauliche Anlagen Bestandsschutz, wenn sie eine Baugenehmigung besitzen und seither unverändert sind. Für Anlagen, die vor dem 01.08.1985 rechtswidrig errichtet oder verändert wurden, ist die Möglichkeit des behördlichen Zugriffs verjährt.

Um die bestehenden Freizeitgärten planungsrechtlich zu sichern, wird mit der Festsetzung als Grünfläche die Voraussetzung geschaffen, zukünftig unter bestimmten Auflagen Gartenlauben und weitere bauliche Anlagen zu errichten.

Da die Geltungsbereiche den dargestellten Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechen sollen, sind in den festgesetzten Grünflächen nur gärtnerische Nutzungen zulässig. Eine dauerhafte oder zeitweilige Wohnnutzung ist nicht zulässig. Folglich dürfen die baulichen Anlagen in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

4.1.2 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Geltungsbereichen befinden sich sowohl private als auch öffentliche Erschließungsflächen, die innerhalb der festgesetzten Grünflächen bestehen bleiben sollen, um die einzelnen Parzellen/Nutzungseinheiten zu erreichen.

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

4.2.1 Maximale Grundfläche baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Geltungsbereichen befinden sich verschiedene Strukturen: So gibt es Gärten, die aus einem Grundstück gebildet werden. Andere Gärten bestehen aus mehreren Flurstücken. Wiederum gibt es Gärten, die ein Teilstück (Parzelle) eines großen Grundstücks sind. Die Festsetzung der maximalen Grundfläche bezieht demnach auf eine Nutzungseinheit „Freizeitgarten“ je Nutzer (entspricht eine Parzelle). Da Gartennutzer teilweise mehrere nebeneinanderliegende Parzellen gleichzeitig bewirtschaften, wird eine Nutzungseinheit (Parzelle) je Nutzer festgesetzt.

Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird pro Nutzungseinheit je Nutzer die Größe baulicher Anlagen analog zum Bundeskleingartengesetz auf ebenfalls 24 m² maximal zulässiger Grundfläche (einschließlich aller baulicher Anlagen wie überdachter Terrassen, Geräteschuppen und Gewächshäuser) begrenzt.

Carports und Garagen werden analog zum BKleingG nicht zugelassen, da sie nicht der Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ dienen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 04.07.2012 - 10 D 29/11.NE.)

Über die 24 m² versiegelter Flächen hinaus sind keine weiteren Anlagen zulässig. Davon wiederum ausgenommen sind Wege, maximal 2 nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie nicht überdachte Terrassen in einer befestigten Bauweise. Ihre Ausmaße werden dahingehend beschränkt, dass sie lediglich bis zu einer maximalen Größe von 15 m² zulässig sind. Des Weiteren ist hierbei die Ausführung nach der Textlichen Festsetzung 4 zu beachten. Als wasserdurchlässige Beläge gelten wasserdurchlässige Pflasterflächen, bei denen Niederschlagswasser auch in größerem Umfang direkt versickern kann (z.B. Rasengittersteine oder Haufwerksporiges Betonsteinpflaster). Sollten diese Anlagen in einer nicht befestigten Bauweise (wassergebundene Decke) errichtet werden, so fallen sie nicht unter diese Festsetzung.

Diese Einschränkungen erfolgen auf Grundlage des § 1a Abs. 2 S.1 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden [...]“ Das bedeutet, dass die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert werden soll. Da Kleingärten keinen Bebauungszusammenhang bilden können, liegen diese automatisch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Auch hier gilt der Grundsatz, den Boden vor Eingriffen bestmöglich zu schützen.

Im Geltungsbereich „Entlang der Stadtmauer“ ist zum Schutz der historischen Stadtmauer in einem drei Meter breiten Bereich eine Bebauung jeglicher Art nicht zulässig. Somit wird nicht nur eine Grenzbebauung ausgeschlossen, sondern auch der weitere Eingriff in die historische Stadtbefestigung.

Außerdem wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 3,50 Meter begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der bestehenden mittleren Geländeoberkante. Dadurch sollen Bauten verhindert werden, die in die Höhe wachsen und so das Bild der Freizeitgärten übermäßig stark prägen. Als Bezugspunkt wurde deshalb die bestehende Geländeoberkante gewählt, da nicht alle Gartenflächen an einer öffentlichen Straße anliegen bzw. diese, falls vorhanden, teilweise ein deutlich höheres Niveau besitzt (z.B. Magdeburger Straße).

4.3 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 oder nicht befestigten Bauweisen für Wege, Zufahrten, nicht überdachte Terrassen und nicht überdachte Stellflächen innerhalb der Gartengrundstücke wird die tatsächliche Versiegelung der Gartengrundstücke 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.

4.4 Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m Abs.3 BauO LSA)

Zur Abgrenzung der Freizeitgartenparzellen sind Einfriedungen notwendig und daher allgemein zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 2 Meter nicht überstreiten. Der niedrigste Punkt der an die Parzelle angrenzenden bestehenden natürlichen Geländeoberfläche dient als Bezugspunkt. Gleichzeitig wird ein Mindestbodenabstand von 15 cm festgesetzt um die Wanderbewegungen von Kleintieren zu verbessern.

Da sich die Freizeitgärten nach wie vor im Außenbereich befinden, sind auch Einfriedungen nicht von der Verfahrensfreiheit gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 7 BauO LSA betroffen. Neuerrichtungen oder wesentliche Änderungen erfordern demnach eine Baugenehmigung.

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 der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde vorzulegen.

Sollten im Geltungsbereich Uthmöden neue Zufahrten notwendig werden oder bestehende geändert werden, sind diese beim Eigenbetrieb Straßenbau und –unterhaltung des Landkreises Börde als Sondernutzung nach § 18 StrG LSA zu beantragen. In den anderen Geltungsbereichen ist dies bei der Stadt Haldensleben zu beantragen.

5.2 Denkmalschutz

Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Bereiche Gartenstraße und Entlang der Stadtmauer (Ortsakte Neu-Haldensleben, Fpl. 1007 – neuzeitliche Siedlung; archäologisches Flächendenkmal historischer Stadtkern Haldensleben“) sowie Kronesruhe (Ortsakte Neu-Haldensleben, Fpl. 1012 – undatierte Siedlung) befinden sich im Bereich archäologischer Denkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass in diesen Bereichen bei künftigen invasiven Bodeneingriffen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Somit ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt zu erhalten (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Deshalb ist bei anstehenden Eingriffen eine vorherige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde vorzunehmen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.“

An den Planbereichen Am Großen Werder, Magdeburger Straße, Nördlich der Ohre, Kronesruhe, Süplingen und Uthmöden sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht betroffen.

Die Standorte Gartenstraße, Entlang der Stadtmauer und Bodendorf liegen jeweils unmittelbar angrenzend an ein benachbartes Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA. Es handelt sich an der Gartenstraße um das Baudenkmal der Stadtbefestigung Haldensleben (Stadtmauer und Wallanlagen) und in Bodendorf um die landschaftlichen Bestandteile der Sachgesamtheit Rittergut Bodendorf, hier insbesondere den Mühlenteich mit den umgrenzten Uferzonen. Damit steht hier für Vorhaben ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach Maßgabe des § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA.

Mit der fortwährenden gärtnerischen Nutzung in Bodendorf ergibt sich aus denkmalfachlicher Sicht keine Beeinträchtigung für die vorgenannten Kulturdenkmale.

Anders verhält es sich bei den Standorten entlang der Stadtmauer und der Gartenstraße. Hier besteht ein vollumfänglicher denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA sowie eine Erhaltungsverpflichtung nach Maßgabe des § 9 DenkmSchG

LSA. Hier ist zum einen auszuschließen, dass die Grünflächen des anliegenden Pfändegrabens durch die gärtnerische Nutzung beeinträchtigt werden. Zum anderen sind Grenzbebauungen an die Stadtmauer, das heißt das Anstellen von Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen, in einem drei Meter breiten Bereich nicht zulässig. Somit wird dem Denkmalschutz Rechnung getragen.

5.3 Betrachtung der öffentlichen Belange und Schutzgüter

5.3.1 Belange des Umweltschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches.

Die Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

- die Abfallbeseitigung.
- Kampfmittel
- Altlasten

Abfallbeseitigung:

Da die Freizeitgärten nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind, 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.

Kampfmittel:

Im Plangebiet wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmittel bzw. Resten von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden. Sollte es tatsächlich Hinweise aus oder ein Verdacht aus Kampfmitteln bzw. Resten von Kampfmitteln bestehen, gilt die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO).

Altlasten:

Ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten besteht nicht. Werden dennoch auf den Planflächen Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen

5.3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Gemäß §1a BauGB ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 heranzuziehen, nach der das Ausgleichserfordernis berechnet wurde.

6. Bilanzierung

6.1 Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

	<u>Biototyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
- Kleingartenanlage	AKE	107.048	6	642.288
- Weg unbefestigt	VWA	2.523	6	15.138
		<hr/>		<hr/>
		109.571		657.426

6.2 Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

	<u>Biototyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
- Kleingartenanlage	AKE	107.048	6	642.288
- Weg unbefestigt	VWA	2.523	6	15.138
		<hr/>		<hr/>
		109.571		657.426

6.3 Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 657.426 Wertpunkten vor der Planung stehen 657.426 Wertpunkte gegenüber, die bei der Realisierung der Planung erreicht werden. Ein zusätzlicher Eingriff ist nicht zu erwarten, da der Biototyp „Kleingarten“ sich nicht verändert. Mit dem vorliegenden einfachen Textbebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die bestehenden Gärten, welche bereits bebaut sind, städtebaulich zu ordnen, so dass sie auch zukünftig als solche genutzt werden können.

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.

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Östlich des Stadtparkes" Stadt Haldensleben

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgärten“ in der Stadt Haldensleben sollen auf den bereits gärtnerisch genutzten Grundstücken im Außenbereich nach § 35 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Nutzung und Bebaubarkeit geschaffen werden. Die vorhandenen Gartengrundstücke, welche nicht unter das Bundeskleingartengesetz fallen, können somit in ihrem Bestand gesichert werden.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“
- innerhalb der Grünflächen sind Verkehrsflächen als innere Erschließung zulässig
- pro Nutzungseinheit „Freizeitgarten“ je Nutzer sind bauliche Anlagen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben inkl. Überdachter Freisitze, Carports) mit einer Gesamtgröße von maximal 24 m² zulässig
- die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen
- nicht überdachte Terrassen, Wege, zwei nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise bis zu einer Gesamtgröße von maximal 15 m² zulässig
 - darüber hinaus sind diese Errichtungen auch in einer nicht befestigten Bauweise zulässig
- im Geltungsbereich „Entlang der Stadtmauer“ ist zum Schutz der historischen Stadtmauer in einem 3 m breiten Bereich entlang der Stadtmauer eine Bebauung jeglicher Art nicht zulässig
- die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 3,5 m
- die Neuerrichtung oder das Ersetzen von Einfriedungen ist mit einer maximalen Höhe von 2 m und einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

- Gesamtfläche des Plangebietes: 109.571 m²
- davon Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgarten: 107.048 m²
- Erschließungswege: 2.523 m²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1 Schutzgut Mensch

Gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet sowie in benachbarten Gebieten.

Art der Berücksichtigung:

Wesentliche Emissionsquellen, die eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet oder im Umfeld verursachen können, sind nicht erkennbar. Es wird daher kein gesonderter Untersuchungsbedarf erkannt.

1.4.2 Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan sieht im Plangebiet keine landschaftsplanerischen Maßnahmen vor.

Darstellung der kartierten Biotoptypen im Landschaftsplan

Gartenstraße: Entwicklung und Erhalt von kleinteiligen, reichstrukturierten Gebieten (Hausgärten, Kleingärten mit einem hohen Gehölzanteil)

Am großen Werder: Vorhandene und bebaute Bereiche (Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen) mit Freiflächen in den Dörfern und in Randbereichen der Stadt Haldensleben mit großen Hausgärten sowie Entwicklung und Erhalt von kleinteiligen, reichstrukturierten Gebieten (Hausgärten, Kleingärten mit einem hohen Gehölzanteil)

Entlang der Stadtmauer: Entwicklung und Erhalt von innerörtlichen Grünflächen, Parkanlagen, Friedhöfen mit einer besonderen Bedeutung für den Biotopverbund, Klima und Landschaftsbild

Magdeburger Straße: Entwicklung und Erhalt von kleinteiligen, reichstrukturierten Gebieten (Hausgärten, Kleingärten mit einem hohen Gehölzanteil)

Nördlich der Ohre: Entwicklung und Erhalt von kleinteiligen, reichstrukturierten Gebieten (Hausgärten, Kleingärten mit einem hohen Gehölzanteil)

Kronesruhe: Vorhandene und bebaute Bereiche (Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen) mit Freiflächen in den Dörfern und in Randbereichen der Stadt Haldensleben mit großen Hausgärten

Süplingen: kein Landschaftsplan vorhanden

Bodendorf: kein Landschaftsplan vorhanden

Uthmöden: Erhaltung und Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland in den Bachauen und auf quelligen Standorten, Nutzung der Flächen als extensives Grünland sowie Entwicklung und Erhalt von kleinteiligen, reichstrukturierten Gebieten (Hausgärten, Kleingärten mit einem hohen Gehölzanteil)

Art der Berücksichtigung:

Die Biotoptypen im Plangebiet finden Berücksichtigung mittels der Kartierung. Die Eingriffe in das Schutzgut werden entsprechend bewertet.

1.4.3 Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben, Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram), Bodenatlas Sachsen-Anhalt

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB). Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Bodenatlas kartiert die Bodentypen im Bereich Haldensleben und Uthmöden als Gley der sandigen Urstromtäler und Niederungen. Im Bereich Süplingen und Bodendorf weist der Bodenatlas Braunerde-Podsol/Podsol aus basenarmen Sandsteinen und Quarziten aus. Seltene oder gefährdete Bodenarten kommen im Bearbeitungsgebiet nicht vor.

Art der Berücksichtigung:

Es erfolgt eine Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, sowie Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und dem Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB.

1.4.4 Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

Ziel des Umweltschutzes:

Ziele des Gewässerschutzes sind die Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern sowie die Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, dem Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, dem Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, der Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die Freizeitgärten Magdeburger Straße, Nördlich der Ohre, Am Großen Werder und Uthmöden grenzen unmittelbar an ein Gewässer II. Ordnung an. Die Grundstücke im Plangebiet Am großen Werder befinden sich zudem in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Haldensleben.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Es erfolgt eine Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser.

1.4.5 Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

Ziel des Umweltschutzes:

Ziele sind die Vermeidung der Beeinträchtigung der Luftqualität und der Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas. Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches 2011 wird den Belangen des Klimaschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Darstellung der kartierten Klimatope im Landschaftsplan

Gartenstraße: Grünflächenklimatop

Am großen Werder: Bebaute Bereiche – Stadtkernklimatop sowie Grünflächenklimatop

Entlang der Stadtmauer: Grünflächenklimatop

Magdeburger Straße: Grünflächenklimatop

Nördlich der Ohre: Freilandklimatop

Kronesruhe: Bebaute Bereiche - Stadtkernklimatop

Süplingen: kein Landschaftsplan vorhanden

Bodendorf: kein Landschaftsplan vorhanden

Uthmöden: Freilandklimatop

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung.

1.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

Ziel des Umweltschutzes:

Ziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes, die Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes und die Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan wird die Bedeutung der Freizeitgärten für das Natur- und Landschaftserleben differenziert dargestellt. Im Falle eines fließenden Überganges in die freie Landschaft wird die Gartenanlage als positiv für das Landschaftsbild empfunden.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Es erfolgt eine Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes.

1.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Ziel ist die Erhaltung der Kultur- und Sachgüter.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Standorte Gartenstraße, Entlang der Stadtmauer und Bodendorf liegen jeweils unmittelbar angrenzend an ein benachbartes Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA. Es handelt sich an der Gartenstraße und Entlang der Stadtmauer um das Baudenkmal Stadtbefestigung Haldensleben (094 30174 000 000 000 000) und in Bodendorf um die landschaftlichen Bestandteile der Sachgesamtheit Rittergut Bodendorf, hier insbesondere den Mühlenteich mit den angrenzenden Uferzonen (094 84945 002 000 000 000). Der Standort Kronesruhe befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte: Neu-Haldensleben, Fpl. 1012 – undatierte Siedlung). Es erfolgt eine verbal argumentative Bewertung der Auswirkungen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug grenzt an die Freizeitgärten Bodendorf und Süplingen an. Das Biosphärenreservat Drömling liegt ca. 1.300 m nördlich des Freizeitgartens Uthmöden. In ca. 650 m Entfernung der Anlage in Uthmöden ist das FFH-Gebiet Untere Ohre zu finden. Dieses befindet sich ebenso in ca. 300 m Entfernung der Freizeitgärten Gartenweg, Magdeburger Straße und Am großen Werder, 600 m Entfernung zu den Gärten Entlang der Stadtmauer sowie in 30 m Entfernung zu den Gärten An der Ohre. Auswirkungen auf diese Gebiete sind durch die Planung aufgrund des Erhalts des Bestandes bzw. der Entfernung nicht zu erwarten.

2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes fallen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand:

Bei den Freizeitgärten in Süplingen und Bodendorf sind mittel- bis flachgründige lehmig-sandige braune Böden zu finden. Die übrigen Gärten weisen mittelgründige sandige Grundwasserböden aus eiszeitlichen Ablagerungen der Urstromtäler auf. Bis auf kleinere Garten- bzw. Wochenendhäuser sind die Böden weitgehend unversiegelt und zeichnen sich durch eine gartenbauliche Nutzung aus. Im Bereich der Wegeführungen ist die Bodenoberfläche stark verdichtet und verändert.

Bestandsbewertung:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerfläche
- b) Fläche für Siedlung und Erholung
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Nutzung teilweise beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung liegt vorrangig in den bebauten und verdichteten Bereichen vor. In den übrigen Bereichen bieten die Böden dennoch eine geeignete Lebensgrundlage für standortgerechte Biotoptypen. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Da die Böden einer gärtnerischen Nutzung unterworfen sind, sind die Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen gegeben. Die betrifft ebenso die gute Niederschlagswasserversickerung. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbuchs durch die gärtnerische Nutzung durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen der Böden in Bezug auf das Ertragspotential sind von mittlerer Wertigkeit.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Die Freizeitgärten Magdeburger Straße, Nördlich der Ohre und Uthmöden grenzen unmittelbar an ein Gewässer II. Ordnung an.

Magdeburger Straße: Hinter den Gärten (Ha 25)

Nördlich der Ohre: Gärten am Burgwall (Ha 29)

Uthmöden: von der Brennerei Uthmöden (K 10a), Dorfgraben Uthmöden (K 31)

Am Großen Werder: Pfefferbreite (K 32), Graben zum Pfefferbreitengraben (K 32a) und An der Pfefferbreite (K 32b)

Für die Gewässer II. Ordnung sind die Bestimmungen der geltenden wasserrechtlichen Gesetze (WHG, WG LSA, EU-VO) zu beachten und einzuhalten. Insbesondere die Einhaltung

des Gewässerrandstreifens von 5 m Breite nach § 38 WHG ist von besonderer Bedeutung. Demnach ist beispielsweise die Errichtung baulicher Anlagen, die Ablagerung von gärtnerischen Abfällen oder auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die die Gewässerunterhaltung erschweren, untersagt. Bei der Neuerrichtung oder dem Ersetzen von Einfriedungen ist die Unterhaltungsordnung des Landkreises Börde einzuhalten. Diese sind mindestens 1 m von der Böschungsoberkante entfernt anzubringen und zu unterhalten.

Grundwasser:

Die Grundstücke im Plangebiet Am großen Werder befinden sich des Weiteren in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Haldensleben vom 01.03.2018. Entsprechend Punkt 2.9 der Anlage 3 des Wasserschutzgebietes Haldensleben ist die Ausweisung von Baugebieten für Wohnbebauung zulässig. Anfallendes Schmutzwasser wird im Plangebiet entweder mittels der bereits vorhandenen Kanalisation direkt abtransportiert oder ist über wasserdichte bauliche Anlagen aufzufangen und zu entsorgen. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der vorgenannten Verordnung sind zu beachten.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

1. der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
2. der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
3. der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwasserleiters im Bereich des Wasserschutzgebietes Haldensleben ist sehr gut. Zur Ergiebigkeit des Grundwassers in den übrigen Bereichen liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine mäßige Bedeutung.

2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche:

Die Eingriffsfläche betrifft lediglich das Plangebiet und u.U. angrenzende Biotope.

Pflanzen und Biotopausstattung:

Im Plangebiet sind die nachfolgend benannten Biotoptypen vorhanden

Kleingartenanlage (AKE)

Unbefestigter Weg (VWA)

Die Biotoptypen im Plangebiet zeugen von einer stark anthropogenen Nutzung. Die Freizeitgärten erfahren eine Nutzung ähnlich einer Kleingartenanlage nach BKleingG und sind daher entsprechend bewertet. Die im Plangebiet vorhandenen Wege sind unbefestigt und dienen lediglich der Zuwegung zu den Gärten.

Bewertung:

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes zeigt gering- bis mittelwertige Biotoptypen. Insbesondere Gärten mit älterem vorhandenen Baumbestand werten das Plangebiet auf. Die vorhandenen Bäume und Sträucher tragen zur Verbesserung des Stadtklimas und in Verbindung mit anderen Grünflächen zur Biotopvernetzung bei. Mit Feuchtzonen, Vogelschutzgehölzen und naturnahen Gärten können sich Gartenanlagen zu besonders artenreichen Lebensräumen in der Stadt entwickeln.

Hinweis:

Gemäß der EU-Verordnung 1143/2014, Artikel 7 gelten hinsichtlich der Prävention zur Verbreitung von gebietsfremden invasiven Arten Beschränkungen. Danach dürfen diese Arten nicht vorsätzlich in das Gebiet der Europäischen Union verbracht, gehalten, gezüchtet, befördert, in der Verkehr gebracht, verwendet oder getauscht, zur Fortpflanzung und in die Umwelt gebracht werden. Vielfach trifft dies im Plangebiet auf den Staudenknöterich (Japanischer, Bastard, Sachalin) oder Riesenbärenklau zu. Zur Verhinderung der Verbreitung sollen die invasiven Arten daher nicht angebaut und wenn vorhanden unverzüglich bekämpft werden. Eine Ausbreitung über die angrenzenden Gewässer ist dringendst zu vermeiden.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum im Plangebiet differenziert stark entsprechend der Lage des Freizeitgartens. Grundsätzlich wirken Kleingartenanlagen positiv auf das Landschaftsbild, wenn sie sich nicht durch hohe Hecken und Zäune von der Umgebung abgrenzen.

Gartenstraße: Die Bereiche der Gartenstraße passen sich als begleitende Grünflächen hinter der vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls gut ins Landschaftsbild ein. Im Norden und Osten werden die Gärten durch die Wegeführung des Pfändegrabens bzw. des fußläufigen Weges der Werderstraße begrenzt und vermitteln somit dem Besucher das Bild einer grünen Insel in der Stadt.

Am großen Werder: Die Bereiche Am großen Werder liegen teilweise hinter der vorhandenen Wohnbebauung. An dieser Stelle wirken sie als sanfter Abschluss zur freien Landschaft. Die Bereiche an den landwirtschaftlichen Flächen fügen sich aufgrund vieler naturnaher Elemente ebenfalls gut ein.

Entlang der Stadtmauer: Die Flächen entlang der Stadtmauer fügen sich hervorragend in das Stadtbild ein. Durch ihre Lage inmitten der Wohnbebauung passen sie sich als begleitende Grünflächen perfekt ein.

Magdeburger Straße: Die Gärten entlang der Magdeburger Straße werden im Süden von dieser erschlossen. Im Westen werden die Gärten von einer erwerbsmäßig gärtnerisch genutzten Fläche begrenzt, im Osten von Gehölzen. Nördlich schließt sich das Grundstück des Abwasserverbandes Haldensleben Untere Ohre an. An der eingegengten Lage bemessen, fügt sich der Bereich gut in das Landschafts- bzw. Stadtbild ein.

Nördlich der Ohre: Die Gärten werden im Norden durch einen Gehölzbestand begrenzt. Westlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden werden die Gärten von der Straße An der Ohre begrenzt. In Richtung der Gehölzflächen zeichnet sich der Bereich durch eine landschaftsräumlich gute Einbindung aus.

Kronesruhe: Die Gärten im Bereich der Kronesruhe sind angenehm versteckt hinter der vorhandenen Bebauung. Nach Osten und Süden sind sie allerdings hart abgegrenzt zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Süplingen: Die Gartenflächen an der Bahn werden sowohl von Straßenverkehrsfläche als auch von Bahnschienen umringt. Ein natürlicher Übergang in die Landschaft ist somit nicht möglich.

Bodendorf: In unmittelbarer Nähe zu den Gärten in Bodendorf befindet sich nördlich der Mühlenteich. Dieser ist gesäumt von einem Laubmischwald. Westlich angrenzend liegt die Ortslage, während südlich eine intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Insgesamt ist die Anlage landschaftsräumlich gut eingebunden.

Uthmöden: Die Gartenanlage in Uthmöden ist von großen, bewirtschafteten Ackerflächen umgeben. Ein fließender Übergang in die freie Landschaft ist nicht zu erkennen und damit auch keine angenehme Einbindung in den Landschaftsraum.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Nördlich von Haldensleben befinden sich die ausgedehnten Waldgebiete der Colbitz-Letzlinger Heide, die für den Klimaausgleich eine wesentliche Bedeutung haben. Das Plangebiet entspricht typischen Kleingartenanlagen und ist damit durch Offenland- bzw. Halboffenlandflächen geprägt. Diese beeinflussen das Mikroklima und führen den anliegenden Siedlungsgebieten Kaltluft zu. Ausgeprägte Kaltluftleitbahnen bestehen vor allem entlang der Ohre und entlang der senkrecht zur Ohre führenden Gräben. Dem Plangebiet kommt klimatisch keine besondere Bedeutung zu.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung:

Gartenanlagen stellen einen unverzichtbaren Bestandteil der Naherholung in Siedlungsgebieten dar und sind zudem die grünen Lungen der Städte. Häufig befinden sich die Gartenanlagen in Wohnungsnähe und bereichern damit das Wohnumfeld. Sie mindern den Druck auf Naherholungsgebiete und entlasten somit auch den Straßenverkehr.

Lärm: Das Plangebiet ist nicht erkennbar durch Lärm beeinträchtigt. Vom Plangebiet selbst gehen auch keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

2.1.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Zahlreiche Beobachtungen innerhalb der letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Die Belange der Baudenkmalpflege werden in den Bereichen Gartenstraße, Entlang der Stadtmauer mit dem Baudenkmal Stadtbefestigung Haldensleben (094 30174 000 000 000 000) und Bodendorf mit der Sachgesamtheit Rittergut Bodendorf (094 84945 002 000 000 000) berührt. Für Vorhaben besteht ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach Maßgabe des § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA.

Eine Archäologische Dokumentation ist an den Standorten Gartenstraße, Entlang der Stadtmauer, Kronesruhe sowie in Bodendorf im Falle baulicher Maßnahmen erforderlich. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkSchG LSA). Eine Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkSchG LSA ist vorab einzuholen.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Boden

Mit der vorliegenden Planung findet nur ein sehr geringer Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Die im Plangebiet benannten Gartenanlagen sind bereits vorhanden, der Bestand wird lediglich gesichert. An einigen wenigen Stellen besteht nunmehr die Möglichkeit einer Neuversiegelung durch Bebauung pro Nutzungseinheit, sofern bislang keine Bebauung vorhanden war. Diese Versiegelung beschränkt sich allerdings auf 24 m² Grundfläche für die bauliche Anlage und max. 15 m² für eine Terrasse. Die zulässigen Wege und Stellflächen sind in wassergebundener oder wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bestand dennoch erhalten bleiben.

2.2.2 Arten- und Biotopschutz

Die im Plangebiet benannten Freizeitgärten befinden sich bereits im Bestand und werden intensiv als solche bewirtschaftet. Gärten mit einer geringeren als der zulässigen Bebauung werden in der Berechnung sowohl im Biotop- als auch im Planwert als maximal bebaut angenommen. Im Ergebnis der Realisierung der Planung findet somit kein zusätzlicher Eingriff statt. Auch bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Änderung in der Bilanzierung eintreten, da mit dem vorliegenden einfachen Textbebauungsplan lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung der bestehenden Gärten geschaffen werden. Ein Verlust an Biotoptypen ist somit nicht zu erwarten.

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

	<u>Biotoptyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
- Kleingartenanlage	AKE	107.048	6	642.288
- Weg unbefestigt	VWA	2.523	6	15.138
		<hr/>		<hr/>
		109.571		657.426

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

	<u>Biotoptyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
- Kleingartenanlage	AKE	107.048	6	642.288
- Weg unbefestigt	VWA	2.523	6	15.138
		<hr/>		<hr/>
		109.571		657.426

2.2.3 Wasser

Da sich die im Plangebiet benannten Freizeitgärten bereits im Bestand befinden, ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht anzunehmen. 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 m² begrenzt. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Grundwasserneubildung wird somit kaum beeinträchtigt.

Das Einleiten von Abwasser in ein Gewässer oder in Grundwasser erfordert gemäß § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis. Für die Bereiche der dezentralen Abwasserentsorgung ist allgemein gültig, dass abflusslose Sammelgruben nach anerkannten Regeln der Technik betrieben werden müssen. Der Dichtigkeitsnachweis und die DIBt-Zulassung sind dem Abwasserverband „Untere Ohre“ zu erbringen.

Auch eine Nichtdurchführung der Planung führt zu keinem anderen Ergebnis.

2.2.4 Klima/Luft

Die vorhandenen Gartenanlagen beeinflussen als Offen- bzw. Halboffenflächen bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Mikroklima positiv und dienen als Kaltluftinseln. Mit der Planung werden diese Bereiche lediglich gesichert.

Da sich die Gartenanlagen bereits im Bestand befinden, hat eine Nichtdurchführung der Planung keine anderen Auswirkungen.

2.2.5 Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Durch die Aufstellung des einfachen Textbebauungsplanes wird kein Eingriff in das Landschaftsbild verursacht. Die Planung sichert lediglich den Bestand, so dass eine Nichtdurchführung der Planung zu keinem anderen Ergebnis führt.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Bereiche Gartenstraße und Entlang der Stadtmauer (Ortsakte Neu-Haldensleben, Fpl. 1007 – neuzeitliche Siedlung; archäologisches Flächendenkmal historischer Stadtkern Haldensleben“) sowie Kronesruhe (Ortsakte Neu-Haldensleben, Fpl. 1012 – undatierte Siedlung) befinden sich im Bereich archäologischer Denkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass in diesen Bereichen bei künftigen invasiven Bodeneingriffen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen

wird. Somit ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt zu erhalten (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen.

An den Planbereichen Am Großen Werder, Magdeburger Straße, Nördlich der Ohre, Kronesruhe, Süplingen und Uthmöden sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht betroffen. Die Standorte Gartenstraße und Bodendorf liegen jeweils unmittelbar angrenzend an ein benachbartes Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA. Es handelt sich an der Gartenstraße um das Baudenkmal der Stadtbefestigung Haldensleben (Stadtmauer und Wallanlagen) und in Bodendorf um die landschaftlichen Bestandteile der Sachgesamtheit Rittergut Bodendorf, hier insbesondere den Mühlenteich mit den umgrenzenden Uferzonen. Damit steht hier für Vorhaben ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach Maßgabe des § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA. Mit der fortwährenden gärtnerischen Nutzung ergibt sich aus denkmalfachlicher Sicht keine Beeinträchtigung für die vorgenannten Kulturdenkmale, sobald eine Beeinträchtigung der anliegenden Denkmalbereiche ausgeschlossen wird.

Der Standort Entlang der Stadtmauer liegt im Kulturdenkmal Stadtbefestigung Haldensleben. Hier besteht ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach § 14 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 DenkmSchG LSA.

2.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

festgesetzte Maßnahmen:

- pro Nutzungseinheit „Freizeitgarten“ je Nutzer sind bauliche Anlagen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben inkl. Überdachter Freisitze, Carports) mit einer Gesamtgröße von maximal 24 m² zulässig
- die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen
- nicht überdachte Terrassen, Wege, zwei nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise bis zu einer Gesamtgröße von maximal 15 m² zulässig
 - darüber hinaus sind diese Errichtungen auch in einer nicht befestigten Bauweise zulässig
- im Geltungsbereich „Entlang der Stadtmauer“ ist zum Schutz der historischen Stadtmauer in einem 3 m breiten Bereich entlang der Stadtmauer eine Bebauung jeglicher Art nicht zulässig
- die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 3,5 m
- die Neuerrichtung oder das Ersetzen von Einfriedungen ist mit einer maximalen Höhe von 2 m und einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- abgetragenen Oberboden ist vor Verdichtung, Vermischung und Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen zu schützen und einer fachgerechten Wiederverwendung zuzuführen

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Bilanzierung des Biotopwertes ergibt sowohl im Ausgangs- als auch im Planwert 657.426 Punkte. Die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des einfachen Textbebauungsplanes wird lediglich der Bestand geschützt.

Archäologische Dokumentation:

Eine Archäologische Dokumentation ist an den Standorten Gartenstraße, Entlang der Stadtmauer und Kronesruhe sowie in Bodendorf im Falle baulicher Maßnahmen erforderlich. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkSchG LSA). Eine Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkSchG LSA ist vorab einzuholen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Bestandes vorhandener Gärten als Freizeitgärten, die weder unter das Bundeskleingartengesetz fallen noch dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen sind. Neue Gartengrundstücke werden mit dem Bebauungsplan nicht geplant. Den Freizeitgärten ist eine wichtige städtebauliche, gesundheits- und sozialpolitische Rolle zuzuordnen. Eine Funktion zum Dauerwohnen wird mit den Festsetzungen des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen in Bezug auf den Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum analysiert. Die Analyse erfolgt für die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotopschutz, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Kultur- und Sachgüter. In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung relevant sind. Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen. Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden beurteilt.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen geprüft. Im Falle baulicher Maßnahmen und invasiven Bodeneingriffen, wodurch in Archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird, ist dies rechtzeitig vorher mit dem Landesdenkmalamt Halle sowie der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Börde gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG abzusprechen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der einfache Textbebauungsplan sichert den Bestand der bereits vorhandenen Freizeitgärten. Zusätzlich werden planungsrechtliche Festsetzungen für

die städtebauliche Ordnung zukünftiger Maßnahmen getroffen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes in Bezug auf die Größe baulicher Anlagen. Damit soll einer unzulässigen ausufernden Bauweise, der sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindlichen Gartenanlagen Einhalt geboten werden. Gleichzeitig bietet der Bebauungsplan den Betroffenen rechtliche Sicherheit im Umgang mit möglichen baulichen Anlagen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt nur einen sehr geringen Eingriff in die benannten Schutzgüter dar. Der vorhandene Bestand, die Freizeitgärten, wird baurechtlich lediglich gesichert. Der Großteil der Nutzer je Einheit „Freizeitgarten“ steht bereits im Besitz baulicher Anlagen. Mit einer erheblichen Neuversiegelung von Boden und damit auch Auswirkungen auf weitere Schutzgüter ist somit nicht zu rechnen.

Haldensleben, 09. Januar 2020