Stadt Haldensleben
Die Bürgermeisterin
Bauamt

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2021

Beschluss-Nr.: 221-(VII.)/2021

Gegenstand der Vorlage:
Beschluss zur öffentlichen Auslage und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes " Wohnbebauung Kleegartenstraße", Uthmöden, mit Städtebaulichem Vertrag

Gesetzliche Grundlage:

§§ 2, 3 und 4 i. V. m. § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

Zwei Vorhabenträger beabsichtigen, auf dem Grundstück Gemarkung Uthmöden, Flur 4, Flurstück 490 an der Kleegartenstraße zwei Eigenheime samt Nebengelass zu errichten.

Das Flurstück befindet sich gegenwärtig planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Außenbereich ist ein Vorhaben laut § 35 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben zu den privilegierten Vorhaben zählt, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Die Errichtung von zwei Eigenheimen mit Nebengelass zählt nicht zu diesen privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Für das Vorhaben ist somit weder eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 BauGB noch eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB gegeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Eigeneheimen samt Nebengelass sollen über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“, Uthmöden, geschaffen werden.

Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind in den letzten Jahren die Preise für Erschließungsmaßnahmen und für landschaftsplanerische Maßnahmen erheblich gestiegen, so dass alle Möglichkeiten der Kostenreduktion in Anspruch genommen werden sollen. Hierzu gehört auch die Nutzung der Möglichkeit des Gesetzgebers zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

1) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf 10.000 m² nicht überschreiten.
2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Die Grundstücksfläche des Flurstückes Gemarkung Uthmöden, Flur 4, Flurstück 490 beträgt

insgesamt 6749 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird somit eingehalten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Eine Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) wurde nicht festgestellt. Ca. 1.300 Meter nordwestlich befindet sich das FFH-Gebiet 0025LSA "Klüdener Pax-Wanneweh". Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung eines für Sachsen-Anhalt sehr wertvollen Quell- und Niederungsgebietes mit vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten. Das Plangebiet weist keine Verbindung zu Gewässern oder wasserführenden Gräben zur Ohre auf. Aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen. Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Flächen an der Kleegartenstraße an.
In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der Bebauungsplan "Wohnbebauung Kleegartenstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Der Entwurf wurde ausgearbeitet, so dass die Beteiligungsverfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 0,00 EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja ☐ nein ☐

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Ortschaftsrat Uthmöden	11.11.2021	
Bauausschuss	17.11.2021	
Hauptausschuss	25.11.2021	
Stadtrat	02.12.2021	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2a: Entwurf Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“, Uthmöden – Planzeichnung
Anlage 2b: Entwurf Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“, Uthmöden – Begründung
Anlage 3: Schallgutachten
Anlage 4: Geruchsgutachten
Anlage 5: Gutachterliche Stellungnahme Umwelt

<u>Beschlussfassung</u>:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben billigt in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit Städtebaulichem Vertrag und beschließt diesen öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslage sind ortsüblich bekannt zu machen.

In Vertretung

Aust
2. stellv. Bürgermeisterin