

**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 03.03.2022**

Beschluss-Nr.: 249-(VII.)/2022

**Gegenstand der Vorlage:
Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Bahnhofsweg", Satuelle,
mit städtebaulichem Vertrag, als Satzung**

Gesetzliche Grundlage:
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB)
§ 8 Kommunalverfassungsgesetz

Begründung:

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben, welcher seit dem 12.04.2013 wirksam ist, besteht Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Um den Bedarf auszugleichen, wurden im Flächennutzungsplan verschiedene Potentialflächen dargestellt. Mit Veröffentlichung des Baulandkatasters im Juli 2019 ist entgegen der Annahme im Flächennutzungsplan weniger Innenentwicklungspotential vorhanden. Deshalb sollte im Bereich des Bahnhofsweges in Satuelle auf vorgenannten Bedarf reagiert werden und es sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baugrundstücke für eine dörfliche Wohnform entwickelt werden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 03.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 wurden seitens des Landkreises immissionsschutzrechtliche Bedenken zur Planung geäußert.

Daraufhin hat die Stadt ein Schallprognosegutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten belegt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für Lärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten erheblich überschritten werden.

Um diesen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu lösen, wurde anstelle des allgemeinen Wohngebietes unter Einbeziehung des landwirtschaftlichen Betriebes ein Dorfgebiet entwickelt. Die Orientierungswerte für Dorfgebiete betragen 60 dB(A) tags und werden tagsüber eingehalten. Für die Einhaltung der Nachtwerte sind dennoch Maßnahmen des passiven Schallschutzes durch Ausrichtung der Schlafräume und Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Gebäuden erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle umfasst nun neben den Flurstücken 176/4, 176/3, 176/2, 176/1, 174/1 und 327/174 der Flur 5 in der Gemarkung Satuelle auch das Flurstück 461 der Flur 5 in der Gemarkung Satuelle. Der Geltungsbereich hat damit eine Größe von ca. 2,65 ha.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen die Beteiligungsverfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB an dem Bauleitplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum 11.01.2022 gebeten. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung im Bürgerbüro und im Internet durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Stadtanzeiger am 10.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Es sind weder von Bürgern noch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung geführt hätten.

Der Abwägungsvorschlag gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Anlage 3) wurde ausgearbeitet, so dass der Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, mit städtebaulichem Vertrag, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 28.643,79 EUR (für Planungsleistungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, mit städtebaulichem Vwertrag)

HH-Jahr 2022, KTR: 5110102, KST:60100102,I.-Nr.: 603-0228, SK/FK 096122/785201

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 Satuelle	16.02.2022	
Bauausschuss	23.02.2022	
Hauptausschuss	24.02.2022	
Stadtrat	03.03.2022	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2a: Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, Planzeichnung – Satzungsfassung
Anlage 2b: Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, Begründung – Satzungsfassung
Anlage 3: Abwägungsvorschläge

Beschlussfassung:

Die Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen wird bestätigt. Der Abwägungsvorschlag im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB wird gebilligt.

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, beschließt der Stadtrat der Stadt Haldensleben den Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplans „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, als Satzung wird gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle tritt mit dieser Veröffentlichung nach § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden im Stadtbauamt Haldensleben, Markt 21, während der üblichen Dienststunden zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

i.V.

Wendler
stellv. Bürgermeisterin