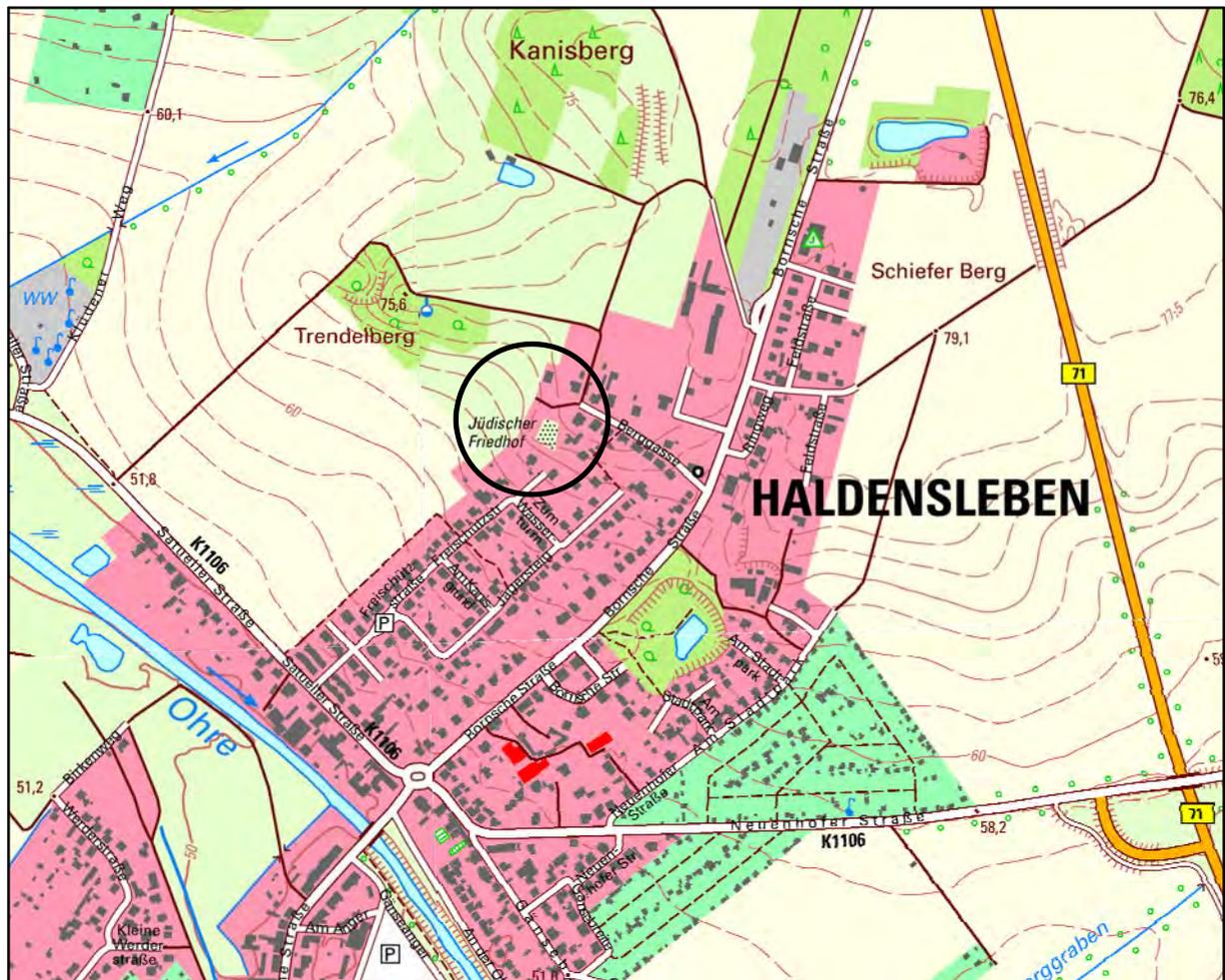


Bebauungsplan "Bergasse" der Stadt Haldensleben 1. Änderung

Beschluss Nr. 159 - (VII.) /2021

Entwurf Stand Januar 2022



Übersichtsplan

Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes "Berggasse" Stadt Haldensleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	
3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	6
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Vegetation	6
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	8
4.4. Straßenverkehrsflächen	9
4.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	9
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	13
9. Flächenbilanz	13
Anlage Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro LPR Landschaftsplanung Dr.Reichhoff GmbH (Dezember 2021)	

1. Rechtsgrundlage

Der 1.Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Berggasse" der Stadt Haldensleben wurde in den Jahren 1999 bis 2008 aufgestellt. Er wurde am 04.12.2008 durch den Stadtrat beschlossen und am 12.12.2008 öffentlich bekanntgemacht. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt nördlich einer Verlängerung der Berggasse eine Wohnbaufläche auf den Flurstücken 964 und 966 und südlich davon eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, sowie private Grünfläche auf den Flurstücken 363/215 und 366/216 fest. Das Flurstück 221/1, das den jüdischen Friedhof und einen vorgelagerten Parkplatz umfasst, ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Das Einfamilienhaus nördlich der verlängerten Berggasse wurde nach 2008 errichtet und der Bebauungsplan diesbezüglich umgesetzt. Die Erschließung erfolgte jedoch abweichend von der Planfestsetzung über das Flurstück 969. Die auf den Flächen südlich der Erschließung vorhandenen sukzessiv entstandenen Robinienbestände blieben erhalten. Sie weisen eine Größe von ca. 1.058 m² auf und sind nach der Definition der FAO (Ernährungs- und Landwirtschaftsorganisation der Vereinten Nationen) noch nicht als Wald, sondern wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellt als Gehölzgruppe aus überwiegend nichtheimischen Arten einzustufen. Sie haben forstwirtschaftlich keine wesentliche Bedeutung. Da die Fläche erschlossen ist und die Ortslage abrundet, ist eine bauliche Nutzung der Flurstücke 363/215 und 363/216 vorgesehen. Es soll ein Einfamilienhaus im Norden errichtet und der Südteil als Gartenfläche genutzt werden, um den Bedarf an Einfamilienhausstandorten in der Stadt Haldensleben zu decken.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in Haldensleben. Sie fördert die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 wurde die Möglichkeit verlängert, befristet bis zum 31.12.2022 Bauungspläne, die dem Wohnen dienen, im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen oder zu ändern, wenn sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in den Außenbereich eingreifen. Hintergrund dieser befristeten Möglichkeit ist der dringende Wohnbedarf in vielen Städten Deutschlands. Auch in Haldensleben ist die Wohnungsnachfrage erheblich angestiegen. Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind in den letzten Jahren die Preise für Erschließungsmaßnahmen erheblich gestiegen, so dass die Stadt Haldensleben die Möglichkeiten der Nutzung bestehender Erschließungsanlagen in Anspruch nehmen will. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB bietet die Möglichkeit, schneller und kostengünstiger Baurecht für diese Kleinflächen zu schaffen.

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.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Bauflächen im Umfang von 1.136 m² multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 341 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird somit eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben. Ca. 1.000 Meter südlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 3734-302 "Untere Ohre". Die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten sind an das Gewässer gebunden. Aufgrund der baulich geprägten Flächen zwischen der Ohre und dem Baugebiet sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Haldensleben zu dem Ergebnis gekommen, die Änderung des Bebauungsplanes "Berggasse" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Haldensleben
Flur: 8
Flurstücke: 636/215 und 366/216

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 964 und 966
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 221/1
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 758 und 82/2
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 88/1 und 112/1
(alle Flurstücke Flur 8, Gemarkung Haldensleben)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

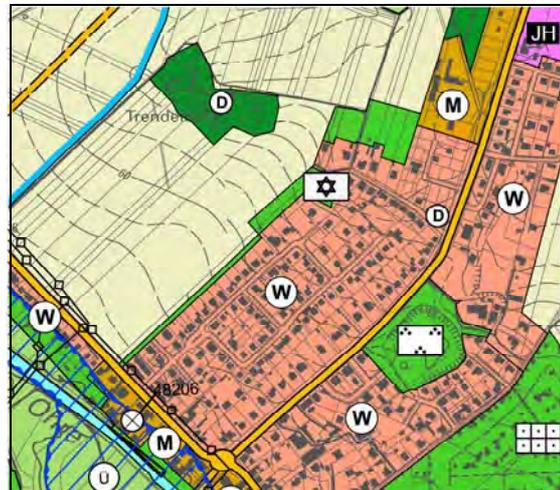
- im Norden und Süden Wohnbebauung
- im Osten der jüdische Friedhof
- im Westen Ackerflächen und Grünland

Beeinträchtigungen der schützenswerten Wohnnutzung von außen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Die Abweichung ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes geringfügig. Nicht erheblich ist, ob die geringfügige Abweichung noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs.2 BauGB bleibt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben



[ALK / TK10 / 2/2011] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen. Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die aus dem vorhandenen Wohngebiet heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1.136 m². Dies ist eine im örtlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist erschlossen. Es ergänzt geordnet die Ortschaft an der Berggasse.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Plangebiet umfasst die Änderung des Bebauungsplanes auf einer Fläche von ca. 1.136 m². Die Änderung des Planes fällt somit unter die Regelungen des Punktes Nr.3.30 p des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgt durch die untere Landesentwicklungsbehörde.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) vom 28.06.2006 konkretisiert und ergänzt. Weiterhin ist der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

Haldensleben ist im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA 2010) als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Die Nutzung als Wohngebiet ist mit den Belangen des Vorrangs der Wassergewinnung vereinbar. Eine Wohnnutzung ist im Allgemeinen in der Zone III der Wasserschutzgebiete zulässig und steht dem Vorrang der Wassergewinnung nicht entgegen.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Haldensleben westlich der Bornschen Straße. Es wird von Osten über die Berggasse erschlossen.

TK10 / 2/2011 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Vegetation

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist insgesamt 1.058 m² groß. Das Plangebiet umfasst das geplante Wohngrundstück. Die Erschließung ist bis zur Zufahrt zum Flurstück 969 örtlich vorhanden.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Gehölzgruppe aus überwiegend nicht heimischen Arten dar. Das von der standortfremden Art Robinie geprägte Gehölz ist erkennbar aus Samenanflug aus der näheren Umgebung (Friedhof) entstanden. Der Gehölzaufwuchs ist ca. 20-30 Jahre alt. Neben der Robinie kommen in der Baumschicht vereinzelt Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und

Hänge-Birke (*Betula pendula*) vor, diese befinden sich jedoch außerhalb des Änderungsbereiches und bleiben erhalten. Die spärliche Strauchschicht wird von Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Flieder (*Syringa vulgaris*) besiedelt. In der Krautschicht treten Brombeere (*Rubus spec.*), verschiedene Grasarten wie Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*) und Flattergras (*Milium effusum*) sowie Klettenlabkraut (*Galium aparine*) auf. Da die im Gebiet befindliche Gehölzgruppe überwiegend aus der nicht heimischen Baumart Robinie (*Robinia pseudoacacia*) aufgebaut ist, handelt es sich nicht um ein Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG. Die Kriterien der Biototypenrichtlinie sind nicht erfüllt.

Die betroffene Teilfläche der Gehölzgruppe befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Berggasse. Die Teilfläche ist in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzt. Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde vom 06.12.2010 gilt nur im Außenbereich und somit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Berggasse. Der Bestand ist nicht in der Gehölzschutzsatzung der Stadt Haldensleben erfasst.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befinden sich im Plangebiet Rosterdeböden, die grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser bilden. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr.III-A-d/h-614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Zur Zeit findet unterhalb des Plangebietes noch kein Bergbau statt.

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ohre, dass mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde. Gemäß den Hochwasserrisikokarten ist die Fläche nicht Bestandteil von Gebieten, in denen ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (H_{Q200} Gebiete).

4. Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde entsprechend der angrenzend festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der Zielsetzung ein Einfamilienhaus zu errichten, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die durch Wohngebäude geprägte Umgebung ein. Gleichwohl eignen sich für den Standort nicht die in § 4 Abs.3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Sie widersprechen aufgrund ihrer Größe und ihres Flächenbedarfs dem Planungsziel in dem Plangebiet vorrangig Wohnnutzung anzusiedeln. Ebenso ist der mit diesen Nutzungen verbundene Zufahrtsverkehr, für die vorhandenen Erschließungsanlagen als Mischverkehrsflächen unverträglich. Diese Nutzungen wurden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung soll sich in die nähere Umgebung einfügen. Die Festsetzungen des Änderungsbereiches werden daher weitgehend den Festsetzungen angeglichen, die auf den angrenzenden Grundstücken des Baugebietes Berggasse gelten.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend mit 0,3 und die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies ist für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung ausreichend. Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss entspricht die Geschossflächenzahl der Grundflächenzahl.

Als Bauweise wurde eine Einzelhausbebauung festgesetzt, wie dies der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entspricht. Die Festsetzung wird ergänzt durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Gebäude (vergleiche Punkt 4.3.).

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Generell wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zur Erschließung und den Außengrenzen festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. Die Bautiefe wurde mit 25 Meter festgesetzt. Dies ist für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend.

4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Ergänzung des Einfamilienhausgebietes. Bei einer Einzelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf ein Einfamilienhaus wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen im Gebäude wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen im Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen im Einfamilienhaus, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Hierdurch wird ein größeres Wohngebäude im Baugebiet vermieden, das dem Gebietscharakter widersprechen würde.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen umfassen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die verlängerte Berggasse. Sie wird nicht geändert und ist somit nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Die Fläche an der Nordgrenze des Änderungsbereiches, die bisher als Fläche festgesetzt war, die mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten zu belasten ist, kann entfallen, da die Zuwegung zum nördlich angrenzenden Flurstück über das Flurstück 969 erfolgt und die Belastung nicht mehr erforderlich ist. Eine Ergänzung der Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

4.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Da Kies- oder Schottergärten bzw. Steinschüttungen der Vegetation Fläche entziehen und durch Aufheizung zur Erwärmung beitragen, wurden sie gemäß § 9 Abs. Nr.20 BauGB ausgeschlossen.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen erheben die Träger der Ver- und Entsorgung Anschlussbeiträge vom Bauherrn. Die Planungskosten für den Bebauungsplan trägt gemäß dem städtebaulichen Vertrag der begünstigte Bauherr. Der Stadt Haldensleben entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist im Bestand vorhanden.

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWM). Für das Grundstück im Änderungsbereich ist ein Anschluss an das in der Berggasse vorhandene Trinkwassernetz herzustellen.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWM). Für das Grundstück im Änderungsbereich ist ein Anschluss an das in der Berggasse vorhandene Versorgungsnetz herzustellen.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWM). Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist möglich.

Das Telekommunikationsnetz wird in Haldensleben überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Soweit ein Anschluss hergestellt werden soll, hat der Bauherr einen Neubaubausanschluss zu beantragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Berggasse bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Das Grundstück ist an die in der Berggasse vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers der abflusswirksamen Grundstücksflächen ist im Rahmen der Bauplanung zu prüfen. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen. Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Bauplanung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB geändert und ergänzt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 Änderung des Bebauungsplanes "Berggasse" der Stadt Haldensleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt zwar bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beplant Flächen, die für den Arten- und Biotopschutz eine allgemeine Bedeutung haben. Der Bestand im Plangebiet ist als Gehölzgruppe mit überwiegend nicht heimischen Arten einzustufen. Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung würde im vorliegenden Fall, da kein anderweitiger Ersatz gesichert wird, aufgrund des Umfangs des Eingriffes gegen das Gebot einer gerechten Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen an der Umsetzung einer Wohnbebauung verstoßen. Im Ergebnis dieser Abwägung wird die Stadt Haldensleben trotz der Durchführung im Verfahren nach § 13b BauGB eine Kompensation für Natur und Landschaft sichern.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Die artenschutzrechtliche Kartierung erfasste für das gesamte Gehölz den Biotoptyp HED. Der geringe Anteil von Sieleichen und Birken befindet sich außerhalb des Plangebietes, weshalb der betroffene Bestand, der ausschließlich aus Robinien besteht, mit dem Biotoptyp XXR einzustufen ist.

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Baumbestand Reinbestand Laubholz Robinie (XXR), in ca. 25-30 jähriger Entwicklung (Abzug 2 WP für Alter)	6	1.058 m ²	6.348
festgesetzte Zufahrt (VSB)	0	78 m ²	0
Summe		1.136 m ²	6.348

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (1.136 m ² x 0,45)	0	511 m ²	0
Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche Ziergarten (AKC) (1.136 m ² x 0,55)	6	625 m ²	3.750
Summe		1.136 m ²	3.750

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 6.348 Wertpunkten vor der Planung stehen 3.750 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff von 2.598 Wertpunkten. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB entweder auf Flächen der Stadt Haldensleben oder durch den Ankauf von Wertpunkten der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt.

faunistischer Artenschutz

Da die im Plangebiet befindlichen Gehölzbestände eine potentielle Eignung als Brutstätte für die Avifauna und als Sommerquartier für Fledermäuse aufweisen, wurde für das Plangebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff

GmbH (Dezember 2021) erarbeitet. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Es wird daher vorliegend auf den Inhalt der Anlage verwiesen.

"Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehen und sind zu berücksichtigen.

V 1 – Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln: Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) und zur Vermeidung von Zerstörungstatbeständen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) ist die Bauzeit außerhalb der Brutzeit (nicht im Zeitraum 01.03.-30.09.) von Vögeln zu realisieren. Bauvorbereitende Maßnahmen (u. a. Rodungsarbeiten) und alle Baumaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres bzw. des Folgejahres zulässig. Kann nicht sichergestellt werden, dass während der Brutzeiten eine Bautätigkeit unterbleibt, so sollte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung stattfinden. Die Begleitung wird in der Art durchgeführt, dass eine Begehung durch einen vom Bauherrn zu beauftragenden Fachgutachter vor der Bautätigkeit erfolgt. Der Fachgutachter wird Bericht erstatten bzw. sich bei positivem Befund unmittelbar mit der zuständigen Naturschutzbehörde in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.

V 2 – Kontrolle der zu fällenden Gehölze auf Fledermausbesatz: Die zu rodenden Bäume bergen potenziell Fledermaus-Sommerquartiere. Ein Vorkommen frostfreier Überwinterungsquartiere für Fledermäuse kann dagegen derzeit ausgeschlossen werden. Deshalb ist bei Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen März und Oktober vor der Fällung der Bäume eine Kontrolle durchzuführen. Dabei sind alle zu fällenden Bäume nach Höhlen abzusuchen. Aufgefundene Höhlen sind auf Besatz zu kontrollieren und nach Verlassen, also nach der dauerhaften Aufgabe des Quartiers, zu verschließen. Erst nachfolgend sind die entsprechenden Höhlenbäume zu fällen.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich."

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und dem Schutz der Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten, es befindet sich jedoch im Vorranggebiet für die Wassergewinnung.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

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.

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist nicht erkennbar untersuchungsrelevantem Lärm ausgesetzt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
 - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert.

Für die nördlich und südlich angrenzende Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Gehölzbereich wird zu einem Baugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Die Höhe der Bebauung und die Art orientieren sich an den benachbart gegebenen Zulässigkeiten.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes "Berggasse" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung kann eine erschlossene Fläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses genutzt werden. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift in Flächen ein, die einen Wert für die Natur und Landschaft aufweisen. Der Eingriff soll auf Grundlage des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt kompensiert werden. Die Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes werden beachtet.

Für den Einfamilienhausbau geeignete Grundstücke stehen in Haldensleben nicht in erforderlichen Umfang zur Verfügung. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach der Wohnform des Einfamilienhauses ist eine Siedlungsexpansion auch bei stagnierender Einwohnerentwicklung erforderlich, da die Wohndichte in Einfamilienhausgebieten nach der Erstbesiedlung stetig abnimmt. Lebten in den Einfamilienhausgebieten nach dem Bau der Gebäude zunächst im Durchschnitt 4 Personen in einem Einfamilienhaus, so sind dies nach 20 Jahren des Erstbezuges tendenziell nur noch 2 Personen. Die Nachfrage nach Grundstücken muss in der Stadt Haldensleben gedeckt werden, um eine Abwanderung von Einwohnern zu verhindern. Hierfür ist der Eingriff in den Außenbereich erforderlich. Dieser fällt vorliegend gering aus, da vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	1.136 m ²
allgemeine Wohngebiete	1.136 m ²

Haldensleben, Januar 2022