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.: 253-(VII.)/2022

Gegenstand der Vorlage:
Beschluss zur öffentlichen Auslage und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes "Dessauer Straße", Haldensleben, 3. Änderung und Ergänzung am Anemonenweg

Gesetzliche Grundlage:

§§ 2, 3 und 4 BauGB i.V.m. §§ 13 a und b BauGB

Begründung:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Haldensleben, Flur 5, Flurstück 100/22 am Anemonenweg in Haldensleben ein Eigenheim zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Haldensleben.
Das Grundstück liegt planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das o.g. Vorhaben gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Das Vorhaben ist auch nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig, da es den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes widerspricht. Das Vorhaben löst ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aus.
Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sollten zunächst über den Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung am Anemonenweg“ mit städtebaulichem Vertrag geschaffen werden. Diesbezüglich stellte der Vorhabenträger mit Datum vom 15.04.2021 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und auf Erwerb einer Teilfläche aus dem o.g. Grundstück.
Aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen hat sich die Stadt nunmehr dazu entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes auf eigene Kosten zu schaffen und anschließend das baureife Grundstück zu veräußern.
Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 wurde die Möglichkeit verlängert, befristet bis zum 31.12.2022 Bebauungspläne, die dem Wohnen dienen, im Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen, wenn sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in den Außenbereich eingreifen. Die Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (siehe Anlage 2 b, Seite 4) kommt zu dem Ergebnis, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes am Anemonenweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i. V. m. § 13 b BauGB geschaffen werden können.
Das Grundstück schließt unmittelbar an den Bebauungsplan „Dessauer Straße“, der in seiner 2. Änderung seit dem 15.09.1997 rechtskräftig ist, an. Die verkehrliche Erschließung ist über den Anemonenweg bereits gesichert. Daher werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes nunmehr nicht über einen eigenen Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Anemonenweg“, sondern über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dessauer Straße“ am Anemonenweg, Haldensleben, geschaffen.
Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bereich, welcher mit Registrierung vom 26.10.2021 als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 22 Abs. 1 Nr. 2 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) i. V. m. § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingestuft wurde. Der Biotopkomplex umfasst insgesamt eine Fläche von 14.600 m². Der vorliegende Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dessauer Straße“ überplant eine Fläche von insgesamt 896 m². Davon sind 132 m² bereits als Wendehammer der Verkehrsanlage „Anemonenweg“ versiegelt. Auf einer Fläche von 364 m² befindet sich ein Landröhricht, welcher Bestandteil des o.g.

Biotopkomplexes ist. Da durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dessauer Straße“ nur ein Anteil von 2,5 % des Biotopkomplexes in Anspruch genommen werden wird, schätzt die untere Naturschutzbehörde ein, dass mit der Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopkomplexes einhergehen. Mit den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde sich auseinandergesetzt (siehe Anlage 2 b, Seite 11 ff.) und der Eingriff in den Naturhaushalt wurde bilanziert. Als externe Kompensationsmaßnahme wird die Entwicklung einer Streuobstwiese (anteilig) auf dem Grundstück Gemarkung Süplingen, Flur 3, Flurstück 738/115 festgesetzt. Der mit der Umsetzung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dessauer Straße“ am Anemonenweg, Haldensleben, verbundene Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 8.715 Wertpunkten kann durch die anteilige Entwicklung der Streuobstwiese vollständig ausgeglichen werden.

Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dessauer Straße“ am Anemonenweg, Haldensleben, wurde ausgearbeitet, so dass die Beteiligungsverfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 6.666,08 EUR

HH-Jahr 2022 , KTR: 5110102 , KST:50100101,I.-Nr.: 603-0013, SK/FK 096122/

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
Bauausschuss	23.02.2022	
Hauptausschuss	24.02.2022	
Stadtrat	03.03.2022	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2a: Entwurf des Bebauungsplanes „Dessauer Straße“, Haldensleben, 3. Änderung und Ergänzung am Anemonenweg – Planzeichnung

Anlage 2b: Entwurf des Bebauungsplanes „Dessauer Straße“, Haldensleben, 3. Änderung und Ergänzung am Anemonenweg – Begründung

Beschlussfassung:

Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Dessauer Straße“, Haldensleben, 3. Änderung und Ergänzung am Anemonenweg und beschließt diesen öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

i.V.

Wendler
stellv. Bürgermeisterin