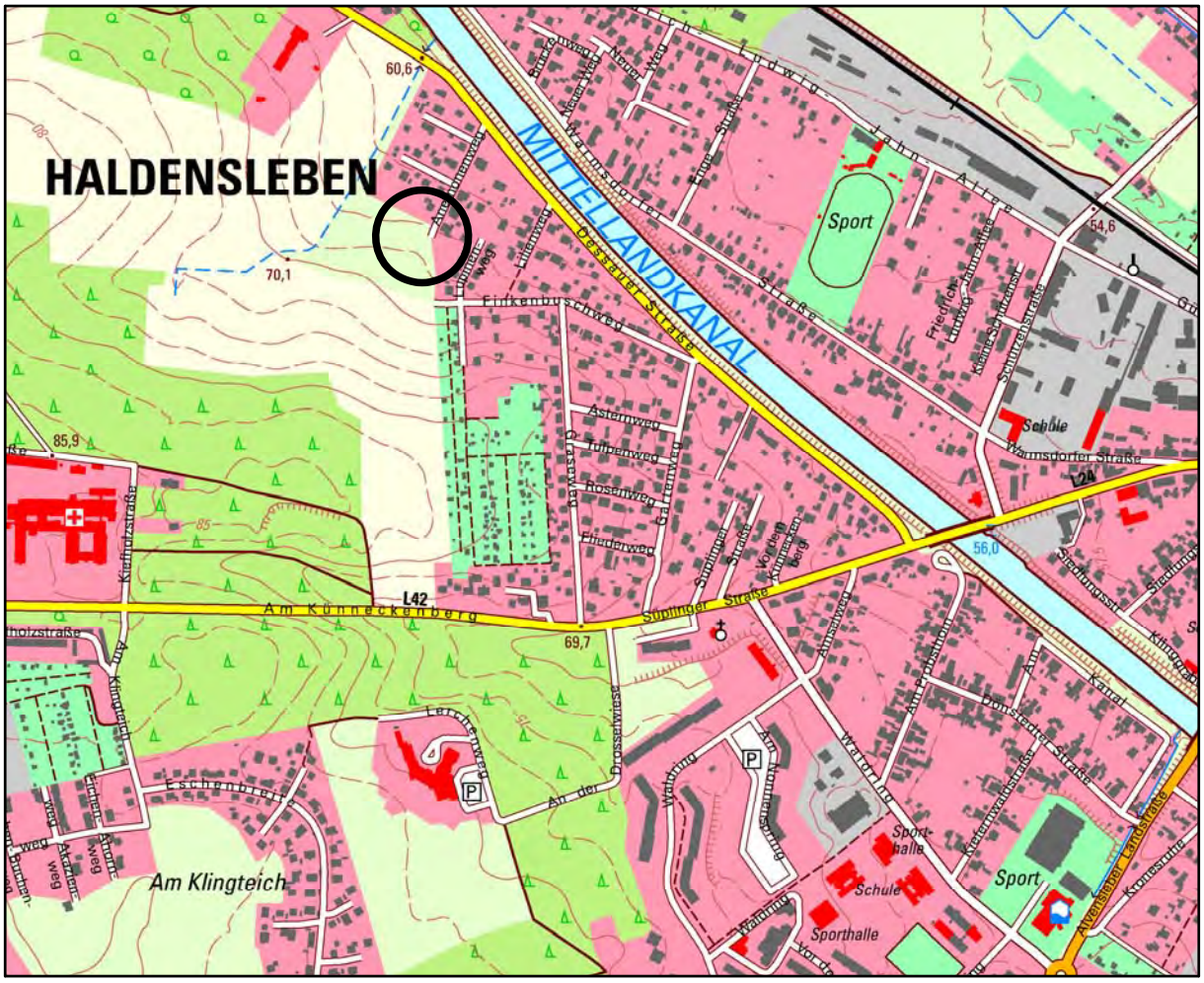
Bebauungsplan "Dessauer Straße" Stadt Haldensleben 3. Änderung und Ergänzung am Anemonenweg

Beschluss Nr. 166- (VII.) /2021

Entwurf Stand Januar 2021



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt,
TK 10/10/2017 © LVermGeo LSA,
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6001349 /2011

Begründung zur 3.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Dessauer Straße" am Anemonenweg 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung und Ergänzung 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes	6
3.1.	Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	6
3.2.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	7
3.3.	Boden und hydrologische Verhältnisse	7
4.	Begründung der Festsetzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3.	Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	9
4.4.	Straßenverkehrsflächen	9
4.5.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	9
4.6.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen	10
5.	Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	10
6.	Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1.	Erschließung	10
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7.	Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	15
9.	Flächenbilanz	15

1. Rechtsgrundlage

Der 3.Änderung und Ergänzung 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Dessauer Straße" der Stadt Haldensleben wurde in den Jahren 1992 bis 1993 aufgestellt. Er wurde am 23.08.1993 durch die Bezirksregierung genehmigt und am 07.09.1993 öffentlich bekanntgemacht. Ein erstes Änderungsverfahren wurde im Jahr 1995 begonnen. Dieses Verfahren wurde nicht abgeschlossen. Die 2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB wurde am 04.09.1997 beschlossen und am 15.09.1997 bekanntgemacht. Da der Bebauungsplan einschließlich der Änderung einen Ausfertigungsmangel enthielt, wurde die Ausfertigung am 14.03.2014 nachgeholt und der Plan am 20.03.2014 rückwirkend zum Datum des 15.09.1997 in der Fassung der 2. Änderung bekanntgemacht. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete für Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss fest. Die Erschließung wurde hergestellt und der Planinhalt umgesetzt. Am Südende schließt der im Plangebiet befindliche Anemonenweg mit einem Wendehammer ab, an dessen Süd- und Westseite nur eine schmale Grünfläche festgesetzt wurde, da sich auf den angrenzenden Flurstücken Feuchtbereiche mit Röhricht befinden, die unter den Schutz des § 30 Abs.2 Nr.2 BNatSchG fallen. Diese Flächen werden durch den Wendehammer im Bestand erschlossen.

Das geschützte Biotop wurde am 27.04.2021 durch den Landkreis Börde kartiert. Am 26.10.2021 wurde die Stadt Haldensleben über die Eintragung des geschützten Biotops mit der Registriernummer GB_00019BK informiert. Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde ergaben, dass es sich bei dem auf dem Flurstück 100/22 der Flur 5 gelegenen Teilstück nur um einen unwesentlichen Teil des geschützten Biotops handelt und dessen bauliche Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops darstellen würde.
Der derzeit bis an das Biotop heranführende Anemonenweg trägt zur Gefährdung des Biotops bei, da die Zugänglichkeit der Flächen zu widerrechtlichen Müllablagerungen führt. Die Stadt Haldensleben hat daher geprüft das Baugebiet Dessauer Straße am Wendehammer des Anemonenweges durch ein Baugrundstück unter Nutzung der vorhandenen Erschließung zu ergänzen. Die angrenzenden Flächen gehören dem Außenbereich an, in dem die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig ist. Hierfür soll der Bebauungsplan im Bereich angrenzend an den

Wendehammer geändert und durch die Erweiterung auf das komplette Flurstück 100/22 ergänzt werden.
Die Änderung und Ergänzung 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 3 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung und Ergänzung 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, 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 und für landschaftsplanerische Maßnahmen erheblich gestiegen, so dass die Stadt Haldensleben alle Möglichkeiten der Kostenreduktion in Anspruch nehmen will. 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 m^2 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 764 m^2 multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 229 m^2. 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 östlich 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes "Dessauer Straße" 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: 5
Flurstück: 100/22 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 100/11 und deren gerader Fortsetzung bis zur Ostgrenze
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 477/102
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 92
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 98/5

(alle Flurstücke Flur 5, Gemarkung Haldensleben)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

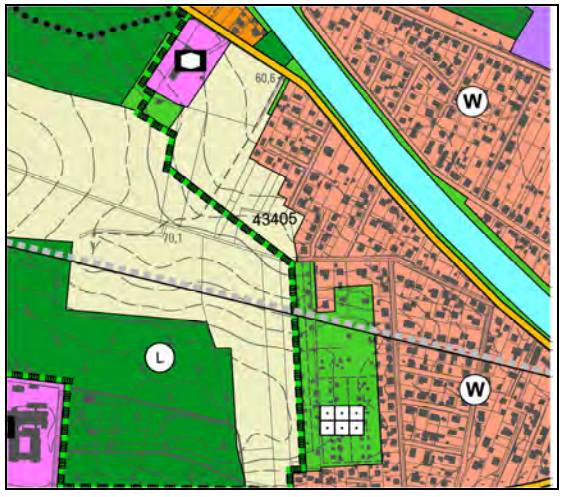
- im Norden Wohnbebauung
- im Osten Wohnbebauung und ein Spielplatz
- im Süden und Westen ein geschützter Biotop

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. 764 m². Dies ist eine im örtlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist erschlossen. Es ergänzt geordnet die Ortschaft am Anemonenweg.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

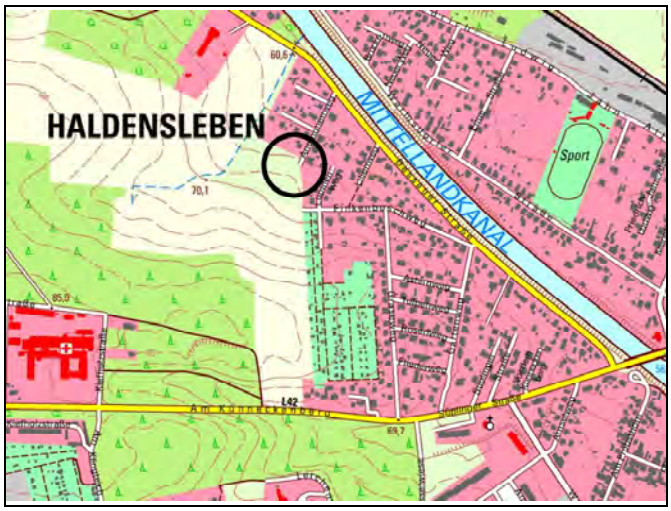
Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Plangebiet umfasst die Änderung des Bebauungsplanes auf einer Fläche von ca. 215 m² und die Ergänzung des Geltungsbereiches um ca. 681 m². Die Änderung und Ergänzung des Planes fällt somit unter die Regelungen des Punktes Nr.3.30 o 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. Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen sind im Landesentwicklungsplan 2010 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) nicht festgelegt. Im 2.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Dieser Vorbehalt wird durch die plangegenständliche Kleinfläche nicht berührt.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Haldensleben südwestlich des Mittellandkanals. Es wird von Nordosten über den Anemonenweg erschlossen.

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

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist insgesamt 896 m² groß. Das Plangebiet umfasst das geplante Wohngrundstück und einen Teil des Wendehammers.
Der Wendehammer ist örtlich vorhanden. Die angrenzende Fläche umfasst eine Pflegegrünfläche mit einer Breite von ca. 4 bis 5 Meter, daran schließt sich eine Wiese und ein Bestand an Landröhricht an, der teilweise Bestandteil des geschützten Biotops ist. Das Flurstück 100/22 befindet sich in städtischem Besitz.

<u>geschütztes Biotop</u>

Abgrenzung des gesetzlich geschützten Biotops Registriernummer GB_00019BK

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

Gemäß der Registrierung vom 26.10.2021 besteht das gesetzlich geschützte Biotop aus einem Biotopkomplex aus

- nach § 22 Abs.1 Nr.2 NatSchG LSA i.V.m. § 30 Abs.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte binsen-, seggen- und hochstaudenreiche Nasswiese
- nach § 30 Abs.2 BNatSchG geschützten Röhricht
- nach § 30 Abs.2 BNatSchG geschützten Quellbereich
- nach § 30 Abs.2 BNatSchG geschütztes Moor
- nach § 30 Abs.1 BNatSchG geschütztes natürliches oder naturnahes stehendes Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation

Die im Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes befindliche Teilfläche umfasst im Wesentlichen Röhrichtbestände. Gemäß der Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde führt eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung durch ein Einfamilienhaus zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Biotopkomplexes, da nur eine untergeordnete, unwesentliche Fläche betroffen ist. Eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG nach § 30 Abs.4 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

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 befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich zwischen Rosterde- und Decksalm- bis Salmtieflehmgleyböden, die grundsätzlich unterschiedliche 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 (möglicherweise ungünstigen) 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 Schieflagen 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird wie in den angrenzenden Bereichen ein reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Bereich der Ergänzung ausschließlich Wohnnutzungen einzuordnen.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Abs.2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung soll sich in die nähere Umgebung einfügen. Die Festsetzungen des Ergänzungsbereiches werden daher weitgehend den Festsetzungen angeglichen, die auf den angrenzenden Grundstücken des Baugebietes Dessauer Straße gelten.
Die Grundflächenzahl wurde entsprechend mit 0,3 und die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies ist für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung ausreichend. Abweichend wurde die Geschossflächenzahl ebenfalls mit 0,3 und nicht mit 0,4 wie im angrenzenden Gebiet festgesetzt. Da auf die Geschossflächenzahl nur die Geschossfläche der Vollgeschosse anzurechnen ist, ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einem Vollgeschoss keine höhere Geschossflächenzahl umsetzbar.

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 zu den Straßen und den Außengrenzen festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. 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 Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Hierdurch werden größere Wohngebäude im Baugebiet vermieden, die dem Gebietscharakter widersprechen.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Der örtlich vorhandene Wendehammer des Anemonenweges wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei wurde die Abgrenzung der tatsächlich hergestellten Verkehrsfläche angepasst. Der Wendehammer ermöglicht ein geordnetes Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeugs und gewährleistet die erforderliche Erschließung.

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

Das Ortsbild wird im Plangebiet durch die Bebauung entlang des Anemonenweges geprägt. Dessen Gestaltung soll sich in die Bebauung einfügen. Der Bereich zwischen der Straße und den Wohngebäuden soll nicht durch gestalterisch untergeordnete Nebenanlagen geprägt werden.

Garagen und Nebenanlagen wurden daher in diesem Bereich ausgeschlossen. Entsprechend der örtlichen Tradition sollen Vorgärten angelegt werden. In dieses angestrebte Ortsbild passen ebenso wenig Steinschüttungen im Bereich der Vorgärten. Da Steinschüttungen (auch als Kiesbeete bezeichnet) der Vegetation Fläche entziehen und durch Aufheizung zur Erwärmung beitragen, wurden sie gemäß § 9 Abs. Nr.20 BauGB ausgeschlossen.

4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

Zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild und zur Abgrenzung vom geschützten Biotop wurde an der westlichen und der nördlichen Grenze der neuen Baufläche eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 2 Metern gegenüber der offenen Landschaft und dem angrenzenden Biotop festgesetzt. Auf den Flächen soll eine landschaftsgerechte Hecke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt. Die Hecke soll verhindern, dass Gartenabfälle in das geschützte Biotop eingebracht werden sollen.

5. Durchführung der Änderung und Ergänzung 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. Weiterhin entstehen Planungskosten für den Bebauungsplan. Weitere Kosten entstehen der Stadt Haldensleben durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht.

6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung 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.

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist im Bestand vorhanden. Bemessungsradius für den Wendehammer ist das dreiachsige Müllfahrzeug.
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 Ergänzungsbereich ist ein Anschluss an das im Anemonenweg vorhandene Trinkwassernetz herzustellen.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWM). Für das Grundstück im Ergänzungsbereich ist ein Anschluss an das im Anemonenweg 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 die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Soweit ein Anschluss hergestellt werden soll, hat der Bauherr einen Neubauhausanschluss zu beantragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag am Anemonenweg bereitzustellen. Der Anemonenweg wird durch die Müllabfuhr befahren.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Das Grundstück ist an die im Anemonenweg 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. In Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist entweder eine Versickerung oder eine zentrale Ableitung 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 und Ergänzung 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes "Dessauer Straße" am Anemonenweg der Stadt Haldensleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt 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. Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beplant Flächen, die für den Arten- und Biotopschutz eine hohe Bedeutung haben. Aufgrund der Anfahrbarkeit über den Wendehammer am Anemonenweg wird der geschützte Biotop durch die illegale Ablagerung von Gartenabfällen beeinträchtigt. Durch die Einordnung eines Baugrundstücks zwischen dem Biotop und dem Wendehammer soll die Möglichkeit des ungehinderten Zutritts verwehrt und die Beeinträchtigung vermieden werden.

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 für die von einem Eingriff betroffenen Flächen und 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.

Bestand	Wert/m² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Landröhricht (NL)	23	364 m²	8.372
Ruderalfluer ausdauernder Arten (URA)	14	265 m²	3.710
Scherrasen (GSB)	7	135 m²	945
Wendehammer (VSB)	0	132 m²	0
Summe		896 m²	13.027

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstücke x GRZ + GRZ - Überschreitung (764 m² x 0,45)	0	344 m²	0
Baum-, Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen (HHA)	14	125 m²	1.750
Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche Ziergarten (AKC) (764 m² x 0,55 – 125 m²)	6	427 m²	2.562
Summe		896 m²	4.312

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 13.027 Wertpunkten vor der Planung stehen 4.312 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff von 8.715 Wertpunkten. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt planextern durch nachfolgende Maßnahme.

Externe Kompensationsmaßnahme

Auf einer 3.885 m² großen Teilfläche des Grundstücks der Gemarkung Süplingen, Flur 3, Flurstück 738/115 befand sich ursprünglich eine Streuobstwiese. Diese ist aufgrund der Überalterung der Gehölze gegenwärtig nur noch rudimentär vorhanden. Insgesamt sind zurzeit 6 Obstgehölze auf der gesamten Fläche vorhanden. Die Fläche wird intensiv als Mähwiese genutzt.

Die Stadt Haldensleben beabsichtigt auf dieser Fläche durch Pflanzung von Obstbäumen (alte Obstsorten) wieder eine Streuobstwiese zu entwickeln. Die dadurch entstehende naturschutzfachliche Aufwertung soll als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.

Ausgangszustand	Wert/m² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Intensivgrünland GIA	10	3592 m²	35.920
sonstiger Einzelbaum HEX	12	293 m²	3.516
Summe			39.436

Bei der Umsetzung entsteht folgender Planwert:

Planzustand	Wert/m² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Streuobstwiese HSA, HSB	15	3592 m²	53.880
sonstiger Einzelbaum HEX	12[1]	293 m²	3.516
Summe			57.396

[1] Es wird der Biotopwert verwendet, da die vorhandenen sonstigen Einzelbäume übernommen werden sollen.

Durch die geplante Entwicklung einer Streuobstwiese ergibt sich ein Überschuss von 17.960 Wertpunkten.

Die geplante Entwicklung der Streuobstwiese ist bereits als Kompensationsmaßnahme für die geplante "Aufwertung Grünfläche Pfändegraben in Haldensleben" vorgesehen. Für die "Aufwertung Grünfläche Pfändegraben in Haldensleben" werden insgesamt 6.051 Wertpunkte für die

Kompensation benötigt. Durch die Entwicklung der Streuobstwiese verbleibt somit, trotz Anrechnung bei der "Aufwertung Grünfläche Pfändegraben in Haldensleben", ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 11.909 Wertpunkten. Der mit der Umsetzung der 3.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Dessauer Straße" am Anemonenweg - Stadt Haldensleben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 8.715 Wertpunkten kann durch die Entwicklung der Streuobstwiese ebenfalls vollständig ausgeglichen werden. Darüber hinaus verbleit weiterhin ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 3.194 Wertpunkten. Dieser Kompensationsüberschuss soll auf weitere Planverfahren übertragen werden.

faunistischer Artenschutz

Das Plangebiet wurde auf die Eignung des Gebietes für streng geschützte Tierarten geprüft. Es wurde das Potential des Plangebietes abgeschätzt. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine siedlungsangrenzende Fläche, die umfangreichen Störungen ausgesetzt ist, so dass in diesem Teil des geschützten Biotops nur ubiquitäre Arten zu erwarten sind. Das Gebiet weist eine Eignung für Arten auf, für die ausgegangen werden kann, dass im räumlichen Zusammenhang auf den verbleibenden Flächen des Biotops hinreichende Möglichkeiten zum Ausweichen auf andere Brutstätten bestehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes ist die Beseitigung der Röhrichtbestände nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Avifauna zulässig.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und dem Schutz der Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten.
Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering 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 Kommunalservice 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 und Ergänzung 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 und das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert.
Für das angrenzende Grundstück wird sich das Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Freibereich 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 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Dessauer Straße" am Anemonenweg 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 hohen Wert für die Natur und Landschaft aufweisen. Der Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen, die im Verfahren festgelegt werden, kompensiert. 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		896 m²
reine Wohngebiete		764 m²
darin enthalten: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen	125 m²	
Straßenverkehrsflächen		132 m²

Haldensleben, Januar 2022