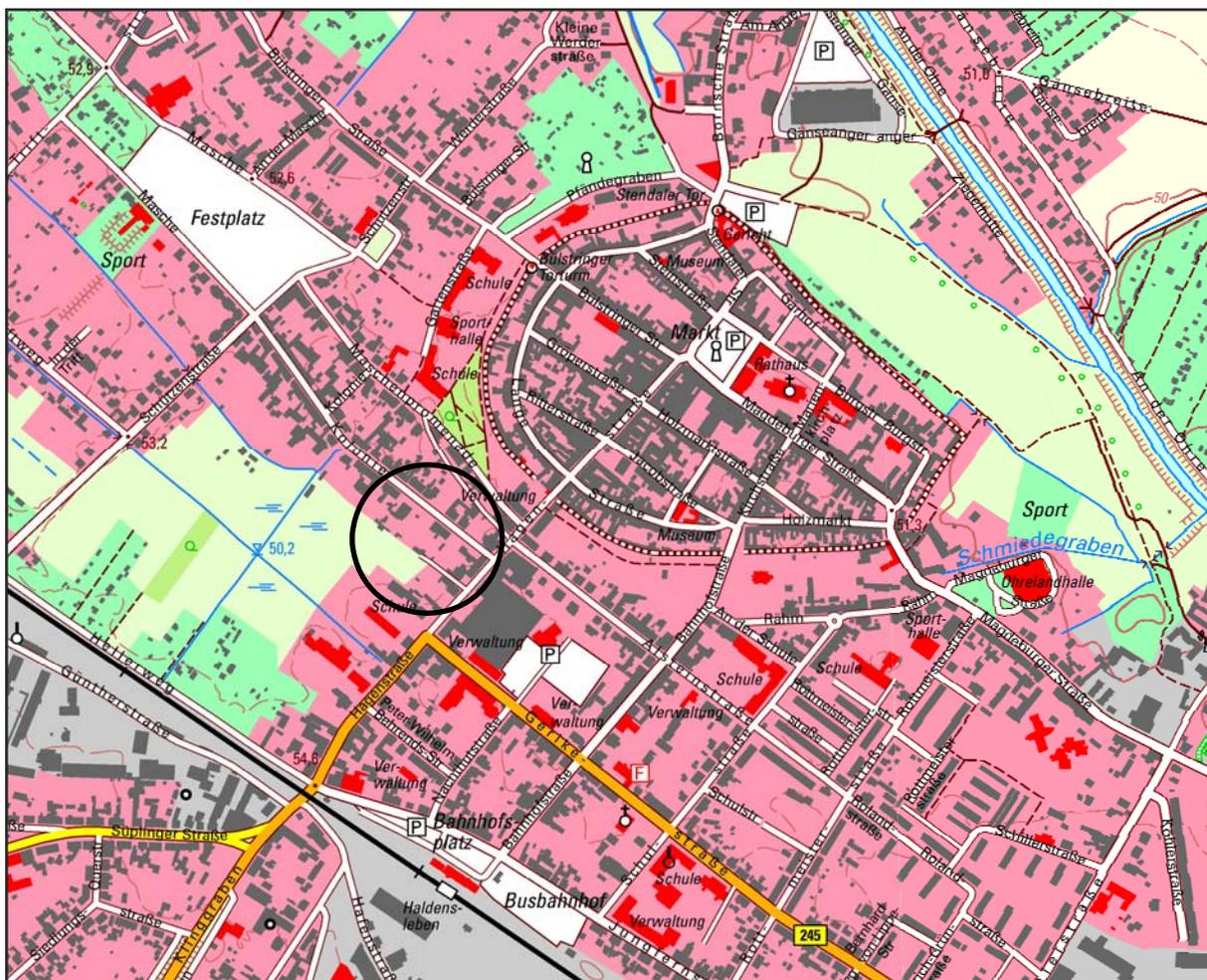


Bebauungsplan "Erweiterung Wohn- bebauung Kolonie" in der Stadt Haldensleben

im Verfahren nach § 13a BauGB

Beschluss Nr. 191-(VII.)/2021
Satzung Stand Mai 2022



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 10/2/2011 © LVermGeo LSA,
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A 18/1-6001349 /2011

Begründung zum Bebauungsplan "Erweiterung Wohnbebauung Kolonie" Stadt Haldensleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	6
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Straßenverkehrsflächen	9
4.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	10
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.3. Belange der Denkmalpflege	12
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	13
9. Flächenbilanz	13

1. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Erschließung innerörtlicher Bauflächenreserven ist ein wichtiges Anliegen des Bodenschutzes, dass der Gesetzgeber in § 1a Abs.2 des Baugesetzbuches verankert hat. Die Stadt Haldensleben hat ein Baulückenkataster erstellt, um die nach § 34 BauGB zu bebauenden Flächen des Innenbereiches einer baulichen Nutzung zu zuführen. Für weitere Fläche, die sich für eine innerörtliche Verdichtung eignen, sind die Voraussetzungen nach § 34 BauGB nicht gegeben, so dass eine Nachverdichtung in diesen Bereichen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert. Dies sind insbesondere Flächen, die Baugrundstücken angehören, deren Garten- und Freiflächen an den Außenbereich oder an Außenbereiche im Innenbereich angrenzen. Hierzu gehört auch die Bebauung auf der Südwestseite der Straße Kolonie, die insbesondere im Bereich der Grundstücke Kolonie 1 bis 5 rückseitig an weitere Gartenflächen angrenzt und dem Siedlungsbereich zu zuordnen ist.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht südwestlich des Gebäudes Kolonie 1 ein Einfamilienhaus zu errichten. Da eine Bebauung bisher nur an der Straße Kolonie vorhanden ist, ist eine Zulässigkeit durch die Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Weiterhin grenzt an das Grundstück im Südwesten der Außenbereich an. Um eine Bebauung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die städtebauliche Situation ermöglicht eine gleichartige Bebauung auf den Grundstücken Kolonie 1 und 3 sowie auf dem angrenzenden Flurstück 3828. Diese sind daher in den Geltungsbereich einzubeziehen. Auf dem Grundstück Kolonie 5 ist das bestehende Gebäude so weit zurückgesetzt, dass eine weitere Bebauung hier nicht entstehen kann, so dass der städtebaulich im Zusammenhang zu betrachtende Bereich hier endet. Für die weiteren Grundstücke ab Kolonie Nr.7 ist eine gesonderte städtebauliche Prüfung erforderlich, da die Grundstücke teilweise aufgrund der geringen Breite keine Bebauung im rückwärtigen Bereich gestatten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in Haldensleben. Er fördert die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 3 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst eine teilweise bebaute Fläche im Siedlungsbereich der Stadt Haldensleben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung zulässig. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan beinhaltet die Nachverdichtung im Siedlungsbereich der Stadt Haldensleben. Die Planaufstellung dient damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 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 2.648 m² multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für das Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt somit 1.059 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13a 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. 600 Meter nördlich 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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wohnbebauung Kolonie" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Haldensleben
Flur: 4
Flurstücke: 607/1, 990/148, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Nordosten von der Südwestgrenze des Flurstücks 144 (Straßenverkehrsfläche Kolonie)
- im Südosten von der Nordwestgrenze der Flurstücke 3629, 3627, 151/1
- im Südwesten von der Nordostgrenze der Flurstücke 152/1, 3059/158

- im Nordwesten durch die Südostgrenze der Flurstücke 3826 und 3827
(alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Haldensleben)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

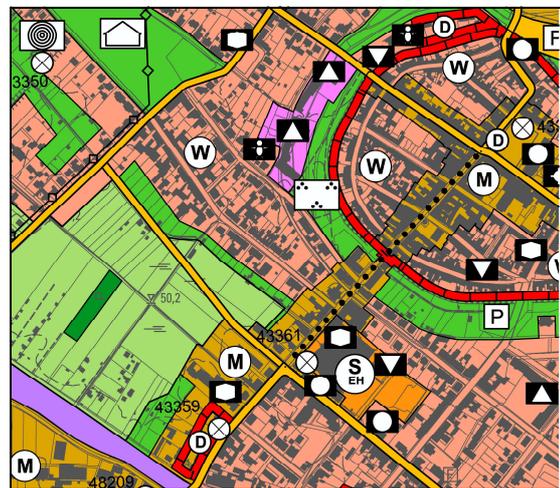
- im Nordwesten, Norden und Osten Wohnbebauung
- im Südwesten Garten und Ruderalflächen

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 Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil 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 auf der Grünfläche festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 830 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 Kolonie.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist nicht raumbedeutsam. 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)

Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Bereich der Siedlungsböden über Talsanden, die aufgrund hoher Grundwasserstände ungünstige Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser bilden. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass aufgrund der vorhandenen regionalen Daten (außerhalb von Dürreperioden) flurnahe Grundwasserstände weniger als 1 Meter unter Flur zu erwarten sind. Eine unmittelbar benachbarte Altbohrung hat einen Ruhewasserstand von 1,2 Meter unter Flur nachgewiesen. Die Kartengrundlagen geben Hinweise auf oberflächliche Vernässungen im Umfeld. Es wird das Einholen einer hydrologischen Stellungnahme zum höchstmöglichen Grundwasserstand beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt empfohlen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, sollten im Rahmen von Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchgeführt werden. Auf die zu erwartenden geologisch-/ hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen ungünstigen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen. Die Planungen sollten auf die als ungünstig zu betrachtenden Bedingungen angepasst werden.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 Meter \pm 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefklagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

archäologische Belange

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie – Bereich Archäologie bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat festgestellt, dass für den angegebenen Bereich kein Verdacht auf Kampfmittel besteht. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfMGAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hingewiesen.

verrohrte Gewässer

Im Straßenraum der Straße Kolonie verläuft das verrohrte Gewässer "Koloniegraben" (Ha 13). Dieser Graben unterliegt als Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 54 Wassergesetz LSA (WG LSA) der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Untere Ohre. Der verrohrte Koloniegraben (Ha 13) ist im Jahr 2011 im Zuge der Sanierung der Straße erneuert und umfangreich saniert worden. Bei der weiteren Planung zum Beispiel für die Hausanschlüsse (Wasser / Abwasser / Telefon / Gas) ist dies zu beachten.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde entsprechend der örtlichen Prägung des Plangebietes und der Umgebung 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 vorhandene Erschließungsstraße Kolonie unverträglich. Diese Nutzungen wurden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet ist im Bestand teilweise bebaut. Die Festsetzungen werden daher weitgehend dem Bestand angeglichen.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend mit 0,4 und die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und der Zielsetzung das stadtkernnahe Gebiet zu verdichten. Die Grundflächenzahl entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Die Traufhöhe wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung und der Prägung der näheren Umgebung mit 6,5 Meter über der Höhe der Straße festgesetzt. Dies soll verhindern, dass durch ein drittes Nichtvollgeschoss stadunverträgliche Gebäudehöhen entstehen.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude sind einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut und entsprechen keiner in der Baunutzungsverordnung geregelten Bauweise. Für die vorgesehene rückwärtige Bebauung wird eine offene Bauweise angestrebt. Aufgrund der vorhandenen Situation ist die Festsetzung einer Bauweise nicht sinnvoll.

Die Festsetzung überbaubarer Flächen erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien. Entlang der Straße Kolonie ist bis auf das Gebäude Kolonie 5 eine einheitliche Bauflucht entlang der Straße vorhanden. Für die im Plangebiet befindliche Baulücke auf dem Flurstück 3828 wird städtebaulich angestrebt, die straßenseitige Bauflucht aufzunehmen. Hierfür ist die Festsetzung einer Baulinie erforderlich. Diese weist im Bestand einen Abstand von ca. 2,5 Meter zur Straßengrenze auf. Geringfügige Abweichungen können gemäß § 23 abs.2 Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

Die überbaubaren Flächen wurden ansonsten so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Generell wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zu den Außengrenzen festgesetzt. Dies entspricht den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen. Die straßenabgewandte Baugrenze weist einen Abstand von ca. 50 Meter zur Straßengrenzungslinie auf. Sie wird teilweise durch Nebengebäude auf dem Grundstück Kolonie 3 überschritten. Eine Einbeziehung dieser Gebäude in die überbaubare Fläche würde die Gewährleistung einer Feuerwehrezufahrt erfordern, die örtlich nicht vorhanden ist.

4.3. Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 30 Abs.1 BauGB umfasst ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Die teilweise Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Kolonie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Mindestfestsetzungsgehalt eines qualifizierten Bebauungsplanes zu gewährleisten und Genehmigungsfreistellungen nach § 61 BauO LSA zu ermöglichen.

4.4. 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 des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Anschluss neuer Gebäude 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 Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

6. Auswirkungen der Aufstellung 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 ist im Bestand gewährleistet.

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 neu zu errichtende Gebäude sind Anschlüsse an das in der Kolonie vorhandene Trinkwassernetz herzustellen.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWM). Für neu zu errichtende Gebäude sind Anschlüsse an das in der Kolonie 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. Die vorhandenen Telekommunikationslinien dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

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

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Durch die angestrebte Erweiterung der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und der damit verbundenen Erforderlichkeit der Abwasserentsorgung ist das Bebauungsplangebiet an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage (hier Mischwasserkanal) des Abwasserverbandes anzubinden. Nach Sachstand des Abwasserverbandes verfügt der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits über 2 Anschlussleitungen im Freigefälle, so dass das Gebiet bereits abwasserseitig voll erschlossen ist.

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. Eine zentrale Entsorgung des Niederschlagswassers ist über den vorhandenen Anschluss an den Mischwasserkanal des Abwasserverbandes möglich. Alternativ kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde in den verrohrten Koloniegraben eingeleitet werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe 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 aufgestellt. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wohnbebauung Kolonie" 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 Aufstellung des Bebauungsplanes beplant Flächen, die Bestandteil von Baugrundstücken sind und als Gärten genutzt werden. Die Böden sind Siedlungsböden und im Bestand anthropogen überprägt. Der Eingriff in Natur und Landschaft bleibt gering. Die in § 13a BauGB festgelegte Freistellung von Kompensationsmaßnahmen führt somit nicht zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft.

faunistischer Artenschutz

Das Plangebiet wurde auf die Eignung des Gebietes für streng geschützte Tierarten geprüft. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine siedlungsintegrierte Fläche, die umfangreichen Störungen durch die bestehende Nutzung ausgesetzt ist, so dass nur ubiquitäre Arten zu erwarten sind. Das Gebiet weist eine Eignung nur für Arten auf, für die ausgegangen werden kann, dass im räumlichen Zusammenhang auf den angrenzenden Flächen hinreichende Möglichkeiten zum Ausweichen auf andere Brutstätten bestehen.

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 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.

6.3. Belange der Denkmalpflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Das Plangebiet liegt im Umgebungsbereich und Wirkungsbezugsraum der Villa Hagenstraße 44, die als Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs.2 Nr.1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist. Nach § 1 Abs.1 Satz 2 DenkmSchG LSA erstreckt sich der Schutz des Gesetzes auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Dies ist hier der Fall. Aufgrund der Lage im Umgebungsbereich des Denkmals besteht ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach § 14 Abs.1 Nr.3 DenkmSchG LSA auf den Flächen des Bebauungsplanes.

Gegen das Vorhaben werden vom Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken geltend gemacht. Aus der Nähe zum Kulturdenkmal können sich Anforderungen an die Baugestaltung ergeben. Insbesondere soll von Vorhaben keine Beeinträchtigung der Wirkung des Kulturdenkmals, insbesondere durch Ablenkungseffekte durch eine aufdringliche Gestaltung, ausgehen. Dies ist dann gewährleistet, wenn ortsübliche Materialien und ein Farbton aus einer nach historischen Vorlagen abgeleiteten Farbreihe gewählt werden. Die Baukubatur, die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der Gebäudehülle, die mit dem Kulturdenkmal wahrgenommen werden können, sollten vor Einreichen eines Bauantrags mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

7. Auswirkungen der Aufstellung 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 angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Gartenflächen werden zu Bauflächen. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wohnbebauung Kolonie" 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 können erschlossene Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt werden. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift nur in Flächen ein, die einen geringen Wert für die Natur und Landschaft aufweisen. 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	2.736 m ²
allgemeine Wohngebiete	2.648 m ²
Straßenverkehrsflächen	88 m ²

Haldensleben, Mai 2022