

**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 22.09.2022**

Beschluss-Nr.: 303-(VII.)/2022

**Gegenstand der Vorlage:
Antrag auf Befreiung von § 4 Abs. 1 der Satzung zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der
Ohreniederung der Stadt Haldensleben**

Gesetzliche Grundlage:

Satzung zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der Ohreniederung der Stadt Haldensleben
(Grünlandsatzung)

Begründung:

Die ISD Hausbau GmbH beabsichtigt auf Teilflächen der Flurstücke 255/1 und 256 der Gemarkung Haldensleben, Flur 3, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu errichten.

Mit Schreiben vom 27.11.2020 teilte die Stadt Haldensleben dem Vorhabenträger mit, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Flurstücke nicht gegeben seien. Darüber hinaus wurde der Vorhabenträger darüber in Kenntnis gesetzt, dass sich die beiden Flurstücke teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Haldensleben zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der Ohreniederung als geschützter Landschaftsbestandteil (Grünlandsatzung) befinden. Entsprechend dieser Satzung ist es verboten, die unter Schutz gestellten Grünlandflächen zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Da die in Rede stehenden Flurstücke bereits als Grünland genutzt werden, teilte die Stadt Haldensleben dem Vorhabenträger mit, dass eine Nutzungsänderung als Bauland den Verbotstatbestand gem. § 4 der Grünlandsatzung auslösen würde. Die Stadt Haldensleben teilte darüber hinaus mit, dass dadurch ggf. nicht die gesamte Fläche der Flurstücke als Bauland entwickelt werden können.

Trotz dieses Kenntnisstandes unterzeichnete der Vorhabenträger mit Datum vom 22.02.2021 einen Städtebaulichen Vertrag zum Zweck der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Stadt Haldensleben.

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat daraufhin in seiner Sitzung am 11.03.2021 die Einleitung einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Schreiben vom 09.12.2021 beantragte der Vorhabenträger eine Befreiung von der Grünlandsatzung um eine vollständige Bebauung der Flurstücke zu ermöglichen. Diesen Antrag lehnte der Stadtrat mit Beschluss vom 03.03.2022 ab. Mit Schreiben vom 07.06.2022 beantragt die ISD Hausbau daraufhin eine Befreiung von der Grünlandsatzung für Teilflächen der Flurstücke 255/1, 256, 257/2 und 259/3 der Gemarkung Haldensleben, Flur 3.

Die ISD Hausbau orientiert sich an der Tiefe des geplanten Wohngebietes nun an die Abgrenzungen des angrenzenden Bebaugbietes „An der Gärtnerei“.

Gem. § 5 der Grünlandsatzung kann eine Befreiung erteilt werden, wenn

1. das Verbot im Einzelfall

a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder

b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder

2. überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

In Anlehnung an den § 67 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz schließt das überwiegende öffentliche Interesse auch Gründe sozialer und wirtschaftlicher Art ein.

Von den insgesamt ca. 21.966 m² großen Plangebiet befinden sich ca. 5.500 m² innerhalb des Geltungsbereiches der Grünlandsatzung. Die in der Ohreniederung vorhandenen und durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichneten Grünlandflächen stellen einen sehr wertvollen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dar und tragen maßgeblich zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Darüber hinaus wird durch die Grünlandflächen das Orts- und Landschaftsbild in der Ohreniederung bestimmt, so dass diese Flächen der Erholung im Wohnumfeld und der Naherholung dienen.

Die in Rede stehende Teilfläche ist jedoch aufgrund der räumlichen Lage und der von außerhalb bereits einwirkenden Störungen z.B. durch Lärm und Bebauung nur bedingt als Lebensraum für Tierarten geeignet. Durch die vorgesehene Bebauung würde sich die vorhandene Lücke in der Bebauung schließen und somit würde dies zu einer besseren Homogenität des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten Bauflächen reichen unabhängig von der Bauform in der Stadt Haldensleben nicht aus. Diese Bereitstellung von Bauflächen und somit Wohnraum stellt ein überwiegendes öffentliches Interesse dar, dass eine Befreiung entsprechend § 67 Abs. 1 Nr. 1 aus Gründen sozialer Art gerechtfertigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 0,00 EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

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
Ausschuss für Umwelt, Landwirtschaft, Forsten und Abwasserangelegenheiten	07.09.2022	
Hauptausschuss	15.09.2022	
Stadtrat	22.09.2022	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt in seiner Sitzung am 22.09.2022 eine Befreiung von § 4 Abs. 1 der Satzung zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der Ohreniederung der Stadt Haldensleben in Verbindung mit § 67 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz für Teilflächen der Flurstücke 255/1, 256, 257/2 und 259/3 der Gemarkung Haldensleben, Flur 3 zu erteilen.

**Hieber
Bürgermeister**