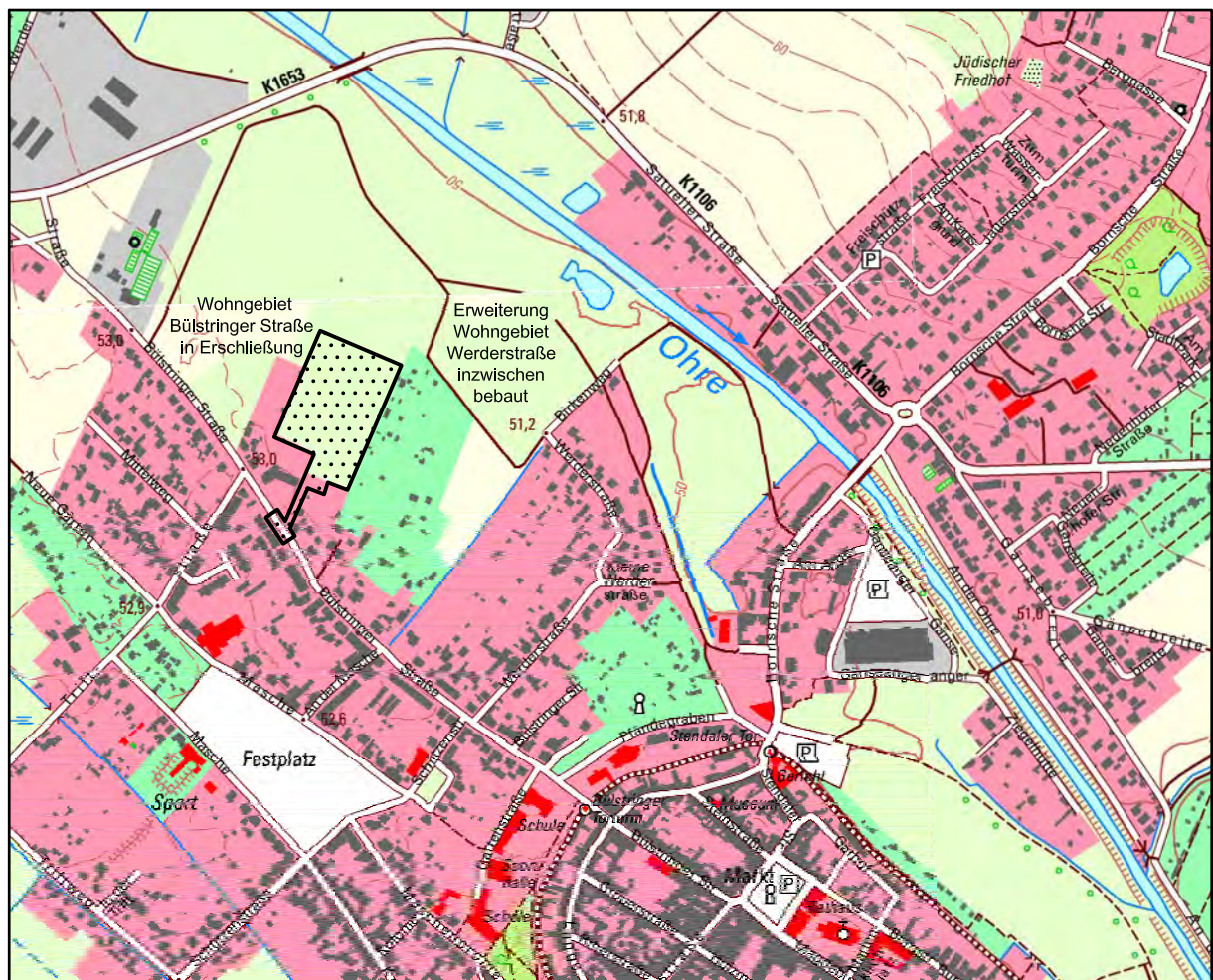


Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" in der Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 138-(VII.)/2021

Entwurf Stand Juni 2022



Übersichtsplan

Planverfasser:
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
 Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
 Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
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
"Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" - 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 Aufstellung 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	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	7
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	7
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	10
4.5. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	11
4.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.9. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.3. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	16
9. Flächenbilanz	16

Anlage 1

Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde zur Schutzzone III des
Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben vom 01.03.2018

1. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung der 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 vom 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 vom 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 vom 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 das 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 Stadt Haldensleben hat in den Jahren 2012 / 2013 einen Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.04.2013 wirksam. Im Rahmen der Ergänzung um die Ortschaft Süplingen wurde der Flächennutzungsplan ergänzt. Die Ergänzung trat am 19.03.2021 in Kraft. Der Planungshorizont für den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013 war das Jahr 2025. Bereits im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Ortschaft Süplingen wurde deutlich, dass für das Gebiet der Kernstadt Haldensleben eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Diese soll bis zum Jahr 2025 erfolgen.

Die Prognosen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2011 gingen von einem Rückgang der Einwohnerzahlen der Stadt Haldensleben von 18.911 Einwohnern im Jahre 2011 auf 16.421 Einwohner (5.regionalisierte Bevölkerungsprognose) bzw. 17.250 Einwohner (Bertelsmann Stiftung) im Jahre 2020 aus. Stattdessen sind die Einwohnerzahlen zum 31.12.2020 auf 19.133 Einwohner angestiegen. Dies sind ca. 1000 Haushalte mehr, als der Bedarfsberechnung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt wurden. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung bereitgestellten Bauflächen reichen daher unabhängig von der Bauform nicht aus. Insbesondere durch die in den Jahren 2015/2016 erfolgten Zuzüge von Asylsuchenden waren kostengünstige Wohnungen wieder stärker gefragt, so dass seit dem Jahre 2010 keine Wohngebäude leerstandsbedingt mehr abgebrochen wurden. Der Wohnungsleerstand ist zurückgegangen (im Jahr 2019 auf 9,8%). Schwerpunkte des Leerstandes sind die Altstadt und Althaldensleben, in denen die städtebaulichen Strukturen erhalten werden sollen und die die Nachfrage nach Standorten für den Einfamilienhausbau nicht decken.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Haldensleben (2020) geht für einen Zeitraum von 10 Jahren von einem Bedarf von ca. 250 Bauplätzen für neue Einfamilienhäuser aus. Für diesen Umfang wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Flächenbereitstellung vorzusehen sein. Im Rahmen der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Bülstringer Straße / Satueller Straße in der Fassung der 5.Änderung hat die Stadt Haldensleben bereits westlich des jetzt vorgesehenen Plangebietes eine Wohnbaufläche bauplanungsrechtlich gesichert. Sie wird derzeit erschlossen und soll die Errichtung von ca. 30 Einfamilienhäusern ermöglichen, um den Bedarf für 2023 und teilweise für das Jahr 2024 decken zu können. Parallel zur Erschließung des Gebietes soll das vorliegende

Baugebiet bauleitplanerisch vorbereitet werden, dass sich an das Gebiet im Osten anschließt. Die bauliche Entwicklung nördlich der Bülstringer Straße kann hierdurch abgerundet werden. Grundsätzlich wäre es zunächst erforderlich, die bauliche Gesamtentwicklung im Flächennutzungsplan zu verankern. Aufgrund der Möglichkeit befristet bis zum 31.12.2022 Baugebiete für Wohngebiete, die sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen, soll der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vorgegriffen werden. Das Verfahren nach § 13b BauGB muss bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Bis zu diesem Datum wird die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich noch nicht in Kraft treten. Der vorliegende Bebauungsplan soll daher vorab aufgestellt werden. Die vorstehenden Daten zeigen, dass der Bedarf hierfür gegeben ist.

Insgesamt sind ca. 25 bis 30 Einfamilienhausgrundstücke auf einer Wohnbaufläche von ca. 1,82 Hektar vorgesehen. Das Plangebiet eignet sich für die Erweiterung der Wohnnutzung. Es ist städtebaulich integriert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Die Fläche gehört dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB an. Für das Plangebiet müssen neue Erschließungsanlagen hergestellt und gewidmet werden. Hierfür ist ein Bebauungsplan eine bauplanungsrechtliche Voraussetzung.

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 23.06.2021 wurde für die Gemeinden 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. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. 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.

Die Voraussetzungen des Angrenzens an den Innenbereich sind gegeben. Die Bebauung entlang der Bülstringer Straße gehört der im Zusammenhang bebauten Ortslage an. Westlich angrenzend ist der Bebauungsplan Bülstringer Straße / Satueller Straße rechtsverbindlich, der allgemeine Wohngebiete festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Wohnen. Es werden allgemeine Wohngebiete unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

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 18.155 m² multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für Baugebiete mit 0,3 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 5.447 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird somit eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Eine Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben. Ca. 270 Meter nördlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 3734-302 "Untere Ohre". Die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten sind an Gewässer gebunden. Das Plangebiet weist keine Verbindung zu Gewässern oder wasserführenden Gräben zur Ohre auf. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind 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, den Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer 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: 3

Flurstücke: 255/1 (teilweise), 256 (teilweise), 257/2 (teilweise), 259/3 (teilweise), 259/4, 301/4 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden durch eine Parallele der Nordgrenze des Flurstücks 255/3 nördlich im Abstand von 150 Meter, dies entspricht der geraden Fortsetzung der Nordgrenze des westlich angrenzenden Baugebietes
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 1414, 1413, 271, der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 259/2, der Nordgrenze des Flurstücks 259/5, der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 257/3, der Westgrenze der Flurstücke 257/4 und 257/5, der geraden Fortsetzung der Ostgrenze des Flurstücks 257/5 über die Bülstringer Straße
- im Süden der Nordgrenze der Flurstücke 798/403, 797/403 und 403/3
- im Osten von einer Parallelen im Abstand von 42 Meter westlich der die Bülstringer Straße querenden Ostgrenze, der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 255/4, der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 255/3 und der Ostgrenze des Flurstücks 251/3

(alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Haldensleben)

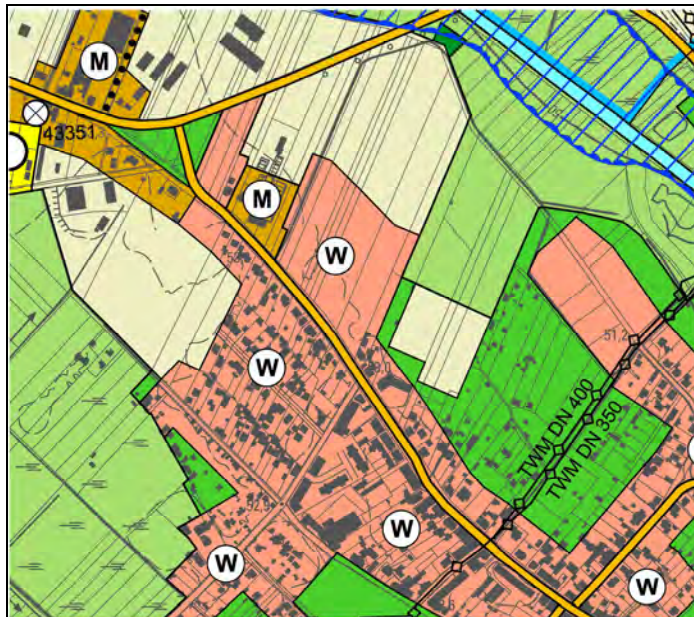
An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden Grünlandflächen
- im Osten Gärten einer Gartenanlage
- im Süden Wohnbebauung südlich und nördlich der Bülstringer Straße
- im Westen das Baugebiet Bülstringer Straße (allgemeine Wohngebiete)

Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind nicht zu erwarten.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen der Bebauungsplan Bülstringer Straße / Satueller Straße an, der derzeit in der Fassung der 5.Änderung rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt angrenzend allgemeine Wohngebiete fest.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
der Stadt Haldensleben

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, überwiegend aber als Fläche für die Landwirtschaft (teilweise Grünland) und als Grünfläche für Gärten dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen. Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch den Lückenschluss zwischen dem westlich angrenzende Bebauungsplan Bülstringer Straße / Satueller Straße, den östlich angrenzenden Gartenanlagen handelt es sich unter Berücksichtigung des Baugebietes Erweiterung Werderstraße um einen gut in die Stadtstruktur integrierten Standort. Zur Frage der Bedarfsdeckung wird auf den Punkt 2.1. der Begründung verwiesen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

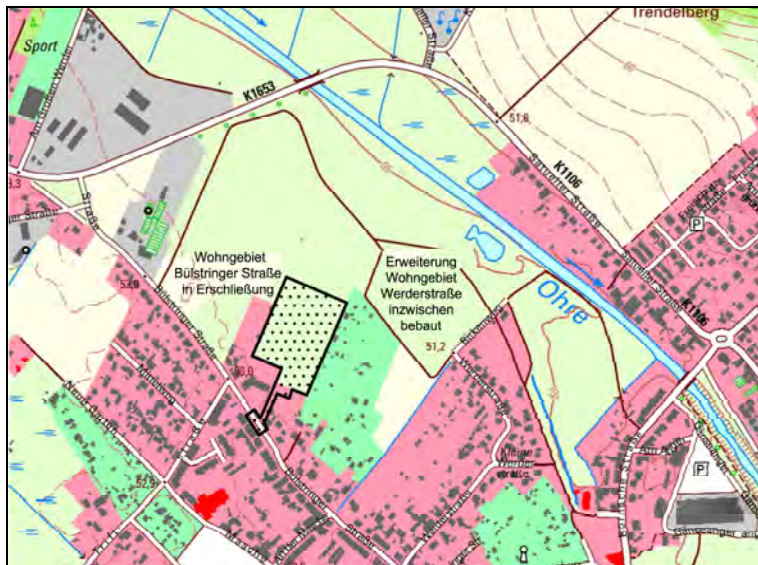
Die Stadt Haldensleben wurde im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 2.1. Z 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Verkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Die zentralen Orte sind unter Be-

achtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur und Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (LEP-LSA 2010, Ziffer Z 28).

Wie im Punkt 1. der Begründung erläutert, besteht für die nächsten 10 Jahre ein Bedarf an Einfamilienhausstandorten von ca. 25 Bauplätzen pro Jahr in Haldensleben (Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020). Von den im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Bauflächen steht hierfür nur noch das westlich angrenzende Baugebiet an der Bülstringer Straße zur Verfügung, das derzeit erschlossen wird. Zur Deckung des weiteren Bedarfes ist die Ausweisung weiterer Baugebiete für Einfamilienhäuser erforderlich. Das Baugebiet eignet sich aufgrund der in die Stadtstruktur gut integrierten Lage für die Entwicklung als Wohngebiet.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet liegt in der Stadt Haldensleben im Westen des zentralen Siedlungsbereiches. Das Gebiet wird über die Bülstringer Straße von Süden erschlossen.

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

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 21.966 m² groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke und die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Flächen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Süden auf den Flurstücken 259/4 und 257/2 ist ein Teil einer Gartenfläche mit in das Plangebiet einbezogen. Im Süden befindet sich die Bülstringer Straße im Bestand.

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 stehen im Plangebiet Sand-Rost-

erden aus schwach humosem bis kiesigem Sand an. Diese weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf. Die Grundwasseroberfläche wurde im benachbarten, westlich angrenzenden Bau-gebiet mit 1,1 bis 2 Meter unter der Geländeoberfläche festgestellt.

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 I Nr.III-A-d-613/90/1007. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Zurzeit 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 $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbau-stand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief-lagen 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 grundsätzlich keine berg-schadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plan-gebiet weitestgehend auszuschließen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland, im Randbereich der Ohre. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Daher ist es möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aufgrund der topographischen Situation am Rand der Ohreniederung, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahren gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbild-befunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesem Grund und um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 Abs.9 DenkSchG LSA. Die Dokumen-tation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berück-sichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ohre, dass mit Ver-ordnung 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).

Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben gemäß Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde vom 01.03.2018. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der vorgenannten Verordnung sind zu beachten, sie sind in Anlage 1 zur Begründung angeführt. Für die Wohnbebauung besonders relevant ist das Verbot der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme.

Folgende Sachverhalte sind zu beachten:

- Wenn im Plangebiet Brunnen (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Eine Bohrung in die Liegendschicht des ersten Grundwasserleiters ist nicht genehmigungsfähig.
- Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (zum Beispiel für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.
- Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers des ersten Grundwasserleiters sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.
- Bei Gewässerbenutzungen im Plangebiet, insbesondere bei Entnahmen, ist auf mögliche Verunreinigungen des zutage geförderten Wassers gegebenenfalls auch nutzungsbezogen zu achten.

Satzung der Stadt Haldensleben über geschützte Landschaftsbestandteile

Teile des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich der "Satzung der Stadt Haldensleben zur Sicherung von Grünlandflächen in der Ohreniederung als geschützte Landschaftsbestandteile" in der Fassung der 2. Änderung vom 30.10.2003. Die Eingriffe in den geschützten Bestand sind städtebaulich erforderlich. Der Umfang des Eingriffs orientiert sich am benachbarten Baugebiet Bülstringer Straße, dass unmittelbar westlich angrenzt. Für die Inanspruchnahme ist eine Befreiung erforderlich, die bei der Stadt Haldensleben durch den Erschließungsträger zu beantragen ist. Im Rahmen der Erteilung der Befreiung sind Kompensationsmaßnahmen für den Verlust von Grünlandflächen festzulegen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung überwiegend Einfamilienhäuser 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. Die Festsetzung von reinen Wohngebieten ist im Plangebiet nicht erforderlich, da reine Wohngebiete allein auf die Wohnnutzung ausgerichtet sind und damit eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten nicht ermöglichen. 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 vorgesehenen Erschließungsanlagen als Mischverkehrsflächen unverträglich. Diese Nutzungen wurden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der vorgesehenen Bauform von Einfamilienhäusern mit 0,3 festgesetzt. Dies sichert die angestrebte aufgelockerte Bebauung. Für die Einfamilienhausbebauung wurde die Zweigeschossigkeit zugelassen, da aktuell als Wohnform neben dem traditionellen Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss die sogenannte Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss nachgefragt wird. Um eine extensive Ausnutzung dieser Festsetzung durch weitere Nichtvollgeschosse oberhalb des Obergeschosses zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig sind. Die Geschossflächenzahl für die zweigeschossigen Bauflächen wurde mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Die vorstehenden Festsetzungen werden ergänzt durch die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Diese wurde mit 10 Metern festgelegt. Zielsetzung der Festsetzung ist es zu sichern, dass auf diesen Flächen keine ortsbildungsverträglich hohen Gebäude entstehen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wurde als Bauweise die Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt, wie dies der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entspricht. Die Festsetzung wird ergänzt durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Gebäude (vergleiche Punkt 4.4.).

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 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. Die Bautiefe wurde mit 20 Metern festgesetzt. Dies ist für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend.

4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung 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. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, dies addiert sich zu zwei Wohnungen im Doppelhaus insgesamt. Hierdurch werden größere Wohngebäude vermieden.

4.5. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Haupteerschließung des Baugebietes soll durch einen Anschluss an die Bülstringer Straße erfolgen. Hier ist die Anbindung der Erschließungsstraße vorgesehen. Diese erschließt das Baugebiet von Süden. Sie bildet danach einen Erschließungsring aus, der die Einordnung von Wendehämmern vermeidet. Für die Straße ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 Metern vorgesehen. Hinzu kommen Randstreifen von jeweils 0,5 Meter Breite. Die Straßenraumbereite beträgt insgesamt 6,5 Meter. Durch die Straßenverkehrsfläche kann eine geordnete Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

4.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im Plangebiet wurde im Südosten ein Hinterliegergrundstück angeordnet, da ansonsten die Grundstückstiefe nachgefragter Grundstücksgrößen deutlich überschritten wäre. Zur Erschließung dieses Grundstückes wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Hinterlegers zu belasten ist. Eine öffentliche Widmung dieses untergeordneten Zufahrtbereiches ist nicht erforderlich. Die festgesetzte Breite von 3,7 Meter ermöglicht eine Ausbaubreite von 3 Meter, wie sie für die Zuwegung ausreichend ist.

4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Stadtklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Nordgrenze des Plangebietes eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Metern gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche 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 das Plangebiet in das Landschaftsbild einbinden.

4.9. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA können die Städte örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde/Stadt diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt oder um den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes

und der Baukultur zu regeln (Gestaltungssatzung). In der Bauvorschrift können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern festgelegt werden. Das vorliegende Plangebiet nördlich der Bülstringer Straße umfasst ein städtebaulich integriertes Gebiet, dessen Gestaltung durch offen gestaltete Gartengrundstücke geprägt werden soll.

Zunehmend ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Bauherren ihre Grundstücke durch bis zu 2 Meter hohen Betonsteinelementen oder Wänden aus Gabionen einfrieden. Diese prägen den Straßenraum und das Ortsbild. Dies widerspricht den Zielen der Stadt Haldensleben zur Gestaltung eines offenen Baugebietes und dem Gartenstadtgedanken. Zur Sicherung der ortsgestalterischen Ziele wird bestimmt, dass Einfriedungen zur Straße grundsätzlich nicht höher als 1,3 Meter betragen sollen. Diese Höhe trägt dem Bedürfnis der Anwohner zur Sicherung des Eigentums Rechnung und ermöglicht den Auslauf von Hunden auf dem Grundstück.

Weiterhin wird festgesetzt, dass nur transparente Einfriedungen mit Hecken hinterpflanzt oder Hecken zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 50% beträgt. Unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststoffeinfriedungen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage einschließlich der Fußwege nach einer Erschließungsplanung
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung auf Grundlage der Erschließungsplanung

Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch einen Erschließungsträger mit dem die Stadt Haldensleben einen Erschließungsvertrag schließt. Der Stadt Haldensleben entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

6. Auswirkungen 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 vorgesehene verkehrliche Erschließung wurde bereits unter Punkt 4.5. dargelegt. Durch die Anlage der schleifenförmigen Erschließungsstraße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Bemessungsradius für die Kurvenausrundungen ist das dreiachsige Müllfahrzeug. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der Stellplatzsatzung vorzusehen. Im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet sind 6 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht bei 25 - 30 Grundstücken einem Schlüssel von 0,2 Stellplätzen je Grundstück.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Wasserversorgungsnetz muss entlang der Erschließungsstraße erweitert werden. Im Rahmen der Erschließung mit Trinkwasser ist die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser zu beachten. Dieser beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h. Die Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Plangebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben. Ein Konzept zur Wärmeversorgung für das Plangebiet liegt derzeit noch nicht vor. Aufgrund der derzeit bevorzugten Beheizung der Gebäude mit Wärmepumpen wird geprüft, ob eine Gasversorgung erforderlich ist.

Das Telekommunikationsnetz in der Stadt Haldensleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Im Plangebiet sind noch keine Telekommunikationsleitungen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht darauf aufmerksam, dass eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung und einer ausreichenden Planungssicherheit gewährleistet ist. Im Straßenraum sind im Rahmen der Erschließung Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 Meter zur Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße bereitzustellen. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr befahrbar.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Das Plangebiet muss zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erschlossen werden. Die Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Für das Plangebiet ist die Erarbeitung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes erforderlich.

Die Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung 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 i.V.m. § 13b 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 "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" der Stadt Haldensleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt in Verbindung mit § 13b BauGB bis zu einer Grundfläche von 10.000 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 als 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.

Der vorliegende Bebauungsplan beplant Flächen, die unversiegelt und daher von allgemeiner Bedeutung sind. Hierdurch entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Stadt Haldensleben hat wie bereits angeführt, alle Innenstadtpotentiale untersucht. Für den Einfamilienhausbau geeignete Grundstücke stehen nicht in erforderlichen Umfang zur Verfügung. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach der Wohnform des Einfamilienhauses bei deutlichem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Geschosswohnungsbauten ist eine Siedlungsexpansion auch bei nur gering anwachsender Einwohnerentwicklung erforderlich, da die Wohndichte in Einfamilienhausgebieten geringer ist als in Gebieten mit Geschosswohnungsbau. Die Nachfrage nach Grundstücken muss am Standort Haldensleben gedeckt werden, um eine Abwanderung von Einwohnern in die umliegenden Gemeinden zu verhindern. Hierfür ist der Eingriff in die landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich. Für die Schutzgüter des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes hat das Plangebiet nur eine allgemeine Bedeutung. Durch die festgesetzten Heckenanpflanzungen können die Eingriffe in diese Schutzgüter gemindert werden.

Der Eingriff in die Grünlandflächen wird im Rahmen der Kompensation für die Befreiung von den Verboten der Grünlandsatzung festgelegt, so dass ein angemessener Ausgleich gesichert ist.

Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet in Bezug auf den faunistischen Artenschutz betroffen. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG nach Gemeinschaftsrecht oder durch besondere Schutzverordnung geschützte Pflanzen sind aufgrund der kartierten Biotoptypen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet bietet in den Intensivgrünlandflächen Bereiche, die sich als Brutstätten für bodenbrütende Vögel eignen. Diese unterliegen als europäische Vogelarten dem Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG. Eine Beseitigung aktiv brütender Gelege ist unzulässig. Dies kann vermieden werden, wenn die Baufreimachung ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten bodenbrütender Vögel erfolgt. Eine Beseitigung der Gehölze (Obstbäume) in den Gartenbereichen ist nur im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 28.Februar zulässig.

Brutmöglichkeiten für bodenbrütende Arten bestehen auf den Grünlandflächen der Ohreaue in ausreichendem Umfang, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs.5 Nr.3 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es ist daher kein unzulässiger Eingriff in artenschutzrechtliche Belange zu erwarten, wenn Baufreimachung des Geländes im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 28.Februar erfolgt.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist derzeit 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 mittel eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind 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 des Landkreises Börde 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

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmeinwirkungen von außen ausgesetzt.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Mit der Bebauung erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch beeinträchtigt.

7. Auswirkungen 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. Die an das Plangebiet westlich angrenzenden Gartengrundstücke werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

Für die südlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Freibereich wird zu einem Baugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Aufgrund der Lage des Baugebietes im Norden sind die Belange der Besonnung der Grundstücke im Bestand nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" 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 werden Flächen für ca. 25-30 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion derzeit kaum beeinträchtigt ist und die unversiegelt sind. Eine Kompensation findet im Rahmen der Befreiung von der Grünlandsatzung der Stadt Haldensleben statt. Die Belange der Landwirtschaft werden beeinträchtigt. Die Belange des Immissions-schutzes werden beachtet.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	21.966 m ²
allgemeine Wohngebiete	18.155 m ²
davon Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	116 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.811 m ²

Haldensleben, Juni 2022

Anlage 1

Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde zur Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben vom 01.03.2018

Schutzbestimmungen für die Zonen II und III

Anlage 3 (zu § 3 Abs. 1)

Handlungen bzw. Nutzungen		II	III
1.	Sachgebiet Bergbau, Erdaufschlüsse und unterirdische Lager		
1.1	Gewinnen von Rohstoffen und sonstige Abgrabungen mit Freilegung des Grundwassers	verboten	
1.2	Gewinnen von Rohstoffen und sonstige Abgrabungen ohne Freilegung des Grundwassers	verboten	
1.3	Errichten, Erweitern und Betreiben von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme	verboten	
1.4	Abteufen von Bohrungen, ausgenommen sind Bohrungen für die öffentliche Wasserversorgung einschließlich deren Überwachung (Messstellen)	verboten	beschränkt zulässig
1.5	Untertagebergbau, Tunnelbau	verboten	beschränkt zulässig
1.6	Durchführung von Sprengungen	verboten	beschränkt zulässig
2.	Sachgebiet Kommunalwirtschaft, Industrie und Gewerbe		
2.1	Errichten, Betreiben und Erweitern von Betrieben und Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden und Umschlagen von radioaktiven Stoffen	verboten	
2.2	Errichten, Erweitern und Betrieb von Wärmekraftwerken	verboten	beschränkt zulässig
2.3	Errichten, Erweitern und Betrieb von Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln	verboten	beschränkt zulässig
2.4	Errichten, Erweitern und Betrieb von Abfallbeseitigungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen und bergbaulichen Rückständen, Biogasanlagen sowie die Errichtung von Deponien im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	verboten	
2.5	Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zur Behandlung oder Lagerung von Schrott, Altfahrzeugen und Altreifen	verboten	
2.6	Errichten, Erweitern und Betrieb von Friedhöfen	verboten	
2.7	Vergraben und Ablagern von Tierkörpern und Tierkörperteilen	verboten	
2.8	Errichten, Erweitern und Betrieb von Fahrzeugwaschanlagen	verboten	
2.9	Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten einschließlich Gebieten für Industrie und produzierendes Gewerbe	verboten	verboten, ausgenommen sind Baugebiete für Wohnbebauung
2.10	Errichten und Betreiben von sonstigen baulichen Anlagen, soweit sie nicht an anderer Stelle des Anhangs aufgeführt sind	verboten	beschränkt zulässig
2.11	Errichten, Erweitern und Betrieb von Rohrfernleitungen	verboten	beschränkt zulässig

Handlungen bzw. Nutzungen		II	III
3.	Sachgebiet Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (JGS¹ und JGS-Anlagen sind dem Sachgebiet 5 - Land- und Forstwirtschaft zugeteilt)		
3.1	Errichten und Betreiben von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich Windkraftanlagen	verboten	verboten, ausgenommen <u>alle oberirdischen Anlagen für</u> wassergefährdende Stoffe der Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 oder mit einem maßgebenden Volumen von $\leq 100 \text{ m}^3$, wassergefährdende Stoffe der WGK 2 oder mit einem maßgebenden Volumen von $\leq 10 \text{ m}^3$, <u>wassergefährdende Stoffe der WGK 3 und alle unterirdischen Anlagen</u> mit einem maßgebenden Volumen von $\leq 1.000 \text{ m}^3$ wassergefährdender Stoffe der WGK 1 oder mit einem maßgebenden Volumen von $\leq 10 \text{ m}^3$ wassergefährdender Stoffe der WGK 2 oder mit einem maßgebenden Volumen von $\leq 1 \text{ m}^3$ wassergefährdender Stoffe der WGK 3
3.2	Befördern wassergefährdender Stoffe (Regelungen zum Transport von Wirtschaftsdünger und Pflanzenschutzmitteln werden unter Nummer 5.5 und 5.8 getroffen)	verboten	verboten, ausgenommen auf Straßen, die nach RiStWag ausgebaut und entwässert sind, sowie das Befördern von Kleinstmengen für den Haushaltsbedarf
3.3	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, -Regelungen für die Ausbringung von Wirtschaftsdünger und Pflanzenschutzmitteln werden unter Nummer 5.5 und 5.8 getroffen	verboten	verboten, ausgenommen Umgang mit Kleinstmengen für den Haushaltsbedarf
4.	Sachgebiet Abwasser und Abwasseranlagen		
4.1	Einleiten oder Versickern von Abwasser in den Untergrund einschließlich dessen Verrieselung und Verregnung	verboten	verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sowie das großflächige Versickern des auf Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
4.2	Einleiten von Abwasser aus Kleinkläranlagen in den Untergrund	verboten	verboten, ausgenommen flächenhafte Versickerung von häuslichem oder kommunalem Abwasser aus Kleinkläranlagen, das mindestens mit einem Verfahren nach dem Stand der Technik behandelt wurde und wenn eine Ableitung zu aufnahmefähigen Fließgewässern nicht möglich ist
4.3	Einleiten von Abwasser in oberirdische Gewässer (ausgenommen Niederschlagswasser)	verboten	verboten, ausgenommen Abwasser aus Kleinkläranlagen, das mindestens mit einem Verfahren nach dem Stand der Technik behandelt wurde
4.4	Errichten und Erweitern von Kanalisationen einschl. Regen- und Mischwasserentlastungsbauwerken, Anlagen zum Durchleiten oder Herausleiten von Abwasser	verboten, ausgenommen Anlagen zum Herausleiten von Abwasser vorhandener Anlagen, wenn die in SZ III genannten besonderen Anforderungen an die Dichtheit und deren Überprüfung eingehalten sind	verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme und alle zehn Jahre auf der Grundlage des § 2 Abs. 3 der Eigenüberwachungsverordnung überprüft werden
4.5	Errichten und Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen einschließlich Kleinkläranlagen, abflusslosen Sammelgruben	verboten	verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen i.S. des Gewässerschutzes, Kleinkläranlagen in monolithischer Bauweise nach Nummern 4.2 und 4.3 und abflusslose Sammelgruben, wenn die Dichtheit und die Standsicherheit sichergestellt sind

¹ JGS - dazu zählen Jauche, Gülle, Silagesickersäfte, Festmist, Hühnertrockenkot

Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" - Stadt Haldensleben

Handlungen bzw. Nutzungen		II	III
5.	Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft sowie Erwerbsgartenbau		
5.1	Errichten, Betreiben oder Erweitern von ortsfesten baulichen Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersaft und Anlagen zum Lagern von Festmist und Silage	verboten	beschränkt zulässig
5.2	Errichten, Betreiben oder Erweitern von Erdbecken, auch mit Folienabdichtung, für die Lagerung von flüssigen Wirtschaftsdüngern	verboten	
5.3	Errichten, Betreiben oder Erweitern von Erdsilos zur Bereitung und Lagerung von Silage	verboten	
5.4	Festmistaußenlagerung	verboten	beschränkt zulässig
5.5	Transport von und Düngung mit Wirtschaftsdünger (tierischer Herkunft)	verboten	verboten, ausgenommen die Düngung wird bei der unteren Wasserbehörde angezeigt. Die Düngung bedarf einer Anzeigenbestätigung durch die untere Wasserbehörde. Mit der Anzeige ist eine einzelschlagbezogene Düngedarfsberechnung mit entsprechenden Nachweisen ² nach DüV in der jeweils gültigen Fassung vorzulegen. ³
5.6	Lagern und Ausbringen von Klärschlamm, klärschlammhaltigen Düngemitteln und Fäkalschlamm	verboten	
5.7	Bau und Betrieb von Anlagen zum Lagern, Zwischenlagern und zum Abfüllen fester und flüssiger mineralischer Düngemittel	verboten	beschränkt zulässig
5.8	Transport zum Zwecke der Ausbringung, Lagern und Anwenden von Pflanzenschutzmitteln	verboten	verboten, ausgenommen sind Pflanzenschutzmittel ohne W-Auflage und Anlagen, die nach AwSV errichtet werden.
5.9	Ausbringen von mineralischen Düngemitteln durch Agrarflugzeuge	verboten	
5.10	Kahlschlag und Waldrodung	verboten	verboten, ausgenommen ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung
5.11	Umbruch von Dauergrünland (nicht betroffen ist die Grünlanderneuerung)	verboten	beschränkt zulässig
5.12	Feldanbau von Mais, Leguminosen, Hackfrüchten, Gemüse und gewerblicher Obstbau sowie Sonderkulturen	beschränkt zulässig, soweit eine ganzjährige Bodendeckung durch Zwischen- und Hauptfrucht gewährleistet wird	
5.13	Beregnung landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen	verboten	zulässig
5.14	Bau und Betrieb gewerblicher Fischzucht- und -mastanlagen in Teichen und Netzgehegehaltungen und Fütterung	verboten	zulässig

²entsprechende Nachweise (Analysenergebnisse organischer Wirtschaftsdünger, N_{min}, Bodenuntersuchungen, Nachweise Ernteerträge, etc.)

³Über die von der unteren Wasserbehörde bestätigten und durch den Betrieb durchgeführten Düngungsmaßnahmen sind schlagbezogene Aufzeichnungen zu führen. Die Aufzeichnungen haben mindestens die zugeführten Mengen an Stickstoff, verfügbarem Stickstoff oder Ammoniumstickstoff, Phosphor oder Phosphorpentoxid (P₂O₅), sowie die Gesamtmenge in Frischmasse des ausgebrachten Düngemittels und den Zeitpunkt der Ausbringung zu enthalten. Darüber hinaus hat eine jährliche schlagbezogene Bilanzierung (Nährstoffvergleich Zufuhr/Abfuhr) auf Grundlage der DüV zu erfolgen.

Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" - Stadt Haldensleben

Handlungen bzw. Nutzungen		II	III
5.15	Bau und Betrieb von Anlagen zur gewerblichen Wassergeflügelhaltung	verboten	beschränkt zulässig
5.16	Errichten und Erweitern von Stallanlagen sowie Tierhaltung in Freigehegen	verboten	beschränkt zulässig (ausgenommen Kleintierhaltung)
5.17	Errichtung und Erweiterung von Viehfütterungs-, Tränk- und Melkständen	verboten	zulässig
5.18	Errichten und Erweitern von Dämpfanlagen und Waschplätzen für Maschinen und Geräte	verboten	beschränkt zulässig
5.19	Beweidung	verboten ab einer Besatzstärke von einer Großvieheinheit je Hektar (GVE/ha) (Bedingung: Nachweisführung eines Weidetagebuches)	beschränkt zulässig
5.20	Neuanlage und Erweiterung von Gartenbaubetrieben, Baumschulen und Kleingartenanlagen	verboten	beschränkt zulässig
5.21	Lagerung und Ausbringung von Gärsubstraten aus Biogasanlagen bzw. Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen	verboten	beschränkt zulässig
6.	Sachgebiet Gewässerunterhaltung und Hydromelioration		
6.1	Gewässerunterhaltung mit chemischen Mitteln	verboten	
6.2	Ausbau von Gewässern	verboten, zur Verbesserung des ökologischen Zustands	ausgenommen
6.3	Errichten und Erweitern von Dränagen, Entwässerungsgräben und Schöpfwerken	verboten	beschränkt zulässig
7.	Sachgebiet Verkehrswesen		
7.1	Bau und Betrieb von Flugplätzen und zugehörigen Anlagen	verboten	
7.2	Verwenden von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien, zum Beispiel Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken und Rückstände des Bergbaues, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau sowie zum Gleisbau und Bau von Luftverkehrsanlagen einschließlich Lärmschutzdämmen	verboten	beschränkt zulässig
7.3	Errichten und Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen oder -flächen	verboten, ausgenommen Feld- und Waldwege bei breitflächiger Versickerung des abfließenden Wassers und Baumaßnahmen an vorhandenen Straßen zur Anpassung an den Stand der Technik	verboten, ausgenommen die Anforderungen der RiStWag in der jeweils geltenden Fassung werden eingehalten und die Maßnahme wird der zuständigen Behörde angezeigt.
8	Sonstige Sachgebiete		
8.1	Motorsportveranstaltungen und -anlagen	verboten	
8.2	Sportanlagen	verboten	beschränkt zulässig
8.3	Errichten und Erweitern von militärischen Anlagen und Übungsplätzen	verboten	verboten
8.4	Durchführen von Manövern oder Übungen von Streitkräften oder ähnlichen Organisationen	verboten	beschränkt zulässig
8.5	Errichten und Erweitern von Bade-, Zelt- und Campingplätzen	verboten	beschränkt zulässig
8.6	Märkte, Volksfeste, Groß- und Sportveranstaltungen außerhalb dafür vorgesehener Anlagen	verboten	
8.7	Anlegen von Wanderwegen	beschränkt zulässig	zulässig
8.8	Schiffs- und Bootsverkehr	verboten	zulässig

