

**Stadt Haldensleben
Der Bürgermeister
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 02.03.2023**

Beschluss-Nr.: 359-(VII.)/2023

**Gegenstand der Vorlage:
Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Kleegartenstraße",
Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag, als Satzung**

Gesetzliche Grundlage:
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB)
§ 8 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Begründung:

Zwei Vorhabenträger beabsichtigen, auf dem Grundstück Gemarkung Uthmöden, Flur 4, Flurstück 490 an der Kleegartenstraße Eigenheime samt Nebenglass zu errichten. Das Flurstück befindet sich gegenwärtig planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Außenbereich ist ein Vorhaben laut § 35 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben zu den privilegierten Vorhaben zählt, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Die Errichtung von Eigenheimen mit Nebenglass zählt nicht zu diesen privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Für das Vorhaben ist somit weder eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 BauGB noch eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB gegeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen samt Nebenglass sollten ursprünglich über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“, Uthmöden, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geschaffen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes hat sich jedoch herausgestellt, dass die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes im beschleunigten Verfahren nicht möglich ist. Da das dörfliche Wohngebiet in der Planungspraxis noch nicht hinreichend etabliert ist und mit seiner Festsetzung auch immissionsschutzrechtliche Probleme einhergehen, soll nun anstelle des ursprünglich geplanten dörflichen Wohngebietes ein Dorfgebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag, ist somit in einem zweistufigen Vollverfahren mit Umweltbericht aufzustellen und aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen eines 8. Änderungsverfahrens von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche geändert. Der Feststellungsbeschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Stadtrat am 22.09.2022 gefasst. Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Landkreis Börde liegt mit Datum vom 14.12.2022 vor.

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag, in seiner Sitzung am 01.12.2022 gebilligt und beschlossen diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen (BV 277-(VII.)/2022). Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Stadtanzeiger am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. 19 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 4 Nachbargemeinden wurden mit Schreiben

vom 05.12.2022 um Stellungnahme zum Entwurf bis zum 11.01.2023 gebeten. 3 Nachbargemeinden sowie 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme ab.

Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgearbeitet und liegen zur Prüfung und Billigung dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 bei. Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag, kann als Satzung beschlossen werden.

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
Ortschaftsrat Uthmöden	16.02.2023	
Bauausschuss	22.02.2023	
Hauptausschuss	23.02.2023	
Stadtrat	02.03.2023	

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2a: Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden – Planzeichnung
- Anlage 2b: Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden – Begründung
- Anlage 2c: Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden – Umweltbericht
- Anlage 2d: Geruchsgutachten
- Anlage 2e: Schallgutachten
- Anlage 3: Abwägungsvorschläge

Beschlussfassung:

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen sind geprüft worden. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB werden gebilligt. Aufgrund des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) beschließt der Stadtrat der Stadt Haldensleben den Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Das maßstäbliche Planexemplar sowie die Begründung werden im Stadtbauamt Haldensleben, Markt 20-22, während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

**Hieber
Bürgermeister**