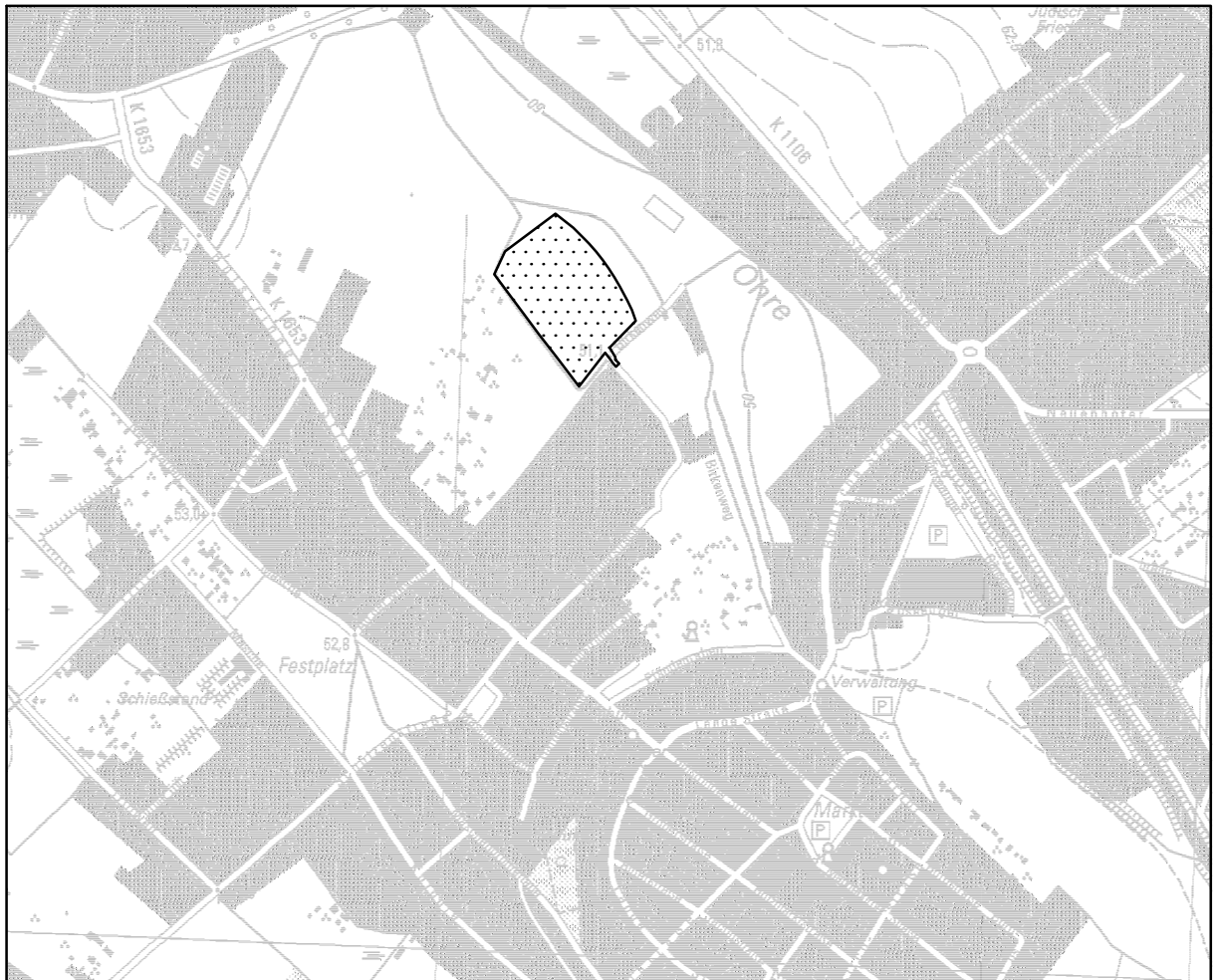


**Bebauungsplan
"Erweiterung Wohngebiet
Werderstraße",
Stadt Haldensleben**

**Beschluss Nr. 303- (V.) / 2013
im Verfahren nach § 13a BauGB**

Entwurf Stand 22.09.2014



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

TEIL A

Begründung zum Bebauungsplan

"Erweiterung Wohngebiet Werderstraße" - Stadt Haldensleben

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 Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	6
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	7
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	10
4.4. Straßenverkehrsfläche	10
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes	11
Maßnahmen - Kosten	
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
auf öffentliche Belange	
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.3. Belange der Land- und Forstwirtschaft	16
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	16
9. Flächenbilanz	16

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

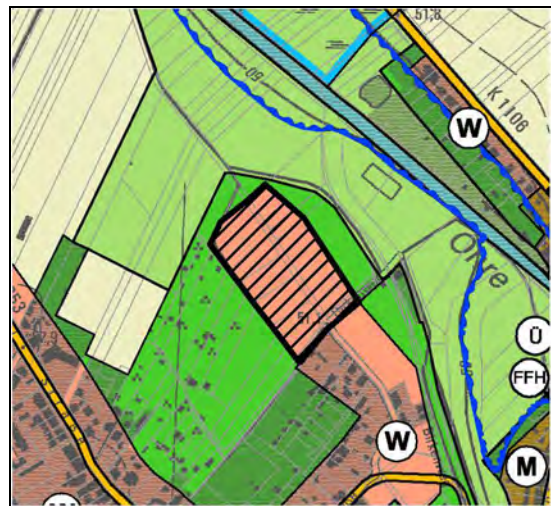
2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Haldensleben wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2013 ermittelt und hierfür geeignete Standorte festgelegt. Zu den im Flächennutzungsplan für eine kurzfristige Erschließung vorgesehenen Standorten gehört als Nr.3 die Erweiterung des Wohngebietes auf den Flächen der ehemaligen Nahrungsmittelwerke KATRO an der Werderstraße. Die Flächen der KATRO wurden bis in die 90er Jahre des 20.Jahrhunderts gewerblich genutzt. In den Jahren 2001 bis 2003 wurden die baulichen Anlagen auf dem Grundstück beseitigt.

Ausschnitt aus der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben
Punkt 3.3.3. Bauflächenbedarf im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025

Erweiterung Wohngebiet Werderstraße
(ehemals KATRO)



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

In Haldensleben besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des strukturellen Wohnungsdefizits an Einfamilienhausgrundstücken. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Erschließung des Baugebietes Werderstraße und dessen umgehende vollständige Vermarktung haben gezeigt, dass in Haldensleben ein erheblicher Bedarf an stadtkernnahen Wohnbaugrundstücken für den Einfamilienhausbau besteht. Zur Deckung dieses Bedarfes soll das Wohngebiet Werderstraße nach Westen erweitert werden. Insgesamt sind 27 Einfamilienhausgrundstücke auf einer Gesamtfläche von 2,31 Hektar vorgesehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes waren 26 Grundstücke auf 2,33 Hektar bilanziert worden. Das Plangebiet eignet

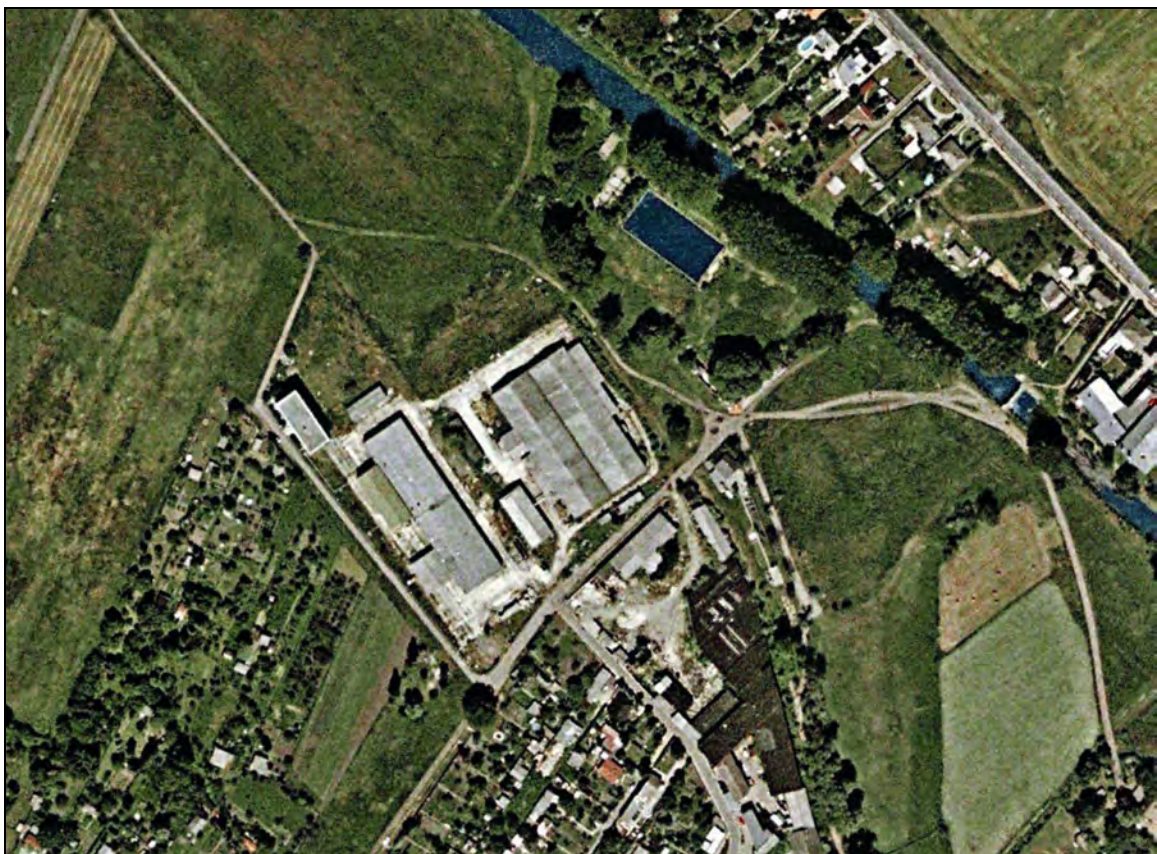
sich für die Erweiterung der Wohnnutzung. Bei den Flächen handelt es sich um eine Nachnutzung ehemals bebauter Flächen (Wiedernutzbarmachung) in stadtkernnaher Lage. Gleichzeitig befinden sich die Flächen in der Ohreniederung (außerhalb von Überschwemmungsgebieten) in landschaftlich reizvoller Lage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Für das Plangebiet müssen neue Erschließungsanlagen hergestellt und gewidmet werden. Hierfür ist ein Bebauungsplan eine bauplanungsrechtliche Voraussetzung. Die Flächen waren ehemals bebaut, sind aber seit dem Abriss der gewerblichen Bauten dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu zurechnen.

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

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Das Plangebiet war bis zum Jahr 2001 durch Gewerbebauten bebaut und stellt seit dem Abbruch der Gebäude eine innerörtliche Brachfläche dar.



ALK DOP 6/2000© LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6001349/2011

Der Bebauungsplan dient der geordneten Wiedernutzbarmachung dieses ehemals bebauten Siedlungsbereiches und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung 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.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 8.100 m². Sie liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben.

Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) wurde im Rahmen einer Vorprüfung der Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Ca. 150 Meter nordöstlich 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. Aufgrund der Gestaltung zwischenliegender Auenbereiche (Renaturierung des Ohrebades) sind Schutz- und Pufferflächen vorhanden, die wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausschließen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Haldensleben zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan "Erweiterung Wohngebiet Werderstraße" 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: 3
Flurstücke: 75/1 (teilweise), 77 (teilweise), 84/1 (teilweise), 262/3 (teilweise),
263/2 (teilweise), 263/4 (teilweise), 263/6 (teilweise), 263/7 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Nordosten durch eine Parallele zur nordöstlichen Erschließungsstraße im Abstand von 30 Metern
- im Südosten durch die Nordwestgrenze der Flurstücke 1141/91 und 263/3
- im Südwesten durch eine Parallele im Abstand von 3 Metern von der Nordostgrenze des Flurstücks 264 (Weg)
- im Nordwesten von der Südostgrenze des Flurstücks 663/263 und weiter nach Nordosten von einer Parallele im Abstand von 35 Metern von der Straßenbegrenzungslinie des Nordwestabschnittes der Erschließungsstraße

(alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Haldensleben)

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Nordwesten und Norden Grünland und Ackerflächen in der Ohreaue
- im Nordosten Grünlandflächen der Ohreaue
- im Südosten das Wohngebiet Werderstraße
- im Südwesten Privatgärten

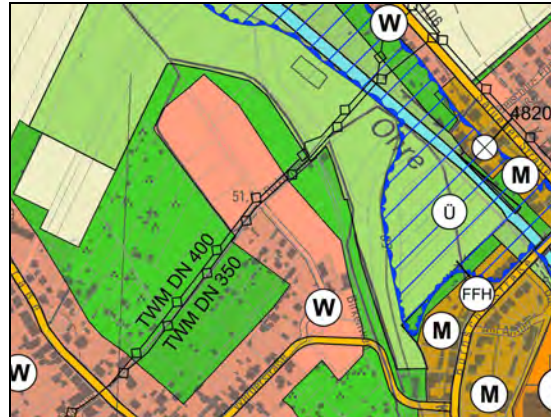
Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind nicht erkennbar.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Baugebiet in der Fassung der Neuaufstellung als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Wohngebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Mittelzentrums Haldensleben.

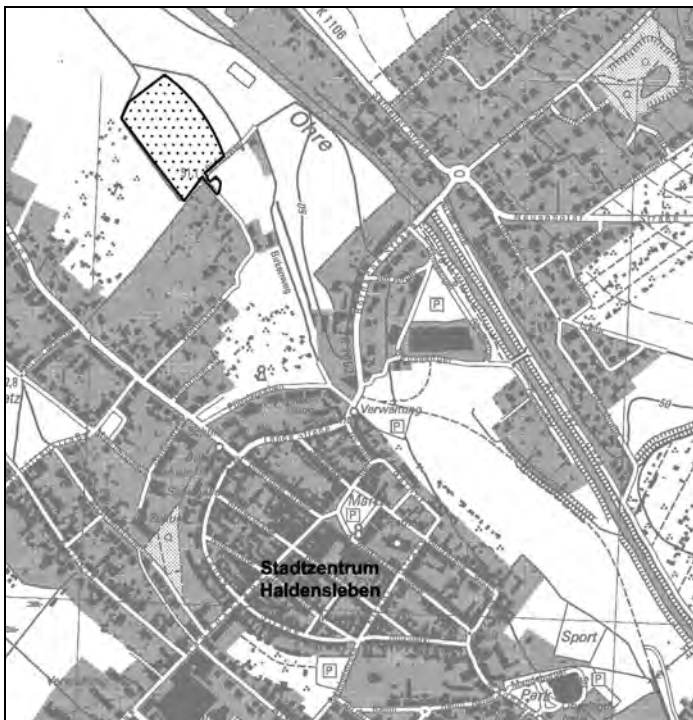
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet liegt in der Stadt Haldensleben im Nordwesten des zentralen Siedlungsbereiches. Das Gebiet wird über die Werderstraße erschlossen, die südlich an die Bülstringer Straße anbindet.

TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 23.056 m² groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke und die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Flächen.

Die Fläche war bis 2001 mit gewerblich genutzten Gebäuden des Nahrungsmittelherstellers KATRO bebaut und zu ca. 60% versiegelt. Die Bebauung reichte in Richtung Ohre deutlich über das vorgesehene Baugebiet hinaus. Die baulichen Anlagen und die Oberflächenversiegelungen wurden weitgehend rückgebaut und entsorgt. Gleichwohl sind noch Fundamentreste und Bauschuttanteile in den Oberbodenaufschüttungen vorhanden.

Die Flächen werden derzeit als sogenannte Hundewiese genutzt und stellen sich örtlich als Nutzungsbrache im Stadium fortschreitender Ruderalisierung dar. Im Südteil der Flächen befinden sich Reste eines Mutterbodenhaufwerkes, welches im Rahmen der Bebauung des ersten Bauabschnittes als Auffüllungsmaterial genutzt wurde.

Am Ostrand der Fläche verläuft eine DN400 Haupttrinkwasserleitung der TWM.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Quelle: Fugro Consult GmbH, Orientierende Untersuchung und Baugrunderkundung zur Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße Haldensleben, Teil I

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der vorliegenden orientierenden Untersuchung und Baugrunderkundung (Fugro 2014) stehen im Plangebiet mit Ausnahme des nördlichen und nordwestlichen Randbereiches flächendeckend künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Ausprägung und Mächtigkeit an. Die Auffüllungen setzen sich größtenteils aus schluffig- feinsandigem, z.T. humosen Material mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt (vorwiegend Ziegelbruch, Betonbruch, Keramik und Schotter, aber auch geringen Anteilen an Asche, Schlacke, Glas-, Metall- und Plastikresten) zusammen. Die maximale Mächtigkeit der Auffüllungen wurde mit jeweils 0,9 m im Westen des Plangebietes festgestellt.

Bei den Flächenbeprobungen wurden, mit Ausnahme der nördlichen und westlichen Randbereiche bis zur Endteufe von ca. 0,6 - 0,7 m Auffüllungen erbohrt. Der deutliche Geländesprung zwischen der Grünfläche und dem nördlich angrenzenden Acker deutet an, dass der Untersuchungsbereich bis zum Ackerrand künstlich aufgeschüttet wurde. Im nördlichen Bereich außerhalb der Aufschüttung steht unmittelbar an der Oberfläche Mutterboden (Schluff, sandig, humos) mit einer Mächtigkeit von 0,3 - 0,4 m an.

Die Flächenbeprobungen zeigen z.T. sehr inhomogene Auffüllungen. In einigen Bereichen wurden z.T. massive Fundamente bzw. Fundamentreste im Boden angetroffen, bei denen die Sondierungen abgebrochen werden mussten. Darüber hinaus ist in allen ehemals bebauten Teilflächen mit Fundamentresten zu rechnen, die im Falle von eventuellen Tiefbaumaßnahmen zu erhöhten Kosten für Rückbau und Entsorgung führen können.

Unterhalb der Auffüllungen folgen glazifluviale Sandablagerungen (Mittel- bis Grobsande) mit Mächtigkeiten zwischen 4,4 m und 5,0 m. Die flächenhaft vorkommenden Sande stellen den obersten Grundwasserleiter am Standort dar.

Lokal ist in den oberen Bereichen der Sande ein erhöhter Anteil an organischem Material (Holzreste, Torf) zu erkennen. Im Nordwesten wurde unmittelbar unterhalb der Auffüllungen sogar eine ca. 0,25 m mächtige Torflage festgestellt, was einen Hinweis auf einen ehemaligen Überflutungsbereich ergibt. Die Fläche ist während des Holozäns vermutlich zeitweilig durch Hochwasserereignisse der Ohre betroffen gewesen, die zu einer verstärkten Ablagerung von organogenem Material geführt haben. Die Überflutungsgefahr hat mit hoher Wahrscheinlichkeit maßgeblich dazu beigetragen, dass vor Beginn der industriellen Nutzung des Bereichs flächenhafte Auffüllungen stattgefunden haben, um den Standort weitgehend hochwassersicher zu machen. Der tiefere Untergrund wird am Standort durch Geschiebemergel (Schluff, schwach feinsandig) gebildet, der in allen Bohrungen angetroffen wurde. Die Oberfläche des Geschiebemergels steht

in einer Tiefe von 3,9 m bis 5,5 m u. GOK an. Der Geschiebemergel weist eine steife Konsistenz auf und ist am Standort als Grundwasserhemmer zu betrachten.

Grundwasser

Quelle: Fugro Consult GmbH, Orientierende Untersuchung und Baugrunderkundung zur Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße Haldensleben, Teil I

Der Gutachter geht davon aus, dass das Grundwasser, insbesondere in den tieferen Bereichen, saisonal oberflächennah ($\leq 0,5$ Meter) ansteht.

Die Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind ungünstig.

Die z.T. sehr flurnahen GW-Stände ($\leq 0,50$ m u. GOK) können bei Tiefbaumaßnahmen eine aufwendige Wasserhaltung erforderlich machen. Die zumindest temporär sehr geringen Flurabstände stellen darüber hinaus ein Problem für die Regenwasserversickerung vor Ort dar, da bei hohen GW-Ständen eine Versickerung größerer Regenwassermengen nicht mehr gewährleistet ist. Im Zusammenhang mit den organogenen Sand- und Schluffhorizonten ergeben sich bei hohen GW-Ständen zusätzlich Probleme hinsichtlich der Tragfähigkeit dieser Schichten.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist erforderlich.

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 Kali GmbH Zielitz. Zur Zeit findet unterhalb des Plangebietes noch kein Bergbau statt.

Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. $0,5\text{m} \pm 50\%$ zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand 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 20km . Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckge-birgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deforma-tionswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vor-haben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

Bodenbelastungen

Quelle: Fugro Consult GmbH, Orientierende Untersuchung und Baugrunderkundung zur Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße Haldensleben, Teil I

Das Plangebiet wurde bis in die 90er Jahre gewerblich genutzt und ist als archivierte Altlasten-verdachtsfläche im Altlastenkataster verzeichnet. Für das Gebiet wurde eine orientierende Untersuchung zur Bewertung der Auswirkungen auf die Wirkpfade Boden - Mensch, Boden - Nutzpflanze und Boden - Grundwasser durchgeführt. Aufgrund der Inhomogenität der Auf-schüttungen wurde die Anzahl der Einzelproben gegenüber den Forderungen der BBodSchV erhöht. Im Ergebnis konnten in Bezug auf den Wirkpfad Boden - Mensch mit Ausnahme einer Probenentnahme keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete fest-gestellt werden. Die einzige Überschreitung wurde in einer Probe nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Teilfläche (TF10) in Bezug auf Benzo[a]pyren mit $1,3\text{ mg/kg}$ (Prüfwert $1,0\text{ mg/kg}$) festgestellt. In Bezug auf den Wirkpfad Boden - Nutzpflanze wurden keine Überschreitungen festgestellt.

In Bezug auf das Grundwasser wurden in der Analyse geringfügige Überschreitungen der Ge-ringfügigkeitsschwellen in Bezug auf Cyanide ($6,6\text{ µg/l} > 5,0\text{ µg/l}$), Phenole ($11\text{ µg/l} > 8\text{ µg/l}$) und

erhöhte LHKW-Werte in Bezug auf Tetrachlorethen festgestellt. Aufgrund der geringen Konzentrationen besteht jedoch kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Der Gutachter schätzt ein, dass Bodenaushub im Plangebiet gegebenenfalls aufgrund des hohen Anteils an Bauschutt nicht uneingeschränkt als Boden wiederverwendet werden kann. Bei einer Einstufung als Boden (Fremdanteil < 10%) ist andererseits ein erhöhter TOC-Wert vorhanden, der in Abhängigkeit vom Kohlenstoff / Stickstoff-Verhältnis dazu führen kann, dass der Boden nicht als Z-0 Material, dass heißt als unbelastetes Material verwertet werden darf. Hierfür sind im Rahmen von Aushubmaßnahmen gegebenenfalls gesonderte Untersuchungen erforderlich.

Der Gutachter empfiehlt, die als belastet einzustufende Teilfläche TF10 im Norden des Plangebietes entweder zu sanieren oder nicht als Baugebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan sieht auf dieser Teilfläche keine bauliche Nutzung vor. Die Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Der Empfehlung des Gutachters wurde gefolgt.

Der Gutachter stellt weiterhin fest: Die festgestellten GW-Belastungen sind nur gering und stellen keine weitreichende Kontamination dar. Dennoch sollte aus Vorsorgegründen von einer Nutzung des Grundwassers für die Bewässerung von Nutzpflanzen oder die Befüllung von Schwimmbecken abgesehen werden. Eine Bewässerung von Grünflächen ist dagegen möglich.

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 des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern 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 Lage des Gebietes, dass über weitere Wohngebiete erschlossen wird, unverträglich. Diese Nutzungen wurde daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der geplanten und der im Umfeld des Plangebietes vorzufindenden Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung, wie sie in Wohngebieten gemäß §17 BauNVO zulässig wäre, ist aufgrund der Randlage zur Ohreniederung und der Größe der Grundstücke nicht erforderlich. Dies ist auch für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung ausreichend.

Aktuell wird als Wohnform neben dem traditionellen Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss die sogenannte Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss nachgefragt. Diese Wohnform soll im Plangebiet auch ermöglicht werden. Auf den Grundstücken, die nicht an die offene Landschaft der Ohreaue angrenzen, wurden daher eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. 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 Randgrundstücke im Norden zur Ohre und nach Nordwesten wurden hingegen nur mit einem Vollgeschoss und einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Sie sollen durch die festgesetzten Hecken zur offenen Landschaft wirksam eingegrünt werden.

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 4.3.).

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität der Bebauung möglich ist. Generell wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zur Straße festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. Die Bautiefe wurde mit 15 Metern festgesetzt. Dies ist für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend.

4.3. 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 Einzelhausbebauung wären 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 Gebäude beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist.

4.4. Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Erschließung ist derzeit bis zum Wendehammer an der Werderstraße neu ausgebaut. Der Wendehammer schließt das Gebiet ab. An diesen Wendehammer bindet die geplante Erschließungsstraße an. Sie verläuft als Schleife im Plangebiet und bedarf daher keiner Wendeanlage. Für den Erschließungsring ist eine Gesamtbreite von 6,5 Meter (Ausbaubreite 5,5 Meter) vorgesehen und ausreichend. Es sind Mischverkehrsflächen ohne eine gesonderte Ausbildung von Gehwegen vorgesehen.

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

Zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Südwest-, Nordwest- und Nordostgrenze des Plangebietes eine Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Metern gegenüber der offenen Landschaft und den angrenzenden Kleingärten festgesetzt. Auf den Flächen soll eine landschaftsgerechte Hecke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt. Die Hecke soll das Plangebiet in das Landschaftsbild der Ohreue einbinden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage durch Ausbau des Erschließungsringes nach einer Erschließungsplanung
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserabführung durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation

Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Haldensleben. Die durch die Stadt Haldensleben zu tragenden Gesamtkosten einschließlich der Erschließungsplanung und des Endausbaus betragen nach derzeitiger Kostenschätzung ca. 912.000,- EUR. Die Erschließungskosten werden über den Verkauf der Grundstücke refinanziert.

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 4.4. dargelegt. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Bemessungsradius für die Kurven ist die Schleppkurve des Müllfahrzeuges.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der Stellplatzsatzung vorzusehen.

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 mittlere Gefahr der Brandausbreitung 98 m³/h. Die Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Plangebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben. Das Plangebiet soll an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit den Stadtwerken erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Straße Werderstraße sind Telekommunikationsleitungen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom 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 an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Das Plangebiet muss an die zentrale Niederschlagswasserableitung angeschlossen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nur eingeschränkt möglich. Derzeit läuft das Niederschlagswasser des Plangebietes weitgehend oberflächlich zur Ohre hin ab.

Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

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 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 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 Wohngebiet Werderstraße" 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. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes 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 bezüglich ihrer Bodenfunktion nachhaltig verändert und stark anthropogen überprägt sind. Die Flächen waren zu mehr als 60% versiegelt und bebaut. Von der Bebauung sind noch Fundamentreste und Bauschutt im Gelände vorhanden. Ein wesentlicher Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht zu erwarten.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen für die bauliche Nutzung vorrangig bereits ehemals bebaute Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Der Gesetzgeber hat durch die Regelung in § 13a BauGB, dass die Eingriffsregelung hierfür nicht anzuwenden ist, eine wesentliche Voraussetzung für eine Umsetzbarkeit dieser Planungsziele geschaffen, da die Wiedernutzbarmachung von baulich genutzten Flächen in der Regel mit deutlich höheren Kosten für die Bodensanierung und den Bodenaustausch verbunden ist als die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Fallen für diese Flächen die nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in der Regel als Ruderalflächen zu bewerten sind, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft nach der Eingriffsregelung an, können diese Flächen in der Regel nicht mehr wettbewerbsfähig angeboten werden.

Dies vorangestellt - muss festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan im Vergleich mit dem derzeit örtlichen Bestand ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes vorbereitet wird, da die Fläche sich derzeit als Ruderalfläche mit beginnender Verbuschung darstellt, die für das Schutzgut eine allgemeine Bedeutung hat. Diesem Eingriff ist jedoch kein besonderes Gewicht beizumessen, da der derzeitige Zustand nur einen Übergangszustand repräsentiert und eine Nutzung als Grünland eine nicht umsetzbare Beseitigung der anthropogenen Aufschüttungen erfordern würde. Weiterhin wird dem Belang der Wiedernutzbarmachung bereits ehemals baulich genutzter Flächen und damit dem Schutz des Bodens der Vorrang vor den Belangen des Arten- und Biotopschutzes eingeräumt. Es wird daher von der gesetzlich eingeräumten Möglichkeit der Suspendierung der Eingriffsregelung für Bebauungspläne nach § 13a BauGB Gebrauch gemacht.

Artenschutz

Quelle: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
Planung+Umwelt, Planungsbüro Dr. Michael Koch

Die Ausweisung der Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße erfolgt auf einer anthropogen stark vorbelasteten Fläche, die aktuell keine guten Habitatbedingungen für streng geschützte Arten bietet. So ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass keine besonders oder streng geschützten Arten auf diesen Flächen vorhanden sind und durch die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein werden.

Folgende besonders und streng geschützten Arten (gemäß Liste ArtSchRFachB, des Landes Sachsen-Anhalt) sind im Umfeld des Plangebietes bekannt:

<u>wissenschaftlicher Name</u>	<u>deutscher Name</u>	<u>FFH Anh IV</u>	<u>VSRL Anh I</u>	<u>Standort</u>
Säugetiere				
Castor fiber	Biber	x		Ohre und Randbereiche
Lutra lutra	Fischotter	x		Ohre und Randbereiche
Myotis myotis	Großes Mausohr	x		FFH-Gebiet Fledermausquartier Bornsche Straße 25

<u>wissenschaftlicher Name</u>	<u>deutscher Name</u>	<u>FFH</u> <u>Anh IV</u>	<u>VSRL</u> <u>Anh I</u>	<u>Standort</u>
<u>Vögel</u>				
Lanius collurio	Neuntöter		x	Ohre und Randbereiche
Sylvia nisoria	Sperbergrasmücke		x	Ohre und Randbereiche
<u>Reptilien</u>				
Lacerta agilis	Zauneidechse	x		Ohre und Randbereiche
<u>Amphibien</u>				
Rana arvalis	Moorfrosch	x		Ohre und Randbereiche

Säugetiere

Die beiden hochmobilen Arten Biber und Fischotter besiedeln die Ohre und deren Uferbereiche. Der Fischotter nutzt daneben jeden kleineren Wasserlauf (Graben) als Leitstruktur seiner Wanderung. Da die Planung nicht mit Eingriffen in Gewässer verbunden ist, ist nicht mit dem Eintreten eines der Zugriffsverbote zu rechnen. Das neu ausgewiesene Wohngebiet Erweiterung Werderstraße hält einen deutlichen Abstand zur Grabenstruktur im Norden, die hier offen erhalten bleibt und ca. 50 Meter Abstand zum Wohngebiet einhält. Potenzielle Wanderwege des Fischotters werden nicht gestört.

Für das Große Mausohr, dessen Quartier in der Bornschen Straße 25 als FFH-Gebiet geschützt ist, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Art ist ohnehin an Siedlungsbereiche gebunden und wird die Wohnbaufläche Werderstraße auf ihrem Jagdflug, der sie bis zu 10 km in geeignete Nahrungsgebiete führt, nur überfliegen. Die dort geplanten Einzelhäuser stören dabei nicht. Die potenziell als Leitstruktur dienenden Großbäume zwischen Wohngebiet und Ohrewiesen bleiben erhalten, so dass keines der o.g. Zugriffsverbote eintritt.

Lebensräume von Vögeln werden durch die Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt. Die beiden streng geschützten Arten (Neuntöter, Sperbergrasmücke) wurden vor allem in den Randbereichen der Ohre (ehemaliges Ohrebad) gefunden. Die Fläche des Wohngebiets Werderstraße hat in dem Teil, der bebaut werden soll, kaum geeignete Vegetationsstrukturen, um Brutstätten zu beherbergen. Sollten die Krautstrukturen als Nahrungsfläche genutzt werden, ist deren Verlust zwar eine Beeinträchtigung, jedoch nicht als erheblich anzusehen, da genügend Ausweichflächen ähnlicher Art, insbesondere im Bereich entlang des Ohreufers vorhanden sind.

Die streng geschützten Reptilien und Amphibien wurden ebenfalls am Rand der Ohre gefunden, wo sie durch die Nutzungsänderungen wegen der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Pufferflächen der Ohrewiesen nicht beeinträchtigt werden. Die Wohnbaufläche Werderstraße ist für den Moorfrosch kein geeignetes Habitat. Sollte der Moorfrosch in benachbarten Teichen (ehemaliges Ohrebad nördlich der Wohnbaufläche) vorhanden sein, wird er durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Die Zauneidechse ist auf Habitate mit besonderen Bodeneigenschaften zur Eiablage angewiesen, die sie derzeit auf der Fläche der Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße nicht findet. Daher ist für diese Tierarten nicht mit dem Eintreten eines der oben genannten Verbotstatbestände zu rechnen.

Fische

In der Ohre ist eine Anzahl von nach Anh. II FFH-RL geschützten Fischarten bekannt, die hier nicht im Detail aufgeführt werden. Für alle Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie durch die Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt werden, da weder ein direkter Eingriff in das Gewässer erfolgt noch indirekte Auswirkungen (zum Beispiel über Abwasser) zu erwarten sind. Zugriffsverbote werden daher für Fische in der Ohre nicht eintreten.

Insgesamt kann für den Bebauungsplan Erweiterung Wohngebiet Werderstraße ausgeschlossen werden, dass es zu Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG kommt. Die streng geschützten Arten, deren Vorhandensein in der Nähe der Änderungsflächen bekannt ist, werden nicht beeinträchtigt.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist derzeit kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten.

Mit Bekanntmachung vom 18.06.2014 wurde das Beteiligungsverfahren für den Entwurf einer Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Haldensleben eingeleitet. In diesem Entwurf ist das Baugebiet als Bestandteil der Trinkwasserschutzzone III ausgewiesen. Gemäß dem Verordnungsentwurf wäre die Ausweisung neuer Baugebiete in der Trinkwasserschutzzone III nicht zulässig. Der Verordnungsentwurf ist in diesem Punkt nicht als rechtskonform anzusehen, da die Untere Wasserbehörde und die TWM GmbH im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 der Ausweisung der in der Trinkwasserschutzzone vorgesehenen Baugebiete nicht widersprochen hat.

Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger die nach § 4 BauGB beteiligt worden sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Der Verordnungsentwurf bedarf insoweit der Anpassung, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebiete auch weiterhin zulässig sind.

Gleichwohl sind die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten. Mit der Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb baulich genutzter Flächen der Stadt Haldensleben ist keine Nutzung verbunden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, die das Grundwasser erheblich beeinträchtigen können. Gemäß der Musterschutzverordnung des LAU Sachsen-Anhalt ist eine Wohnnutzung in Wasserschutzzonen IIIB allgemein zulässig, weshalb eine Untergliederung in die Zonen IIIA und IIIB empfohlen wird.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Der obere Grundwasserleiter wird jedoch nicht für die Trinkwassergewinnung genutzt.

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 im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW - AbfG, 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 haben 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Werderstraße. Der Zufahrtsverkehr für die geplanten 27 Einfamilienhäuser erzeugt gebietstypischen Anliegerverkehr und ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Die Verkehrslärmquellen Satueller Straße und Bülstringer Straße halten zum Plangebiet einen Abstand von jeweils ca. 280 Metern und sind daher nicht mit erheblichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet verbunden.

6.3. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt. Die Inanspruchnahme von ehemals baulich genutzten Böden entspricht dem Anliegen des Schutzes von land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden vor Beeinträchtigungen.

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

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Die Grundstücke befinden sich nördlich der vorhandenen Bebauung und der Gärten. Es tritt somit keine Verschattung bestehender Wohngrundstücke ein.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wohngebiet Werderstraße" 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 27 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Bebauungsplan greift in Flächen ein, die für den Biotop- und Artenschutz eine allgemeine Bedeutung haben. Diese Flächen wurden jedoch bereits baulich genutzt und versiegelt, so dass die Böden stark anthropogen verändert sind und deren Inanspruchnahme einer Entwicklung auf unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen vorzuziehen ist. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		22.942 m ²
Allgemeines Wohngebiet		20.234 m ²
davon Fläche für Anpflanzungen	1.460 m ²	
Straßenverkehrsfläche		2.708 m ²

Haldensleben, September 2014