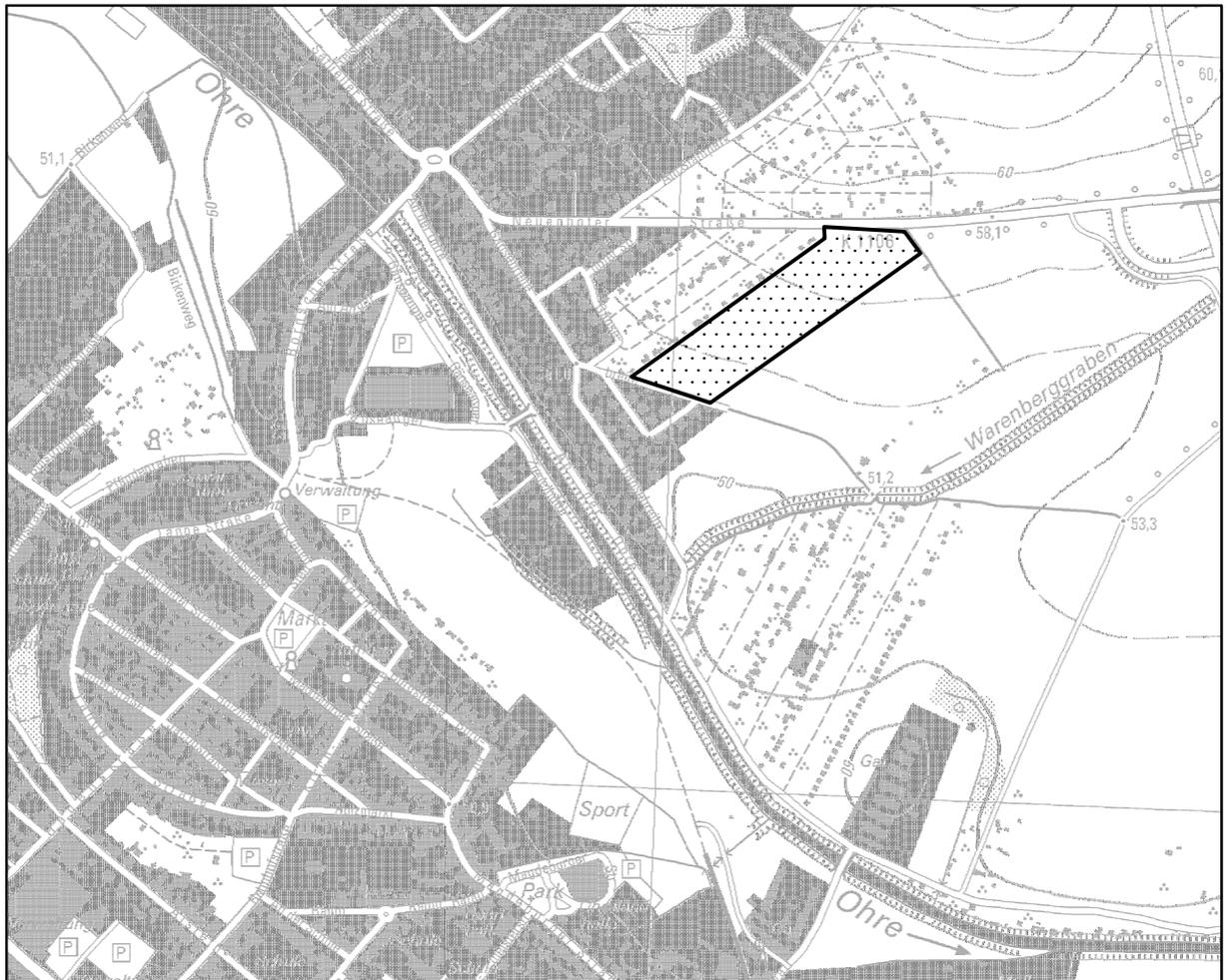


# Bebauungsplan "Wohngebiet Gänsebreite- Neuenhofer Straße", Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 274- (VI.) /2017  
im Verfahren nach § 13a i.V.m.  
§ 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



## 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 Gänsebreite - Neuenhofer 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, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	10
4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	11
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
4.6. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz	11
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.3. Belange der Landwirtschaft	18
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	18
9. Flächenbilanz	19

## 1. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## 2. Allgemeines

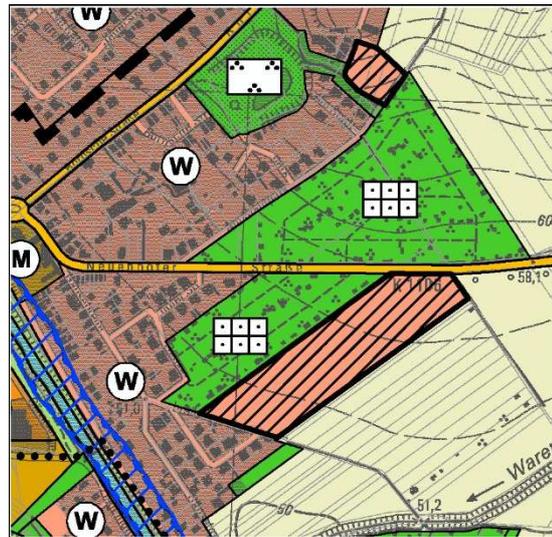
### 2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

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 Erschließung vorgesehenen Standorten gehört als Nr.2 die Erweiterung des Wohngebietes Gänsebreite bis an die Neuenhofer Straße.

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

Erweiterung des Baugebietes südlich der Neuenhofer Straße (3,2 ha – 45 Grundstücke)  
(Wohnbaugebiet am Stadtpark im Norden der Abbildung bereits umgesetzt)

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



In Haldensleben besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des strukturellen Wohnungsdefizits an Einfamilienhausgrundstücken. Zu dessen Deckung wurden zunächst das Baugebiet Werderstraße auf den Flächen des ehemaligen Gewerbegebietes KATRO und eine kleine Wohngebietsfläche östlich des Stadtparks erschlossen. Diese Baugebiete sind inzwischen fast vollständig belegt. Die Stadt Haldensleben hat danach geprüft, welche weiteren im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen einer Bebauung zugeführt werden können. Zuerst wurden untersucht, ob Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die im Flächennutzungsplan ermittelten innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten sind inzwischen ausgenutzt (ehemalige Bergschloss-Brauerei) oder stehen aufgrund ausgeübter stabiler Nutzungen oder zersplitterter Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung. (z.B. Baulücken im Rolandviertel, Sportplatz an der

Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee) Andere Baulücken eignen sich nicht für eine Errichtung der nachgefragten Bauform von Einfamilienhäusern (z.B. Innenstadt). Gegenüber dem im Jahr 2012 prognostizierten Bedarf ist der tatsächliche Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen deutlich angestiegen. Im Jahre 2017 wurden 35 Einfamilienhäuser genehmigt, nachdem der langjährige Bedarf, der den Prognosen des Flächennutzungsplanes zugrunde lag, mit 25 Bauplätze pro Jahr beziffert war. Mit dem Bezug des Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises Börde südwestlich des geplanten Baugebietes in räumlicher Nähe zum Plangebiet und der hierdurch entstehenden Konzentration von Arbeitsplätzen ist mit einer weiter zunehmenden Nachfrage nach Baugrundstücken zu rechnen. Zur Deckung dieses Bedarfes soll das Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße in fußläufiger Entfernung zum Standort des Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises Börde entwickelt werden. Hierfür ist die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung erforderlich.

Insgesamt sind 35 Einfamilienhausgrundstücke und 2 Grundstücke für Reihenhausanlagen oder Geschosswohnungsbauten auf einer Gesamtfläche von 3,58 Hektar vorgesehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes waren 45 Grundstücke bilanziert worden. Derzeit werden verstärkt größere Grundstücke nachgefragt, so dass sich die Anzahl der entstehenden Bauplätze reduziert. Das Plangebiet eignet sich für die Erweiterung der Wohnnutzung.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche 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 04.05.2017 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, befristet bis zum 31.12.2019 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. 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. Neben der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird die Stadt die Nutzung für Wohnzwecke durch die Kaufverträge sichern.

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 m<sup>2</sup> 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.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Bauflächen im Umfang von 31.220 m<sup>2</sup> multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für Baugebiete im Umfang von 27.831 m<sup>2</sup> mit 0,3 und im Umfang von 3.389 m<sup>2</sup> mit 0,4 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 9.705 m<sup>2</sup>. Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird somit eingehalten.

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. 170 Meter südlich 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 baulich geprägten Flächen zwischen der Ohre und dem Baugebiet sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen. Das Baugebiet grenzt im Süden unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Flächen an der Gänsebreite an.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Haldensleben zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan "Wohngebiet Gänsebreite - Neuenhofer 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: 9  
Flurstücke: 1389, 1390 (teilweise), 1391, 1392, 1492 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Nordwesten durch eine Parallele nordwestlich der Südostgrenze des Flurstücks 1492 im Abstand von 6,5 Metern (Grenze der Gartennutzung, südlich angrenzend an die Neuenhofer Straße wurde eine Spitze der Gartenflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen, um baulich besser nutzbare Grundstücke zu erhalten
- im Norden durch die Südgrenze der Neuenhofer Straße – Flurstück 1070
- im Südosten durch die Westgrenze des Flurstücks 1107 und die Nordwestgrenze des Flurstücks 888/101
- im Süden von der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1388 und der Nordgrenze der Flurstücke 932/95, 1387, 95/35, 95/33, 1386 und 1385

(alle Flurstücke Flur 9, Gemarkung Haldensleben)

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden die Neuenhofer Straße (Kreisstraße K 1106) und nördlich eine Kleingartenanlage
- im Osten und Südosten Ackerflächen
- im Süden das Wohngebiet Gänsebreite
- im Westen eine Kleingartenanlage

Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind durch die Neuenhofer Straße, die als Kreisstraße K 1106 gewidmet ist, zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch die Straße wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

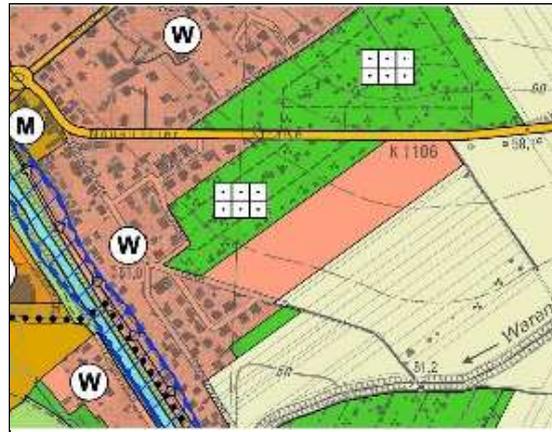
## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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



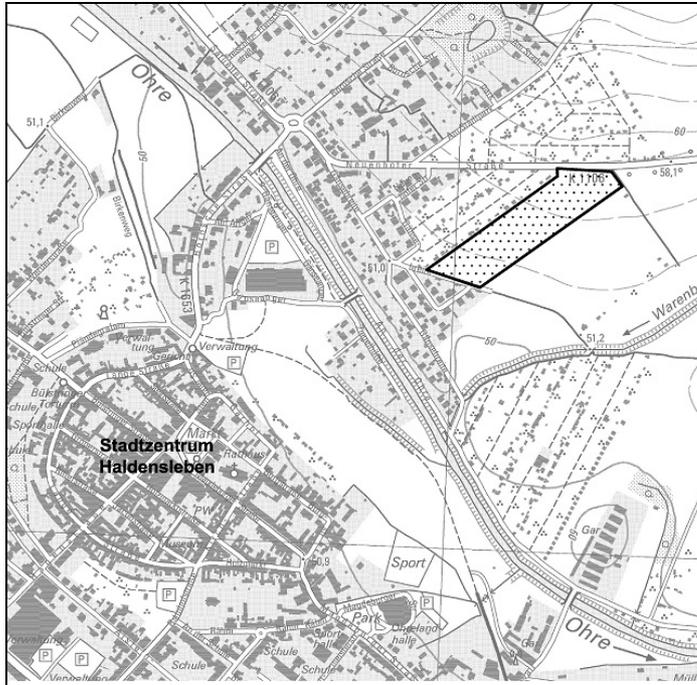
## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde teilt folgendes mit. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt.

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 Beachtung 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). Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2013) ermittelt und durch die damals noch zuständige Obere Landesplanungsbehörde beurteilt. In der Stellungnahme des Referates 309 beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt vom 03.07.2012 wird die dargelegte Wohnflächenbedarfsrechnung anerkannt. Gegenwärtig ist ein Fortbestand des Bedarfs an Wohnbauflächen, vor allem an Einfamilienhausgrundstücken zu erkennen. Dies begründet sich auch durch den Bezug des Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises Börde. Darüber hinaus steht die zur Bedarfsdeckung im Flächennutzungsplan (2013) vorgesehene Nachnutzung des Sportplatzes an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee bis zum Prognosezeitraum 2025 nicht zur Verfügung. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet in der Fassung der Neuaufstellung als Wohnbaufläche dar. Das geplante Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und gehört dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB an, wodurch eine Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig ist. Ein Regionaler Entwicklungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Der erste Entwurf hat im Jahr 2016 öffentlich ausgelegen. Die Stadt Haldensleben hat als Mittelzentrum bedarfsgerecht Wohnbauentwicklungsflächen bereitzustellen. Hierfür ist die Inanspruchnahme des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebietes erforderlich. Sonstige standortkonkrete Festlegungen des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes stehen dem geplanten Baugebiet nicht entgegen.

### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet liegt in der Stadt Haldensleben im Nordosten des zentralen Siedlungsbereiches. Das Gebiet wird über die Neuenhofer Straße erschlossen. Eine weitere Straßenanbindung besteht von Süden über die Gänsebreite.

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

#### 3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 35.855 m<sup>2</sup> groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke und die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Flächen.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten unmittelbar angrenzend an die Neuenhofer Straße ist ein kleiner Teil einer Gartenfläche mit in das Plangebiet einbezogen. Im Süden reicht der Wendehammer der Gänsebreite bis in das Plangebiet. Östlich und westlich davon verläuft ein landwirtschaftlicher Weg auf den Flurstücken 1388 und 1390. Auf diesen Weg führen vier Garagen- und Grundstücksausfahrten der südlich angrenzenden Grundstücke.

#### 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 befindet sich das Plangebiet am Übergang zwischen den Lehm-Schwarzstaugleyen im Süden und Westen und den Sand-Rosterden im Osten des Plangebietes. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung differieren in diesen Bereichen deutlich. Während die Sand-Rosterden allgemein gute Voraussetzungen für die Niederschlagswasserversickerung aufweisen, ist eine Versickerung im Bereich der Lehm-Schwarzstaugleye nicht möglich. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzu-

führen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) 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 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. 0,5m  $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen 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 Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Kampfmittel

Die Unterlagen wurden durch den Landkreis Börde, Fachdienst Ordnung und Sicherheit geprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegende Belastungskarten konnten bisher keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht ganz ausgeschlossen werden kann, werden der Antragsteller sowie die mit der Durchführung von Maßnahmen beauftragten Firmen auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

#### 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, Luftbildbefunden 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, muss aus

Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 Abs.9 DenkSchG LSA. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung 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 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 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 wurde daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde nach den vorgesehenen Bauformen differenziert festgesetzt. An der Neuenhofer Straße soll zur Abschirmung des Wohngebietes die Errichtung einer geschlossenen Bebauung ermöglicht werden. Hierfür kommen zum Beispiel Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbauten in Frage. Aufgrund der hierfür erforderlichen hohen Ausnutzung der Baugrundstücke wurde für diese als WA2 bezeichnete Fläche entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die Einfamilienhausgrundstücke ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Sie sichert die angestrebte aufgelockerte Bebauung.

Für die Bebauung im WA2-Gebiet ist eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Diese ist zur Ausnutzung der festgesetzten Mindesthöhe der Bebauung von 6,0 Meter erforderlich.

Für die Einfamilienhausbebauung im WA1-Gebiet wurde die Zweigeschossigkeit ebenso 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 im WA1-Gebiet 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 im WA1-Gebiet mit 9 Metern festgelegt. Zielsetzung der Festsetzung ist es zu sichern, dass auf diesen Flächen keine ortsbildunverträglich hohen Gebäude entstehen. Für die WA2-Gebiete wurden ein Mindest- und ein Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine den Lärm der Neuenhofer Straße abschirmende Bebauung zu ermöglichen. Hierfür ist eine Höhe von mindestens 6,0 Metern planerisch sinnvoll. Die maximale Höhe wurde mit 12,0 Metern festgesetzt. Die maximale Höhenbegrenzung ermöglicht neben den zwei Vollgeschossen einen Dachgeschossausbau bzw. die Errichtung eines Staffelgeschosses.

Im WA1-Gebiet 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.). Im WA2-Gebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Anzustreben ist eine Geschlossenheit der Bebauung, um eine bauliche Abschirmung des Gebietes vom Verkehrslärm der Neuenhofer Straße zu gewährleisten. Da die Nachfrage nach diesen Wohnformen jedoch gering ist, soll die geschlossene Bebauung nicht zwingend festgesetzt werden, um die Umsetzbarkeit des Planes auch bei einer offenen Bauweise zu gewährleisten.

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.

Für die Bebauung im WA2-Gebiet wurde die überbaubare Tiefe auf 15 Meter begrenzt, um zu gewährleisten, dass die Bebauung straßenbegleitend erfolgt. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt 5 Meter. Er soll die Einordnung von Stellplätzen vor den Gebäuden ermöglichen.

#### **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 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 in den WA1-Gebieten 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 am Wohnweg vermieden. Diese sind im durch die Neuenhofer Straße erschlossenen WA-Gebiet zulässig, so dass ein breites Wohnangebot ermöglicht wird.

#### **4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Haupteerschließung der Bauflächen soll von der Neuenhofer Straße aus erfolgen. Hier ist die Anbindung der Erschließungsstraße vorgesehen. Diese erschließt das Baugebiet mittig von Norden nach Süden und endet in einem Wendehammer, der für das dreiaxsiges Müllfahrzeug dimensioniert wird. Die Erschließungsstraße weist nach einer Abschnittslänge von ca. 100 Metern einen seitlichen Versatz über eine platzartige Aufweitung auf. Für die Straße ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 Metern vorgesehen. Hinzu kommen Randstreifen mit 0,5 Meter und 1,0 Meter Breite. Der Randstreifen mit einer Breite von 1,0 Meter soll die Anordnung der Straßenbeleuchtung auf dieser Seite ermöglichen. Die Straßenraumbereite beträgt insgesamt 7 Meter.

Aufgrund des geplanten Ausbaus als Mischverkehrsfläche und der angestrebten Wohnruhe ist eine Durchfahrt zur Gänsebreite im Süden des Plangebietes nicht vorgesehen. Sie würde gebietsfremden Erschließungsverkehr durch das Plangebiet ermöglichen, was nicht mit der Zielstellung der Schaffung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar ist. Die Gänsebreite endet im Süden des Plangebietes mit einem Wendehammer. An diesen Wendehammer werden vier Grundstücke des Baugebietes mit angeschlossen. Zwischen beiden Wendehämmern dient ein Fußweg mit einer Breite des Verkehrsraumes von 4 Metern (Ausbaubreite 3 Meter) der fußläufigen Verbindung zwischen beiden Wohngebieten. Der Weg kann auch als Notausfahrt im Havariefall befahren werden.

An der Südgrenze des Plangebietes verläuft derzeit von West nach Ost ein Feldweg. Dieser soll als Fußweg die Erreichbarkeit des im Südwesten angeordneten Spielplatzes gewährleisten.

An den Feldweg schließen derzeit vier Grundstückszufahrten für Garagen und einen Carport an. Die Zufahrten können bei einem Ausbau des Gehweges für eine Belastung durch Pkw auf Grundlage von Sondergenehmigungen erhalten bleiben.

#### **4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Im Plangebiet wurden Hinterliegergrundstücke angeordnet, da ansonsten die Grundstückstiefe nachgefragter Grundstücksgrößen von ca. 700 bis 800 m<sup>2</sup> in diesen Bereichen deutlich überschritten wäre. Soweit die Zufahrten für jeweils zwei Grundstücke zusammengefasst wurden, wurden hierfür Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten sind. Eine öffentliche Widmung dieser untergeordneten Zufahrtsbereiche ist nicht erforderlich. Die festgesetzte Breite von 4 Meter ermöglicht eine Ausbaubreite von 3 Meter, wie sie für die maximal 30 Meter langen Zuwegungen ausreichend ist.

#### **4.6. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz**

Im Südwesten des Plangebietes wurde auf einer Fläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz liegt zentral in dem bisher nicht versorgten Bereich, der im Süden von der Ohre und im Norden von der Neuenhofer Straße begrenzt wird. Die Fläche soll dem Kinderspiel dienen. Über den Ausbaugrad des Spielplatzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entscheiden.

#### **4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Ost- und Westgrenze 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 einbinden.

#### **4.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

An das Plangebiet grenzt im Norden die viel befahrene Neuenhofer Straße (Kreisstraße K 1106) an. Die Schallemissionen der Straße wurden in einem schalltechnischen Gutachten (Stand 31.08.2017) untersucht und auf Grundlage der DIN 18005 bewertet. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in einem Korridor parallel zur Straße von tags 80 Meter Tiefe und nachts ca. 120 Meter Tiefe überschritten werden. Der Gutachten hat empfohlen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete Möglichkeiten der Abschirmung des Straßenlärms vom Baugebiet zu prüfen. (vergleiche hierzu Punkt 6.2. der Begründung)

Eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall würde die Erdgeschossbereiche vom Straßenlärm abschirmen. Um wirksam das gesamte Baugebiet zu schützen, müsste die Lärmschutzanlage jedoch eine Höhe von 4 Metern aufweisen, was städtebaulich als nicht verträglich eingeschätzt wird. Die Abschirmung soll durch straßenparallele, mindestens 6 Meter hohe Gebäude gewährleistet werden, die, soweit die Nachfrage hierfür besteht, in geschlossener Bauweise errichtet werden sollen. Die im WA2-Gebiet (Lärmpegelbereich IV) angeordneten Gebäude sollen nur nach Süden zur lärmabgewandten Seite orientierte Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern aufweisen. Eine solche Organisation der Wohnungsgrundrisse ist im WA2-Gebiet möglich, da die lärmabgewandte Seite nach Süden ausgerichtet ist.

In der Planzeichnung wurden die Lärmpegelbereiche aus dem schalltechnischen Gutachten übernommen, die bei freier Schallausbreitung entstehen. Die Minderungswirkung durch die Gebäude im WA2-Gebiet tritt erst ein, wenn die Gebäude tatsächlich errichtet wurden. Hierfür wurde im Absatz 2 der textlichen Festsetzungen angeführt, der die Berücksichtigung der Schirmwirkung regelt. Ansonsten ist durch eine ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile ein passiver Lärmschutz zu gewährleisten.

### **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 Niederschlagswasserabführung durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation
- den Bau des Kinderspielplatzes

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 werden nach Vorliegen einer Kostenschätzung ergänzt. 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 Erschließungsstraße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Bemessungsradius für den Wendehammer ist das dreiachsige Müllfahrzeug. 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. Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke zugesichert. 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 m<sup>3</sup>/h. Die Löschwasserbereitstellung in diesem Umfang kann derzeit durch den Versorgungsträger noch nicht zugesichert werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob der Grundschutz durch eine entsprechende Dimensionierung der Versorgungsleitungen oder über eine Zisterne die gegebenenfalls ohnehin zur Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich wird, gewährleistet werden kann.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Plangebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Versorgung mit Strom, wird durch den Versorgungsträger zugesichert. Es müssen Flächen für eine Trafostation (ca. 15 m<sup>2</sup>) sowie Kabelverteilerschränke vorgehalten werden. Die Einordnung dieser Flächen kann im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Die weiteren Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben. Ein Konzept zur Wärmeversorgung für das Plangebiet liegt derzeit noch nicht vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Möglichkeiten der Wärmeversorgung durch Gas oder Fernwärme mittels Blockheizkraftwerk zu

prüfen. Die Einordnung einer Fläche für ein Blockheizkraftwerk kann im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet sind noch keine 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. Der Verband unterhält einen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Verkehrsanlage Gänsebreite, mit südlicher Fließrichtung in Richtung der Verkehrsanlage An der Ohre und weiterführend zum Pumpwerk 27. Für die zentrale, schmutzwasserseitige Entwässerung der im Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietsflächen ist der vorhandene Kanalbestand des Verbandes ausreichend dimensioniert. Die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind über einen neu, im Bereich der Erschließungsstraße, durch den Verband zu errichtenden Schmutzwasserkanal an die zentralen Abwassereinrichtungen anzuschließen. Im Bereich der Gänsebreite ist ein direkter Anschluss an den Freigefällekanal des Verbandes nach derzeitiger Kenntnis möglich. Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Zur Niederschlagswasserableitung wird in der Verkehrsanlage Gänsebreite durch den Verband ein Niederschlagswasserkanal DN 300 vorgehalten, welcher in nordwestlicher Richtung, dann DN 400, zur Neuenhofer Straße führt und nachfolgend in die Vorflut Ohre über die Einleitstelle R5 entwässert. Die Entsorgung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der abflusswirksamen Grundstücksflächen kann, aufgrund des oberflächennahen Grundwassers sowie der vorhandenen Baugrundes, nur über eine zentrale Ableitung erfolgen. Eine ganzjährige Versickerung in den Grundwasserleiter ist gemäß Bodengutachten nur bedingt möglich. Für die zentrale Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der Wohnbaueuerschließung ist daher die Errichtung eines Niederschlagswasserkanals mit einer Rückhaltevorrichtung (Regenrückhaltebeckens oder Stauraumkanal) vor der Einleitung in die bestehenden Anlagen des Verbandes nötig, um die Reduzierung der Einleitmenge in der Größenordnung des natürlichen Gebietsabflusses zu ermöglichen und ein Wasserrecht bei der Unteren Wasserbehörde zu erwirken. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nur eingeschränkt möglich.

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 "Wohngebiet Gänsebreite - Neuenhofer Straße" der Stadt Haldensleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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. 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 bezüglich ihrer Bodenfunktion durch regelmäßigen Bodenbruch beeinträchtigt, aber 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 stagnierender 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 geringe Bedeutung. Durch die festgesetzten Heckenanpflanzungen können die Eingriffe in diese Schutzgüter ausgeglichen werden, so dass kein Eingriff in diese Schutzgüter zurückbleibt.

Hinsichtlich des floristischen Artenschutzes ist der Fläche eine sehr geringe Bedeutung zu messen. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

#### Faunistischer Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme im Hinblick auf die avifaunistische Bedeutung und den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster durchgeführt. (LaReG, Braunschweig, 06.10.2017) Feldhamstervorkommen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die angebaute Kultur (Mais) durch Feldhamster eher gemieden wird. Die östlich angrenzende Fläche lag zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (Juli 2017) brach. Im Randbereich zum Plangebiet brüteten die Feldlerche und die Wiesenschafstelze. In einem benachbarten, aufgelassenen Garten östlich des Plangebietes brütete der Neuntöter und auf der Brache das Schwarzkehlchen. Mit dem Heranrücken der baulichen Nutzungen erhöhen sich die Störreize, so dass zu erwarten ist, dass die bestehenden Brutplätze eher gemieden werden. Für den Neuntöter und das Schwarzkehlchen sind östlich benachbart weitere Brachbereiche vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei Heranrücken der Nutzung der Neuntöter und das Schwarzkehlchen im räumlichen Zusammenhang geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze sind CEF Maßnahmen vorzusehen. Deren Brutstätten sind durch die Planung unmittelbar betroffen. Dies erfordert die Schaffung von Ersatzlebensräumen im räumlichen Zusammenhang für diese Arten, da sie als an landwirtschaftliche Nutzung gebundene Arten nicht problemlos auf die benachbarten Brachflächen ausweichen können. Hierfür ist die Schaffung von zwei Lerchenfenstern (jeweils 20 m<sup>2</sup> Brachfläche) in der umgebenden Ackerfläche auf den Flurstücken 108/1, 109 und 110 erforderlich. Diese Flächen befinden sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Haldensleben. Sie bedürfen daher nicht zur Gewährleistung der Umsetzung der Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Maßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG vermieden.



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

Der Baubeginn für die Umsetzung der Planung ist vor Beginn der Brutzeit zu legen, so dass die betroffenen Arten auf der Fläche des Plangebietes nicht mit der Brut beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind Vergrämuungsmaßnahmen (zum Beispiel durch das Aufstellen von Vergrämuungsstäben mit Flatterband in Abständen von 5 bis 10 Metern) vor der Brutzeit (28./29.02.) durchzuführen.

#### 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.

Für das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten vor (Büro öko-control GmbH Schönebeck/Elbe, 31.08.2017), das die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche durch den Verkehrslärm untersucht. Bezüglich Gewerbe- und Anlagenlärm wurde kein Untersuchungsergebnis erkannt.

Als wesentlicher Lärmemittler ist die Neuenhofer Straße (Kreisstraße K 1106) vorhanden, die im Norden das Plangebiet begrenzt. Der Verkehrslärm der Neuenhofer Straße führt im Plangebiet des Bebauungsplanes zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 15 dB(A) bei einem Mindestabstand der Baugrenze von 8 Metern zur Straße (5 Meter zur Begrenzung des Straßenraumes).

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 stellen keine Grenzwerte dar, sondern eine Orientierung für anzustrebende Werte innerhalb der jeweiligen Gebietstypik.

Weiterhin befindet sich die Lärmquelle im Norden des Gebietes. Aufgrund der Lage ist eine Orientierung von Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite ohne Einschränkungen der Wohnqualität möglich. An den lärmabgewandten Seiten liegen die Beurteilungspegel in der Regel um ca. 10 dB(A) unter denen der lärmzugewandten Seite.

Der Schallgutachter hat zunächst geprüft, ob ein aktiver Lärmschutz durch eine vier Meter hohe Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall möglich ist. Hierfür ist eine Verlängerung der Lärmschutzanlage über die Gebietsgrenze hinaus nach Westen erforderlich. Dies wäre bei einem Lärmschutzwall aufgrund des Platzbedarfes nicht ohne massiven Eingriff in die Kleingartenanlage möglich. Eine Lärmschutzwand von 4 Metern Höhe wurde städtebaulich als nicht verträglich eingestuft.

Der Lärmschutzwall müsste, um seine Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, unmittelbar an der Lärmquelle errichtet werden. Dies ist nur in Teilbereichen möglich, in denen die Neuenhofer Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Die Lärmschutzanlage muss weiterhin durch die Straßenzufahrt zum Wohngebiet unterbrochen werden. Dies führt dazu, dass sich die Funktion des Lärmschutzes nur auf Teilbereiche des Wohngebietes auswirkt. Im Verhältnis zur geringen Schirmwirkung stehen die Kosten außer Verhältnis.

Dies ist vor dem Hintergrund des einführend dargestellten Sachverhaltes zu sehen, dass eine Ausrichtung der Wohnräume zur lärmabgewandten Seite und die Anordnung von Außenwohnbereichen nach Süden ohne erhebliche Nachteile für die Wohnnutzung umsetzbar ist. Eine ähnliche Wirkung wie durch einen Lärmschutzwall könnte durch eine geschlossene Bebauung parallel zur Neuenhofer Straße im WA2-Gebiet bewirkt werden. Auf der Südseite dieser Gebäude können die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Nach Norden ist nur die Errichtung von Neben- und Wirtschaftsräumen zulässig. Diese Gestaltung der Wohnungsgrundrisse ist möglich, die erhöhten Anforderungen an die Bebauung können durch geringere Verkaufspreise der Grundstücke kompensiert werden. Gegenüber den wesentlich höheren Kosten für einen Lärmschutzwall stellt dies eine kostengünstige umsetzbare Lösung dar. Da die Bebauung mit den vorgesehenen Gebäuden im WA2-Gebiet gegebenenfalls nicht gleich zu Beginn der Bebauung des Plangebietes erfolgt, wurde die Abschirmung durch die Gebäude bei der Festlegung von Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen im Plangebiet nicht berücksichtigt. Die in Bebauungsplan verzeichneten Lärmpegelbereiche gehen von einer freien Schallausbreitung aus. Durch passiven Lärmschutz und die Anordnung von Außenwohnbereichen zur lärmabgewandten Südseite können die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden.

### **6.3. Belange der Landwirtschaft**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich 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. Die Inanspruchnahme einer Teilfläche eines Gartens an der Neuenhofer Straße betrifft einen Gartennutzer. Die Inanspruchnahme wird mit dem Pächter abgestimmt.

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. Zu dem vorhandenen Feldweg sind Grundstücksausfahrten vorhanden. Diese können bei der zukünftigen Nutzung als Fußweg berücksichtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

## **8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Gänsebreite - Neuenhofer 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 35 Einfamilienhäuser und zwei Reihenhausanlagen oder Geschosswohnungsbauten 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 nur durch Bodenumbruch beeinträchtigt werden, die ansonsten aber unversiegelt sind. Die Belange der Landwirtschaft werden beeinträchtigt. Die Belange des Immissionsschutzes 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		35.855 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete		31.220 m <sup>2</sup>
davon WA1-Gebiet	27.831 m <sup>2</sup>	
davon WA2-Gebiet	9.705 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen		3.046 m <sup>2</sup>
Fußweg		437 m <sup>2</sup>
Grünflächen Kinderspielplatz		1.152 m <sup>2</sup>

Haldensleben, Juni 2018

gez. i.V. Wendler (L.S.)

Die Bürgermeisterin