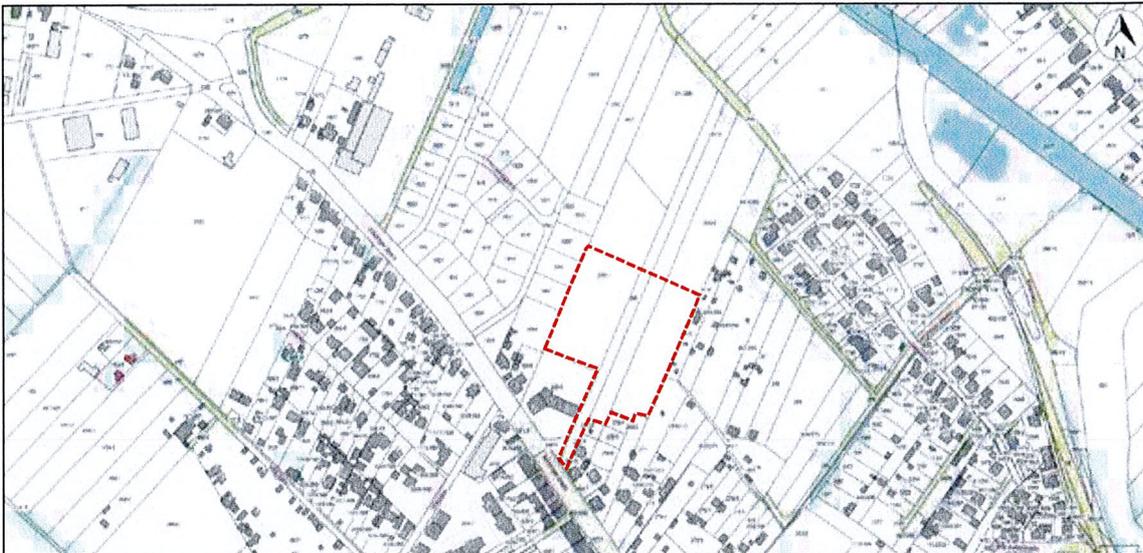


Stadt Haldensleben  
Der Bürgermeister

**Öffentliche Bekanntmachung**  
**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, Haldensleben,**  
**mit städtebaulichem Vertrag**

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag mit Änderung (Herausnahme der Flächen, die der Grünlandsetzung unterliegen, aus dem Geltungsbereich) gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Geltungsbereich ist dem folgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“

**Anlass und Ziele der Planung**

Die ISD Hausbau GmbH beabsichtigt auf Teilflächen der Flurstücke 255/1, 256, 257/2 und 259/3 der Gemarkung Haldensleben, Flur 3, Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die o.g. Flurstücke befinden sich gegenwärtig planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Außenbereich ist ein Vorhaben laut § 35 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben zu den privilegierten Vorhaben zählt, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zählt nicht zu diesen privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft (teilweise Grünlandnutzung) dar. Für das Vorhaben ist somit weder eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 BauGB noch eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB gegeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sollen über den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag, geschaffen werden.

Darüber hinaus hat die Stadt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens geprüft, da das Gebiet an den Innenbereich angrenzt. Die Bebauung entlang der Bülstringer Straße gehört der im Zusammenhang bebauten Ortslage an. Westlich angrenzend ist der Bebauungsplan „Bülstringer Straße/ Satueller Straße“ mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in seiner 5. Änderung rechtsverbindlich. Der vorliegende Bebauungsplan dient ebenfalls dem Wohnen. Es werden allgemeine Wohngebiete unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden folgende weitere Voraussetzungen geprüft:

- 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 bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Bauflächen im Umfang von 14.119 m<sup>2</sup> multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt somit 4.236 m<sup>2</sup>. Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB wird somit eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben.

Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebiete) ist nicht gegeben. Ca. 270 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 3734-302 „Untere Ohre“. Die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten sind an das Gewässer gebunden. Das Plangebiet weist keine Verbindung zu Gewässern oder wasserführenden Gräben zur Ohre auf. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind auszuschließen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfergebnisse ist die Stadt Haldensleben zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB aufzustellen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind somit entbehrlich.

Der Entwurf wurde ausgearbeitet, so dass die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 durchgeführt werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag wird in der Zeit

**vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023**

im Internet unter (<https://www.haldensleben.de/Bauen-Umwelt/Stadtplanung/Aktuelle-Öffentlichkeitsbeteiligung->) und zusätzlich im Bürgerbüro der Stadt Haldensleben, Markt 20-22, während der Öffnungszeiten

Montag: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
 Dienstag: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
 Mittwoch: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
 Donnerstag: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
 Freitag: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zusätzlich jeden 1. Samstag im Monat: 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Sollten im angegebenen Zeitraum die Zugangsbeschränkungen zum Auslegungsort bestehen, die im Zuge der COVID-19-Pandemie erlassen wurden, so erfolgt die Auslegung gemäß § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Fassung vom 20.05.2020 im Internet. Trotzdem ist nach vorheriger Terminabsprache unter Einhaltung der geltenden Hygienevorschriften eine Einsicht in die ausgelegten Unterlagen möglich. Über den Inhalt des Entwurfes des Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag wird nach vorheriger Terminabsprache (Telefon Nr. 03904- 479 2331), Ansprechpartnerin Frau Schneemann, Stadtverwaltung, Bauamt, Abteilung Stadtplanung und Umwelt, Markt 20-22, 39340 Haldensleben, Auskunft erteilt.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zum Planentwurf schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder per E-Mail an [petra.schneemann@haldensleben.de](mailto:petra.schneemann@haldensleben.de) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme nach § 3 Absatz 2 BauGB mitzuteilen ist, ist die Anschrift des Verfassers anzugeben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art.6 Abs.1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art.6 Abs.3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch (BauGB). Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Haldensleben, 12.12.2022

i.V.




Karte, Stellv. Bürgermeister