

Öffentliche Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße Uthmöden“

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag, 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.

Kartenausschnitt bitte einfügen !

Anlass und Ziele der Planung

Zwei Vorhabenträger beabsichtigen, auf dem Grundstück Gemarkung Uthmöden, Flur 4, Flurstück 490 an der Kleegartenstraße Eigenheime zu errichten.

Das Flurstück befindet sich gegenwärtig planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Außenbereich ist ein Vorhaben laut § 35 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben zu den privilegierten Vorhaben zählt, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Die Errichtung von Eigenheimen mit Nebengelaß zählt nicht zu diesen privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich allgemein zulässig sind. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Für das Vorhaben ist somit weder eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 BauGB noch eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB gegeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen sollten ursprünglich über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“, Uthmöden, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geschaffen werden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes hat sich jedoch herausgestellt, dass die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes im beschleunigten Verfahren nicht möglich ist.

Da das dörfliche Wohngebiet in der Planungspraxis noch nicht hinreichend etabliert ist und mit seiner Festsetzung auch immissionsschutzrechtliche Probleme einhergehen, soll nun anstelle des ursprünglich geplanten dörflichen Wohngebietes ein Dorfgebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit städtebaulichem Vertrag, ist somit in einem zweistufigen Vollverfahren mit Umweltbericht aufzustellen und aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen eines 8. Änderungsverfahrens von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche geändert. Der Feststellungsbeschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Stadtrat am 22.09.2022 gefasst. Die Verfahrensakte liegt bereits dem Landkreis Börde zur Genehmigung vor. Die vom 20.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung wird als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB betrachtet und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.12.2021 bis einschließlich 11.01.2022 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB herabgestuft.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie die Ergebnisse des Umweltberichtes wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, eingearbeitet, so dass die Beteiligungsverfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“, wird in der Zeit

vom 02.01. bis einschließlich 03.02.2022

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, die im Zuge der COVID-19-Pandemie erlassen wurden, fortbestehen, 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 zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, wird nach vorheriger Terminabsprache (Telefon Nr. 03904- 479 2331), Ansprechpartner 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 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.

Es liegen folgende Daten umweltbezogener Informationen vor:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit Informationen zum Artenschutz und zu Schutzgebieten sowie zur Bewertung der folgenden Schutzgüter (Westhus, 19.10.2022):
 - o Mensch und menschliche Gesundheit
 - o Fläche und Boden
 - o Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt
 - o Luft und Klima
 - o Grund- und Oberflächenwasser
 - o Landschaft
 - o Kultur und Sachgüter

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 03.12.2021 bis einschließlich 11.01.2022 wurden folgende umweltrelevante Stellungnahmen zur Bauleitplanung abgegeben:

Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Inhalt/ Thema
Landkreis Börde	05.01.2022	<u>Amt für Kreisplanung</u> - Hinweis zur allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes/ Hinweis auf immissionsschutzrechtliche Belange <u>Natur- und Umweltamt</u> <i>SG Abfallüberwachung</i> - Hinweis auf Anzeigepflicht von Bodenverunreinigungen sofern Verdachtsmomente bestehen <i>SG Immissionschutz</i> - immissionsschutzrechtliche Bedenken bezüglich des Gebietscharakters <i>SG Wasserwirtschaft</i> - Hinweis auf Abwasserbeseitigungskonzept - Hinweise zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser - Hinweis auf Anzeigepflicht von Bohrungen - Hinweis auf Beantragung von bauzeitlichen Grundwasserabsenkungen - Hinweis auf geringe Geschützttheit des Grundwassers
Landesverwaltungsamt	20.12.2021	<u>Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung</u>

		- Hinweis zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Hinweis zur Beachtung des Umweltschadensgesetzes und des Artenschutzrechts
Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“	11.01.2022	- Hinweis, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers mittels Versickerung einer zentralen Ableitung vorzuziehen ist, da die Möglichkeit einer zentralen Niederschlagswasserableitung nicht besteht. - Hinweis, dass für die Schmutzwasserentsorgung im Bereich Kleegartenstraße 11 – 17 ein Schmutzwasserkanal DN 200 in ausreichender Dimensionierung und Tiefenlage zur Verfügung steht.
Landesamt für Geologie und Bergwesen	10.01.2022	- Hinweis, dass sich der Geltungsbereich sich vollständig im Bergwerkseigentumsfeld Zielitz II befindet - Empfehlung der Erstellung einer standortbezogener Baugrunduntersuchung
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	14.01.2022	- Hinweis auf gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale
K+S Minerals and Agriculture GmbH	09.12.2022	- Hinweis auf Lage des Plangebietes innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II und Verweis, dass bisher keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen wurde.

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, 02.12.2022

Hieber
Bürgermeister