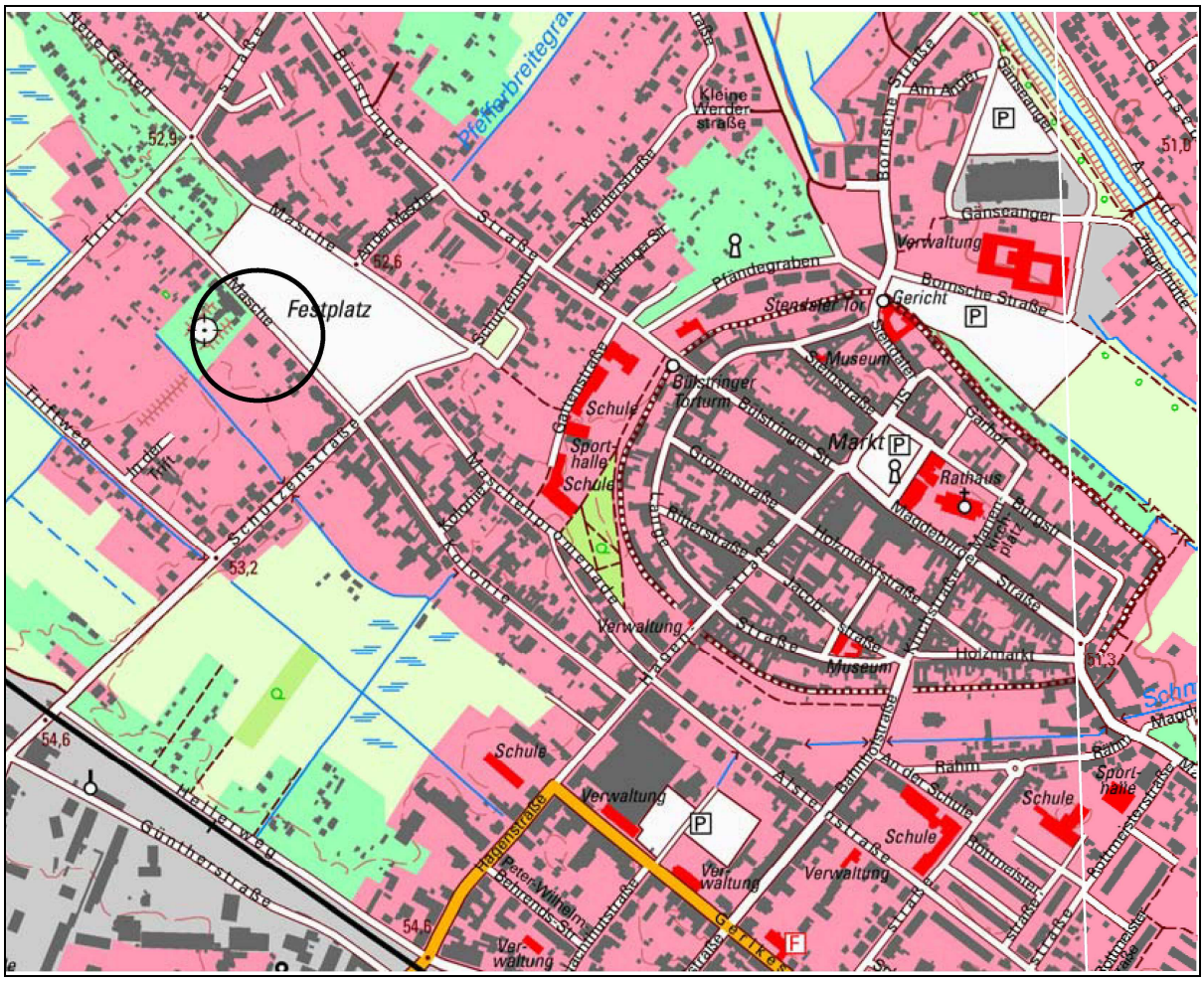
HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

3.Änderung des Bebauungsplanes "Masche" Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 469-(VII.)/2024

Abschrift der Urschrift



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a
(Funke.Stadtplanung@web.de)

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-6001349/2011

Begründung zur 3.Änderung des Bebauungsplanes "Masche" Stadt Haldensleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung 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	5
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	6
3.1.	Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	6
3.2.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Vegetation	6
3.3.	Boden und hydrologische Verhältnisse	7
4.	Begründung der Festsetzungen der Änderungen des Bebauungsplanes	10
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	11
6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1.	Erschließung	11
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	15
9.	Flächenbilanz	16
Anlage	Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde zur Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben vom 01.03.2018	17

1. Rechtsgrundlage

Der 3.Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Masche" der Stadt Haldensleben wurde in den Jahren 2001 bis 2002 aufgestellt. Er wurde am 29.08.2002 durch den Stadtrat beschlossen und am 06.09.2002 öffentlich bekanntgemacht. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ein erstes und ein zweites Änderungsverfahren wurden begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes hat sich aufgrund artenschutzrechtlicher Umsetzungshindernisse als nicht durchführbar erwiesen. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes sollte im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Diese Rechtsgrundlage wurde durch das Bundesverwaltungsgericht als nicht mit dem europäischen Recht vereinbar eingestuft und als unwirksam erklärt. Das Verfahren wurde daraufhin eingestellt.

Südlich des Schützenhauses sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes an der Straße Masche und eine Erschließung für eine rückwärtige Einfamilienhausbebauung südwestlich daran angrenzend vor. Die geplante Erschließungsanlage wurde bisher nicht errichtet. Eine Bebauung ist noch nicht erfolgt. Auf der Fläche beabsichtigt ein Bauträger die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes mit Tagespflege und Büros eines Pflegedienstes im vorderen Teil des Grundstücks und gegebenenfalls zusätzliches ebenerdiges Seniorenwohnen im rückwärtigen Bereich. Der Standort eignet sich für diese Nutzung. Er ist zentrumsnah gelegen und städtebaulich gut integriert. Für die Bebauung ist die öffentliche Erschließung durch einen Stichweg nicht erforderlich, da es sich um eine einheitliche Vorhabenplanung handelt. Die überbaubaren Flächen sollen zusammengefasst und der zweigeschossig zu bebauende Bereich für das Seniorenwohn- und -pflegeheim vergrößert werden. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes Masche.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland entsprechend den Bedürfnissen älterer Menschen in Haldensleben. Sie fördert die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und Nr.3 BauGB.

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

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die nachfolgend aufgeführten Kriterien erfüllt werden. Das beschleunigte Verfahren ist auch für Änderungen des Bebauungsplanes anwendbar. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird durch nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen und durch bebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gebildet. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 14 zu § 34 BauGB führt aus: "Ist ein Ortsteil teilweise mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 BauGB beplant, ist auch dieser Teil in die Beurteilung der Ortsteileigenschaft einzubeziehen, weil dadurch der städtebaulich maßgebliche Zusammenhang nicht unterbrochen wird." Somit sind auch die Baugrundstücke des Bebauungsplanes Masche Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen.

1) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf 20.000 m² nicht überschreiten. Für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung erforderlich.
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.
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 multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für eine Teilfläche von 2.036 m² mit 0,4 und für eine Teilfläche von 2.035 m² mit 0,3 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 1.425 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB wird somit eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben. Ca. 850 Meter 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. Aufgrund der baulich geprägten Flächen zwischen der Ohre und dem Änderungsbereich sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Haldensleben zu dem Ergebnis gekommen, die Änderung des Bebauungsplanes "Masche" 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: 473/1 (teilweise), 473/4 (teilweise), 1628 (teilweise) und 1781 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Nordwesten von der Südostgrenze des Flurstücks 1780 und dessen gerader Fortsetzung nach Südwesten über das Flurstück 1781
- im Nordosten von der Südwestgrenze der Flurstücke 464 und 1627 (Straße Masche)
- im Südosten von der Nordwest- und Südwestgrenze des Flurstücks 1626, der Südwestgrenze des Flurstücks 1624 und einer Parallelen im Abstand von 25 Meter nordwestlich der Nordwestgrenze des Flurstücks 801/474
- im Südwesten durch eine Parallele im Abstand von 20 Meter zum Flurstück 479 (kleiner Triftgraben)

(alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Haldensleben)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

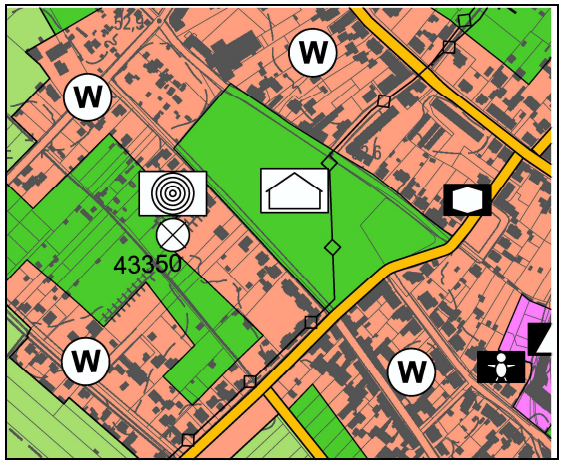
- im Nordwesten das Schützenhaus Haldensleben
- im Nordosten der Festplatz Masche
- im Südosten Wohnbebauung
- im Südwesten ein Grünzug entlang des kleinen Triftgrabens

Das benachbarte Schützenhaus ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen verbunden.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird auch in der geänderten Fassung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben



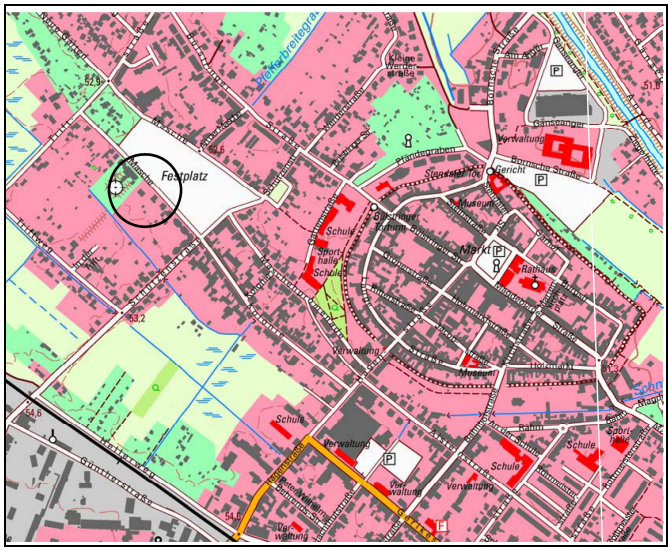
[ALK / TK10 / 2/2011] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6001349/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Plangebiet umfasst die Änderung des Bebauungsplanes auf einer Fläche von ca. 4.071 m^2. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Änderung des Planes fällt somit unter die Regelungen des Punktes Nr.3.30 p des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgt durch die untere Landesentwicklungsbehörde.
Haldensleben ist im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA 2010) als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Die Nutzung als Wohngebiet ist mit den Belangen des Vorrangs der Wassergewinnung vereinbar. Eine Wohnnutzung ist allgemein in der Zone III der Wasserschutzgebiete zulässig und steht dem Vorrang der Wassergewinnung nicht entgegen.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Haldensleben westlich der Altstadt. Es wird von Nordosten über die Masche erschlossen.

TK10 / 2/2018 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Vegetation

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist insgesamt 4.071 m^2 groß. Das Plangebiet umfasst die bisher für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Baugrundstücke und die geplante Erschließungsanlage. Derzeit stellt sich das innerörtliche mit einem Lagergebäude bebaute und teilweise befestigte Brachfläche dar, die als Lagerfläche genutzt wurde. Am Nordwestrand reicht die auf der angrenzenden privaten Grünfläche vorhandene Gehölzgruppe aus stark brüchigen Weiden bis in den Änderungsbereich.
Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Masche. Die Teilfläche ist in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Verkehrsfläche festsetzt. Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde vom 06.12.2010 gilt nur im Außenbereich und somit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Masche. Der Bestand ist nicht in der Gehölzschutzsatzung der Stadt Haldensleben erfasst. Geschützt sind somit nur die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen im Abstandsbereich von 20 Meter zum kleinen Triftgraben.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (zum Beispiel Erdfälle) sind bisher nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25000 und nahegelegener Bohrungen liegt das geplante Bebauungsgebiet im Grenzbereich von zwei unterschiedlichen Böden. Im südwestlichen Teil kommen unter der Geländekante etwa bis zu 1 Meter mächtige torfige Sedimente vor, welche dann von Sanden und Kiesen unterlagert werden. In diesem Bereich ist eher mit ungünstigen Baugrundbedienung zu rechnen. Im nordöstlichen Gebiet schließen sich hauptsächlich sandige Böden an. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen. Die detaillierten Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend dem Geologiedatengesetz – GeoIDG vom 19.06.2020 dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung zu stellen.
Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befinden sich im Plangebiet Gleyböden. Grundwasser ist nach den vorliegenden Daten bereits in Tiefen ab 1 Meter unter Flur zu erwarten. Die Bodenverhältnisse sind nach einer ersten Einschätzung für eine Versickerung des Oberflächenwassers ungeeignet. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben gemäß Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde vom 01.03.2018. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der vorgenannten Verordnung sind zu beachten. Für die Wohnbebauung besonders relevant ist das Verbot der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme. Sollten beim Rückbau von Flächen Altlasten (wassergefährdende Stoffe im Boden und Grundwasser) ermittelt werden, so ist der Fachbereich Natur und Umwelt des Landkreises Börde zu benachrichtigen. Die anfallenden Abfall- und Reststoffe sowie die Altlasten sind nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die untere Wasserbehörde weist auf folgende Sachverhalte hin:

- Wenn im Plangebiet Brunnen (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Eine Bohrung in die Liegendschicht des ersten Grundwasserleiters ist nicht genehmigungsfähig.
- Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (zum Beispiel für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.
- Aufgrund der geringen Geschütztheit des Grundwassers des ersten Grundwasserleiters sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.
- Bei Gewässerbenutzungen im Plangebiet, insbesondere bei Entnahmen, ist auf mögliche Verunreinigungen des zutage geförderten Wassers gegebenenfalls auch nutzungsbezogen zu achten.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr.II-A-d/h-614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH Kassel. 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 m ±50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen 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 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Nordwestlich grenzt die Schießbahn des Schützenhauses an, die als altlastenverdächtiger Standort im Altlastenkataster verzeichnet ist.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeitig dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für das Flurstück 1781, Flur 3, Gemarkung Haldensleben festgestellt, dass dieses teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.
Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, hat für die Flurstücke 473/1, 473/4, 1628 der Flur 3, Gemarkung Haldensleben keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf diesen Flurstücken nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird für diese Flurstücke auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten (Gewässernetz, Bodenqualität, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Vorhaben liegt westlich des archäologischen

Flächendenkmals "historischer Ortskern Haldensleben". Hier ist mit vorgelagerten Verteidigungsanlagen (Gräben, Verhaue usw.) sowie mit wirtschaftlichen Einrichtungen (Ofenanlagen, Abbundplätze usw.) aus dem Mittelalter und der Frühen Neuzeit zu rechnen. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Die topographische Lage in der Ohreniederung ist prädestiniert für vor-/frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit. Gewässerbereiche zogen die Menschen seit je her an. Sachsen-Anhalt wird vom Menschen seit über 400.000 Jahren aufgesucht. Zu dieser Zeit bis um ca. 5.500 v.Chr. waren die Menschen noch nicht sesshaft, sondern lebten nomadisch als Sammler und Jäger. Im Bereich von Wasserläufen oder Seen wurden saisonal Rastplätze errichtet, einige wurden, so zeigen es die aktuellen Grabungen, von Zeit zu Zeit, vielleicht auch Jahr um Jahr, immer wieder aufgesucht und genutzt. Vor rund 7.000 Jahren wurde die jahrtausendelang erprobte Lebens- und Wirtschaftsweise zugunsten von Ackerbau und Viehzucht aufgegeben. Die Menschen wurden sesshaft. In die noch geschlossene Walddecke wurden kleine Inseln gerodet, hier entstanden Ackerflächen und Siedlungen. Bei der Standortwahl war stets neben Bodenqualität und Ausrichtung vor allem die Gewässernähe ein wichtiger Parameter. Die Mehrheit der Bodendenkmale liegen unmittelbar oder nahe an bestehenden oder ehemaligen Gewässern (Seen, Flüsse Bäche, Quellen,) bzw. deren angrenzenden organischen Bildungen (Moor, Anmoor) und Feuchtböden. Sie reihen sich oft perlschnurartig an solchen auf. Während aller Epochen waren Gewässer, insbesondere Fließgewässer und ihre Auen von ganz besonderer Bedeutung. Sie bilden die Grundlage für Versorgung und Ernährung. So liegen Fischfang-/Jagdplätze, Werkplätze, Brunnen, Siedlungen usw. häufig am Wasser. Sie waren auch wichtig für die Entsorgung. So finden sich häufiger Abfallzonen randlich von Siedlungen an Seen. Seit Anbeginn waren Gewässer Verkehrswege und ermöglichten Kontakt, Austausch und Techniktransfer. Augenfällige Funde dafür sind Einbäume, Schiffe, Bohlenwege, Stege, Brücken usw.. Gewässer wurden aufgrund ihrer besonderen naturräumlichen Bedingungen zu Verteidigungszwecken genutzt. Hier wurden Palisadensysteme, Burgwälle, Niederungsburgen und Schlösser angelegt. Man verehrte sie aber auch als heilige Orte, Opfer- und Deponierungsplätze. Desgleichen wurden auch Moore für Opferzeremonien und rituelle Niederlegungen bevorzuge aufgesucht. In späteren Epochen, besonders ab dem Mittelalter entwickelten sich die Gewässer zu bedeutenden Wirtschaftsfaktoren und es wurde eine Vielzahl von Wasserbaueinrichtungen (Gräben, Wehre, Dämme usw.) angelegt. Im Vergleich zu den Befunden und Funden, die auch auf Trockenböden gemacht werden können, kommt hier ein weiterer entscheidender Faktor hinzu. Bei den Flusslandschaften handelt es sich um Feuchtgebiete mit besonderen Konservierungsbedingungen für organisches Material. Hier können sich unter Sauerstoffabschluss komplette Holzkonstruktionen, Knochen, aber auch Leder-, Textil- und Pflanzenobjekte erhalten. Letztlich sind die Auen und Moore somit hochauflösende Bodenarchive zur Rekonstruktion von Landschaft, Flora, Fauna und Klimaentwicklung. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann, voraussichtlich unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA 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 der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1) den Entfall der bisher festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke des Plangebietes und die Einbeziehung der Fläche in die allgemeinen Wohngebiete
2) die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen
3) die Erweiterung des zweigeschossig bebaubaren Bereiches mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auf eine Grundstückstiefe der südöstlich angrenzenden zweigeschossig bebaubaren Grundstücke und die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 7,0 auf 7,5 Meter.

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

zu 1)
Da das Plangebiet ein einheitliches Baugrundstück bilden soll, ist eine innere Erschließung durch eine zusätzliche Erschließungsstraße nicht erforderlich. Sie kann daher entfallen. Diese Fläche wird in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

zu 2)
Um eine größere Baufreiheit für die Anordnung des Seniorenwohn- und Pflegeheimes zu schaffen, wurde eine einheitlich zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, in der das zweigeschossige Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflege und Büros sowie eingeschossig geplante Seniorenwohnungen errichtet werden können. Durch eine Baulinie wird weiterhin gesichert, dass das Seniorenwohn- und Pflegeheim die Bauflucht der Gebäude entlang der Masche aufnimmt. In den rückwärtigen Bereichen ist eine flexible Anordnung der Gebäude möglich.
Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 Meter zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Bauordnungsrechtlich können in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe größere Abstände erforderlich werden. Gegenüber den angrenzenden privaten Grünflächen im Eigentum des durch die Bebauung begünstigten Grundeigentümers ist kein Abstand erforderlich. Die südwestlich entlang des kleinen Triftgrabens zur Erhaltung festgesetzten Gehölze der privaten Grünfläche halten einen größeren Abstand zur Wohnbaufläche.

zu 3)
Das Seniorenwohn- und Pflegeheim soll gemäß den Planungen des Bauträgers als drei- oder vier Flügelanlage um einen Innenhof zweigeschossig errichtet werden. Hierfür ist eine größere Tiefe des zweigeschossig bebaubaren Bereiches erforderlich, die von bisher 29 Meter auf ca. 50 Meter gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Masche erweitert wird. Dies entspricht der Tiefe der südöstlich angrenzenden Baugrundstücke, auf denen ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist. Aufgrund der für die Tagespflege und die Gemeinschaftseinrichtungen des Seniorenwohn- und Pflegeheimes erforderlichen größeren Raumhöhen ist eine Anhebung der zulässigen Traufhöhe von 7,0 Meter auf 7,5 Meter erforderlich.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung sowie eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung.
Für die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen erheben die Träger der Ver- und Entsorgung Anschlussbeiträge vom Bauherrn. Die Planungskosten für den Bebauungsplan trägt gemäß dem städtebaulichen Vertrag der begünstigte Bauherr. Der Stadt Haldensleben entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

6. Auswirkungen der Änderung 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 geänderten 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.

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung über die Masche ist im Bestand vorhanden.
Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Für das Grundstück im Änderungsbereich ist ein Anschluss an das in der Masche vorhandene Trinkwassernetz herzustellen.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Für das Grundstück im Änderungsbereich ist ein Anschluss an das in der Masche vorhandene Versorgungsnetz herzustellen.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist möglich.

Das Telekommunikationsnetz wird in Haldensleben überwiegend durch die die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das Grundstück versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom wünschenswert.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Masche bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes im Bereich der Verkehrsanlage Masche steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers in ausreichender Dimensionierung und Tiefenlage zur Verfügung. Der Anschluss des allgemeinen Wohngebietes an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt in Abhängigkeit der vorzufindenden Höhenverhältnisse über die Errichtung einer Hausanschlussleitung, in den die Grundleitungen der geplanten Gebäude aufbinden. Für die Revision der Grundstückentwässerungsanlage sind entsprechende Revisionsschächte vorzusehen und mit dem Abwasserverband abzustimmen. In Abhängigkeit der vorhandenen, dem Abwasserverband nicht bekannten, Höhenverhältnisse ist die Entwässerung des Plangebietes gegebenenfalls nur über eine Druckentwässerung möglich. Eine etwaige Kellerentwässerung ist aufgrund der Höhenlagen der bestehenden abwassertechnischen Anlagen generell im Freigefälle nicht möglich, diese ist nur durch eine Druckentwässerung mittels Hauspumpwerke zu gewährleisten.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers der abflusswirksamen Grundstücksflächen ist im Rahmen der Bauplanung zu prüfen. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers erschwert. Die Entsorgung des Niederschlagswassers mittels Versickerung ist einer zentralen Ableitung vorzuziehen. Die Möglichkeit einer zentralen Niederschlagswasserableitung in die Kanalisation besteht für den Bereich der Bebauungsplanänderung nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral und kann gegebenenfalls über eine direkte Einleitung in den Vorfluter "Kleiner Triftgraben - Z019" oder bedingt über geeignete Versickerungsanlagen auf den Grundstücken erfolgen. Für eine Einleitung in das Oberflächengewässer bzw. in den Grundwasserleiter ist die untere Wasserbehörde des Landkreises zu beteiligen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken. Den Nachweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung / Versickerung obliegt dem Grundstückseigentümer.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe 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 geändert. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 Änderung des Bebauungsplanes "Masche" 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.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt durch einen Vergleich der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geänderten Festsetzungen im Änderungsbereich. Die Flächen waren bisher als allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Hierdurch war bisher folgende Versiegelung zulässig:

			versiegelbare Fläche
Straßenverkehrsfläche	470 m²	Versiegelung 90%	423 m²
allgemeines Wohngebiet	1.018 m², GRZ 0,4	Versiegelung 60%	611 m²
allgemeines Wohngebiet	2.583 m², GRZ 0,3	Versiegelung 45%	1.162 m²
			2.196 m²

zulässige Versiegelung nach der Änderung:

allgemeines Wohngebiet	2.036 m², GRZ 0,4	Versiegelung 60%	1.222 m²
allgemeines Wohngebiet	2.035 m², GRZ 0,3	Versiegelung 45%	916 m²
			2.138 m²

Die zulässige Versiegelung erhöht sich im Änderungsbereich nicht, da die Erweiterung der Wohnbaufläche, in der eine GRZ von 0,4 zulässig ist, durch den Entfall der Straßenverkehrsfläche kompensiert wird. Dies bedeutet, dass kein erheblicher Eingriff gegenüber der bisher zulässigen Nutzung zu erwarten ist.

faunistischer Artenschutz

Das Plangebiet gehört dem Siedlungsbereich an und ist überwiegend durch Biotoptypen des Siedlungsbereiches geprägt, die für Tierarten, die nach Gemeinschaftsrecht geschützt sind, nur eine geringe Eignung aufweisen. Eine Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten anzunehmen.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölz- und Gebüschbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Die vorhandenen Gehölze weisen geeignete Voraussetzungen für Brutstätten europäischer Vogelarten auf. Diese sollen soweit möglich erhalten werden. Das Tötungsverbot ist bereits dadurch gewährleistet, dass eine Beseitigung von Gebüschen und Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig ist. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Da es sich bei den europäischen Vogelarten im Siedlungsbereich überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und den Schutz der Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten.
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 der Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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

Die Belange des Immissionsschutzes sind von den Änderungen des Bebauungsplanes nicht betroffen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

7. Auswirkungen der Änderung 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 des Grundstückseigentümers im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert.
Für die nördlich und südlich angrenzende Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Eine bisher für den Einfamilienhausbau vorgesehene Fläche wird bezüglich der überbaubaren Fläche geändert. Die Höhe der Bebauung und die Art orientieren sich an den benachbart gegebenen Zulässigkeiten.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeiten wurden durch Anwohner im Umfeld Stellungnahmen abgegeben und Einwände vorgetragen. Diese betreffen folgende Sachverhalte:

- Ein Pflegeheim mit 30 Wohneinheiten verursache Lärm sowie Publikums- und Lieferverkehr. Es wird hinterfragt, ob die vorhandene Straße hierfür geeignet ist und wie der Lieferverkehr erfolgt. Die Bürger fordern, dass eine Gefährdung von Kindern durch den Verkehr verhindert wird.
  Wohn- und Pflegeheime mit Tagespflege sind in allgemeinen Wohngebieten und in reinen Wohngebieten allgemein zulässig, da sie deren Störgrad entsprechen. Sie stören nicht wesentlich mehr als normale Wohnnutzungen. Stellplätze für Besucher und Beschäftigte sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Der mit einem Wohn- und Pflegeheim verbundene Verkehr kann über die vorhandene Verkehrsanlage abgewickelt werden. Die Straße weist eine geringe Verkehrsbelegung auf. Die Fahrbahn hat eine Breite von 4,2 Meter, der Fußweg ist mit einem Rundbord versehen und so ausgebaut, dass er zum Ausweichen überfahren werden kann. Die Zufahrt erfolgt von der Schützenstraße. Für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim mit ca. 30 - 35 Wohneinheiten ohne eigene Vollküche erfolgt die Anlieferung der bereits vorbereiteten Speisen in der Regel über kleinere Lieferwagen, die geordnet zum

Baugrundstück zufahren können. Auch Reinigungs- und Servicedienste fahren solche Kleinobjekte in der Regel nur mit Lieferwagen an.
Bei einem zu erwartenden zusätzlichen Verkehr von 6 bis 8 Fahrzeugen pro Stunde ist keine wesentliche Gefährdung von Kindern zu erwarten.

- Die Bürger kritisieren die Höhe des Gebäudes, da sie erwarten, dass dieser Bau alles überragt.
  Die zulässige Traufhöhe wurde von 7,0 auf 7,5 Meter erhöht. Dies bleibt deutlich unterhalb der Höhe der dreigeschossigen Gebäude Masche 1a und 1b, für die eine Traufhöhe von 10 Meter zulässig ist. Auf allen benachbarten Grundstücken ist entlang der Straße Masche eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Wenn ein Bauherr trotz einer zulässigen Zweigeschossigkeit nur ein eingeschossiges Gebäude errichtet, ist dies die Entscheidung des Bauherrn. Dieser kann nicht erwarten, dass der Nachbar dann ebenso nur eingeschossig baut. Die Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen ist auch bisher zulässig. Sie wurde nicht geändert.
- Die Bürger fragen, wieso die Errichtung eines solchen Heimes an der Festwiese geplant ist. Die Bürger stört die laute Musik der zahlreichen Veranstaltungen auf der Masche.
  Es wird angestrebt, dass auch Menschen mit einer eingeschränkten Mobilität am öffentlichen Leben teilnehmen können. Die Lage am Festplatz Masche ist hierfür geeignet. Der Festplatz Masche besteht am Standort seit mehreren Jahrzehnten. Das Gebäude der Bürger wurde zum Beispiel erst vor ca. 10-15 Jahren an der Masche in Kenntnis der Nutzung als Festplatz errichtet. Hinzukommende Nutzungen haben bestandsgeschützte Altnutzungen zu akzeptieren.
- Die Bürger befürchten einen Wertverlust ihrer Grundstücke.
  Erhebliche Auswirkungen auf das Grundstück der Bürger sind nicht zu erwarten. Es ist am Standort die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes mit ca. 30 -35 Wohneinheiten vorgesehen. Ein solches Heim ist in allgemeinen und in reinen Wohngebieten allgemein zulässig, es fügt sich vom Störgrad problemlos in ein Wohnumfeld ein.
- Die Bürger erwarten Lärmbeeinträchtigungen während der Bauzeit.
  Baulärm ist grundsätzlich als zeitlich begrenzter Lärm hinzunehmen. Wenn an der Masche Wohnhäuser wie sie bisher zulässig waren errichtet werden, entsteht ebenfalls Baulärm. Die betroffenen Bürgen haben zur Errichtung ihres Wohngebäudes den Nachbarn ebenso Baulärm zugemutet. Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und entsprechend zu dulden.
- Die Bürger erwarten eine Beeinträchtigung der Natur.
  Gegenüber der bisher bestehenden Zulässigkeit wird die Baugebietsfläche nicht vergrößert. Die Flächen am Kleinen Triftgraben bleiben weiterhin Grünflächen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist keine Beseitigung von Gehölzen in einem größeren Umfang zu erwarten, als dies bisher zulässig war.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes "Masche" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Senioren (§ 1 Abs.6 Nr.2 und Nr.3 BauGB). Durch die Planung kann eine erschlossene Fläche für die Errichtung eines Senioren Wohn- und Pflegeheimes und für Seniorenwohnungen genutzt werden. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.
Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere für Senioren die Änderung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

	vor der Änderung	nach der Änderung
Gesamtfläche des Plangebietes	4.071 m²	4.071 m²
allgemeine Wohngebiete GRZ 0,4	1.018 m²	2.036 m²
allgemeine Wohngebiete GRZ 0,3	2.583 m²	2.035 m²
Verkehrsflächen	470 m²	0 m²

Haldensleben, Oktober 2024

gez. Hieber (Siegel)

Hieber
Bürgermeister

Anlage

Schutzgebietsverordnung des Landkreises Börde zur Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben vom 01.03.2018

Schutzbestimmungen für die Zonen II und III

Anlage 3 (zu § 3 Abs. 1)

	Handlungen bzw. Nutzungen		
		II	III
1.	***Sachgebiet Bergbau, Erdaufschlüsse und unterirdische Lager***		
1.1	Gewinnen von Rohstoffen und sonstige Abgrabungen mit Freilegung des Grundwassers	verboten	
1.2	Gewinnen von Rohstoffen und sonstige Abgrabungen ohne Freilegung des Grundwassers	verboten	
1.3	Errichten, Erweitern und Betreiben von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme	verboten	
1.4	Abteufen von Bohrungen, ausgenommen sind Bohrungen für die öffentliche Wasserversorgung einschließlich deren Überwachung (Messstellen)	verboten	beschränkt zulässig
1.5	Untertagebergbau, Tunnelbau	verboten	beschränkt zulässig
1.6	Durchführung von Sprengungen	verboten	beschränkt zulässig
2.	***Sachgebiet Kommunalwirtschaft, Industrie und Gewerbe***		
2.1	Errichten, Betreiben und Erweitern von Betrieben und Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden und Umschlagen von radioaktiven Stoffen	verboten	
2.2	Errichten, Erweitern und Betrieb von Wärmekraftwerken	verboten	beschränkt zulässig
2.3	Errichten, Erweitern und Betrieb von Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln	verboten	beschränkt zulässig
2.4	Errichten, Erweitern und Betrieb von Abfallbeseitigungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen und bergbaulichen Rückständen, Biogasanlagen sowie die Errichtung von Deponien im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	verboten	
2.5	Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zur Behandlung oder Lagerung von Schrott, Altfahrzeugen und Altreifen	verboten	
2.6	Errichten, Erweitern und Betrieb von Friedhöfen	verboten	
2.7	Vergraben und Ablagern von Tierkörpern und Tierkörperteilen	verboten	
2.8	Errichten, Erweitern und Betrieb von Fahrzeugwaschanlagen	verboten	
2.9	Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten einschließlich Gebieten für Industrie und produzierendes Gewerbe	verboten	verboten, ausgenommen sind Baugebiete für Wohnbebauung
2.10	Errichten und Betreiben von sonstigen baulichen Anlagen, soweit sie nicht an anderer Stelle des Anhangs aufgeführt sind	verboten	beschränkt zulässig
2.11	Errichten, Erweitern und Betrieb von Rohrfernleitungen	verboten	beschränkt zulässig

	Handlungen bzw. Nutzungen		
		II	III
3.	***Sachgebiet Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (JGS[1] und JGS-Anlagen sind dem Sachgebiet 5 - Land- und Forstwirtschaft zugeteilt)***		
3.1	Errichten und Betreiben von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich Windkraftanlagen	verboten	verboten, ausgenommen alle oberirdischen Anlagen für wassergefährdende Stoffe der Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 oder mit einem maßgebenden Volumen von <= 100 m³, wassergefährdende Stoffe der WGK 2 oder mit einem maßgebenden Volumen von <= 10 m³ ,wassergefährdende Stoffe der WGK 3 und alle unterirdischen Anlagen mit einem maßgebenden Volumen von <= 1.000 m³ wassergefährdender Stoffe der WGK 1 oder mit einem maßgebenden Volumen von <= 10 m³ wassergefährdender Stoffe der WGK 2 oder mit einem maßgebenden Volumen von <= 1 m³ wassergefährdender Stoffe der WGK 3
3.2	Befördern wassergefährdender Stoffe (Regelungen zum Transport von Wirtschaftsdünger und Pflanzenschutzmitteln werden unter Nummer 5.5 und 5.8 getroffen)	verboten	verboten, ausgenommen auf Straßen, die nach RiStWag ausgebaut und entwässert sind, sowie das Befördern von Kleinstmengen für den Haushaltsbedarf
3.3	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, -Regelungen für die Ausbringung von Wirtschaftsdünger und Pflanzenschutzmitteln werden unter Nummer 5.5 und 5.8 getroffen	verboten	verboten, ausgenommen Umgang mit Kleinstmengen für den Haushaltsbedarf
4.	***Sachgebiet Abwasser und Abwasseranlagen***		
4.1	Einleiten oder Versickern von Abwasser in den Untergrund einschließlich dessen Verrieselung und Verregnung	verboten	verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sowie das großflächige Versickern des auf Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
4.2	Einleiten von Abwasser aus Kleinkläranlagen in den Untergrund	verboten	verboten, ausgenommen flächenhafte Versickerung von häuslichem oder kommunalem Abwasser aus Kleinkläranlagen, das mindestens mit einem Verfahren nach dem Stand der Technik behandelt wurde und wenn eine Ableitung zu aufnahmefähigen Fließgewässern nicht möglich ist
4.3	Einleiten von Abwasser in oberirdische Gewässer (ausgenommen Niederschlagswasser)	verboten	verboten, ausgenommen Abwasser aus Kleinkläranlagen, das mindestens mit einem Verfahren nach dem Stand der Technik behandelt wurde
4.4	Errichten und Erweitern von Kanalisationen einschl. Regen- und Mischwasserentlastungs-bauwerken, Anlagen zum Durchleiten oder Herausleiten von Abwasser	verboten, ausgenommen Anlagen zum Herausleiten von Abwasser vorhandener Anwesen, wenn die in SZ III genannten besonderen Anforderungen an die Dichtheit und deren Überprüfung eingehalten sind	verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme und alle zehn Jahre auf der Grundlage des § 2 Abs. 3 der Eigenüberwachungsverordnung überprüft werden
4.5	Errichten und Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen einschließlich Kleinkläranlagen, abflusslosen Sammelgruben	verboten	verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen i.S. des Gewässerschutzes, Kleinkläranlagen in monolitischer Bauweise nach Nummern 4.2 und 4.3 und abflusslose Sammelgruben. wenn die Dichtigkeit und die Standsicherheit sichergestellt sind

[1] JGS - dazu zählen Jauche, Gülle, Silagesickersäfte, Festmist, Hühnertrockenkot

	Handlungen bzw. Nutzungen		
		II	III
5.	***Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft sowie Erwerbsgartenbau***		
5.1	Errichten, Betreiben oder Erweitern von ortsfesten baulichen Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersaft und Anlagen zum Lagern von Festmist und Silage	verboten	beschränkt zulässig
5.2	Errichten, Betreiben oder Erweitern von Erdbecken, auch mit Foliendichtung, für die Lagerung von flüssigen Wirtschaftsdüngern	verboten	
5.3	Errichten, Betreiben oder Erweitern von Erdsilos zur Bereitung und Lagerung von Silage	verboten	
5.4	Festmistaußenlagerung	verboten	beschränkt zulässig
5.5	Transport von und Düngung mit Wirtschaftsdünger (tierischer Herkunft)	verboten	verboten, ausgenommen die Düngung wird bei der unteren Wasserbehörde angezeigt. Die Düngung bedarf einer Anzeigenbestätigung durch die untere Wasserbehörde.Mit der Anzeige ist eine einzelschlagbezogene Düngebedarfsberechnung mit entsprechenden Nachweisen [2] nach DÜV in der jeweils gültigen Fassung vorzulegen. [3]
5.6	Lagern und Ausbringen von Klärschlamm, klärschlammhaltigen Düngemitteln und Fäkalschlamm	verboten	
5.7	Bau und Betrieb von Anlagen zum Lagern, Zwischenlagern und zum Abfüllen fester und flüssiger mineralischer Düngemittel	verboten	beschränkt zulässig
5.8	Transport zum Zwecke der Ausbringung, Lagern und Anwenden von Pflanzenschutzmitteln	verboten	verboten, ausgenommen sind Pflanzenschutzmittel ohne W-Auflage und Anlagen, die nach AwSV errichtet werden.
5.9	Ausbringen von mineralischen Düngemitteln durch Agrarflugzeuge	verboten	
5.10	Kahlschlag und Waldrodung	verboten	verboten, ausgenommen ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung
5.11	Umbruch von Dauergrünland (nicht betroffen ist die Grünlanderneuerung)	verboten	beschränkt zulässig
5.12	Feldanbau von Mais, Leguminosen, Hackfrüchten, Gemüse und gewerblicher Obstbau sowie Sonderkulturen	beschränkt zulässig, soweit eine ganzjährige Bodendeckung durch Zwischen- und Hauptfrucht gewährleistet wird	zulässig
5.13	Beregnung landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen	verboten	zulässig
5.14	Bau und Betrieb gewerblicher Fischzucht- und –mastanlagen in Teichen und Netzgehegehaltungen und Fütterung	verboten	zulässig

[2]entsprechende Nachweise (Analysenergebnisse organischer Wirtschaftsdünger, Nmin, Bodenuntersuchungen, Nachweise Ernteerträge, etc.)

[3]Über die von der unteren Wasserbehörde bestätigten und durch den Betrieb durchgeführten Düngungsmaßnahmen sind schlagbezogene Aufzeichnung zu führen. Die Aufzeichnungen haben mindestens die zugeführten Mengen an Stickstoff, verfügbarem Stickstoff oder Ammoniumstickstoff, Phosphor oder Phosphorpentoxid (P_2O_5), sowie die Gesamtmenge in Frischmasse des ausgebrachten Düngemittels und den Zeitpunkt der Ausbringung zu enthalten.Darüber hinaus hat eine jährliche schlagbezogene Bilanzierung (Nährstoffvergleich Zufuhr/Abfuhr) auf Grundlage der DüV zu erfolgen.

	Handlungen bzw. Nutzungen		
		II	III
5.15	Bau und Betrieb von Anlagen zur gewerblichen Wassergeflügelhaltung	verboten	beschränkt zulässig
5.16	Errichten und Erweitern von Stallanlagen sowie Tierhaltung in Freigehegen	verboten	beschränkt zulässig (ausgenommen Kleintierhaltung)
5.17	Errichtung und Erweiterung von Viehfütterungs-, Tränk- und Melkständen	verboten	zulässig
5.18	Errichten und Erweitern von Dämpfanlagen und Waschplätzen für Maschinen und Geräte	verboten	beschränkt zulässig
5.19	Beweidung	verboten ab einer Besatzstärke von einer Großvieheinheit je Hektar (GVE/ha) (Bedingung: Nachweisführung eines Weidetagebuches)	beschränkt zulässig
5.20	Neuanlage und Erweiterung von Gartenbaubetrieben, Baumschulen und Kleingartenanlagen	verboten	beschränkt zulässig
5.21	Lagerung und Ausbringung von Gärsubstraten aus Biogasanlagen bzw. Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen	verboten	beschränkt zulässig
6.	***Sachgebiet Gewässerunterhaltung und Hydromelioration***		
6.1	Gewässerunterhaltung mit chemischen Mitteln	verboten	
6.2	Ausbau von Gewässern	verboten, ausgenommen zur Verbesserung des ökologischen Zustands	
6.3	Errichten und Erweitern von Dränagen, Entwässerungsgräben und Schöpfwerken	verboten	beschränkt zulässig
7.	***Sachgebiet Verkehrswesen***		
7.1	Bau und Betrieb von Flugplätzen und zugehörigen Anlagen	verboten	
7.2	Verwenden von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien, zum Beispiel Bauschutt, Müllverbrennungs-rückstände, Schlacken und Rückstände des Bergbaues, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau sowie zum Gleisbau und Bau von Luftverkehrsanlagen einschließlich Lärmschutzdämmen	verboten	beschränkt zulässig
7.3	Errichten und Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen oder -flächen	verboten, ausgenommen Feld- und Waldwege bei breitflächiger Versickerung des abfließenden Wassers und Baumaßnahmen an vorhandenen Straßen zur Anpassung an den Stand der Technik	verboten, ausgenommen die Anforderungen der RiStWag in der jeweils geltenden Fassung werden eingehalten und die Maßnahme wird der zuständigen Behörde angezeigt.
8	Sonstige Sachgebiete		
8.1	Motorsportveranstaltungen und -anlagen	verboten	
8.2	Sportanlagen	verboten	beschränkt zulässig
8.3	Errichten und Erweitern von militärischen Anlagen und Übungsplätzen	verboten	verboten
8.4	Durchführen von Manövern oder Übungen von Streitkräften oder ähnlichen Organisationen	verboten	beschränkt zulässig
8.5	Errichten und Erweitern von Bade-, Zelt- und Campingplätzen	verboten	beschränkt zulässig
8.6	Märkte, Volksfeste, Groß- und Sportveranstaltungen außerhalb dafür vorgesehener Anlagen	verboten	
8.7	Anlegen von Wanderwegen	beschränkt zulässig	zulässig
8.8	Schiffs- und Bootsverkehr	verboten	zulässig