

Öffentliche Bekanntmachung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
zum 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2025 den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, die Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle wurde in den Jahren 2020 bis 2022 aufgestellt. Er wurde am 03.03.2022 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 19.08.2022 in Kraft getreten. Die Erschließungsarbeiten haben begonnen. Die Fertigstellung ist für Oktober 2025 geplant. Der Bebauungsplan sieht bisher einen sich am bestehenden Flurstück orientierten Ausbau des Bahnhofsweges und die Einordnung von zwei Erschließungswegen nach Süden mit einer Breite von 5,1 Meter vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Bodengutachten erstellt, die in der Folge einen zusätzlichen Bedarf an Flächen für den öffentlichen Straßenraum ermittelt haben, da im Straßenraum seitlich Rigolen zur Entwässerung eingeordnet werden sollen. Der hierfür zusätzlich entstehende Flächenbedarf erfordert eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Bahnhofsweges und der beiden Stichstraßen nach Süden. Dies wird über die Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Zur geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers wurde die Planänderung erforderlich. Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die nördlich des Bahnhofsweges vorhandenen Gebäude weisen ein Vollgeschoss auf. Gemäß der Stellungnahme des Betriebes besteht für eine Zweigeschossigkeit auf dieser Fläche kein Bedarf. Eine eingeschossigkeit ist ausreichend. Da die Höhe der Anschlussbeiträge an verschiedene Medien der Ver- und Entsorgung von der Festsetzung der Geschossigkeit maßgeblich abhängt, soll die Geschossigkeit im Nordteil des Plangebietes auf ein Vollgeschoss reduziert werden. Eine erneute Überarbeitung des Entwurfes ist somit erforderlich.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn nachfolgende Rahmenbedingungen eingehalten werden. Die im Rahmen der Planänderung vorgesehene Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen zur Einordnung von Rigolen berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Änderung der Erschließung ist nicht wesentlich. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht wesentlich geändert, da bereits im 1. Entwurf eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 10 m zulässig gewesen ist. Die nördlich des Bahnhofsweges vorhandenen Gebäude weisen im Bestand nur ein Vollgeschoss auf. Die Reduktion der Geschossigkeit nördlich des Bahnhofsweges erfolgt somit in Anpassung an den Bestand. Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 2) 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.
- 3) 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 Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebiete) ist nicht gegeben. 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 Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, in der Ortschaft Satuelle im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind somit entbehrlich. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Der 2. Entwurf wurde ausgearbeitet, so dass die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt werden können.

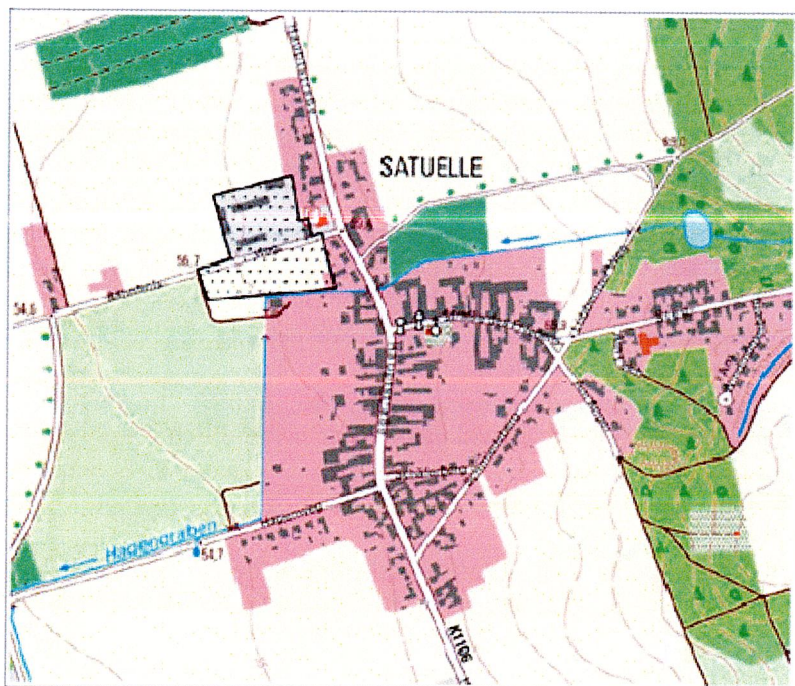
Beteiligung der Öffentlichkeit

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, wird in der Zeit

vom 20.10.2025 bis einschließlich 04.11.2025

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 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit kann sich während der Auslegungsfrist zu den Dienststunden im Bauamt – Abteilung Stadtplanung/ Umwelt, Markt 20-22, 39340 Haldensleben über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Ihr wird während der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben und es können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf und der Begründung schriftlich (bevorzugt elektronisch per E-Mail an petra.schneemann@haldensleben.de) oder während der Dienststunden Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 9:00 bis 12:00 Uhr, Dienstag von 13:00 bis 18:00 Uhr und Donnerstag von 13:00 bis 16:00 Uhr zur Niederschrift abgegeben werden. Bei Bedarf sind nach telefonischer Vereinbarung (Frau Schneemann – 03904 479 2331) bzw. nach E-Mail Rücksprache andere Termine möglich. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt Haldensleben den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Der Geltungsbereich ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle

Datenschutzinformation

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt.

Haldensleben, den 29.09.2025


Hieber
Bürgermeister



