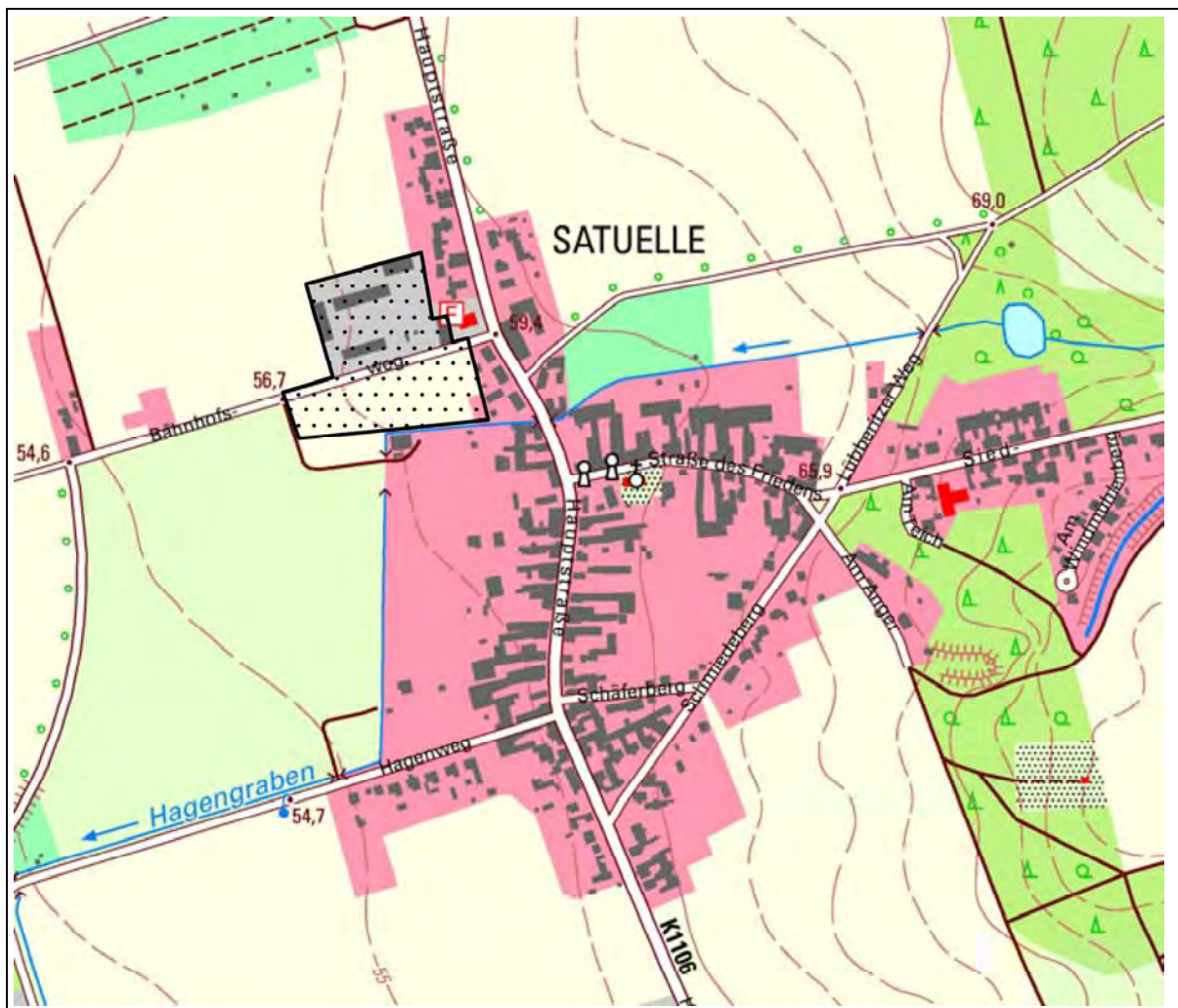


1. Änderung des Bebauungs- planes "Dorfgebiet Bahn- hofs- weg" in der Ortschaft Satuelle, Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 470-(VII.)/2024
2. Entwurf - Juni 2025



Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle, Stadt Haldensleben im Verfahren nach § 13 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 vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	3
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	5
3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	5
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Vegetation	5
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen der Änderungen des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	9
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	10
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	11
9. Flächenbilanz	11

1. Rechtsgrundlage

Der 1. 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 "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle der Stadt Haldensleben wurde in den Jahren 2020 bis 2022 aufgestellt. Er wurde am 03.03.2022 durch den Stadtrat beschlossen und am 19.08.2022 öffentlich bekanntgemacht. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Das Plangebiet ist noch nicht bebaut. Derzeit wird die Erschließung des Plangebietes vorbereitet.

Der Bebauungsplan sieht bisher einen 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 seitlich Rigolen im Straßenraum 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 ist die Planänderung erforderlich.

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die im Nordteil des Plangebietes 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 mit der Festsetzung der Geschossigkeit die Höhe der Anschlussbeiträge an verschiedene Medien der Ver- und Entsorgung gekoppelt ist, soll Geschossigkeit im Bebauungsplan nördlich des Bahnhofsweges auf ein Vollgeschoss zu reduziert werden.

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

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes 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 berühren die Grundzüge der Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Die Änderung der Erschließung ist nicht wesentlich.

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

- 1) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den 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 Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben.

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, den Bebauungsplan "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Satuelle

Flur: 5

Flurstücke: 174/1 (teilweise), 176/1 (teilweise), 176/2 (teilweise), 176/3 (teilweise), 176/4 (teilweise) und 461

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- die Fläche der Verbreiterung des Bahnhofsweges um ca. 1,5 Meter nach Süden und die Flächen der Verbreiterung der beiden Stichstraßen nach Westen um ca. 2 Meter
- die Flächen, die sich im Abstandsbereich von bis zu 3 Meter von den geänderten Straßenbegrenzungslinien befinden, da die Baugrenzen auf den Abstand von 3 Meter von der neuen Straßenbegrenzung festgesetzt werden sollen
- das Flurstück 461, auf dem die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss reduziert werden soll.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- zwischen den beiden Teilbereichen der Änderung der Bahnhofsweg nördlich und westlich angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten die Ortslage Satuelle
- im Süden die geplanten Bauflächen des Dorfgebietes Bahnhofsweg Satuelle

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

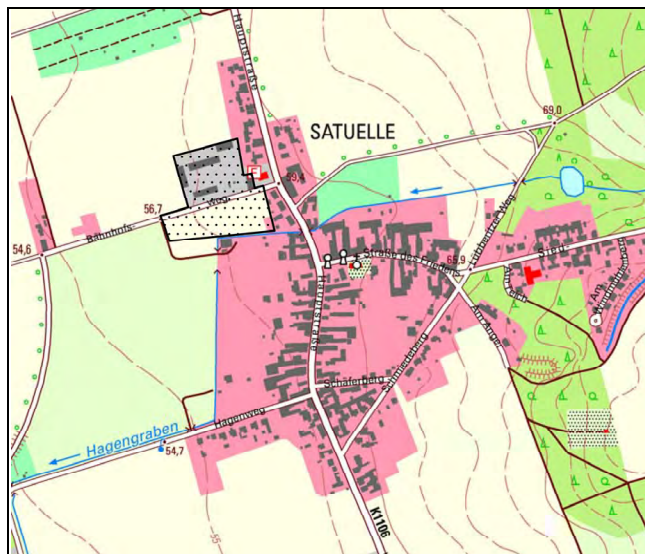
Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Verbreiterung der Fläche der Erschließungsanlage. Im Änderungsbereich nördlich des Bahnhofsweges wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Im Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben darzustellende Belange sind durch diese Änderung nicht betroffen.

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. 15.758 m². Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Änderung des Planes fällt somit unter die Regelungen des Punktes Nr.3.30n des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018-24-20002-01. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgt durch die untere Landesentwicklungsbehörde.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortschaft Satuelle. Es wird durch den Bahnhofsweg erschlossen, der östlich des Gebietes in die Hauptstraße (Kreisstraße K1106) mündet.

[TK10 / 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 15.758 m² groß. Der Änderungsbereich umfasst die Flächen nördlich des Bahnhofsweges und Randflächen der bisher für eine dörfliche Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke und Teile der geplanten Erschließungsanlage an der Südgrenze des Bahnhofsweges. Die Erschließung des Plangebietes wird derzeit vorbereitet.

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle. Die Teilflächen sind in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes als Dorfgebiet mit einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und Verkehrsfläche festgesetzt.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

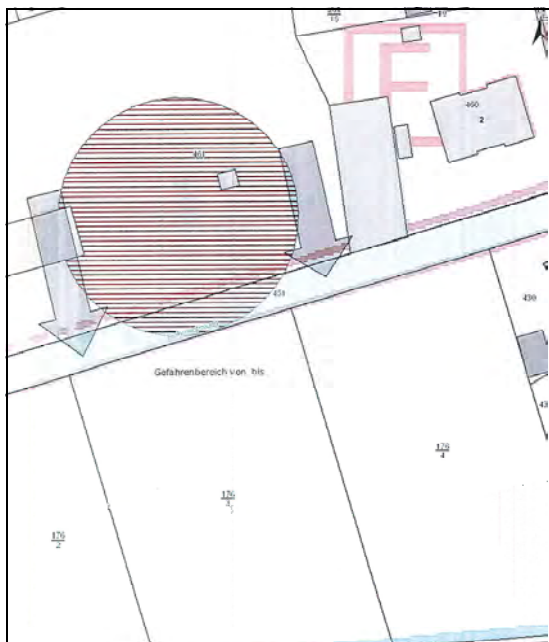
Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Bereich von Sandgleyen bis Humusgleyen. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind günstig. 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.

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. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen. 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 Schief lagen 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 bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

Kampfmittel

Das Rechtsamt des Landkreises Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit hat für die Flurstücke 451 und 461, der Flur 5, Gemarkung Satuelle auf der Grundlage der derzeitig vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse festgestellt, dass diese teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen sind.



Auf diesen Flurstücken kann bei allen erdengreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Daher ist es notwendig, dass hier der Baubereich vor Beginn jeglicher erdengreifenden Tätigkeiten bauvorbereitend sondiert/ überprüft wird. Damit die Art und der Umfang der Prüfarbeiten für den Einzelfall ausgerichtet werden kann, wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine Einzelanfrage einzuleiten. Hierzu sind unter Nennung des Aktenzeichens 460/2021 vorzulegen: Antrag mit einer kurzen Baubeschreibung der Maßnahme, Flurstücksbezeichnung und Nennung der Parzelle, Detailkarte mit deutlich erkennbaren Flurstücksgrenzen und Kennzeichnung der Fläche für die Baumaßnahme.

Für die Flurstücke 174/1, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 327/174, der Flur 5, Gemarkung Satuelle konnte kein hinreichender Verdacht auf Kampfmittelfunde festgestellt und begründet werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon auch hier nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird 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.

Bodenbelastungen

Auf den Flächen nördlich des Bahnhofsweges befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr.15083270543196 Technikstützpunkt und Tankstelle Satuelle auf dem Grundstück der Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle. Das Unternehmen ist im Bestand vorhanden und wird am Standort weiter betrieben. Es findet keine Nutzungssensibilisierung statt. Ein Untersuchungserfordernis resultiert aus der Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

archäologische Belange

Gemäß der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben sind im Änderungsbereich bisher keine archäologisch relevanten Fundstätten bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals aufgefunden werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

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) die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen des Bahnhofsweges um ca. 1,5 Meter nach Süden zur Einordnung einer Rigole zur Niederschlagswasserversickerung
- 2) die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen der zwei Stichstraßen, die Hinterliegergrundstücke erschließen, nach Westen um ca. 2 Meter zur Einordnung einer Rigole zur Niederschlagswasserversickerung
- 3) die Anpassung der Baugrenzen auf den bisher vorgesehenen Abstand von 3 Meter zu den Straßenverkehrsflächen
- 4) die Änderung der Geschossigkeit für die Fläche nördlich des Bahnhofsweges von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

zu 1)

Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche dient der Einordnung einer Rigole im Straßenraum. Hierdurch verschiebt sich der südlich des Bahnhofsweges vorgesehene Fußweg um ca. 1,5 Meter nach Süden. Die Straßenverkehrsfläche wird hierfür um ca. 1,5 Meter auf insgesamt ca. 9 Meter verbreitert.

zu 2)

Entlang der Stichstraßen nach Süden werden seitlich auf der Westseite Rigolen mit einer Breite von ca. 2 Meter eingeordnet, um eine Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenflurstücke zu sichern. Die Straßenverkehrsfläche ist hierfür entsprechend zu verbreitern.

zu 3)

Gemäß den Zielstellungen des Bebauungsplanes soll der Abstand zwischen den Gebäuden und den Straßenverkehrsflächen mindestens 3 Meter betragen, um Vorgärten einordnen zu können. Da die Straßenbegrenzungslinien verlegt wurden, werden die überbaubaren Flächen entsprechend dieser Zielsetzung angepasst.

zu 4)

Die im Nordteil des Plangebietes nördlich des Bahnhofsweges vorhandenen Gebäude weisen ein Vollgeschoss auf. Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen. Gemäß der Stellungnahme des Betriebes besteht für eine Zweigeschossigkeit kein Bedarf, eine Eingeschossigkeit ist ausreichend. Da mit der Festsetzung der Geschossigkeit die Höhe der Anschlussbeiträge an verschiedene Medien der Ver- und Entsorgung gekoppelt ist, verursacht die im Bebauungsplan festgesetzte mögliche Zweigeschossigkeit nicht notwendige betriebliche Kosten. Der Betrieb hat bei der Stadt angeregt, die Festsetzung der Geschossigkeit im Bebauungsplan nördlich des Bahnhofsweges auf ein Vollgeschoss zu reduzieren. Das betriebliche Anliegen wurde durch die Stadt Haldensleben geprüft. Durch die Bebauungsplanänderung ist nur der Betriebsstandort der Firma betroffen. Da die Zweigeschossigkeit aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist, kann sie auf ein Vollgeschoss reduziert werden. Dies entspricht einer geordneten städtebaulichen Planung.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine wesentlichen zusätzlichen Maßnahmen. Die Kosten der Erschließung des Plangebietes wurden kalkuliert und in den Haushalt der Stadt eingestellt. Sie sollen durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden.

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.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung über die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen gesichert. Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird durch die Planänderung gefördert. Die Verbreiterung der Straßen ermöglicht die Einordnung von Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. § 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 "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle der Stadt Haldensleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

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 Dorfgebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 399 m² zu Lasten der Dorfgebiete erhöht. Mit dieser Änderung wird eine Einordnung von Rigolen zur

Niederschlagswasserversickerung und -abführung ermöglicht. Diese sind in der Regel mit Scherrasen bewachsen und führen zu keiner Verschlechterung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet, die eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfordern würden. Im Nordteil des Gebietes wird die Geschossigkeit um ein Vollgeschoss reduziert, auch hieraus resultiert kein Untersuchungserfordernis.

faunistischer Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Belange des Gewässerschutzes

Die Belange des Gewässerschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

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 Kommunal-service 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 Änderung 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

Private Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle in der Stadt Haldensleben dient den Belangen einer geordneten Erschließung und Entwässerung des Plangebietes. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Niederschlagswasserabführung die Änderung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	15.758 m ²	15.758 m ²
Dorfgebiete	15.390 m ²	14.991 m ²
Verkehrsflächen	368 m ²	767 m ²

Haldensleben, Juni 2025