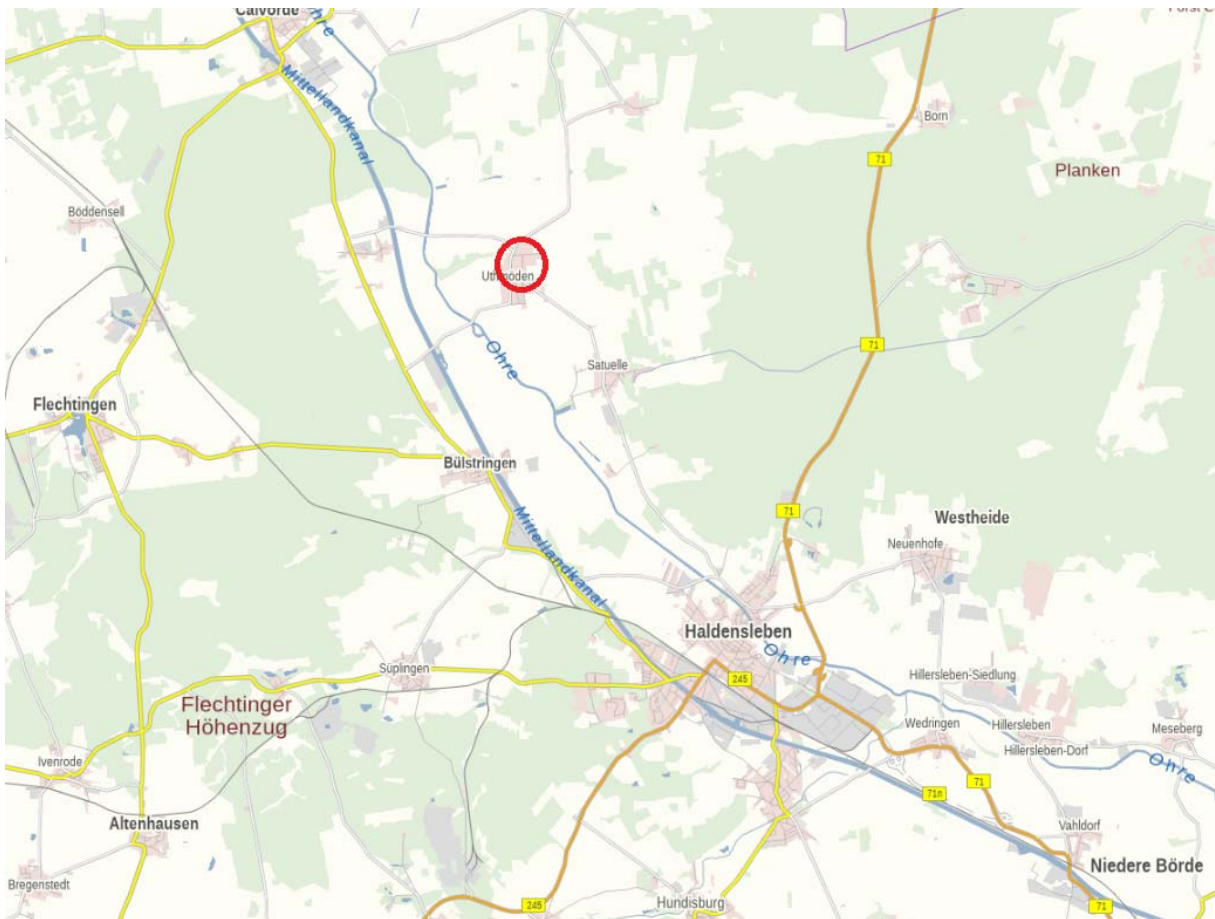




## Bauleitplanung der Stadt Haldensleben

---

### Begründung zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“ in Haldensleben, OT Uthmöden



**Fassung:**  
**Stand:**

**2. Entwurf**  
**September 2022**

---

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
2.	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>4</b>
3.	<b>PLANUNGSERFORDERNIS.....</b>	<b>4</b>
4.	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
5.	<b>BESTAND.....</b>	<b>5</b>
5.1.	<b>Natürliche Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
5.2.	<b>Realnutzung .....</b>	<b>6</b>
5.3.	<b>Eigentumssituation .....</b>	<b>6</b>
5.4.	<b>Bebauung und Gebäudestruktur.....</b>	<b>7</b>
5.5.	<b>Erschließung.....</b>	<b>7</b>
5.6.	<b>Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung .....</b>	<b>8</b>
5.7.	<b>Raumordnung und Landesplanung .....</b>	<b>9</b>
6.	<b>PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....</b>	<b>10</b>
7.	<b>PLANUNGSINHALT.....</b>	<b>11</b>
7.1.	<b>Intention des Planes / Leitvorstellung .....</b>	<b>11</b>
7.2.	<b>Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>
7.2.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>12</i>
7.2.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....</i>	<i>12</i>
7.2.3.	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....</i>	<i>13</i>
7.2.4.	<i>Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude .....</i>	<i>14</i>
8.	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE...</b>	<b>14</b>
9.	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>17</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I. S.674),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187),
- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Verfahrensstand

Die Aufstellung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“ in Haldensleben, OT Uthmöden wurde durch den Stadtrat der Stadt Haldensleben am 03.12.2020 beschlossen und am 10.12.2020 im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan sollte zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde ein Mangel festgestellt:

*...In einem B-Plan gem. § 13b BauGB sind Wohnnutzungen zulässig. Diese können mittels Reine Wohngebiet gem. § 3 BauNVO oder als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, geplant werden. Die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gem. § 5a BauNVO wäre nicht möglich, weil sich unter den zulässigen Nutzungen eines Dörflichen Wohngebietes, solche befinden, die gem. aktueller Rechtsprechung in Bezug zu § 13b BauGB Verfahren als zulässige Nutzungen auszuschließen sind, da sie eben gerade nicht als Wohnnutzung eingeordnet werden können....*

Aus diesem Grunde wurde im vorliegenden Entwurf die Baufläche im Geltungsbereich als Dorfgebiet festgesetzt und der Bebauungsplan „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, in Uthmöden mit städtebaulichem Vertrag wird in einem zweistufigen Vollverfahren durchgeführt. Die bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren werden als frühzeitige Beteiligung betrachtet. Die vom 20.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung wird somit 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 wurden in den Entwurf eingearbeitet, so dass zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Kleegartenstraße“, Uthmöden, mit Städtebaulichem Vertrag erneut die Beteiligungsverfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

## 3. Planungserfordernis

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Da die innerörtlichen Bauflächenreserven für die Deckung des Bedarfes nicht ausreichen, ist die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung erforderlich. Hierzu eignet sich die Baulücke an der Kleegartenstraße südlich der

landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Plangebiet des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Kleegartenstraße".

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnbebauung samt Nebengelass auf dem Grundstück Gemarkung Uthmöden, Flur 4, Flurstück 490 an der Kleegartenstraße.

Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Ausweisung eines Dorfgebietes vor.

#### **4. Geltungsbereich**

Uthmöden ist ein Ortsteil der Stadt Haldensleben im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Das Dorf liegt abgelegen von größeren Verkehrswegen nordwestlich der Stadt und ist in Form eines Straßendorfs erbaut. Westlich des Dorfes verlaufen Ohre und Mittellandkanal, etwas weiter östlich erstrecken sich die ausgedehnten Waldgebiete der Colbitz-Letzlinger Heide. Die nähere und weitere Standortumgebung zeichnet sich durch quasi ebenes Gelände aus.

Für den Bereich an der Kleegartenstraße in der Gemarkung Uthmöden wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke betroffen:

Flur 4, Flurstücksnummern 488, 490 und Teilfläche aus Flurstücksnummer 491.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden und Nordosten landwirtschaftliche Flächen (Acker / landwirtschaftlicher Betriebshof / Stallanlage),
- im Westen Wohnbebauung des Dorfgebietes Uthmöden,
- im Süden Wohnbebauung und
- südöstlich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **5. Bestand**

##### **5.1. Natürliche Grundlagen**

Die Gemarkung Uthmöden befindet sich in der Ohreniederung. Innerhalb der Ohreniederung mit Höhenlagen um ca. 57 m ü. NN (Geltungsbereich) hat sich die Ohre streckenweise in eine ältere (saalekaltzeitliche) Grundmoräne eingearbeitet. Ihr Tal wird von zwei kräftig aufragenden Endmoränenwällen eingerahmt. Die Auensedimente des Ohretals sind, entsprechend der glazialen Sedimente des Ohre-Einzugsgebietes, talsandartig. Pedologisch herrschen die Sand-Gleye sowie ihre Subtypen vor, die an den Talhängen von Sand-Braunpodsolen abgelöst werden. Torf- und Niedermoorböden befinden sich vor allem im westlichen Bereich der Ohreniederung. Landschaftlich bietet sich das Bild einer weitflächigen, waldarmen Wiesenniederung, die durch Flurgehölze und uferbegleitende Gebüsche und Baumreihen unterbrochen wird.

Das Niederungsgebiet wird überwiegend von Ackerbau und geschützten Grünlandflächen geprägt. Die Forstwirtschaft spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Von hohem Schutzwert sind auch die im Bereich des nördlich angrenzenden Naturschutzgebietes "Klüdener-Pax-Wanneweh" gelegenen Quellen und Gräben.

Bei der Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit einem sehr eingeschränkten Artenspektrum. Es ist ein sehr dichter Bewuchs (Ansaatgrasland, vor allem Futtergräser) ohne vegetationsfreie Flächen vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und als Abstellfläche, Weide und für die Futtergewinnung genutzt. Insgesamt ist die Fläche eingezäunt und Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen. Im Untergrund sind Sandböden zu finden, die durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt wurden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr.II-Ad/h-614/90/1008. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen.

## **5.2. Realnutzung**

Bei der Fläche handelt es sich im nördlichen Teil um einen landwirtschaftlichen Betriebshof / Stallanlage. Hier stehen verschiedene Ställe, Scheunen und andere landwirtschaftliche Anlagen. Diese wurden im letzten Jahrhundert für die LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) errichtet. Es handelt sich um großflächige Bauten, die zum Teil ungenutzt sind. Dazwischen überwiegen befestigte Verkehrsflächen und Lagerplatz. Auf den wenigen Vegetationsflächen haben sich nitrophile Hochstaudenfluren und Gebüsche angesiedelt. Mit der Ausweisung als Dorfgebiet soll hier die gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft zur Ortslage stabilisiert werden. Damit soll eine dorftypische Situation erhalten und bewahrt werden.

In Richtung Süden (südlicher Teil der Fläche) schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einem sehr eingeschränkten Artenspektrum an. Es ist ein sehr dichter Bewuchs (Ansaatgrasland, vor allem Futtergräser) ohne vegetationsfreie Flächen vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und als Abstellfläche, Weide und für die Futtergewinnung genutzt. Insgesamt ist die Fläche eingezäunt und Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen.

Auf der Ackerfläche wurde Gras oder Getreide zur regelmäßigen Mahd und Futtergewinnung eingesät. Die Fläche wurde bisher regelmäßig umgebrochen und ackerbaulich genutzt. Im Feldblockkataster ist als Hauptnutzung für die Fläche „Ackerfläche“ eingetragen. Die Ackerfläche ist relativ artenarm und besitzt keine große Bedeutung für den Naturhaushalt (vorhandene Vegetation, isolierte Lage, bestehende Störungen).

## **5.3. Eigentumssituation**

Der Planungsbereich befindet sich in Eigentum eines ansässigen Unternehmens.

#### **5.4. Bebauung und Gebäudestruktur**

Es handelt sich um eine isolierte Fläche am Ortsrand. Diese ist auf zwei Seiten durch eine lockere 1½ bis zwei geschoßige Wohnbebauung umgeben. Auf den beiden anderen Seiten wird die Fläche durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt. Daher wird sich das geplante Vorhaben gut in die Struktur der Umgebung einpassen.

#### **5.5. Erschließung**

Der Planungsbereich ist durch die anliegende Verkehrsfläche „Kleegartenstraße“ und „Windmühlenbergstraße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Trink-, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation kann durch die Ver- und Entsorgungsträger gesichert werden.

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Verwendung aufzufangen oder dieses zu versickern.

Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mind. 96 m<sup>3</sup>/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist zu sichern.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über eine vorhandene Löschwasserentnahmestelle.

Hinweise:

Sollten im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Werden im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Flächenübersicht:

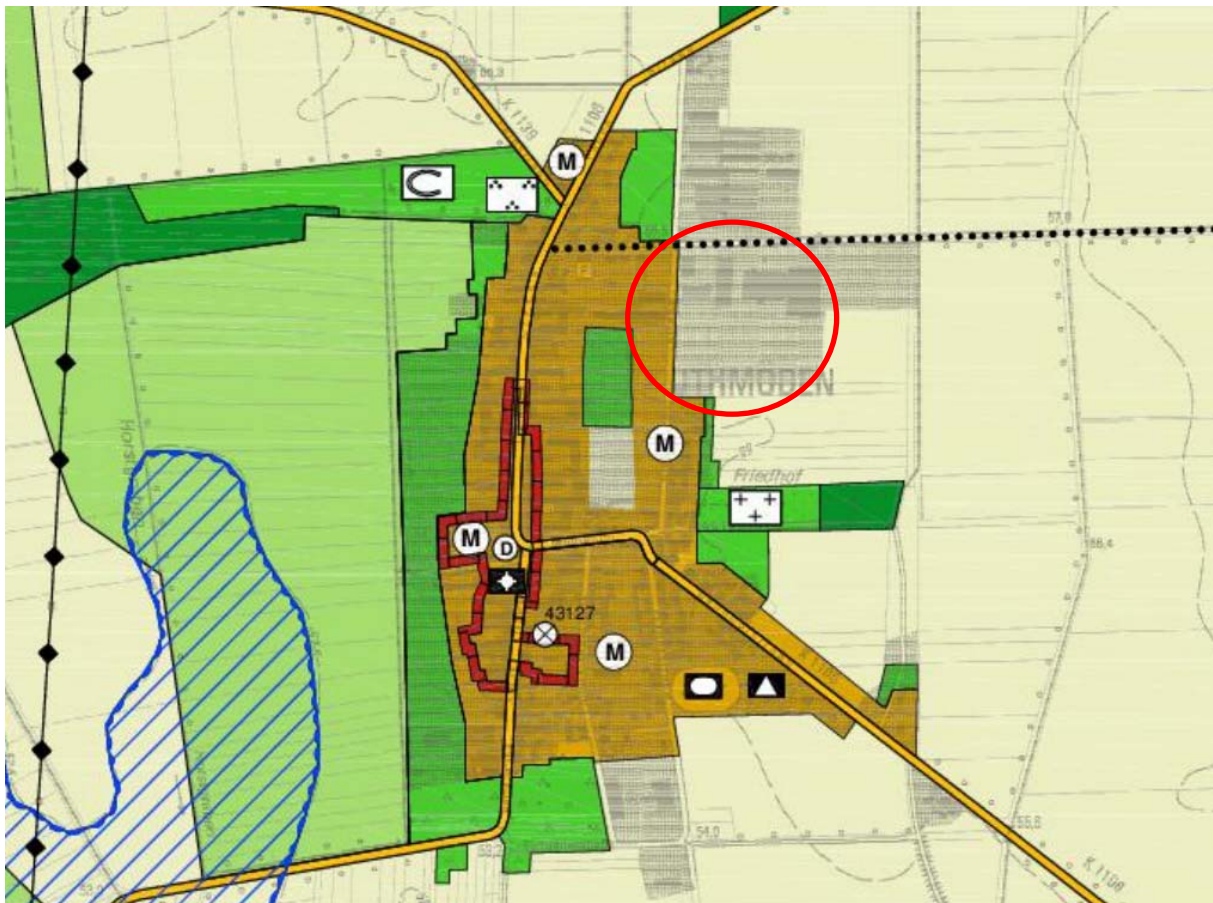
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,62 ha
davon:	
Dorfgebietsfläche	2,90 ha
Grünflächen	0,72 ha

## 5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Bei der Fläche handelt es sich im nördlichen Teil um einen landwirtschaftlichen Betriebshof / Stallanlage. Hier stehen verschiedene Ställe, Scheunen und andere landwirtschaftliche Anlagen. Diese wurden im letzten Jahrhundert für die LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) errichtet. Es handelt sich um großflächige Bauten, die zum Teil ungenutzt sind. Dazwischen überwiegen befestigte Verkehrsflächen und Lagerplatz.

In Richtung Süden (südlicher Teil der Fläche) schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Es ist ein sehr dichter Bewuchs ohne vegetationsfreie Flächen vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und als Abstellfläche, Weide und für die Futtergewinnung genutzt. Insgesamt ist die Fläche eingezäunt und Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen.

Die gegenüberliegende Straßenseite der Kleegartenstraße ist bebaut. Die Flächen sind durch die Kleegartenstraße erschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen nicht als Bauflächen berücksichtigt, da sich angrenzend die landwirtschaftliche Betriebsstätte befindet. Inzwischen wurde durch ein Gutachten nachgewiesen, dass eine bauliche Nutzung der Lücke zwischen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte und der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Kleegartenstraße hinsichtlich der bestehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche umsetzbar ist.





Auszug aus Flächennutzungsplan

## **5.7. Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 201 0) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuauaufstellung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 0 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA ist erfolgt.

Der Ortsteil Uthmöden befindet sich im ländlichen Raum und ist dadurch gekennzeichnet, dass ihm keine grundzentralen Funktionen zugewiesen sind. Somit ist die Entwicklung der Ortschaft ausschließlich auf den Eigenbedarf zu beschränken. Dies betrifft sowohl die Entwicklung von Wohnbauflächen, als auch die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen (REP MD, 5.2 Zentralörtliche Gliederung der Planungsregion Magdeburg).

Die Stadt Haldensleben wurde im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 2.1. Z 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ortschaft Uthmöden gehört nicht der im Zusammenhang bebauten Ortslage Haldensleben an, die als zentraler Ort einzustufen ist. Die Ortschaft Uthmöden muß seine Entwicklung auf den Eigenbedarf beschränken. Im vorliegenden Plangebiet soll die Fläche für Bebauung gesichert werden.

In Uthmöden besteht ein Defizit an Wohnbauflächen, da die vorhandenen Gebäude nicht bedarfsgerecht z.B. die Wohnform der Einfamilienhäuser in dem nachgefragten Umfang bereitstellen.

Im Regionalen Entwicklungsplan und im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes befindet sich die Ortschaft Uthmöden im Vorranggebiet für die Wassergewinnung "Colbitz-Letzlinger Heide" (6.2.4, Z 123, I). Den Belangen des Schutzes des Grundwassers ist eine erhebliche Bedeutung beizumessen. Dorfgebiete sind in der Regel in der Wasserschutzzone III zulässig, so dass keine Beeinträchtigung der Vorrangnutzung durch die Planung erkennbar ist.

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, daß das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen das geplante Vorhaben ebenfalls keine Einwände.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen nicht als Bauflächen berücksichtigt, da sich angrenzend eine landwirtschaftliche Betriebsstätte befindet. Inzwischen wurde durch ein Gutachten nachgewiesen, dass eine bauliche Nutzung der Lücke zwischen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte und der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Kleegartenstraße hinsichtlich der bestehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche umsetzbar ist.

Somit wurde im Parallelverfahren die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und hier ein Teil der landwirtschaftlichen Betriebsstätte einbezogen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, um einen Interessenausgleich zwischen dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und der zu entwickelnden Wohnnutzung im Sinne einer gemischten Baufläche zu gewährleisten. Aus der gemischten Baufläche können somit in einem Bebauungsplan Dorfgebiete entwickelt werden. Planungsziel der Stadt ist es, ein dorftypisches Bauen in Uthmöden zu ermöglichen. In gemischten Bauflächen wird der Wohnbebauung die Hinnahme höherer Störungen zugemutet. In Abwägung der berechtigten Interessen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes an der Fortentwicklung ist dies hinnehmbar. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Entwicklung der gemischten Bauflächen erforderte die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 6. Planungseinschränkungen

Im städtebaulichen Verfahren gilt die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (2002). Die DIN 18005 liefert aber nur sog. Orientierungswerte für die Abwägung – streng genommen sogar ausschließlich für die Lärmarten „Verkehr“ und „Gewerbe“. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind am ehesten als städtebauliches Qualitätsziel zu sehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Nutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen.

Auf der Grundlage der 2 beschriebenen Emissionsgrößen wurden mittels des akustischen Modells die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten (Plangebiet) berechnet.

Im Bereich des Plangebietes wird der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete mit 60 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts für alle Beurteilungszeiten eingehalten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die öko-control GmbH Schönebeck als eine nach § 29b (BlmSchG) zugelassene Messstelle mit der Ermittlung der von den umliegenden Betrieben ausgehenden Emissionen und Immissionen beauftragt. Zur Beurteilung der Geruchsmissionen wird die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 mit einer Ergänzung vom 10.09.2008 herangezogen.

Für die zu betrachtenden Immissionsorte ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung der Irrelevanzschwelle gemäß GIRL von 2 % der Jahresstunden. Demnach war im Weiteren die Gesamtbelastung für den zu betrachtenden Standort zu ermitteln. Im Bereich des geplanten Dorfgebietes (B-Plan) wird der gemäß GIRL zulässige Immis-

sionswert für Dorfgebiete von 15 % der Jahresstunden größtenteils unterschritten. Für einen schmalen Streifen (ca. 10 m Breite) entlang der nördlichen B-Plan-Grenze werden Geruchshäufigkeiten von bis zu 16 % prognostiziert.

Die Flächen wurden durch das ansässige landwirtschaftliche Unternehmen für die Überplanung und eine anschließende Bebauung zur Verfügung gestellt, so dass betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten der nördlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstätten sowie Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten durch heranrückende Wohnbebauung auszuschließen sind.

Das Rechtsamt des Landkreises Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, hat festgestellt, dass für die angegebenen Flurstücke der Gemarkung Uthmöden (Flur 4, Flurstücke 490 und 491) kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Vorhabenträger 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.) hinzuweisen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Mineralsand Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert.

Bisher sind im o.g. Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m  $\pm$  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 aus Sicht des Betreibers Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

Es sind derzeit keine Einschränkungen bekannt.

## **7. Planungsinhalt**

### **7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung**

Zwei Vorhabenträger beabsichtigen, auf dem Grundstück Gemarkung Uthmöden, Flur 4, Flurstück 490 an der Kleegartenstraße Wohnbebauung samt Nebenglass zu

errichten. Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Ausweisung eines Dorfgebietes vor.

## **7.2. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird unter Einbeziehung der Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich der Windmühlenbergstraße als Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO vorgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Dorfgebiet die gemäß § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die Festsetzung von Dorfgebieten ist erforderlich. Sie ermöglicht die Bestandssicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und die Entwicklung von Wohnnutzungen östlich der „Kleegartenstraße“, denen im Rahmen der Gebietsfestsetzung die Akzeptanz der durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehenden gebietstypischen Lärm- und Geruchsimmissionen zugemutet wird. Eine heranrückende Wohnbebauung eines allgemeinen Wohngebietes wird hierdurch vermieden. Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes werden stärker berücksichtigt. In Dorfgebieten ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die östlich der „Kleegartenstraße“ vorgesehenen Wohnnutzungen genießen daher nicht die Störungsfreiheit, die ihnen zum Beispiel in allgemeinen Wohngebieten zugemessen werden. Auf diesen Sachverhalt wird ausdrücklich hingewiesen. Das Plangebiet soll einer Wohnnutzung dienen, die ein ländliches Wohnen gegebenenfalls mit einer Tierhaltung anstrebt und bereit ist, die hierdurch höheren Immissionsbelastungen hinzunehmen.

### **7.2.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der maximalen Firsthöhe festgesetzt.

Für Dorfgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Diese ist für das Plangebiet mit der zukünftigen Wohnbebauung östlich der „Kleegartenstraße“ nicht erforderlich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 m. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Hinblick auf den Standort gewählt. Es soll eine attraktive Teilfläche mit dörflichem Charakter geschaffen werden.

### **7.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Dorfgebietes werden die überbaubaren Flächen überwiegend durch die Baugrenzen bestimmt. Diese ermöglichen hier eine flexible Bebauung.

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt zugunsten einer offenen Gestaltung, die sich an die Umgebungsbebauung anlehnt.

Für die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes im Bestand wurde keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können hier in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden, wie dies den betrieblichen Erfordernissen entspricht.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Baustruktur nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Für die Flächen östlich der „Kleegartenstraße“ ist ein Mindestabstand von 10 m zur „Kleegartenstraße“ entsprechend der umliegenden Bebauung und eine Bautiefe von max. 30 m festgesetzt.

Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde ein Grenzabstand von 3 m nach allen Seiten festgesetzt, der sich am bauordnungsrechtlichen Mindestabstand orientiert.

Untergeordnete bauliche Anlagen zur Energieerzeugung und zur Gartennutzung sind in der Grünfläche zulässig, wenn ihre Grundfläche insgesamt 10 % der festgesetzten Grünfläche nicht überschreitet. Auch eine PV-Anlage kann hier eingeordnet werden.

### 7.2.4. **Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude**

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Baugebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf dorftypische Häuser für eine Familie wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, dies addiert sich zu zwei Wohnungen im Doppelhaus insgesamt. Hierdurch werden größere Wohngebäude vermieden.

## 8. **Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange**

Nr. Pkt.	besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung		X		
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die individuelle bauliche Nutzung
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		nicht berührt

04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		X		
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		X		geringer Verlust bisher un bebauter Fläche
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht erkennbar
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,		X		nicht erkennbar
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame		X		nicht berührt

	me und effiziente Nutzung von Energie			
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,	X		nicht berührt
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	X		nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	X		nicht erkennbar
08.	die Belange			
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	X		nicht berührt
b)	der Land- und Forstwirtschaft	X		nicht berührt
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X		nicht berührt
d)	des Post- und Telekommunikationswesens	X		nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit	X		nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen	X		



09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X		nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X		nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		nicht erkennbar
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

## 9. Umweltbericht

Mit dem Vorhaben soll eine Bebauung (Ausweisung Dorfgebiet) auf der Fläche ermöglicht werden. Dieses wird mit einem großzügigen Baufenster parallel zur Straße geplant. Dahinter in Richtung Osten (offene Landschaft) schließt sich eine private Grünfläche an. Diese Planung hat voraussichtlich die folgenden Umweltauswirkungen:

- baubedingt: entstehen geringfügige zusätzliche Emissionen (Lärm, Staub) durch den Baustellenverkehr und die Bauarbeiten zur Errichtung der Wohngebäude und Erschließungsanlagen. Es wird keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung entstehen.
- anlagenbedingt: kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Böden und dem Entzug von Lebensräumen (Intensivgrünland) für Fauna und Flora. Weiterhin wird das Versickern von Oberflächenwasser durch die zusätzliche Versiegelung eingeschränkt.
- betriebsbedingt: entsteht ein geringfügig erhöhter Erschließungsverkehr auf der Anliegerstraße

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich wurden im Plan aufgenommen. Dies sind:

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) der zukünftigen Wohnbebauung östlich der „Kleegartenstraße“ mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf dem Grundstück genutzt bzw. versickert werden. Damit ist die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes weitgehend zu erhalten. Diese Lösung wird im weiteren Verfahren untersucht und nach Möglichkeit umgesetzt.
- Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen.

Anlagen:

Umweltbericht

Gutachten zur Ausbreitung von Gerüchen

Gutachten zur Ausbreitung von Schall