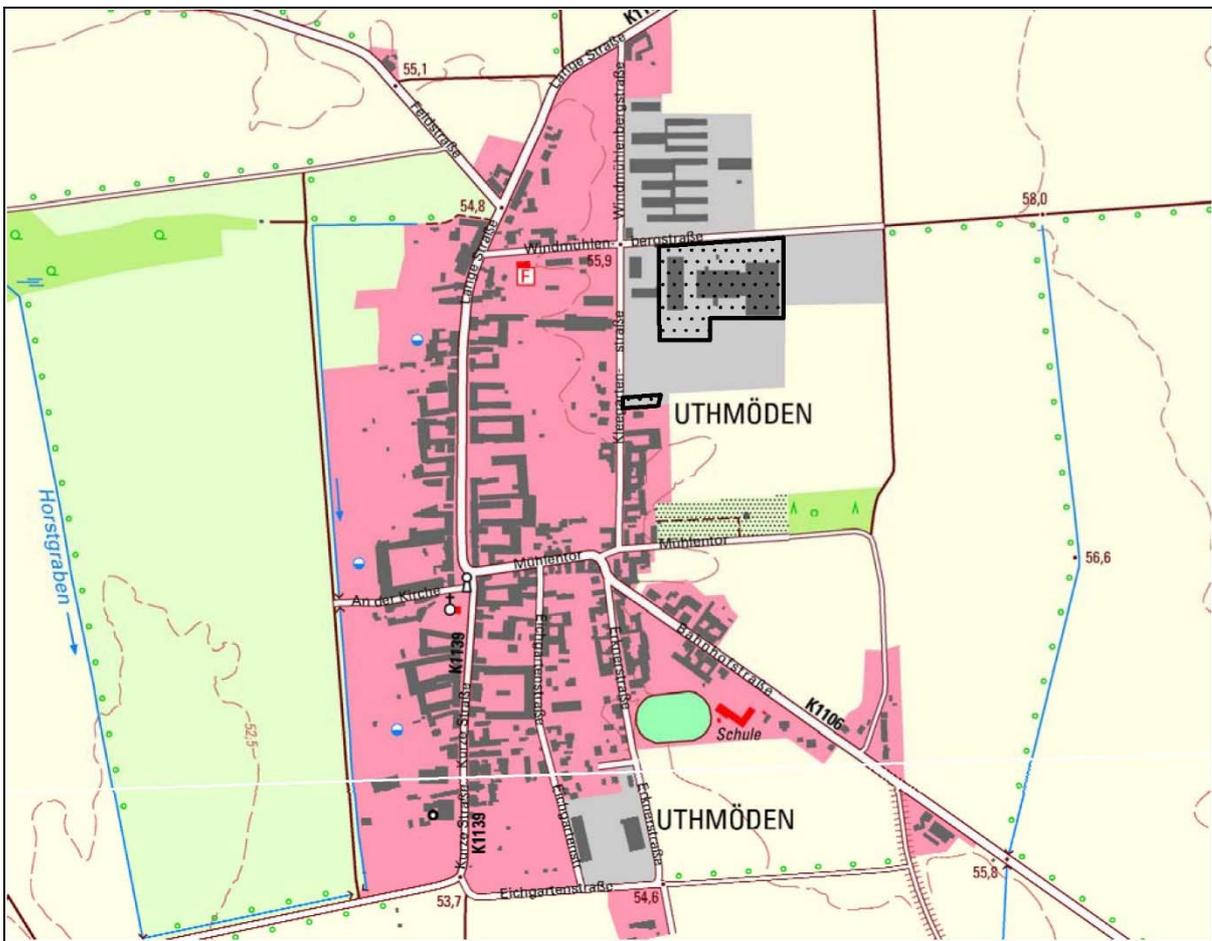


1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Kleegartenstraße" in der Ortschaft Uthmöden, Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 454-(VII.)/2024

Vorentwurf – Januar 2025



Begründung der 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Dorfgebiet Kleegartenstraße" in der Ortschaft Uthmöden der Stadt Haldensleben wurde in den Jahren 2022/2023 aufgestellt. Am 02.03.2023 erfolgte der Satzungsbeschluss. Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten wurde am 17.03.2023 im Amtsblatt veröffentlicht.

Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Dorfgebiete fest. Randbereiche, die als Garten genutzt werden, werden als Grünfläche festgesetzt. Um die Prägung als Dorfgebiet zu gewährleisten, wurde die landwirtschaftliche Betriebsstätte der Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle, die das Gebiet teilweise prägt, in den Geltungsbereich einbezogen. Der Betriebsstandort Uthmöden als landwirtschaftliches Betriebsgelände ist auch im Außenbereich zulässig. Für eine Einbeziehung des Grundstücks der Betriebsstätte besteht daher kein zwingendes Erfordernis. Um die Prägung des Gebietes als Dorfgebiet zu gewährleisten, ist es ausreichend, den an die Kleegartenstraße angrenzenden Bereich in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Der Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre hat bei einer vollständigen Überplanung des Grundstücks in Aussicht gestellt, Schmutzwasserbeiträge für das Gesamtgrundstück zu erheben. Dies würde zu einer nicht gerechtfertigten Gesamthöhe der Anschlussbeiträge für das Unternehmen führen, da nur ein Gebäude über einen Schmutzwasseranschluss verfügt. Es wurde daher geprüft, auf welchem Weg eine Beitragsgerechtigkeit erreicht werden kann. Durch eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den östlichen Teil des Betriebsgeländes ist dies gegeben. Der Bereich, der mehr als 50 Meter von der Kleegartenstraße entfernt ist, soll daher aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt und in diesem Teil der Bebauungsplan aufgehoben werden. Dies berührt bestehende Zulässigkeiten im Gebiet nicht, da der Betriebsstandort als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich privilegiert ist.

Weiterhin wurde für das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an dessen Südgrenze einbezogene Flurstück 529 der Flur 4, Gemarkung Uthmöden keine überbaubare Fläche festgesetzt. Selbständig ist das Flurstück kaum bebaubar, da die Grundstücksbreite an der Kleegartenstraße weniger als 15 Meter beträgt. Hier erfordert die Gewährleistung einer Beitragsgerechtigkeit eine Änderung der Festsetzungen. Eine Teilaufhebung ist für diese Fläche nicht sinnvoll, da das Grundstück dann gemäß § 34 BauGB bebaubar und ebenfalls beitragspflichtig wäre. Die Festsetzung wird daher in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten geändert.

Die 1.Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes dient der Gewährleistung einer Beitragsgerechtigkeit bezüglich der Abwassergebühren. Sie ist städtebaulich erforderlich.

räumlicher Geltungsbereich der Änderung und Teilaufhebung

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes umfasst die Teilflächen des Flurstücks 488, die weiter als 50 Meter von der Kleegartenstraße entfernt sind und die Teilflächen des Flurstückes 534, die sich innerhalb eines Bereiches von 30 Meter von der Südgrenze des Flurstücks 488 befinden und die bei dem landwirtschaftlichen Betrieb verbleiben. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks 529. Alle vorgenannten Flurstücke gehören der Flur 4 der Gemarkung Uthmöden an.

Auswirkungen der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange

Durch die 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsarbeiten erforderlich. Die bisherige Festsetzung erfolgte bestandsorientiert. Durch die Änderung und Teilaufhebung wird der Bestand nicht berührt. Es entstehen keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen. Es werden keine bestehenden Erschließungsanlagen funktionslos.

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen. Der bestehende Betrieb ist als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich privilegiert. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Zulässigkeiten des Landwirtschaftsbetriebes. Der Betrieb selbst ist Antragsteller der Teilaufhebung.

Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Die Änderung betrifft eine Fläche, die als nicht überbaubare Baugebietsfläche festgesetzt wurde. Diese werden in der Regel als Gärten gestaltet. Dem entspricht die jetzt gewählte Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten.

Die Teilaufhebung führt zu keiner wesentlichen Änderung des Zustandes von Natur und Landschaft, da der Betrieb örtlich vorhanden ist.

Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf private Belange. Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb eines Zeitraumes von sieben Jahren, in dem Grundeigentümer auf die Bestandskraft eines Bebauungsplanes vertrauen können und bei deren Aufhebung oder Änderung in eine andere Nutzungsart Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Haldensleben durch die Eigentümer geltend gemacht werden können. Vorliegend sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke die Antragsteller, die die Änderung und Teilaufhebung wünschen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ihren privaten Belangen dient.

Es ist erforderlich, dass die Stadt Haldensleben mit dem Eigentümer der Flurstücke 488, und 534 der Flur 4 der Gemarkung Uthmöden vor der Fassung des Satzungsbeschlusses Vereinbarungen trifft, die die Stadt Haldensleben von Entschädigungsforderungen im Sinne der §§ 42 bis 44 BauGB freistellt.

Umweltbericht zur 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

1. Inhalt und Ziele der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Ziel der Änderung und Teilaufhebung

- Herstellung einer Beitragsgerechtigkeit durch die Teilaufhebung planerisch nicht erforderlicher Festsetzungen
- Änderung einer nicht überbaubaren Baugrundstücksfläche in eine private Grünfläche

Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

	Fläche	bisherige Festsetzung	zukünftiger Planungszustand	Untersuchungserfordernis
Teilaufhebung Bebauungsplan	1,86 ha	Dorfgebiete	Flächen für die Landwirtschaft, Außenbereich	nein, da Bestand im Gebiet vorhanden, es erfolgt kein Eingriff
	0,15 ha	Grünflächen		
Änderung Bebauungsplan	0,08 ha	Dorfgebiet	private Grünflächen, Garten	nein, da kein Eingriff erfolgt

Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund des geschützten und vorhandenen Bestandes im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten keine umweltprüfungspflichtigen Sachverhalte erkennbar sind, die eine Bewertung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfordern würde.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes der Planzustand gleich dem Ausgangszustand bewertet. Dieser Zustand wird auch nach der Teilaufhebung beibehalten.

Der Änderungsbereich auf dem Flurstück 529 wurde im Planzustand des aufgestellten Bebauungsplanes als nicht überbaubare Grundstücksfläche des Dorfgebietes mit 6 Wertpunkten (Biotoptyp AKB) bewertet. Dies entspricht auch den geänderten Festsetzungen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten. Durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehen somit keine Eingriffe in den Naturhaushalt.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

- **Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung: kein Untersuchungserfordernis

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1996), Landschaftsplan Haldensleben – Fortschreibungen (Westhus, 2007; Dippe, 2015)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch die Planung. Ein Untersuchungserfordernis bezüglich der Auswirkungen ist nicht gegeben.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1996), Landschaftsplan Haldensleben – Fortschreibungen (Westhus, 2007; Dippe, 2015)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes beinhaltet den Entfall von Bauflächen. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht erkennbar.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1996), Landschaftsplan Haldensleben – Fortschreibungen (Westhus, 2007; Dippe, 2015)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Es wird kein Untersuchungserfordernis erkannt.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1996), Landschaftsplan Haldensleben – Fortschreibungen (Westhus, 2007; Dippe, 2015)

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1996), Landschaftsplan Haldensleben – Fortschreibungen (Westhus, 2007; Dippe, 2015)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Art der Berücksichtigung:

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Stadt Haldensleben, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

Aufgrund der fehlenden Untersuchungsrelevanz für Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgte keine Bestandsaufnahme im Bereich der Änderung und Teilaufhebung. Die Flächen werden als landwirtschaftliche Betriebsstätte oder landwirtschaftlich genutzt. Die bestehende Nutzung bleibt erhalten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung und Teilaufhebung der Planung wäre eine ähnliche Entwicklung möglich wie sie nach der Änderung und Teilaufhebung umsetzbar ist. Die private Grünfläche ist bisher als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, so dass ebenfalls eine Gartennutzung erfolgen würde. Die landwirtschaftliche Betriebsstätte kann sich im Bereich der Aufhebung in gleicher Weise entwickeln.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

keine Maßnahmen erforderlich

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht gegeben

3. Ergänzende Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

keine gesonderte Beschreibung erforderlich

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- keine Maßnahmen erforderlich

allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planvorhaben beinhaltet die 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Kleegartenstraße" in der Ortschaft Uthmöden, Stadt Haldensleben auf einer Gesamtfläche von ca. 2,09 Hektar.

Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist mit keinen untersuchungsrelevanten Eingriffen in die Schutzgüter verbunden, da sich der zukünftige Zustand nicht wesentlich gegenüber dem Zustand vor der Änderung und Teilaufhebung unterscheidet. Die landwirtschaftliche Betriebsstätte im Bereich der Teilaufhebung ist örtlich vorhanden und kann auch im Außenbereich bedarfsgerecht entwickelt werden. Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche soll gemäß der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als baugebietsangehöriger Garten genutzt werden. Weitere Untersuchungserfordernisse bestehen nicht.

Haldensleben, Januar 2025