



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02855
Datum: 25.10.2002

Wiedervorlage:
Aktz.:
Bezug-Nr.:
Abteilung/Amt/Fraktion : FB Stadtentwicklung und -
planung
Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Beigeordnetenkonferenz	10.12.2002	nichtöffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	14.01.2003	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	26.02.2003	öffentlich beschließend			

Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale),
Ifd. Nr. 12 "Dölauer Heide - Koppelweg"

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), Ifd. Nr. 12 „Dölauer Heide - Koppelweg“. Der Erläuterungsbericht wird gebilligt.

Begründung: s. Anlage

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beraten mit: GB I, GB III,

i. V. Eberhard Doege
Tepasse
Beigeordneter für Planen,
Bauen und Straßenverkehr



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02855
Datum: 25.10.2002

Wiedervorlage:
Aktz.:
Bezug-Nr.:
Abteilung/Amt/Fraktion FB Stadtentwicklung und -
planung
:
Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	14.01.2003	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	26.02.2003	öffentlich beschließend			

Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale),
Ifd. Nr. 12 "Dölauer Heide - Koppelweg"

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), Ifd. Nr. 12 „Dölauer Heide - Koppelweg“. Der Erläuterungsbericht wird gebilligt.

Begründung: s. Anlage

Finanzielle Auswirkungen: nein

i. V. Eberhard Doege
Tepasse
Beigeordneter für Planen,
Bauen und Straßenverkehr



HALLE ★ Die Stadt

Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02855

Datum: 25.10.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt/Fraktion : FB Stadtentwicklung und -planung
Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	14.01.2003	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	26.02.2003	öffentlich beschließend			

Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale),
Ifd. Nr. 12 "Dölauer Heide - Koppelweg"

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), Ifd. Nr. 12 „Dölauer Heide - Koppelweg“. Der Erläuterungsbericht wird gebilligt.

Begründung: s. Anlage

Finanzielle Auswirkungen: nein

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begleitblatt Geschäftsbereichsbeteiligung

Gegenstand: FNP-Änderung, lfd. Nr. 12 Dölauer Heide - Koppelweg III/2002/02855

Einreichender Geschäftsbereich: Planen, Bauen und Straßenverkehr

Finanzielle Auswirkungen nein ja

		von	wirksam bis	Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
VerwHH	Einnahmen				
	Ausgaben				
VermHH	Einnahmen				
	Ausgaben				

Folgekosten (in o. g. Beträgen nicht enthalten) nein ja

		von	wirksam bis	Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Einnahmen				
	Ausgaben				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Einnahmen				
	Ausgaben				

Auswirkungen auf den Stellenplan nein wenn ja

**beantragte
Stellenerweiterung:**

**vorgesehener
Stellenabbau:**

Beteiligung des GPR/PR notwendig? nein ja

Kinderfreundlichkeitsprüfung erfolgt? nein ja

Gleichstellungsrelevant? nein ja

Mitzeichnung

1	2	3	4	5	6	7	8
OB/GB/FB	Übergeben am	Rückgabe am	Rückgabe nicht fristgerecht	Zugestimmt ohne Änderungs- vorschläge	Zugestimmt mit Änderungs- vorschlägen	Änderungs- vorschläge, die berücksichtigt wurden	Änderungs- vorschläge, die nicht berück- sichtigt wurden
OB							
GB I	11.11.02	25.11.02		x			
GB II							
GB III	11.11.02	25.11.02		x			
GB IV							
GB V	11.11.02	25.11.02		siehe Abwägung			
Ref. 39							
FB 13	11.11.02						
Sonstige zu beteiligende Stellen							

BESCHLUSSVORLAGE

- Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 12 „Dölauer Heide - Koppelweg“

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 12 „Dölauer Heide - Koppelweg“

Inhaltsübersicht

Teil I Abwägung

Teil II Änderung

bestehend aus:

- Änderungsplan
- Erläuterungsbericht

TEIL I ABWÄGUNG

Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 12 „Dölauer Heide - Koppelweg“

Inhaltsübersicht

1. Sachdarstellung
2. Stand des Verfahrens
3. Abwägung
 - 3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 3.1.1 Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben
 - 3.1.2 Stellungnahmen ohne Einwände und zu denen keine Abwägung erforderlich ist
 - 3.1.3 Entscheidungsvorschläge zu vorgebrachten Anregungen Träger öffentlicher Belange
 - 3.1.3.1 Deutsche Telekom
 - 3.1.3.2 Regierungspräsidium Halle
 - 3.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2(2) BauGB
 - 3.2.1 Beteiligte Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben
 - 3.2.2 Nachbargemeinden, zu deren Stellungnahmen keine Abwägung erforderlich ist
 - 3.2.3. Entscheidungsvorschläge zu vorgebrachten Anregungen von Nachbargemeinden
 - 3.2.3.1 Gemeinde Lieskau
 - 3.3 Öffentliche Anregungen
 - 3.3.1 Eigentümerin eines Nachbargrundstückes

Anlagen Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange
 und Nachbargemeinden

1. Sachdarstellung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist die für die Änderung vorgesehene Fläche als „Grünfläche mit Versorgungsfunktion“ und der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten / Grabeland“ dargestellt.

Im Realen stellt die Fläche einen Siedlungsteil an der Stadtgrenze dar, der direkt an die Wohnbebauung in der Nachbargemeinde Lieskau angrenzt und nur über diese Gemeinde erschlossen ist. Es ist ein Gartengebiet, in dem überwiegend Lauben und Wochenendhäuser stehen und nur wenige Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Die Fläche liegt im Außenbereich und wird durch die sich östlich und südlich anschließende Dölauer Heide vom bebauten Stadtgebiet getrennt. Westlich grenzt die Ortslage Lieskau mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung an die von der Änderung betroffene Fläche an.

Die Stadt Halle (Saale) hatte sich bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit Einwendungen aus der Bevölkerung, die auf eine Darstellung als Wohnbaufläche abzielten, befasst und in der Abwägung auf das Problem Splittersiedlung im Außenbereich (nach § 35 BauGB) hingewiesen.

Verstärkten Anfragen zu Möglichkeiten zur Schaffung von Baurecht in diesem Gebiet an die Verwaltung und den Stadtrat, deren Argumentation unter den Gesichtspunkten des Aufhaltens der Abwanderung und insbesondere der Bereitstellung von Bauland auch für den individuellen Einfamilienhausbau im Stadtgebiet von Halle schließlich gefolgt wurde, führten zu der Anregung, eine Abrundungssatzung gemäß § 35 BauGB zu erlassen.

Nach Prüfung der rechtlich gegebenen Möglichkeiten empfahl die Stadtverwaltung, statt der Abrundungssatzung einen Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erschließung aufzustellen.

Am 14.11.2001 wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 109 Halle-Dölau, Koppelweg/Am Mönchsholz gefasst.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielstellung, auf im Flächennutzungsplan als Nutzungsart Grün mit Versorgungsfunktion Eigentümergeärten und Grabeland dargestellten Flächen Wohnbauflächen bzw. Sonderbauflächen Wochenendhausgebiet darzustellen.

2. Stand des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit Verfügung vom 11.09.2002, Az.: 25-21101-5.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 18.09.2002 wirksam.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 Halle-Dölau, Koppelweg/Am Mönchsholz geführt.

Die Bürger wurden gemäß § 3(1) Nr.2 bereits im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen des Verfahrens für den parallel

aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 109 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung etc. unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 109 erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 21.11.2001 in der Zeit vom 28.11.2001 bis zum 11.12.2001.

Mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. III/2001/02011 am 27.03.2002 zur Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 12, und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des FNP und der damit verbundenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Änderungsverfahren eingeleitet.

Mit Anschreiben vom 22.04.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden um Stellungnahme zu den beigefügten Planunterlagen gebeten. Eine Übersicht über die Beteiligten und Eingänge der Stellungnahmen ist in der Anlage zur Abwägung dargestellt.

Nach amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 17.04.2002 erfolgte die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Änderungsverfahren in der Zeit vom 25.04.2002 bis zum 24.05.2002 im Stadtplanungsamt Halle, Hansering 15. In diesem Zeitraum wurden von einem Bürger Anregungen vorgebracht.

In der vorliegenden Abwägung der Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Ergebnisse der Beteiligungen und der öffentlichen Auslegung zusammengefasst.

3. Abwägung

3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

39 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben (siehe Anlage zur Abwägung)

3.1.1 Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben (6 TÖB)

02	Arbeitsamt Halle
15	Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege
26	Evangelisches Kreiskirchenamt
27	Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
28	Jüdische Gemeinde zu Halle
31	Staatshochbauamt Halle

3.1.2 Stellungnahmen ohne Anregungen und zu denen keine Abwägungen erforderlich sind (31 TÖB)

01	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd
03	Autobahnamt Halle
04	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen Anhalt
05	Bundesvermögensamt Halle
06	DB Netz AG
08	Energieversorgung Halle
09	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser
10	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser
11	Handwerkskammer Halle
12	HAVAG
13	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau

14	Katasteramt Halle
16	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt
17	Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt
18	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
19	Landratsamt Saalkreis
20	MEAG Hauptverwaltung
21	Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt LSA
22	Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
23	Polizeidirektion Halle, Gefahrenabwehrbehörde
25	Regierungspräsidium Magdeburg, Luftfahrtinspektion
29	Katholische Kirche
30	Neuapostolische Kirche
32	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
33	Stadtwirtschaft
34	Straßenbauamt
35	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Magdeburg
36	Wehrbereichsverwaltung Ost
37	Landesforstbetrieb, Forstamt Halle
38	Verbundnetz Gas AG/GDMcom
39	MITGAS GmbH

3.1.3 Entscheidungsvorschläge zu vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange (2 TÖB)

3.1.3.1 07 Deutsche Telekom AG, Niederlassung 1 Magdeburg

Anregung:

Bitte um Aufnahme eines Hinweises in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Abwägungsbegründung:

Die Forderung ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Der Inhalt der Forderung ist im Rahmen der Beteiligungen an Bebauungsplanverfahren bzw. bei Bauanträgen vom Betreiber durchzusetzen.

Abwägungsvorschlag:

Die Forderung ist nicht flächennutzungsplanrelevant.

3.1.3.2 24 Regierungspräsidium Halle

Anregung 1: (Dezernat 32/Regionale Planungsgemeinschaft Halle)

Hinweis, dass mit der geplanten Änderung dieses Gebiet den ursprünglichen Charakter verliert, der in der Festlegung als Vorsorgegebiet im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Halle seinen Niederschlag findet.

Abwägungsbegründung:

Das Regionale Entwicklungsprogramm enthält für den von der FNP-Änderung betroffenen Bereich bzw. für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 109 noch die Darstellung als Vorsorgegebiet Erholung. Dem tragen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern Rechnung, als sie einen Teil der Fläche als Sonderbaufläche Wochenendhäuser bzw. Sondergebiet nach § 10 BauNVO

(Sondergebiete, die der Erholung dienen) in Form eines Wochenendhausgebietes ausweisen.

Im Rahmen der am 29.03.2001 durch die Regionale Planungsgemeinschaft beschlossenen Neuaufstellung des Regionalplanes für die Planungsregion Halle muss geprüft werden, ob an der Festlegung der Fläche als Vorsorgegebiet Erholung festgehalten wird.

Abwägungsvorschlag:

Der in der Anregung enthaltene Hinweis, dass mit der geplanten Änderung dieses Gebiet den ursprünglichen Charakter verliert, trifft nicht zu.

Anregung 2: (Dezernat 47 Obere Naturschutzbehörde)

Die FNP-Änderung wird abgelehnt. Die Begründung ist nach Meinung der Oberen Naturschutzbehörde nicht stichhaltig.

Die Verknüpfung mit der Gemeinde Lieskau erfordert nicht die Umwidmung, da die jetzt vorgesehene extensivere Nutzung gerade einen naturverträglichen Übergang in die freie Landschaft, hier Dölauer Heide (Wald) sichert. Die intensivere ständige Wohnnutzung stellt dagegen eine starke Verengung eines Vernetzungskorridors Wald - Umland dar.

Begründung der Stellungnahme:

Das o. g. Vorhaben berührt die Dölauer Heide mit den Schutzgebieten LSG Dölauer Heide, NSG „Bischofswiese“ und „Lintbusch“ (besonderes Schutzgebiet nach FFH-RiLi Nummer 122), „Dölauer Heide und Lintbusch bei Halle“ direkt. Geplante FNP-Änderung widerspricht der Biotopverbundplanung Halle/Saalkreis und dem Landschaftsplan der Stadt Halle. Nach naturschutzfachlicher Einschätzung schädigt es die Austauschbeziehungen von Arten im Randbereich des Vorranggebietes Natur und Landschaft.

Bereits im vorangegangenen B-Planverfahren wurden Bedenken hinsichtlich der weiteren Verschlechterung der ökologisch sehr bedeutsamen Wald - Umlandbeziehungen geäußert. Bei Realisierung der Änderung ist mit einer deutlichen Intensivierung der gebietsbedingten Beeinträchtigungen der Austauschbeziehungen zu rechnen. Langfristig sollte das Gebiet und dessen Umfeld wegen seiner Bedeutung für die oben genannten Schutzgebiete und die Austauschbeziehungen gezielt naturnah entwickelt werden.

Die Planung hätte durch die geplante Intensivierung der Nutzung eine deutliche Verschlechterung des naturschutzfachlichen Wertes der Fläche direkt und des Wertes der Fläche als Glied im Biotopverbundsystem der Heide mit dem Umland zur Folge.

Die Dölauer Heide war bereits in der Vergangenheit einer schleichenden Verschlechterung ausgesetzt. Dies ist in verschiedenen Arbeiten insbesondere an der zunehmenden Verbauung der Waldränder und Unterbindung der Wald-Umlandbeziehungen festgemacht worden (z. B. Zustandsanalyse der Dölauer Heide). Es wurde festgestellt, dass insgesamt nur noch sehr geringe Abschnitte überhaupt für diese Austauschbeziehungen zur Verfügung stehen. Bei einer weiteren Verinselung wurde die fortschreitende Verarmung der Artenausstattung der Waldbiozönose mit den eingelagerten Schutzgebieten prognostiziert. Dies würde auch die Europaschutzgebietsflächen und NSG betreffen. Das Baugebiet betrifft einen dieser Restkorridore direkt.

Abwägungsbegründung:

Der Bereich, in dem die im FNP zu ändernde Fläche bzw. der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 109 liegen, ist im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Halle als Vorsorgegebiet

Erholung festgelegt. Das für die Dölauer Heide dargestellte Vorranggebiet für Natur und Landschaft spart diesen Bereich jedoch aus.

Eine direkte Beeinflussung der von der Oberen Naturschutzbehörde genannten Naturschutzgebiete und des FFH-Gebietes durch die im Rahmen des Bebauungsplanes zusätzlich mögliche Bebauung in dem in die FNP-Änderung einbezogenen Bereich besteht aufgrund des großen Abstandes zu diesen Gebieten nicht. Zu dem FFH-Gebiet beträgt der Abstand z. B. ca. einen Kilometer.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Dölauer Heide, insbesondere ihrer Funktion im Biotopverbundsystem durch die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichte geringfügige Verdichtung der Bebauung wurde im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes und des Änderungsverfahrens des FNP durch die Untere Naturschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Halle geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde der zu erwartende Eingriff als nicht erheblich beurteilt.

Die von der FNP-Änderung betroffene Fläche grenzt unmittelbar an die Ortslage Lieskau und hat ausgehend von der Bestandssituation für den Biotopverbund eine eher untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der Bestandssituation haben die Austauschbeziehungen, auf die Obere Naturschutzbehörde verweist, eine untergeordnete Bedeutung.

Die Entwicklungsziele innerhalb des Biotopverbundsystemes umfassen im Wesentlichen die Erhaltung des Waldbestandes und die Schaffung von wichtigen ökologischen Pufferstrukturen und geschlossenen Waldrändern.

Der Waldbestand wird durch die Planung aber nicht verändert. Die als Wald beurteilten und eingestuftten Flächen wurden nicht in den zu ändernden Bereich im Flächennutzungsplan und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Pufferfunktion der bestehenden Gärten bleibt auch bei der teilweisen Umwandlung von vorhandener Wochenendhausnutzung zu Wohnnutzung überwiegend erhalten. Die tatsächlich zusätzlich bebaubare Fläche umfasst lediglich ca. 550 qm.

Ein geschlossener Waldrand wird durch die Festsetzung einer entsprechenden Anpflanzung am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches erstmalig verbindlich vorgesehen.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem einschränkende Festsetzungen bezüglich der Bebaubarkeit (geringe GRZ, geringe Bebauungsdichte) und ergänzende grünordnerische Festsetzungen.

Zum Ausgleich des Eingriffes und der Minderung des naturschutzfachlichen Wertes der Fläche werden im Bebauungsplan weitere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die von der Oberen Naturschutzbehörde in der Stellungnahme angeregte langfristig gesehen gezielte naturnahe Entwicklung der Fläche ist allerdings angesichts des Baubestandes und der vorhandenen Nutzungen eher unrealistisch.

Abwägungsvorschlag:

Die in den Anregungen der Oberen Naturschutzbehörde formulierten Bedenken werden zurückgewiesen.

Die besondere Lage des Gebietes am Rand der Dölauer Heide wird im Bebauungsplan insofern bereits berücksichtigt, als entsprechende Festsetzungen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches, zu einer geringen Überbauungsdichte, Ausgleichsmaßnahmen etc. getroffen werden.

3.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB
3 Verwaltungsgemeinschaften und 6 Saalkreisgemeinden wurden
angeschrieben

3.2.1 Beteiligte Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden, die keine Stellungnahme
abgegeben haben (3)

- 02 Verwaltungsgemeinschaft „Westlicher Saalkreis“
- 03 Verwaltungsgemeinschaft „Westliche Saaleaue“
- 06 Gemeinde Brachwitz

Die Verwaltungsgemeinschaft „Westlicher Saalkreis“ hat keine eigene
Stellungnahme abgegeben, dafür aber die Stellungnahmen für die
Gemeinden Bennstedt, Lieskau und Salzmünde.

Die Gemeinde Brachwitz hat keine eigene Stellungnahme abgegeben. Diese wurde
durch die Verwaltungsgemeinschaft „Wettin“ im Namen der zur
Verwaltungsgemeinschaft gehörenden Gemeinden, darunter Brachwitz, abgegeben.

3.2.2 Nachbargemeinden, zu deren Stellungnahmen keine Abwägungen erforderlich sind (5)

- 01 Verwaltungsgemeinschaft „Wettin“
- 04 Gemeinde Angersdorf
- 05 Gemeinde Bennstedt
- 08 Gemeinde Salzmünde
- 09 Gemeinde Zscherben

3.2.3. Entscheidungsvorschläge zu vorgebrachten Anregungen von Nachbargemeinden
(1)

3.2.3.1 07 Gemeinde Lieskau

Anregung:

Zitat: „Die Gemeinde Lieskau lehnt die o. g. Änderung, bei der eine
Umwidmung von Grün mit Versorgungsfunktion Eigentümergeärten/Grabeland in
Wohnbauflächen und ein kleiner Anteil Sondergebietsfläche
Wochenendhausgebiet erfolgen soll, ab.

Es würde damit eine Splittersiedlung im Außenbereich geschaffen, die zu
keinem baulichen Zusammenhang mit der Bebauung in Halle steht. Hinzu
kommt noch die unmittelbare Angrenzung an die Dölauer Heide.

Des Weiteren sind keinerlei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die
für die neue Wohnhausbebauung und die zusätzliche Versiegelung der Flächen
notwendig wären.

In dem Antrag wird offensichtlich davon ausgegangen, dass die Gemeinde
Lieskau bereits in das Stadtgebiet eingemeindet ist bzw. die kurz bevorsteht.
Denn sämtliche Zufahrten und Versorgungsleistungen (z. B. Wasser, Abwasser)
erfolgen über die Gemeinde Lieskau. Ebenso wäre ein baulicher Zusammenhang
nur mit der Gemeinde Lieskau gegeben. Durch die unmittelbare Nähe zur
Dölauer Heide und den jetzigen Charakter des Gebietes (Grünanlagen,
Eigentümergeärten, wenige als Wohnhäuser genutzte Gebäude) bedingt,
bestünden auch von seiten Lieskaus im Falle der Zuordnung dieses Bereiches

zur Gemeinde Lieskau keinerlei Absichten zur Einrichtung eines Wohnungsbaustandortes an dieser Stelle.

Ich möchte Ihnen hiermit auch mitteilen, dass wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 am Koppelweg Einspruch erheben. In den vergangenen Monaten ist die Gemeinde Lieskau von Vertretern des Stadtplanungsamtes damit konfrontiert worden. Die Begründung war, dass mit diesem B-Plan eine Legalisierung des jetzigen Zustandes erreicht werden sollte. Damit war gemeint, dass die jetzige Nutzung einiger Gebäude für Wohnzwecke auf eine rechtliche Basis gestellt wird und eine geringfügige Neubebauung vorgesehen ist. Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine Baumbepflanzung des Koppelweges (Rad- / Fußweg) vorgeschlagen.

Es gab keinerlei Hinweise oder Informationen dazu, dass dieses Vorhaben eine wesentliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfordert. Dieser wurde sicherlich vor Jahren der Gemeinde Lieskau vorgelegt. Es kann nicht zu jeder Zeit eine detaillierte Kenntnis von der Gemeinde Lieskau verlangt werden. Ganz offensichtlich wurde die Gemeinde Lieskau nicht über die tatsächlichen Vorhaben informiert.

Ich fordere Sie dazu auf, trotz der Überschreitung der ursprünglichen Frist diese Stellungnahme zu berücksichtigen.

Die Fristenüberschreitung hat sich durch die Bearbeitung in der Verwaltungsgemeinschaft und die Sitzungstermine in der Gemeinde Lieskau ergeben.“

Abwägungsbegründung:

Gemäß § 2 (2) BauGB sind benachbarte Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Die Stadt Halle hat deshalb im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 frühzeitig das Gespräch mit der Gemeinde Lieskau und der Verwaltungsgemeinschaft „Westlicher Saalkreis“ gesucht, um über die Planungen zu informieren. Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 im September/Oktober 2001 wurde auch die Nachbargemeinde Lieskau beteiligt. In den der Gemeinde und den TÖB übergebenen Unterlagen zum Vorentwurf wird im Punkt 1.5 „Übergeordnete Planungen“ auf die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan hingewiesen. Die Gemeinde Lieskau war also ausreichend informiert. Sie war auch informiert über alle in ihrer Stellungnahme zur Änderung des FNP jetzt als Probleme hingestellten Punkte, u. a. die Erschließung des Gebietes nahezu ausschließlich über das Gemeindegebiet von Lieskau. Dies ist ja im Übrigen für die Bestandsnutzung bereits jetzt der Fall. Seitens der zuständigen Versorgungsträger werden hier auch im Hinblick auf die geplante Entwicklung keine Probleme gesehen. In der Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 16.10.2001 wird dem Bebauungsplan unter den Bedingungen zugestimmt, (Zitat) „wenn die zulässige Nutzung der Bebauung einschließlich mit Einfamilienhäusern abgesichert wird“.

Diese Bedingung wird eingehalten, da sie ohnehin mit den planerischen Zielsetzungen für das Gebiet identisch ist.

Wie bereits in dem der Gemeinde Lieskau bekannten Erläuterungstext zum Vorentwurf des Bebauungsplanes dargelegt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzung für die Aufstellung und Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Sie wird deshalb parallel zum Aufstellungsverfahren durchgeführt. Es wird nur der Bereich, den der Bebauungsplan als Geltungsbereich umfasst, einer Änderung unterzogen. Die FNP-Änderung wird durchgeführt und der Bebauungsplan aufgestellt, um das Gebiet städtebaulich zu ordnen, eine ordnungsgemäße Erschließung sowie den

baulichen Bestand zu sichern bzw. geringfügige bauliche Erweiterungen zuzulassen. Die bisherige Darstellung im FNP und die Lage des Gebietes im Außenbereich erschwerten hier in der Vergangenheit Entscheidungen der Verwaltung zu Baugesuchen etc. Durch die FNP-Änderung, aber insbesondere erst durch den Bebauungsplan wird hier Rechtssicherheit geschaffen. Eine Splittersiedlung im Außenbereich entsteht damit ganz sicher nicht, denn es ist ja bereits Bebauung (auch Einfamilienhäuser) vorhanden. Schwierig ist die Frage zu beantworten, ob es sich dabei überhaupt um eine Splittersiedlung handelt. In Bezug auf das Stadtgebiet von Halle kann man noch von einer Splittersiedlung ausgehen. Schaut man über die Gemarkungsgrenzen hinweg, so lässt sich ein baulicher Zusammenhang mit der Ortslage Lieskau erkennen, auf den auch die Gemeinde in ihrer Stellungnahme zur FNP-Änderung verweist. Die Lage im Außenbereich ist dagegen eindeutig.

Der im Ansatz vorhandene bauliche Zusammenhang mit der Ortsbebauung in Lieskau war deshalb neben anderen ein wichtiger Grund für die Entscheidung der Stadt, den Bebauungsplan aufzustellen und parallel dazu den FNP zu ändern. Dabei ist natürlich die Lage des Gebietes unmittelbar angrenzend an die Dölauer Heide zu beachten.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Dölauer Heide, insbesondere ihrer Funktion im Biotopverbundsystem durch die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichte geringfügige Verdichtung der Bebauung wurde im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes und des Änderungsverfahrens des FNP durch die Untere Naturschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Halle geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde der zu erwartende Eingriff als nicht erheblich beurteilt.

Die von der FNP-Änderung betroffene Fläche grenzt unmittelbar an die Ortslage Lieskau und hat ausgehend von der Bestandssituation für den Biotopverbund eine eher untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der Bestandssituation haben die Austauschbeziehungen, auf die Obere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zur FNP-Änderung verweist (siehe Punkt 3.1.3.2 der Abwägung), eine untergeordnete Bedeutung.

Die Entwicklungsziele innerhalb des Biotopverbundsystemes umfassen im Wesentlichen die Erhaltung des Waldbestandes und die Schaffung von wichtigen ökologischen Pufferstrukturen und geschlossenen Waldrändern.

Der Waldbestand wird durch die Planung aber nicht verändert. Die als Wald beurteilten und eingestuftten Flächen wurden nicht in den zu ändernden Bereich im Flächennutzungsplan und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Pufferfunktion der bestehenden Gärten bleibt auch bei der teilweisen Umwandlung von vorhandener Wochenendhausnutzung zu Wohnnutzung überwiegend erhalten. Die tatsächlich zusätzlich bebaubare Fläche umfasst lediglich ca. 550 qm.

Ein geschlossener Waldrand wird durch die Festsetzung einer entsprechenden Anpflanzung am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches erstmalig verbindlich vorgesehen.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem einschränkende Festsetzungen bezüglich der Bebaubarkeit (geringe GRZ, geringe Bebauungsdichte) und ergänzende grünordnerische Festsetzungen.

Der FNP stellt auch Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dar. Diese sind also prinzipiell möglich. Die Änderung des FNP selbst erfordert aber noch keine Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden erst im Bebauungsplan festgesetzt. Darauf wurde auch in den Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, die der Gemeinde Lieskau zur Kenntnis gegeben wurden, hingewiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dem Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen, der der Gemeinde im weiteren Verfahren zur Stellungnahme übergeben werden wird.

Abwägungsvorschlag:

Die in den Anregungen vorgebrachten Einwendungen gegen die Änderung des FNP werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Der in den Anregungen vorgebrachte Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 wird im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt.

3.3 Öffentliche Anregungen

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 17.04.2002 haben die Unterlagen zum Änderungsverfahren in der Zeit vom 25.04. bis 24.05.2002 öffentlich ausgelegen.

1 schriftliche Stellungnahme zum Änderungsverfahren ist eingegangen:

3.3.1 Eigentümerin eines Nachbargrundstückes mit Schreiben vom 15.05.2002

Anregung:

Widerspruch zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zitat: „Die Änderung des FNP im Bereich Mönchsholz-Koppelweg soll die Entwicklung dieses Gebietes sichern, welches durch die Lage an der Ortschaft Lieskau und an der Grenze zur Dölauer Heide durch eine Mischstruktur von Einfamilienhäusern, Wochenendgrundstücken und Gärten geprägt ist.

In die Änderung der Flächennutzungsplanung ist aus unklaren Gründen mein Grundstück (*hier folgen Angabe der Flurstücksnummer und des Grundbuchblattes*) nicht einbezogen worden, obwohl auch die jetzige Kategorie Grünfläche, Garten, Grabeland der Jahrzehnte währenden Nutzung als Wochenendgrundstück widerspricht. Zudem erscheint auf Grund zahlreicher Charakteristika des Grundstückes (vorhandene Erschließung durch Zuwegung, Wasser und Energie) ein Anschluß an die bis an die Grundstücksgrenze heranreichende Einfamilienhausbebauung folgerichtig.

Ich bitte deshalb um Einschluß meines Grundstückes in die Änderung des Flächennutzungsplanes und Freigabe zur Einfamilienhausbebauung.

Begründung:

1. Die bestehende Bebauung grenzt direkt an das Grundstück an. Das östlichste Einfamilienhaus am Käutzchenweg bildet die Grundstücksgrenze. Eine Aufnahme der Flucht dieser Einfamilienhäuser wäre problemlos möglich und sinnvoll.
2. Das Grundstück verfügt bereits jetzt über eigene Anschlüsse für Wasser und Energie (Erdkabel, als Ersatz der Oberleitung verlegt im Jahr 2000).
3. Das Grundstück ist durch einen Privatweg, der sich in meinem Eigentum befindet, erschlossen. Die Nutzung der anderen Privatwege (Am Mönchsholz) ist im Grundbuch gesichert, so daß hinsichtlich Zufahrt und Erschließung keine Probleme bestehen.
4. Das Grundstück wurde schon seit Jahrzehnten durch mich bzw. meine Eltern als Wochenendgrundstück genutzt und ist seit dieser Zeit mit einem Wochenendhaus (Holzbau mit Ziegelfundament) einem Carport und Schuppen bebaut.
5. Da Teile des nördlich angrenzenden Grundstückes noch vor Vorliegen eines Bebauungsplanes oder der Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem Einfamilienhaus bebaut werden durften und dann erst nachträglich in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen wurden, erscheint es folgerichtig zu sein, diese nun entstandene U-Form für die Bebauung symmetrisch zu

vervollständigen und den entsprechenden Teil meines Grundstückes mit in die Änderung einzubeziehen. Nochmals, es kann die Flucht des Käutzchenweges aufgenommen werden. Damit würde die Einfamilienhausbebauung symmetrisch und würde einen zur Heide hin offenen Innenraum, welcher zur Sondernutzung (Wochenendsiedlung) gehören würde, bilden. Der vorhandene Baumbestand könnte so weitgehend erhalten bleiben bzw. wären auch Bebauungsvarianten möglich, die den Baumbestand vollständig erhalten könnten.“

Abwägungsbegründung:

Die über die FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 ermöglichte geringfügige Neubebauung in diesem Gebiet unmittelbar an der Dölauer Heide macht es erforderlich, auf diese besonderen örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Deshalb wurde eine mögliche Beeinträchtigung der Dölauer Heide, insbesondere ihrer Funktion im Biotopverbundsystem im Vorfeld der Planungen durch die Untere Naturschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Halle geprüft.

Die Entwicklungsziele innerhalb des Biotopverbundsystemes umfassen im Wesentlichen die Erhaltung des Waldbestandes und die Schaffung von wichtigen ökologischen Pufferstrukturen und geschlossenen Waldrändern.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes war es deshalb das Ziel, die als Wald beurteilten und eingestuften Flächen nicht in den zu ändernden Bereich im Flächennutzungsplan und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Zu der Frage, welche Grundstücke noch als Eigentümergeärten/Grabeland und welche bereits als Wald einzustufen sind, erfolgte eine Abstimmung mit dem Forstamt Halle. Im Rahmen dieser Einschätzung wurde das Grundstück der Einwenderin als dem Wald zugehörig eingestuft und deshalb nicht in den Geltungsbereich des B-Planes bzw. in den zu ändernden Bereich im FNP einbezogen.

Mit dieser Einstufung ist auch die von der Einwenderin in ihrem Schreiben vom 15.05.2002 genannte bisherige Nutzung des Grundstückes als Wochenendgrundstück vereinbar, die eben nicht notwendigerweise mit einer gärtnerischen Nutzung verbunden ist.

Da ein Eingriff in die als Wald eingestuften Flächen durch die Festsetzung von Bauflächen nicht zulässig ist, wird das Grundstück der Einwenderin nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in den im FNP zu ändernden Bereich einbezogen.

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes im Außenbereich unterliegt dem Bestandsschutz.

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Anlage zur Abwägung über die Anregungen
zur Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 12
„Dölauer Heide - Koppelweg“**

Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Träger öffentlicher Belange

Anschreiben vom 22.04.2002

Postausgang der Unterlagen am 29.04.2002

Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd	28.05.2002	nein
02	Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Halle	ohne	
03	Autobahnamt Halle	02.05.2002	nein
04	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	12.06.2002	nein
05	Bundesvermögensamt Halle	08.05.2002	nein
06	DB Netz AG/ NL Südost	02.05.2002	nein
07	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Magdeburg	ZB am 15.05.2002 SN am 27.06.2002	ja
08	Energieversorgung Halle GmbH	15.05.2002	nein
09	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH Abwasser	04.06.2002	nein
10	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH Wasser	28.05.2002	nein

11	Handwerkskammer Halle	16.05.2002	nein
12	HAVAG	24.05.2002	nein
Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
13	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	08.05.2002	nein
14	Katasteramt Halle	04.06.2002	nein
15	Landesamt für Archäologie Landesmuseum für Vorgeschichte Sachsen-Anhalt	ohne	
16	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	17.05.2002	nein
17	Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt	13.05.2002	nein
18	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	28.05.2002	nein
19	Landratsamt Saalkreis	08.05.2002	nein
20	MEAG Hauptverwaltung	27.05.2002	nein
21	Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt LSA	16.05.2002	nein
22	MLU Halle-Wittenberg Abt.4 Bau und Liegenschaften	07.05.2002	nein
23	Polizeidirektion Halle Polizeiverwaltung Dezernat 21 (Gefahrenabwehrbehörde)	23.05.2002	nein
24	Regierungspräsidium Halle	11.06.2002/ 20.06.2002/ 21.06.2002 08.07.2002	ja
25	Regierungspräsidium Magdeburg Dezernat 34 Luftfahrtinspektion	16.05.2002	nein

26	Ev. Kreiskirchenamt Kirchl. Bauamt Halle	ohne	
27	Gemeinschaft der Siebenten- Tags-Adventisten	ohne	
Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
28	Jüdische Gemeinde zu Halle	ohne	
29	Katholische Kirche Pfarramt St. Elisabeth Zappendorf-Dölau	28.05.2002	nein
30	Neuapostolische Kirche	10.05.2002	nein
31	Staatshochbauamt Halle	ohne	
32	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Halle	14.05.2002	nein
33	Stadtwirtschaft GmbH Halle	27.05.2002	nein
34	Straßenbauamt Halle	14.05.2002	nein
35	Wass.- u. Schifffahrtsverw. des Bundes Wasser- u. Schifffahrtsamt Magdeburg	03.05.2002	nein
36	Wehrbereichsverwaltung Ost	16.05.2002	nein
37	Landesforstbetrieb Sachsen- Anhalt Forstamt Halle	16.05.2002	nein
38	VNG-Verbundnetz Gas AG GDMcom	16.05.2002	nein
39	MITGAS GmbH	13.05.2002	nein

2. Beteiligte Nachbargemeinden

Ord. Nr.:	VWG/Gemeinde	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Verwaltungsgemeinschaft „Wettin“	21.05.2002	nein
02	Verwaltungsgemeinschaft „Westlicher Saalkreis“	ohne	
03	Verwaltungsgemeinschaft „Westliche Saaleaue“	ohne	
04	Gemeinde Angersdorf	16.05.2002	nein
05	Gemeinde Bennstedt	13.06.2002	nein
06	Gemeinde Brachwitz	ohne	
07	Gemeinde Lieskau	20.06.2002	ja
08	Gemeinde Salzmünde	13.06.2002	nein
09	Gemeinde Zscherben	16.05.2002	nein

TEIL II ÄNDERUNG

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 12 „Dölauer Heide - Koppelweg“

Inhaltsübersicht

1. Änderungsplan
2. Erläuterungsbericht

Anlage: Darstellung im genehmigten FNP
 (Planausschnitt m 1:10 000)

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 12 „Dölauer Heide - Koppelweg“

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der von der Änderung betroffene Bereich liegt am westlichen Rand der Dölauer Heide und grenzt unmittelbar an die Gemeinde Lieskau an.

Der Bereich wird im wesentlichen begrenzt

- im Westen durch die Hallesche Straße und den Koppelweg,
- im Norden durch die Straße am Mönchsholz,
- im Osten durch die Dölauer Heide,
- im Süden durch die Dölauer Heide.

2. Erfordernis der Änderung

Die Stadt Halle stellt innerhalb der im Punkt 1. Räumlicher Geltungsbereich näher bezeichneten Fläche einen Bebauungsplan auf (B-Plan Nr. 109 Halle-Dölau, Koppelweg/Am Mönchsholz mit der Absicht, hier eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen, Neubebauung in einem begrenzten Umfang zuzulassen und die Erschließung zu sichern.

Über diesen B-Plan soll die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Errichtung einer begrenzten Zahl von Einfamilienhäusern und Wochenendhäusern geschaffen werden.

Die Stadt kommt damit dem Interesse von Eigentümern und Bauwilligen entgegen, fördert durch diesen Standort den individuellen Hausbau und wirkt der Abwanderung entgegen.

Da B-Pläne nach § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt werden sollen, der Flächennutzungsplan hier aber eine Grünfläche mit Versorgungsfunktion/ Eigentümergeärten und Grabeland darstellt, ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit dem Ziel, Freiflächen zu Bauflächen umzuwidmen.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom

11.09.2002, Az.: 25-21101-5.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 18.09.2002 wirksam.

Das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle enthält für den zur Änderung vorgesehenen Bereich die Darstellung als Vorsorgegebiet Erholung. Das für die Dölauer Heide dargestellte Vorranggebiet für Natur und Landschaft spart diesen Bereich aus.

Die obere Landesplanungsbehörde stellte in ihrer Stellungnahme vom 05.06.2002 zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes fest, dass diese nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle weist darauf hin, dass mit der geplanten Änderung des FNP dieses Gebiet den ursprünglichen Charakter verliert, der in der Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Halle seinen Niederschlag findet.

Am 29.03.2001 wurde jedoch die Neuaufstellung des Regionalplanes für die Planungsregion Halle beschlossen.

4. Nutzungsdarstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist die Fläche für die vorgesehene Nutzungsänderung als „Grünfläche mit Versorgungsfunktion“ und der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten / Grabeland“ dargestellt.

Im Realen stellt die Fläche einen Siedlungsteil an der Stadtgrenze dar, der direkt an die Wohnbebauung in der Nachbargemeinde Lieskau angrenzt und nur über diese Gemeinde erschlossen ist. Es ist ein Gartengebiet, in dem überwiegend Lauben und Wochenendhäuser stehen und nur wenige Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

Der Siedlungsteil liegt im Außenbereich und wird von der als Fläche für den Wald dargestellten Dölauer Heide vom bebauten Stadtgebiet getrennt.

5. Ursachen, die zur Veränderung der ursprünglichen Planungsziele führten

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt Halle (Saale) mit Einwendungen aus der Bevölkerung auseinandersetzen müssen, die auf den als Gartenland im FNP dargestellten und überwiegend auch so genutzten Grundstücken Einfamilienhäuser errichten wollten. In der Abwägung wurde als Ablehnungsgrund seitens der Stadt auf den Charakter der Siedlung als Splittersiedlung im Außenbereich (nach § 35 BauGB) hingewiesen. Bauvorhaben, die den Neubau von Einfamilienhäusern oder Wochenendhäusern vorsahen, konnten daher nach der Rechtslage nicht genehmigt werden.

Hinzu kommt, dass diese Siedlung städteplanerisch über wenig Voraussetzungen für eine Integration in die geordnete städtebauliche Entwicklung verfügt, wie sie im Baugesetz gefordert wird. Die Zuschnitte der Grundstücke sind meist schmal und tief.

Verstärkten Anfragen zu Möglichkeiten zur Schaffung von Baurecht in diesem Gebiet an die Verwaltung und den Stadtrat, deren Argumentation unter den Gesichtspunkten des Aufhaltens der Abwanderung und insbesondere der Bereitstellung von Bauland auch für den individuellen Einfamilienhausbau im Stadtgebiet von Halle schließlich gefolgt wurde, führten zu der Anregung, eine Abrundungssatzung gemäß § 35 BauGB zu erlassen.

Nach Prüfung der rechtlich gegebenen Möglichkeiten empfahl die Stadtverwaltung, statt der Abrundungssatzung einen Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erschließung aufzustellen.

Am 14.11.2001 wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 109 Koppelweg gefasst. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.11.2001 bis 11.12.2001.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bei der Gesamtbetrachtung über die Grenzen der Stadt hinaus und im Hinblick auf das Zusammenwachsen der Strukturen kann die Siedlung in ihrer Lage und der Funktionsverknüpfungen mit der Nachbargemeinde Lieskau mit der Schaffung von Ordnungskriterien durch einen Bebauungsplan den Charakter als Splitterstandort ablegen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich von Grünfläche mit Versorgungsfunktion Eigentümergeärten/ Grabeland in Wohnbauflächen kann dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft gesichert werden.

Die Größe der Wohnbaufläche ist dabei im Gesamtmaßstab der in Halle (Saale) vorhandenen noch nicht bebauten Wohnbauflächen unbedeutend, so dass trotz abnehmender Bevölkerungszahlen durch die Bereitstellung dieser Fläche für den Wohnungsbau keine negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu erwarten sind.

Bei der Änderung geht der Flächennutzungsplan auf die z. T. unzureichenden Zuschnitte von einigen Flurstücken ein, die weiterhin nur eine Naherholungsfunktion aufnehmen können. Der Flächenanteil der Sondergebietsfläche Wochenendhausgebiet im parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Bebauungsplan beträgt dabei 0,4 ha. Diese Flächen werden im Zuge der Änderung im Flächennutzungsplan trotz ihrer geringen Größe als Sonderbaufläche dargestellt.

Die Änderung berührt durch die Lage des Änderungsbereiches am Rand des LSG Dölauer Heide insbesondere Umweltbelange und vor allem die des Landschaftsschutzes. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung, die durch den Fachbereich Umwelt der Stadt Halle durchgeführt wurde, kam zu dem Ergebnis, dass die Planung nicht umwelterheblich ist, wenn die Neubebauung mit Einfamilienhäusern auf die erste Baureihe am Koppelweg beschränkt und die Verdichtung bzw. die Versiegelung auch für die Erschließung gering gehalten wird.

Derzeit läuft das Verfahren zur Neuverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Dölauer Heide“. Es ist nicht vorgesehen, die geplante Änderungsfläche in das LSG aufzunehmen.

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung wurde so gewählt, dass Eingriffe in den schützenswerten Waldbestand vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der Dölauer Heide, insbesondere ihrer Funktion im Biotopverbundsystem wurde ebenfalls geprüft und als nicht erheblich eingeschätzt, da der Waldbestand, dessen Erhaltung eines der wesentlichsten Ziele innerhalb des Biotopverbundes ist, nicht berührt oder verändert wird.

Die wichtige Funktionen als Pufferzone zum Wald erfüllenden Gärten bleiben auch bei der teilweisen Umwandlung von vorhandener Wochenendhausnutzung zu Wohnnutzung überwiegend erhalten.

Für die in geringem Umfang stattfindenden Eingriffe müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab, dass der Erschließung der neuen Bauflächen das vorhandene Straßen- und Wegesystem zugrundegelegt werden kann. Die Kapazitäten der Wasser- und Abwassererschließung sind ausreichend.

7. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung Grünflächen mit Versorgungsfunktion Eigentümergeärten / Grabeland in Wohnbauland.

1,0 ha	Grünflächen mit Versorgungsfunktion Eigentümergeärten / Grabeland	Abgang
1,0 ha	Wohnbaufläche	Zugang

Änderung Grünflächen mit Versorgungsfunktion Eigentümergeärten / Grabeland in Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet.

0,4 ha	Grünflächen mit Versorgungsfunktion Eigentümergeärten / Grabeland	Abgang
0,4 ha	Sondergebietsfläche Wochenendhausgebiet	Zugang

Gesamtflächenbilanz:

1,4 ha	Grünflächen mit Versorgungsfunktion Eigentümergeärten / Grabeland	Abgang
1,0 ha	Wohnbaufläche	Zugang
0,4 ha	Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet	Zugang

Anlage: Darstellung im genehmigten FNP
(Planausschnitt M 1:10 000)