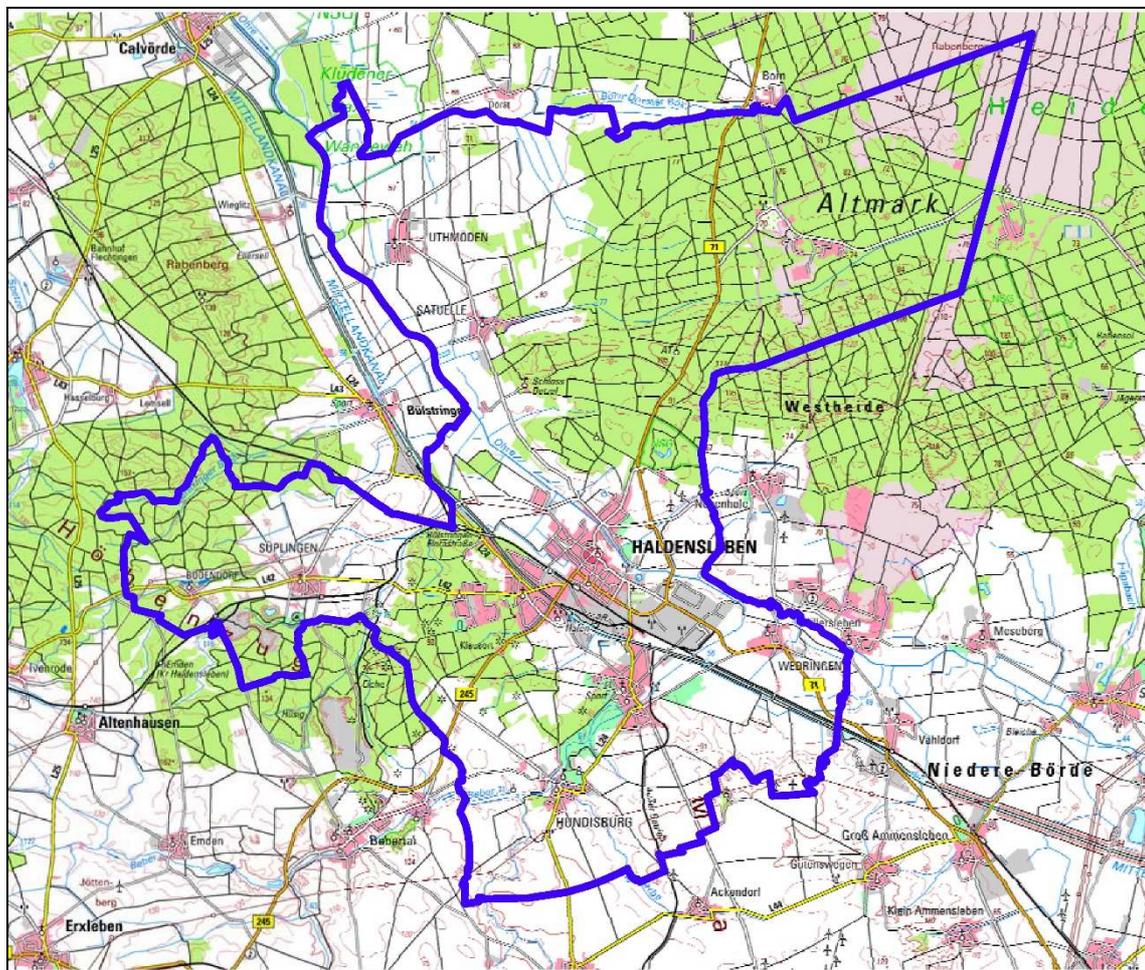


14.Änderung des Flächennutzungsplanes
in 15 Teilbereichen

Beschluss Nr.183 - 14.(VII.)/2023

Vorentwurf – Oktober 2024



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a
(Funke.Stadtplanung@web.de)

Ausschnitt aus der TK100 des Landesamtes für
Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-6001349/2011

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG - TEIL A	
1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE	3
1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2. Rechtsgrundlagen	4
1.3. Plangrundlage	5
1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	15
2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Haldensleben	15
2.2. Darstellung neuer Wohnbauflächen	22
2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen	24
2.4. Sonderbauflächen Tourismus	31
2.5. Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen	33
2.6. Redaktionelle Einarbeitungen	37
3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	39
3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung	39
3.2. Bergbauliche Belange	40
3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege	40
3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	41
3.5. Belange der Landwirtschaft	41
3.6. Belange der Wasserwirtschaft	41
4. PRIVATE BELANGE	42
5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	42
6. VERFAHREN	42
6.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Belange	42
6.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	42
6.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	42
7. FLÄCHENBILANZ	43
UMWELTBERICHT - TEIL B	45

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE

1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen wurde in den Jahren 2011 bis 2013 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.04.2013 trat der Flächennutzungsplan in Kraft. Der Flächennutzungsplan wurde in den Jahren 2020/2021 um die am 01.01.2014 eingemeindete Ortschaft Süplingen ergänzt. Die Ergänzung trat am 19.03.2021 in Kraft. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden 8 Änderungsverfahren abgeschlossen. Dabei handelt es sich um die:

- 1. Änderung Südhafen und Burgbauprojekt vom 30.10.2014
- 2. Änderung Kinder- und Jugendheim Bahnhofsweg Satuelle vom 14.06.2018
- 3. Änderung Bülstringer Straße und Am großen Werder vom 13.09.2018
- 5. Änderung Gemischte Baufläche Bahnhofsweg Satuelle vom 19.08.2022
- 6. Änderung Wohnbaufläche Am Benitz Haldensleben vom 23.04.2021
- 7. Änderung Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg vom 19.08.2022
- 8. Änderung Gemischte Baufläche Kleegartenstraße Uthmöden vom 17.02.2023
- 13.Änderung Solarpark Klapperberg Satuelle vom 24.05.2024

Das Verfahren der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Pferdepension wurde eingestellt. Die 9., 10. und 11.Änderung betrafen nur redaktionelle Einarbeitungen von Bebauungsplänen, die nach § 13a BauGB aufgestellt wurden (Bebauungsplan "Berggasse" vom 16.12.2022, Bebauungsplan "Erweiterung Wohnbebauung Kolonie" vom 15.07.2022 und Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße" vom 18.08.2023). Die 12.Änderung des Flächennutzungsplanes für die Fläche der ehemaligen Milchviehanlage Satuelle wurde begonnen, aber nicht abgeschlossen. Sie wird in die vorliegende 14.Änderung des Flächennutzungsplanes integriert.

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind über 10 Jahre vergangen. Die Rahmenbedingungen haben sich aufgrund von Standortentscheidungen, zum Beispiel durch die geplante INTEL Ansiedlung in der Region Magdeburg, geändert. Die durch den Bundesgesetzgeber verfolgten Ziele des Ausbaus der Gewinnung erneuerbarer Energien erfordern die Darstellung weiterer Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Der Planungshorizont für die Bedarfsberechnungen aus dem Jahr 2013 endet mit dem Jahr 2025. Hieraus resultiert das städtebauliche Erfordernis zur Überprüfung und Fortschreibung der Planungsziele des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 14.Änderung. In den Flächennutzungsplan sollen bisher wirksam gewordene Änderungen, redaktionelle Änderungen auf Grundlage der nach § 13a BauGB erlassenen Bebauungspläne und die Änderungen nachrichtlich übernommener Sachverhalte auf Grundlage anderer Festsetzungen eingearbeitet werden. Die Flächen für erneuerbare Energien sollen vereinheitlicht als Sonderbauflächen dargestellt werden. Im Ergebnis des Verfahrens ist abschließend die Neubekanntmachung des Planes vorgesehen.

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben sollen im vorliegenden Verfahren geändert werden:

- Änderungsbereich Nr.1 Verlagerung der Wohnbaufläche Schulzenberg in Süplingen von der Westseite auf die Ostseite
- Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg
- Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

- Änderungsbereich Nr.4 Erweiterung der gemischten Baufläche Bülstringer Straße in Haldensleben
- Änderungsbereich Nr.5 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich der ehemaligen Milchviehanlage in Satuelle
- Änderungsbereich Nr.6 Änderung der Abgrenzung der gewerblichen Optionsfläche für Großbetriebe Wedringen Ost mit der Zielsetzung eines Abrückens der Fläche von der Ortslage
- Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen
- Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
- Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
- Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben
- Änderungsbereich Nr.13 Erweiterung der gemischten Baufläche Hundisburg am Fischerufer
- Änderungsbereich Nr.14 Verlagerung der Wohnbauentwicklungsfläche Bodendorf südlich des Altenhäuser Weges auf zwei Standorte am Westrand der Ortslage am Altenhäuser Weg und an den Ostrand der Ortslage an der Dorfstraße
- Änderungsbereich Nr.15 Entfall der Entwicklungsflächen für das Burgbauprojekt Hundisburg

1.2. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

1.3. Plangrundlage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter wurden auf den aktuellen Stand 2019-2021 aktualisiert. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Stadt im Rahmen des Geodatenleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18-6001349/2011 erteilt.

1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss.

Für die Stadt Haldensleben gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr.6/2011 S. 160)

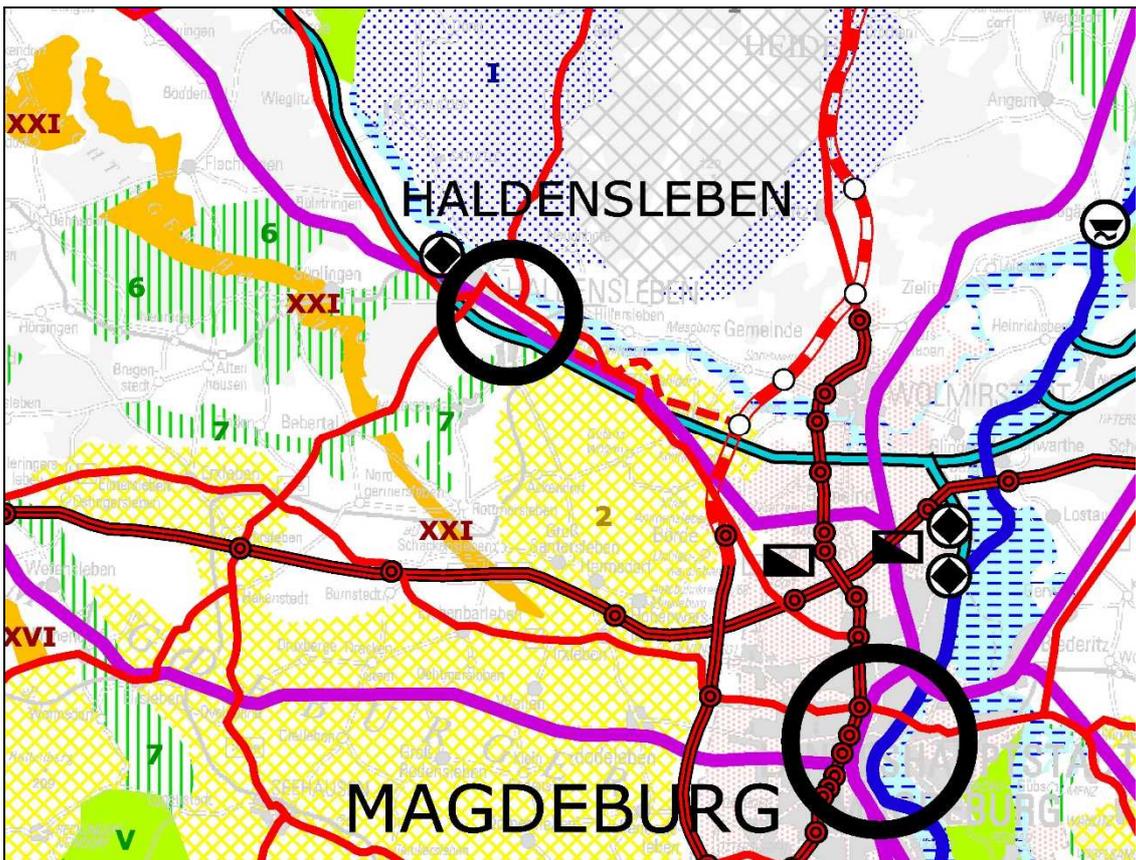


Abbildung Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß dem Landesentwicklungsplan unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Grundlegende Ziele für die Planungsregion Magdeburg sind gemäß dem zweiten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes:

- die Förderung von Wachstum und Innovation
- die Sicherung der Daseinsfürsorge
- die Bewahrung von Ressourcen und die Gestaltung der Kulturlandschaft.

Räumlich und sachlich konkrete Ziele oder in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, sind:

Ländlicher Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Stadtgebiet der Stadt Haldensleben dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet folgende Ziele:

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.

Ziel Z 11: *"Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:*

- *Stärkung der Zentralen Orte,*
- *Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,*
- *Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,*
- *Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume."*

Ziel Z 12: *"Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden."*

Der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ordnet den den Verdichtungsraum umgebenden Raum dem ländlichen Typ 1 zu, dem die Stadt Haldensleben mit den Ortschaften Hundisburg, Süplingen und Wedringen angehört. Der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes legt für den ländlichen Raum Typ 1 fest:

"Die Entwicklungsimpulse aus diesen Räumen sollten so genutzt, entwickelt und gelenkt werden, dass die außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzstruktur weiter gestärkt wird. Darüber hinaus sind sie vorwiegend ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien zwischen der Neuinanspruchnahme von Flächen für Wohn- und Gewerbezwecke und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung."

Die Ortschaften Satuelle und Uthmöden sind dem ländlichen Raum Typ 3b zugeordnet.

Entwicklungsachsen

Die Stadt Haldensleben befindet sich an der Entwicklungsachse Magdeburg – Haldensleben - Wolfsburg mit bundesweiter Bedeutung. Die unterschiedlichen Verkehrsträger Straße (Bundesautobahn A2), Schiene (Bahnstrecke Magdeburg – Haldensleben - Oebisfelde verlaufen nicht trassengebündelt, sondern splitten sich auf, so dass aufgrund der unterschiedlichen Verkehrsträger differenzierte Standortstärken bestehen. Für die Gebietsentwicklung ist dabei Ziel Z 18 des Landesentwicklungsplanes zu beachten.

Ziel Z 18: *"Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten."*

Die Stadt Haldensleben setzt dieses Ziel der Raumordnung um, indem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung auf den Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen im Osten des Stadtgebietes konzentriert wird.

Zentralörtliche Gliederung

Im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" ist Haldensleben als Mittelzentrum festgelegt.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt legt für Mittelzentren fest:

Ziel Z 34: *"Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern."*

Ziel Z 37: *"Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten:"*

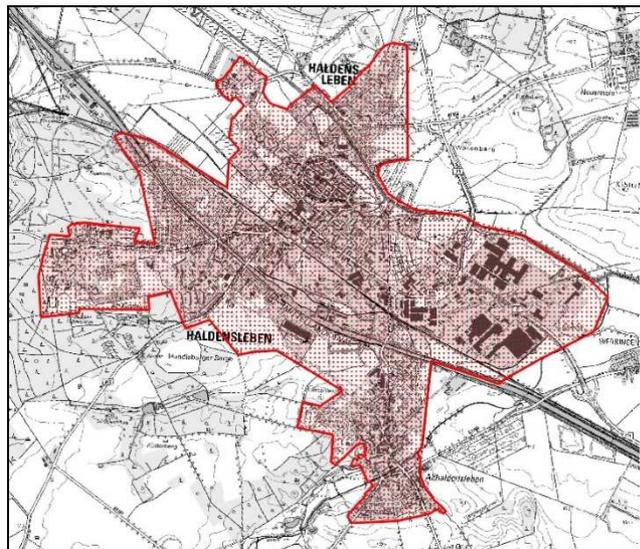
...

6. Haldensleben

...

Der Zentrale Ort soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden."

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes ist im sachlichen Teilplan " Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" vorgenommen worden.



Abgrenzung des zentralen Ortes des Mittelzentrums Haldensleben

[ALK/TK10 10/2017] (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-6001349/2011

Weiterhin sind folgende Zielsetzungen für die mittelzentrale Entwicklung von besonderer Bedeutung:

Ziel Z 25: *"Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."*

Ziel Z 26: *"In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen."*

Ziel Z 27: *"Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten."*

Ziel Z 28: *"Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
 - *Wohnstandorte,*
 - *Standorte für Bildung und Kultur,*
 - *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*
- zu entwickeln."*

Ziel Z 29: *"Die Zentralen Orte im ländlichen Raum sind in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen sowie ÖPNV aufrecht zu erhalten und zu entwickeln."*

Ziel Z 31: *"Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass*

- *die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,*
- *die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,*
- *das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann."*

Aufgrund der vorstehenden Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Mittelzentrums im Landesentwicklungsplan wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft im sachlichen Teilplan im Einvernehmen mit der Stadt Haldensleben das Mittelzentrum abgegrenzt.

Gemäß Punkt 2.1. des Landesentwicklungsplanes 2010 ist festgelegt:

"Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist."

Dies wurde durch die Stadt Haldensleben für die Standorte Wedringen Süd und Wedringen Ost in Anspruch genommen.

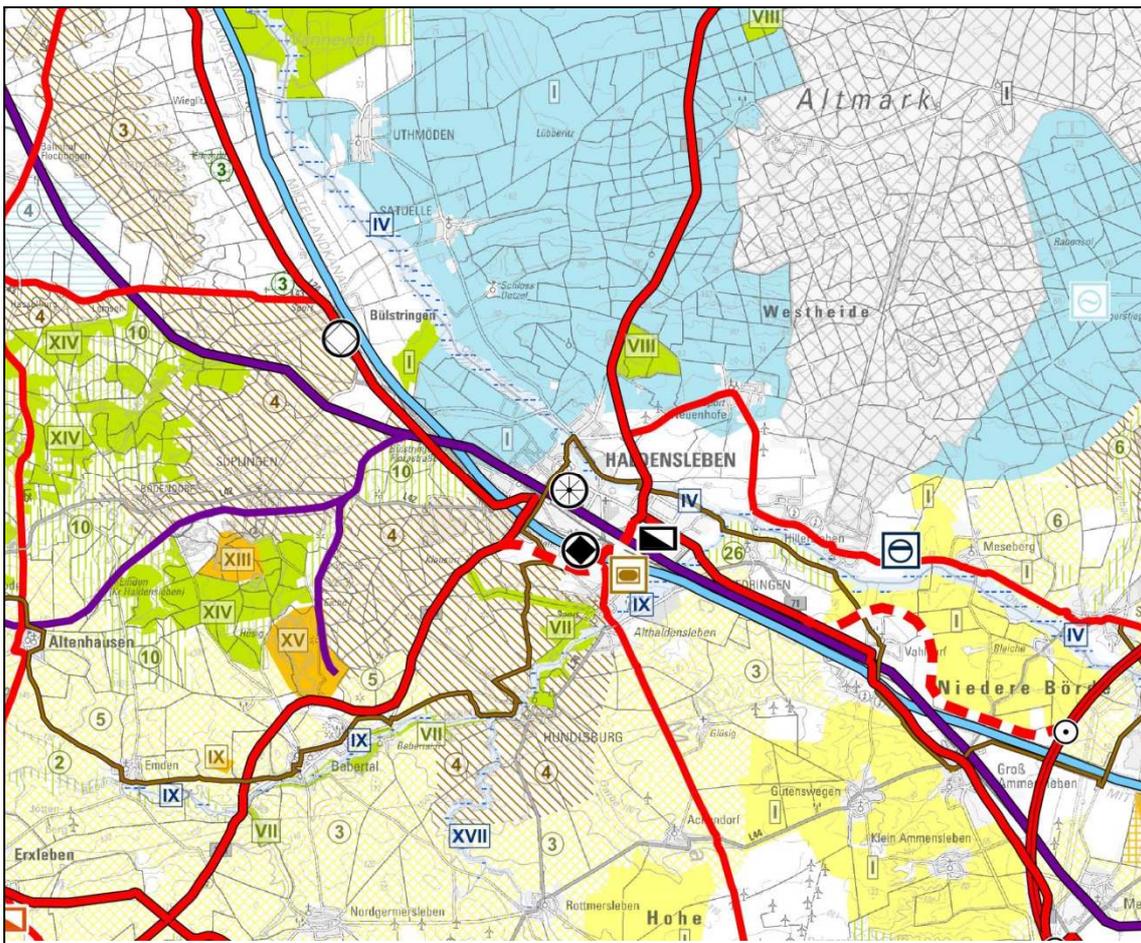


Abbildung Ausschnitt 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg

Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt als räumlich konkrete Ziele zur Wirtschaftsentwicklung fest:

Ziel Z 56: "Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Dies trifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können."

Ziel Z 58: "Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte werden die bereits vorhandenen Standorte festgelegt."

...
- Haldensleben

...
Sie sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Die Punkte Verkehr und Logistik berühren nicht die zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Energie

Der Landesentwicklungsplan 2010 enthält folgende Ziele und Grundsätze zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen:

Ziel Z 103: *"Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern."*

Dieses Ziel wird durch die vorliegende Aufnahme von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen verfolgt.

Grundsatz G 75: *"Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen."*

Begründung: "Eine moderne, leistungsfähige und umweltschonende Energieversorgung bildet die Grundlage für die Wirtschaft und zur Sicherung der Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Die Energieversorgung in Sachsen-Anhalt wird auch künftig auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix und zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen. Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 bis 2020 am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Aufgrund der unverantwortbaren Risiken sollen in Sachsen-Anhalt keine Atomkraftwerke errichtet und betrieben werden. Ein stärkeres Augenmerk auf kleinere Kraftwerke auf der Basis regenerativer Energien kann im Einzelfall einen wichtigen Beitrag zur Stabilität der Stromversorgung auf lokaler Ebene leisten."

Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Ziel Z 115: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor Ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf*

- *das Landschaftsbild,*
- *den Naturhaushalt und*
- *die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen."*

Diese Prüfung erfolgte im Rahmen des Konzeptes zur kommunalen Steuerung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen durch das Büro Seecon Ingenieur GmbH Leipzig (nachfolgend als gesamträumliches Konzept bezeichnet).

Auf Grundlage des im gesamträumlichen Konzept gewählten Vorgehens, dass zunächst eine Prüfung aller Konversionsstandorte umfasst und danach die nach einem Kriterienkatalog geeignete Standorte auf landwirtschaftlichen Flächen bewertet, wurde durch die Stadtverwaltung Haldensleben die "Leitlinie der Stadt Haldensleben zum umweltverträglichen Ausbau und zur Gestaltung von Freiflächensolaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen" erstellt. Die Leitlinie wurde am 28.09.2023 durch den Stadtrat Haldensleben beschlossen. Hierbei wurden fünf Flächen aus dem gesamträumlichen Konzept ausgewählt. Standorte in besonders exponierten Lagen, die im Landschaftsbild von den Ortslagen aus präsent sind oder in unmittelbarer Nähe zur Ortslage liegen, wurden ausgeschlossen. Hierdurch wurde das Kriterium des Eingriffes in das Landschaftsbild allgemein und flächendeckend geprüft.

Durch das Kriterium der Nutzung von Konversionsstandorten und das Kriterium der Berücksichtigung geringwertiger Böden im gesamträumlichen Konzept wird das Kriterium Störung des Bodenhaushaltes des Landesentwicklungsplanes durch die Konzentration auf Standorte mit geringwertigen Böden berücksichtigt. Die in den überwiegenden Änderungsbereichen vorhandenen Sandböden neigen nicht zur Verdichtung, so dass die baubedingten Störungen der Bodenfunktion gering bleiben.

Die Berücksichtigung der Wirkungen auf den Naturhaushalt erfolgt durch die Rücksichtnahme auf Vorranggebiete für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Insofern wurden im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes die Kriterien des Landesentwicklungsplanes einer allgemeinen Prüfung unterzogen.

Grundsatz G 84: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden."*

Dies wurde geprüft. Die hierfür geeigneten Flächen wurden bereits bisher als Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt.

Grundsatz G 85: *"Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden."*

Dieser Grundsatz basiert auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes 2010 bestehenden Absichten zum Umfang des Ausbaus der erneuerbaren Energien. Der derzeit durch den Bundesgesetzgeber angestrebte Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf 200 Gigawatt im Jahr 2030 lässt sich allein auf Konversionsflächen nicht erreichen. Die Leistung von bestehenden Photovoltaikanlagen im Jahr 2020 betrug 53,8 Gigawatt. Jährlich muss ein Zubau von ca. 15.000 MW erfolgen. Hierzu müssen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Gemäß § 2 des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) 2021 liegt die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie der dazu gehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Bis zum Erreichen einer nahezu treibhausneutralen Stromerzeugung im Bundesgebiet sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Dieser Belang ist daher in der Lage, die aus dem Grundsatz G 85 resultierenden Belange der Raumordnung zu überwiegen.

Der Regionale Entwicklungsplan übernimmt im Wesentlichen diese Kriterien ohne eigene Ergänzungen.

Schutz des Freiraums

Zum Schutz des Freiraums werden im Landesentwicklungsplan und im Regionalen Entwicklungsplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Vorranggebiete sind als Ziel der Raumordnung von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.

a) Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Die Änderungsbereiche betreffen keine Vorranggebiete für Natur und Landschaft. An den Änderungsbereich Nr.7 (Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon Süplingen) grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Flächen als Bestandteile von ökologischen Verbundsystemen Nr.6 – Teile des Flechtinger Höhenzuges und Nr.7 – Fließgewässer im Börde-Hügelland werden durch die Änderungsbereiche Nr.1 (Verlagerung der Wohnbaufläche Schulzenberg), Nr.7 (Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon Süplingen), Nr.13 (Erweiterung der gemischten Baufläche Hundisburg am Fischerufer), Nr.14 (Verlagerung der Wohnbauentwicklungsfläche Bodendorf südlich des Altenhäuser Weges auf zwei Standorte am Westrand der Ortslage am Altenhäuser Weg und an den Ostrand der Ortslage an der Dorfstraße) und Nr.15 (Entfall der Entwicklungsflächen für das Burgbauprojekt Hundisburg) des Flächennutzungsplanes berührt.

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

"Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften."

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind die Änderungsbereiche Nr.1 und Nr.7 als Vorbehaltsgebiete für den Tourismus und Nr.13 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft konkretisiert, für den Änderungsbereich Nr.15 ist keine Festlegung im regionalen Entwicklungsplan getroffen worden. Nur der Änderungsbereich Nr.14 ist als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgesetzt. Die Flächen der Änderungsbereiche Nr.1 und Nr.14 beinhalten kleinflächige Verlagerungen von geplanten Wohnbauflächen. Sie haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Vorbehalt eines ökologischen Verbundsystems. Die Änderung im Änderungsbereich Nr.13 in Hundisburg betrifft Brachflächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Der ökologische Verbund entlang des Gewässers Beber ist hiervon nicht unmittelbar betroffen. Die geplante Entwicklung im Änderungsbereich Nr.7 am Canyon bei Süplingen berührt landschaftlich empfindliche Bereiche. Im Rahmen der Konkretisierung der Abgrenzung durch den Regionalen Entwicklungsplan fällt dieser Bereich dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus zu, dessen Ziele durch die Planung gefördert werden.

Im 4.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes sind alle betroffenen Gebiete als Vorbehaltsgebiete für den Tourismus festgelegt.

b) Hochwasserschutz

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen. Alle Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

c) Landwirtschaft

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind im Plangebiet südlich der Ohre und östlich der Beber Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf den derzeit ackerbaulich genutzten Standorten als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Nr.2 Magdeburger Börde festgelegt. Der 4.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes sieht die Flächen östlich von Wedringen nicht mehr als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft vor.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind im Stadtgebiet nicht festgelegt.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Ziel Z 128: "*Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP 2010; Z 129, S.137)*"

Mit den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft besteht ein Konflikt durch die Erweiterung der Wohnbaufläche in Hundisburg (Änderungsbereich Nr.2). Hundisburg ist außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Beber allseitig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, so dass zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen ein Eingriff in die Vorbehaltsgebiete erforderlich ist.

d) Forstwirtschaft

Im Gebiet der Stadt Haldensleben sind keine Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft, für die Erstaufforstung oder für die Wiederbewaldung festgelegt.

e) Rohstoffgewinnung

Die im Gebiet der Stadt Haldensleben festgelegten Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung sind durch die Änderungen nicht betroffen.

f) Wassergewinnung

Der Landesentwicklungsplan 2010 und der Regionale Entwicklungsplan 2006 legen für das Gebiet der Colbitz-Letzlinger-Heide großflächig Vorranggebiete für die Wassergewinnung fest.

Ziel Z 141: "*Vorranggebiete für die Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen.*"

Ziel Z 142: "*Als Vorranggebiete für die Wassergewinnung werden festgelegt:*

...

I Colbitz-Letzlinger- Heide"

...

Die als Vorranggebiete für die Wassergewinnung dargestellten Flächen umfassen die gesamte Colbitz-Letzlinger-Heide und Randflächen, die im Gebiet der Stadt Haldensleben die Ortschaften Satuelle und Uthmöden betreffen, sowie die Randbereiche der Ohre zwischen der nördlichen Stadtgrenze und Wasserentnahme für den Kanal von Satuelle.

Im 4.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes wird diese Fläche auf das gesamte Wasserschutzgebiet Zone III der Wasserfassung Haldensleben nach Südosten bis zum Mittellandkanal erweitert. Hiervon ist die vorhandene Bebauung nordwestlich der Schützenstraße betroffen. Die Ortslagen Satuelle und Uthmöden, die Biogasanlage und die Milchviehanlage Satuelle sowie das Schloss Detzel werden ausgenommen. Das Vorranggebiet ist von mehreren Änderungsbereichen betroffen. Dies sind:

- Änderungsbereich Nr.4 Erweiterung der gemischten Baufläche Bülstringer Straße in Haldensleben
- Änderungsbereich Nr.5 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich der ehemaligen Milchviehanlage in Satuelle

- Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
- Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Die Darstellung der gemischten Baufläche an der Bülstringer Straße im Änderungsbereich Nr.4 umfasst eine Klarstellung des bestehenden Baurechtes ohne Auswirkungen auf das Vorranggebiet. Der Änderungsbereich Nr.5 umfasst eine Fläche, die sich unmittelbar angrenzend an die Biogasanlage in Satuelle befindet. Im 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist die Fläche aus dem Vorranggebiet ausgegrenzt. Vorgesehen ist die Errichtung einer Produktionshalle der auf dem Schloss Detzel ansässigen Firma Steriltechnik Haldensleben. Wesentliche Gefährdungen für das Grundwasser gehen von der Nutzung nicht aus. Die geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den Änderungsbereichen Nr.8, 9, 10 und 12 sind nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die geschützten Grundwasserhorizonte verbunden.

g) Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

Ziel Z 144: "Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln."

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan sieht im Gebiet der Stadt Haldensleben keine Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung vor. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind großflächig die Bereiche um Süplingen als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr.5 Flechtinger Höhenzug / Harbke-Allertal / Calvörder Berge festgelegt.

Im 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wurde dieses Vorbehaltsgebiet deutlich vergrößert und umfasst die gesamten Flächen südwestlich von Haldensleben bis Hundisburg. Im Vorbehaltsgebiet befinden sich die Änderungsbereiche Nr.1 (Verlagerung der Wohnbaufläche Schulzenberg) und Nr.7 (Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon Süplingen). Von der Verlagerung der Wohnbaufläche im Änderungsbereich Nr.1 gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet aus. Die Änderung im Bereich Nr.7 dient den Zwecken des Tourismus. Sie entspricht den Zielen des Vorbehaltsgebietes.

2. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Haldensleben

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Haldensleben des wirksamen Flächennutzungsplanes orientiert sich zunächst an den Berechnungen der Entwicklung der Einwohnerzahlen. Der Planungshorizont im Flächennutzungsplan war das Jahr 2025. Planungsziel für die 14.Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fortschreibung bis zum Jahr 2035. Hierfür liegt die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose als neuere Beurteilungsgrundlage vor. Weiterhin wurde im Auftrag der Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH durch das Institut für Regionalwirtschaft GmbH (CIMA) eine Studie erarbeitet (nachfolgend als INTEL-Studie bezeichnet). Diese umfasst eine eigene Prognose unter Berücksichtigung des zusätzlichen Bauflächenbedarfes, der aus dem erwarteten Arbeitsplatzzuwachs im Bereich des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen am Standort Magdeburg Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) zu erwarten ist. Bis zum Jahr 2030 liegt weiter die Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 vor. Die Prognose soll im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes bis 2035 fortgeschrieben werden.

Die unterschiedlichen Prognosen erwarten folgende Einwohnerentwicklung:

Stadt Haldensleben	Einwohner 2022	prognostizierte Einwohner 2025	prognostizierte Einwohner 2030	prognostizierte Einwohner 2035
Basisprognose INTEL-Studie ohne Zuzug durch Ansiedlung INTEL	19.267	19.069	18.340	17.495
7.regionalisierte Bevölkerungsprognose	19.267	18.642	18.018	17.361
Prognose des Stadtentwicklungskonzeptes Variante 1	19.267	18.883	18.100	-
Prognose des Stadtentwicklungskonzeptes Variante 2	19.267	19.170	18.700	-
Einwohnerentwicklung Zuzug durch Ansiedlung INTEL (INTEL-Studie um 2 Jahre verzögert)	0	+ 1	+ 198	+ 311
Prognose Einwohner gesamt	19.267	19.070	18.538	17.806

Die Prognose, die im Rahmen der INTEL-Entwicklung durch die CIMA erstellt wurde, entspricht bis zum Jahr 2030 etwa dem Mittel aus beiden Szenarien des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Haldensleben. Die Stadt Haldensleben orientiert sich in ihrer Bedarfsberechnung an der Prognose der INTEL-Studie einschließlich des erwarteten Zuzugs aus der INTEL-Ansiedlung. Nach derzeitigem Informationsstand verzögert sich die Ansiedlung von INTEL um ca. 2 Jahre. Hierdurch werden sich auch die erwarteten Zuzüge um ca. 2 Jahre verzögern. Dies wurde bei der Prognose berücksichtigt, indem die Zusatzeffekte jeweils um 2 Jahre nach hinten verschoben wurden.

Für die Ortschaften und Ortsteile ergibt sich hieraus folgende Einwohnerprognose:

Einwohner	Bestand 2022	Prognose 2025	Prognose 2030	Prognose 2035	Einwohnerentwicklung
Bodendorf	158	157	152	146	- 12
Haldensleben	16.209	16.044	15.596	14.981	- 1.228
Hundisburg	824	816	793	761	- 63
Satuelle	376	373	362	348	- 28
Süplingen	696	689	670	643	- 53
Uthmöden	450	445	433	415	- 35
Wedringen	554	546	533	512	- 42
Σ Stadt Haldensleben	19.267	19.070	18.538	17.806	- 1.461

Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2035 nach Ortsteilen

Die Angaben des Melderegisters der Stadt Haldensleben für das Jahr 2022 weichen von der Gesamtsumme der Einwohnerangaben des Statistischen Landesamtes um 116 Einwohner ab. Um nachvollziehbare Entwicklungstendenzen für die Ortschaften aufzeigen zu können, wurden für das Jahr 2022 0,61% der im Melderegister erfassten Personen jedes Ortsteiles abgezogen, so dass die Gesamtsumme der Einwohner mit der Summe des Statistischen Landesamtes übereinstimmt. Dies ist erforderlich, da alle Prognosen auf den Daten des statistischen Landesamtes basieren. Die Verteilung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf die Ortsteile erfolgte ohne eine räumliche Differenzierung. Die Ergebnisse des Zensus 2022 wurden hinsichtlich der Einwohnerzahl 2022 nicht berücksichtigt, da alle Prognosen auf den fortgeschriebenen Daten des Statistischen Landesamtes basieren. Erst im nächsten Schritt, der Berechnung der Haushalte fließen auch die aktuellen Daten des Zensus 2022 ein.

Trotz der INTEL-Ansiedlung verläuft die Einwohnerentwicklung der Gesamtstadt negativ, dies wirkt sich wie folgt auf die Anzahl der Haushalte aus:

Haushalte	Haushaltsgröße 2022	Anzahl Haushalte 2022	Prognose Anzahl Haushalte 2025	Prognose Anzahl Haushalte 2030	Prognose Anzahl Haushalte 2035
Bodendorf	2,22	72	72	73	72
Haldensleben	1,94	8.272	8.326	8.361	8.269
Hundisburg	1,97	418	422	429	420
Satuelle	1,95	192	194	201	192
Süplingen	2,11	327	329	339	330
Uthmöden	2,06	216	217	220	215
Wedringen	1,94	285	287	290	286
Σ Stadt Haldensleben	1,97	9.782	9.825	9.913	9.784

Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2035 nach Ortsteilen

Die Anzahl der in Haldensleben vorhandenen Haushalte wurde im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Haldensleben anhand der bewohnten Wohnungen ermittelt. Dies ist nur teilweise zutreffend, da in größeren Wohnungen teilweise mehrere Haushalte leben. Im Zensus 2011 wurde für Haldensleben eine Haushaltsgröße von 2,09 Einwohner/Haushalt ermittelt. Sie differiert stark nach den Ortsteilen. Die größte Haushaltsgröße wurde in Süplingen mit 2,27 Einwohner/Haushalt

und Uthmöden mit 2,21 Einwohner/Haushalt ermittelt. Für Satulle wurden 2,08 Einwohner/Haushalt und Wedringen 2,07 Einwohner/Haushalt im Jahr 2011 angegeben.

Die Ergebnisse des Zensus 2022 liegen bisher nur für die Gesamtstadt vor. Hier wurden für Haldensleben 9.782 Haushalte erhoben. Hieraus ist eine Haushaltsgröße für das Jahr 2022 von 1,97 Einwohnern/Haushalt abzuleiten. Während im Land Sachsen-Anhalt die Haushaltsgröße von 2011 bis 2022 um 0,05 Einwohner/Haushalt gesunken ist, hat sie in Haldensleben um 0,12 Einwohner abgenommen. Dies zeigt, dass der Anpassungsprozess an den Landesdurchschnitt der Haushaltsgröße im vergangenen Jahrzehnt erheblich fortgeschritten ist. Er betrug 2011 noch 0,12 Einwohner hat sich auf 0,05 Einwohner je Haushalt innerhalb des 10 Jahres Zeitraumes verringert.

Für die zukünftige Entwicklung bis 2030 und 2035 wird eine weitere Abnahme der Haushaltsgröße prognostiziert. Für das Land Sachsen-Anhalt wird im Jahr 2030 eine Haushaltsgröße von 1,84 Einwohnern/Haushalt und für 2035 von 1,82 Einwohnern/Haushalt erwartet. Für die Orte mit einer höheren Haushaltsgröße wird tendenziell eine größere Abnahme und Angleichung an den Landestrend erwartet. Die Stadt Haldensleben geht davon aus, dass sich die derzeitige Differenz von 0,05 Einwohner/Haushalt gegenüber dem Landesdurchschnitt bis 2035 angleichen wird.

Im Ergebnis wird erwartet, dass die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 leicht zunimmt und danach wieder abnimmt. Bis zum Jahr 2030 wird eine Zunahme um ca. 131 Haushalte erwartet.

Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Ortschaften der Stadt Haldensleben wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035

Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Gebiet der Stadt Haldensleben ein Einwohnerrückgang um 1438 Einwohner bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Die Anzahl der Haushalte wird sich jedoch voraussichtlich um ca. 84 Haushalte erhöhen, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist.

2. struktureller Wohnungsbedarf

Dieser Bedarf wurde im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Haldensleben ermittelt, das hierzu ausführt: In den Jahren 2011 bis 2019 gab es in Haldensleben Neubautätigkeiten, die in Folge zu einem leichten Anstieg des Wohnungsbestandes führten. Zwischen 2011 und 2019 wurden insgesamt 436 neue Wohnungen errichtet, im Durchschnitt etwa 50 Wohnungen jährlich. Die Fertigstellung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau umfasste 2011 bis 2019 insgesamt 230 Wohnungen. Die neu errichteten Geschosswohnungsbauten sind in der Regel Ersatzneubauten oder wurden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen errichtet. Sie resultieren aus dem Bedarf für qualitative Veränderungen der Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die im Falle von Ersatzneubauten meist mit einer Abnahme der Anzahl der Wohnungen verbunden sind. Ein Flächenbedarf resultiert hieraus nicht.

Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus macht den zweiten Teil der qualitativen Zusatznachfrage aus. So hat der individuelle Wohnungsbau in Haldensleben zwischen 2011 und 2019 etwa 200 neue Häuser entstehen lassen. Das entspricht einer durchschnittlichen Baufertigstellungsrate von 1,2 Wohneinheiten je 1.000 Personen. Im regionalen Vergleich liegt Haldensleben mit diesen Werten im vorderen Mittelfeld.

Wird der Wert der durchschnittlichen Haldensleber Bautätigkeit der letzten Jahre als konstant angenommen, würde sich unter den getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 ein Bedarf von rund 250 zusätzlichen Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment ergeben. Das entspricht etwa 23 neu errichteten Einfamilienhäusern jedes Jahr. Dieser Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser kann nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen gedeckt werden.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035

	1.Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	2.durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr	3.abzuleitender Bedarf für ca.12 Jahre	anzunehmender Wert aus 1. oder 3.
Bodendorf	1	0,3	4	4
Haldensleben	89	17,0	204	204
Hundisburg	11	1,5	18	18
Satuelle	9	1,0	12	12
Süplingen	12	1,0	12	12
Uthmöden	4	1,0	12	12
Wedringen	5	1,2	14	14
Σ Stadt Haldensleben	131	23	276	276

Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Ortschaften

Der Rahmen, in dem sich der zukünftige Bedarf an Wohnbauplätzen bewegen wird, wie sich aus vorstehender Tabelle ergibt, bestimmt sich aus einem strukturellen Bedarf. Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potenziale gewährleistet werden.

Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen in den Ortschaften

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen		
Ortschaft	Bebauungsplan	freie Bauplätze (Stand 2023)
Bodendorf	Altenhäuser Weg	1
Haldensleben	An der Freischützwanne 2	2
Haldensleben	Magdeburger Straße / Ecke Burgwall	7
Haldensleben	Sonnenhauspark	2
Haldensleben	Dessauer Straße	2
Haldensleben	Am Klingteich	15
Haldensleben	Gänsebreite	12
Haldensleben	Bülstringer Straße	36
Haldensleben	nördlich Bülstringer Straße	30
Haldensleben	betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg	20
Haldensleben	ehemaliges Sägewerk Wachter an der Althaldensleber Straße	12
Satuelle	Dorfgebiet Bahnhofsweg	12
Uthmöden	Kleegartenstraße	1
Wedringen	Am Wiesenweg	2
Σ		154

innerörtliche Bauflächenreserven gemäß Baulandkataster der Stadt Haldensleben	
Ortschaft	Baulücken nach § 34 BauGB
Bodendorf	1
Haldensleben	18
Hundisburg	2
Satuelle	2
Süplingen	1
Uthmöden	4
Wedringen	0
Σ	28

Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehen waren und nicht in Anspruch genommen wurden		
Ortschaft	Standort	Bauplätze
Bodendorf	Erweiterung südöstlich des Althenhäuser Weges	2
Haldensleben	ehemalige Gartenanlage am Südrand von Althaldensleben	19
Haldensleben	Sportplatz Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee (der Sportplatz soll erhalten werden, 4 Grundstücke sind an der Warmdorfer Straße geplant)	4
Süplingen	Erweiterung Bebauungsplan An den Obstgärten	4
Süplingen	Flechtinger Weg am Ortsausgang nach Norden	2
Süplingen	westlich Schulzenweg	8
Uthmöden	Bahnhofstraße auf der Ostseite	7
Σ		46

	innerörtliche Bauplätze	Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	Bauflächenreserven im wirksamen Flächennutzungsplan	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen	neue Baugebiete	gesamt
Bodendorf	1	1	2	4	4	0	2	2	0
Haldensleben	18	152	23	193	204	-11	-	-	-11
Hundisburg	2	0	0	2	18	-16	-	16	0
Satuelle	2	12	0	14	12	+2	-	-	+2
Süplingen	1	0	14	15	12	+3	3	3	+3
Uthmöden	4	1	7	12	12	0	-	-	0
Wedringen	0	2	0	2	14	-12	-	3	-9
Σ Stadt Haldensleben	28	168	46	242	276	-39	5	24	-15

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bestand eine Bedarfsdeckung für die nächsten 12 Jahre überwiegend durch Bauplätze in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gewährleistet ist. Ein nichtgedeckter Bedarf besteht nur in Haldensleben und den Ortsteilen Hundisburg und Wedringen. Dieser kann in Hundisburg durch die nachfolgend unter Pkt. 2.2. angeführte Bebauung gedeckt werden. In Haldensleben und Wedringen soll nach Auslastung bestehender Gebiete in Abhängigkeit von der Bereitschaft der Eigentümer die Fläche für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen, in späteren Verfahren eine weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen geprüft werden.

2.2. Darstellung neuer Wohnbauflächen

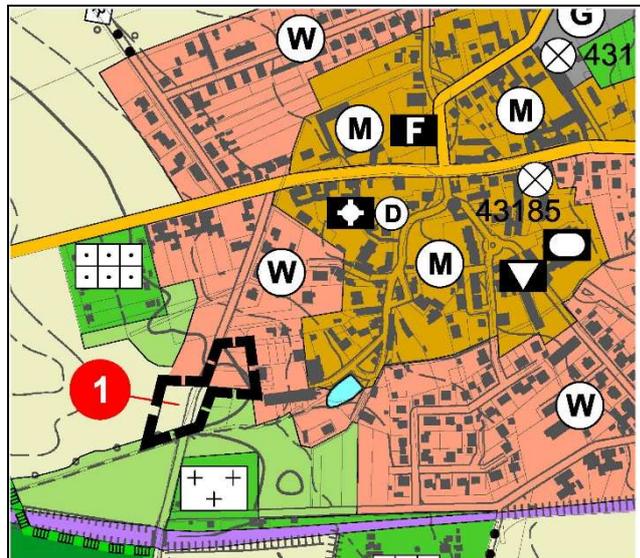
Süplingen

In Süplingen hat sich die bisher dargestellte Baufläche westlich der Straße Am Schulzenberg für den Südteil als nicht umsetzbar erwiesen. Die Wohnbaufläche soll teilweise auf die Ostseite verlagert werden. Hierdurch verändert sich die Anzahl der geplanten Bauplätze nicht. Da der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Süplingen erst im Jahr 2021 aufgestellt wurde, sieht er ein bedarfsgerechtes Angebot vor.

Änderungsbereich Nr. 1

Verlagerung der Wohnbaufläche
Am Schulzenberg in Süplingen von der
Westseite auf die Ostseite

Fläche (einschließlich Straße):
Wohnbaufläche bisher 0,2 Hektar
Wohnbaufläche neu 0,2 Hektar
3 Bauplätze Entfall
3 Bauplätze neu



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

Bodendorf

Die bisher in Bodendorf vorgesehene Bebauung südlich des Altenhäuser Weges soll nicht mehr umgesetzt werden. Sie stellt eine Hinterliegerbebauung dar, die in die offene Landschaft auf Ackerflächen reicht. Stattdessen ist eine kleinere Ergänzung am Ostrand von Bodenhausen nördlich der Dorfstraße auf einer bisher als Garten genutzten Fläche vorgesehen. Weiterhin soll es dem nördlich der Altenhäuser Weges am Ortsrand gelegenen Wohngrundstück ermöglicht werden in seinem Garten, der westlich angrenzt noch ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Wohnbaufläche wurde daher an diese beiden Standorte verlagert. Hierdurch verändert sich die Anzahl der geplanten Bauplätze nicht. Da der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Süplingen erst im Jahr 2021 aufgestellt wurde, sieht er ein bedarfsgerechtes Angebot vor.

Änderungsbereich Nr.14

Verlagerung der Wohnbaufläche südlich des Altenhäuser Weges in Bodendorf auf ein Grundstück nördlich des Altenhäuser Weges und ein Grundstück im Osten des Ortsteiles

Fläche:

Wohnbaufläche bisher 0,15 Hektar

Wohnbaufläche neu 0,09 Hektar

(einschließlich Straße)

gemischte Baufläche neu 0,12 ha

(einschließlich Straße)

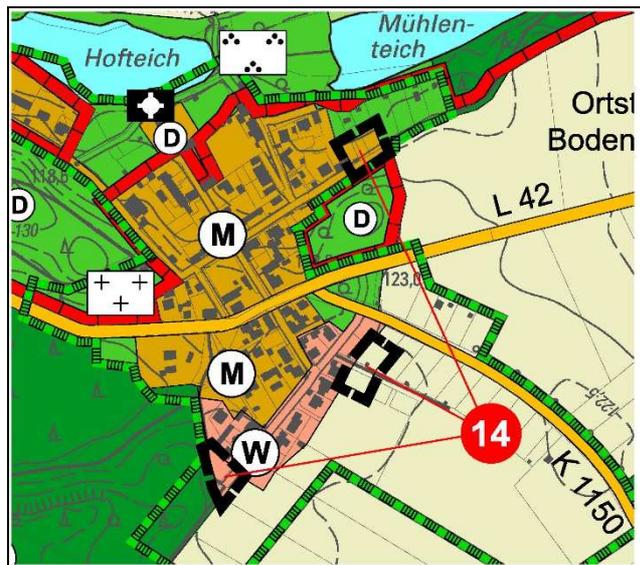
2 Bauplätze Entfall

2 Bauplätze neu

[ALK/TK10 10/2017]

(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /

A18/1-6001349/2011



Hundisburg

Ursprünglich war für Hundisburg die Fortführung der Entwicklung des Wohngebietes Hoher Stieg vorgesehen. An diesem Gebiet wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Erweiterung nach Südwesten offen gehalten. Diese ist nach Auffassung des Ortschaftsrates nicht zeitnah umsetzbar, da die Fläche nicht für den Zweck zur Verfügung gestellt wird. Die Fläche wurde daher bis auf den Bereich hinter der Mühle nicht weiter verfolgt. Stattdessen soll eine Entwicklung östlich des Schackensleber Weges erfolgen.

Weiterhin besteht die Möglichkeit die gemischte Baufläche am Fischerufer zu erweitern. Sie ist Bestandteil des ehemaligen volkseigenen Gutes und war mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut. Auf ihr ist eine Bodenbelastung aus dem Vorhandensein einer ehemaligen Güllegrube verzeichnet. Diese wurde vor über 30 Jahren stillgelegt. Da es sich hier um organische Verbindungen handelt, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Belastungen inzwischen abgebaut oder sanierbar sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine Nachnutzung bisher bereits baulich genutzter Flächen, denen der Vorzug vor der Entwicklung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu geben ist.

Änderungsbereiche Nr.2 und Nr.13

Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle

Erweiterung der gemischten Baufläche Hundisburg am Fischerufer

Fläche Nr.2:

gesamt 1,11 Hektar

13 Bauplätze für Einfamilienhäuser

Fläche Nr.13:

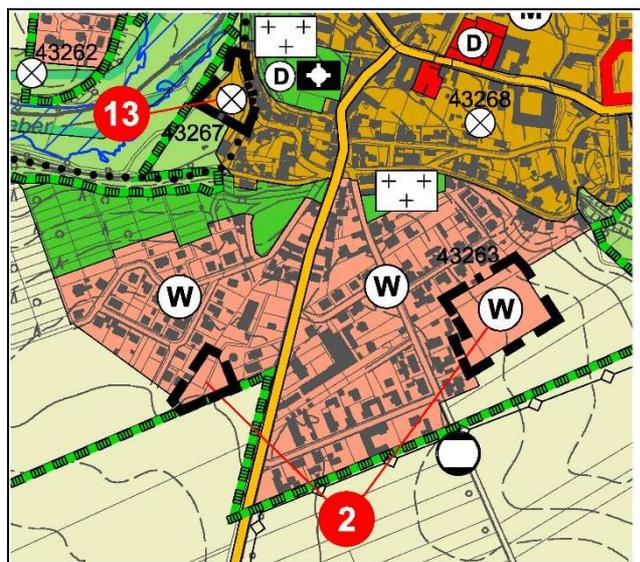
0,25 Hektar

3 Bauplätze für Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 10/2017]

(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /

A18/1-6001349/2011



Wedringen

Der Änderungsbereich ermöglicht eine kleinflächige Ergänzung der Bebauung entlang der Straße Zum Kanal. Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Bauplätzen in Wedringen ist schwierig, da im Norden der Kompensationsflächenpool Ohreaue und die Ohreaue eine Bebauung ausschließt, am Ostrand Gewerbebetriebe vorhanden sind und im Südosten eine gewerbliche und industrielle Nutzung vorgesehen ist. Die Untersuchung der nicht gedeckten Wohnbauflächenbedarf von ca. 9 Bauplätzen soll im Flächennutzungsplan erst erfolgen, wenn konkrete Planungsabsichten bestehen.

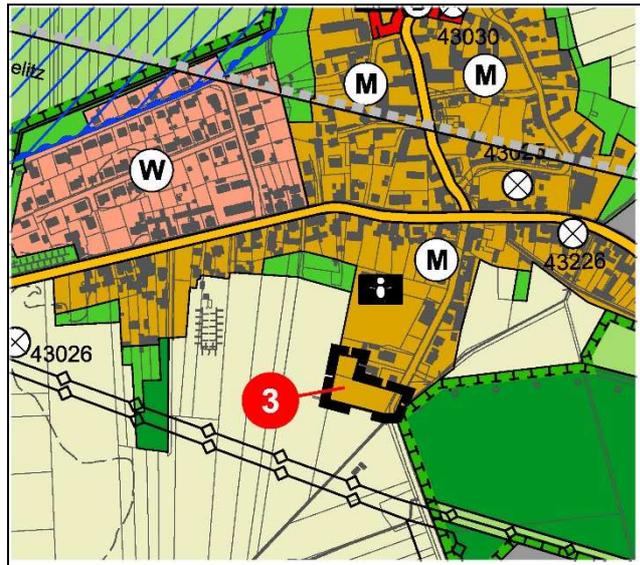
Änderungsbereich Nr.3

Erweiterung der gemischten Baufläche
Zum Kanal

Fläche:

0,3 Hektar

3 Bauplätze für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

Haldensleben

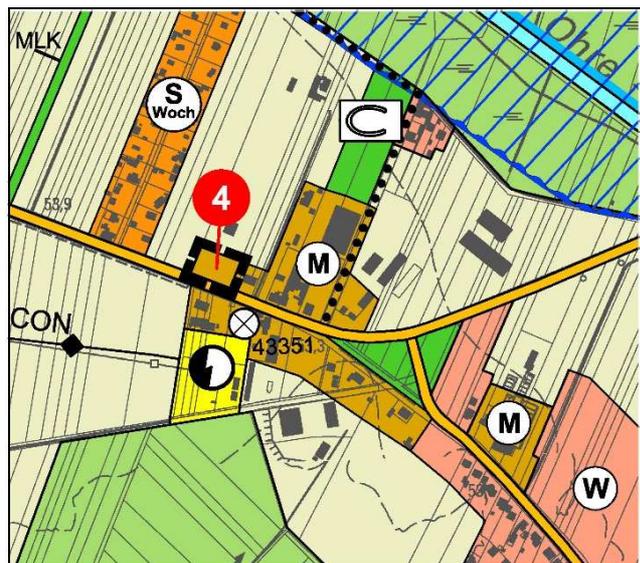
Der Änderungsbereich 4 nimmt eine durch eine Einbeziehungssatzung bauplanungsrechtlich gesicherte Fläche in die gemischten Bauflächen auf. Neue Bauplätze entstehen durch die Darstellung nicht. Im Unterschied zu den nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplänen ermächtigt eine Einbeziehungssatzung nicht zur redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie ist als Änderungsbereich anzuführen, auch wenn es sich nur um eine Klarstellung der vollzogenen Planung handelt.

Änderungsbereich Nr.4

Erweiterung der gemischten Bauflächen
an der Bülstringer Straße

Fläche: 0,18 Hektar

(rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung)



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen

Die in der Region Magdeburg derzeit vorbereitete Ansiedlung des Unternehmens INTEL und die Entwicklung eines High-Tech-Parkes am Standort Magdeburg Eulenberg / Sülzetal / Wanzleben wird Auswirkungen auf die gesamte Region haben. Für die Gesamtzahl von 9.000 Arbeitsplätzen bei der Firma INTEL geht die Studie von 13.000 weiteren Arbeitsplätzen (Faktor 1,44) aus. Hier-von entfällt ein Teil auf die Unternehmen, die im High-Tech-Park angesiedelt werden sollen. Dies sind Neuansiedlungen für Zulieferer und verarbeitende Betriebe der Halbleiterprodukte. Die 13.000 weiteren Arbeitsplätze entstehen jedoch nicht nur in Betrieben, die sich neu ansiedeln, sondern auch in Betrieben, die in der Region bereits vorhanden sind. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte in der Stadt Haldensleben sind hiervon auch Betriebe in der Stadt Haldensleben betroffen. Deren Entwicklung benötigt zusätzliche Flächen, die sich am bisherigen Standort orientieren.

Bedarf an Gewerbeflächen

Eine Bedarfsprognose für Industrie- und Gewerbeflächen ist schwer durchführbar. Grundsätzlich betreiben Städte in der Regel eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

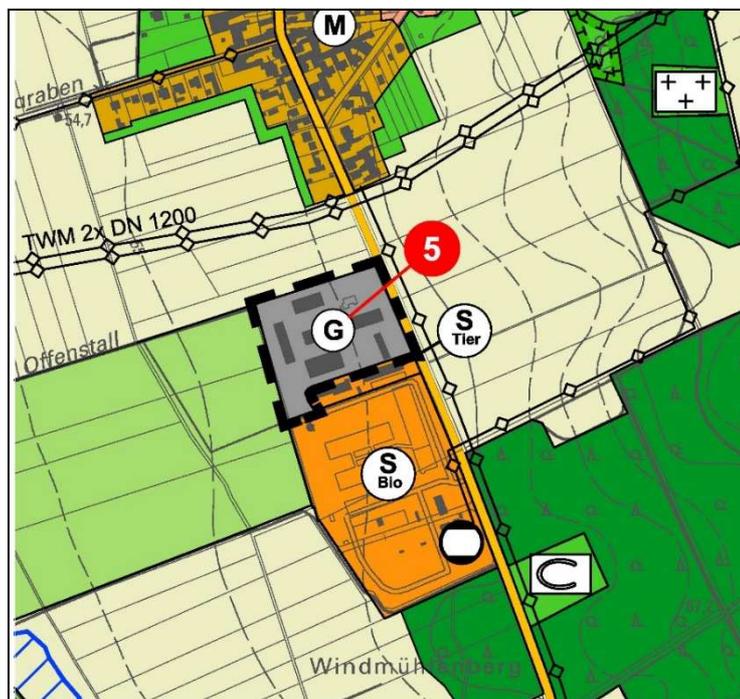
Folgende konkrete Ansiedlungsvorhaben bestehen in der Stadt Haldensleben:

Im Schloss Detzel befindet sich der Sitz der Firma SHP Steriltechnik GmbH, die am Standort Geschäftsräume und Labore unterhält. Die Entwicklung der Firma stößt am Standort Schloss Detzel innerhalb der vorhandenen Gebäude an ihre Grenzen. Es ist der Neubau einer Halle erforderlich. Schloss Detzel und der umgebende Park unterliegen dem Denkmalschutz, so dass eine Erweiterung unmittelbar am Standort nicht möglich ist. In räumlicher Nähe zum Standort befindet sich nördlich der Biogasanlage Satuelle und nördlich des Tierheimes die ehemalige Milchviehanlage Satuelle, die nicht mehr betrieben wird. Das Unternehmen beabsichtigt diesen Standort gewerblich nachzunutzen. Da es sich bei der Milchviehanlage um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, ist der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Gewerbebetrieb ist im Außenbereich nicht privilegiert. Dies erfordert die Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Standort.

Änderungsbereich Nr.5

Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich der ehemaligen Milchviehanlage

Fläche:
2,13 Hektar



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

Die bedarfsgerechte Vorhaltung weiterer gewerblicher Flächen für den allgemeinen Bedarf ohne derzeit zu konkretisierende Ansiedlungswünsche hat sich in der Stadt Haldensleben durch die erfolgreiche Ansiedlungspolitik der vergangenen 30 Jahre bewährt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben, in der bisher rechtsverbindlichen Fassung sieht Erweiterungen von gewerblichen Bauflächen im Umfang von 80,95 Hektar vor. Dies sind:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Südhafen, Haldensleben Süd südlich der geplanten Neutrassierung der Bundesstraße B245 | 27,07 Hektar |
| 2. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas | 3,74 Hektar |
| 3. Erweiterung des Gewerbebestandes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der alten Bundesstraße B 71 für einen Großbetrieb (Wedringen Südost) | <u>50,14 Hektar</u>
80,95 Hektar |

Die Dynamik von Gewerbeansiedlungen im Planungszeitraum von 1990 bis 2010 konnte im letzten Jahrzehnt nicht aufrecht erhalten werden. Derzeit befindet sich der Gewerbebestandort Wedringen Süd in der Umsetzung. Die darüber hinaus vorgehaltenen 80,95 Hektar gewerbliche Entwicklungsfläche stehen noch zur Verfügung. Sie sind vom Umfang als ausreichend für den Planungszeitraum einzustufen. Die aufgeführten drei Flächen weisen jedoch eine unterschiedliche Eignung auf. Die Fläche südlich der geplanten Neutrassierung der Bundesstraße B245 südlich des Südhafens befindet sich in einer Nordhanglage. Dies erfordert für eine gewerbliche Nutzung die Herstellung eines Planums für das jeweilige Betriebsgrundstück. Aufgrund der hängigen Lage ist dies nur für Betriebe mit einer Größe bis ca. 2 Hektar sinnvoll. Die Fläche eignet sich nur für Kleinbetriebe.

Die Fläche zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas ermöglicht nur Betriebsgrößen bis ca. 3,5 Hektar. Für großflächigere Ansiedlungen steht allein die Fläche in Wedringen Südost zur Verfügung.

Die Ortschaft Wedringen hat sich gegen die Entwicklung dieses Standortes ausgesprochen, da auf der Fläche hochwertige Ackerböden vorhanden sind und Wedringen dann von Süden und Osten durch Gewerbe und Industrie eingeschlossen wäre.

Folgende Kriterien spielen zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie eine besondere Rolle:

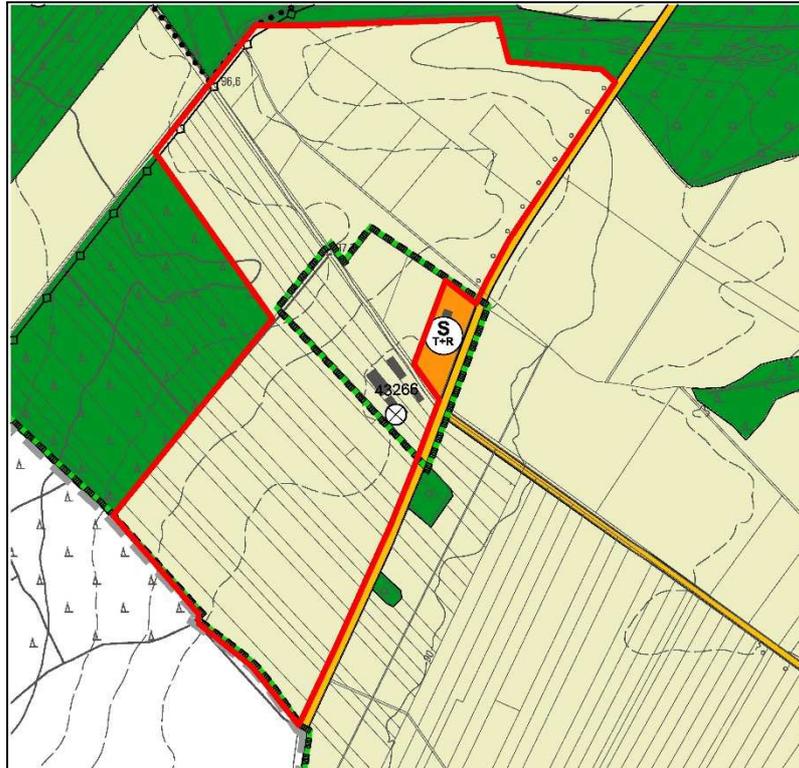
- weitgehend ebene Flächen mit Größen von mindestens 50 Hektar
- unmittelbare Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße (vorzugsweise eine Autobahnanbindung)
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und Vorranggebieten für die Wassergewinnung
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
- möglichst große Entfernung zu maßgeblichen Immissionsorten (Wohnnutzung)

Ebene Flächen in der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen sind an folgenden Standorten gegeben:

- a) Wolfshausen hinter der Tankstelle bis an den Waldrand an der Bundesstraße B245
- b) Bülstringer Straße westlich von Haldensleben
- c) bisher im Flächennutzungsplan vorgesehener Standort in Wedringen Ost
- d) Wedringen Südwest westlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- e) Althaldensleben südlich der Wedringer Straße unmittelbar hinter dem Mittellandkanal

Die Mindestgröße wird hierbei nur durch die Standorte a), b) und c) erreicht. Die Standorte d) und e) kommen nur für eine Ergänzung der Flächen durch zusätzliche Gebiete in Betracht.

- a) Wolfshausen hinter der Tankstelle bis an den Waldrand
Größe ca. 54 Hektar



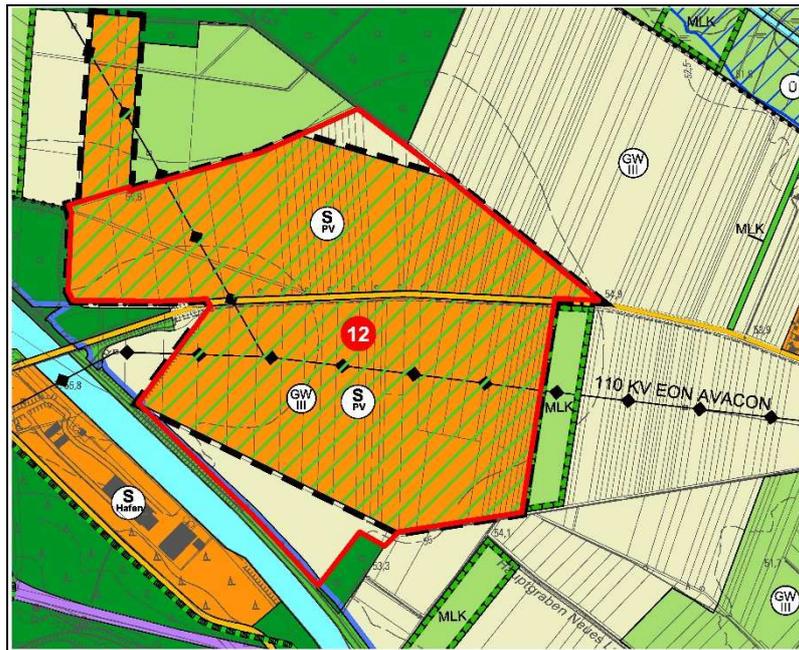
[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

- gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, Lage unmittelbar an der Bundesstraße B245, Entfernung zur Bundesautobahn A2 ca. 12 Kilometer
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche bei Extremhochwasser
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und Vorranggebieten für die Wassergewinnung
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft und außerhalb von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft
- Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und innerhalb einer Fläche für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
- zukünftig Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Tourismus
- Entfernung zur nächsten Wohnbebauung ca. 2000 Meter

Bewertung:

Der Standort würde einen neuen, selbständigen Siedlungsbereich in Haldensleben darstellen. Er widerspricht der Landschaftsschutzverordnung des Landschaftsschutzgebietes und ist daher nicht zulässig. Er beeinträchtigt die Verbindung zwischen den touristischen Zielen Hundisburg und den Großsteingräbern in den westlichen Waldbereichen.

- b) Bülstringer Straße
westlich von Haldensleben
Größe ca. 53 Hektar



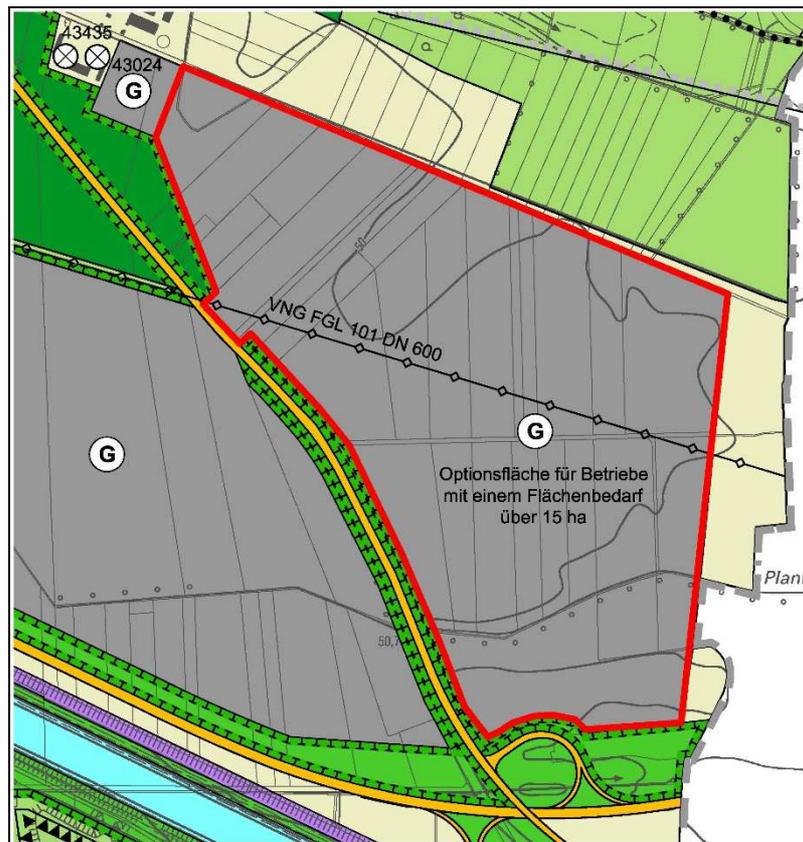
[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

- ungünstige Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, die Stadt Haldensleben muss auf dem Straßenzug Satueller Straße / Neuenhofer Straße gequert werden, Entfernung zur Bundesautobahn A2 ca. 14 Kilometer
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche bei Extremhochwasser
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III und im Vorranggebiet für die Wassergewinnung
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft und außerhalb von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
- Entfernung zur nächsten Wohnbebauung 500 Meter

Bewertung:

Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III ist die Nutzung für Industrie und Gewerbe unzulässig.

c) Wedringen Ost
Größe ca. 50 Hektar



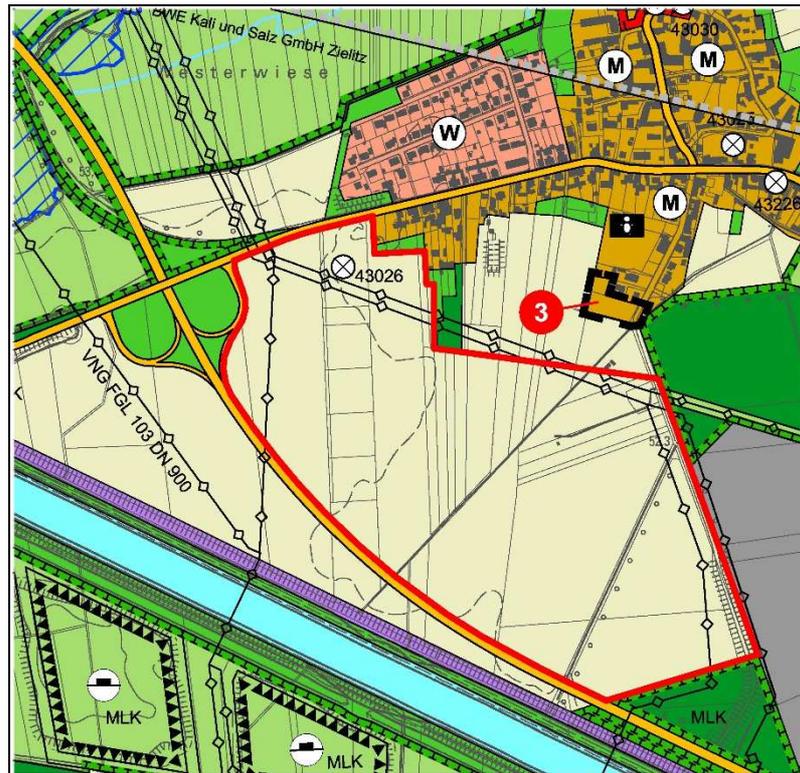
[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

- sehr gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, Lage an der Bundesstraße B71 unmittelbar südlich angrenzend zur zukünftigen Bundesautobahn A14 ca. 5 Kilometer
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche bei Extremhochwasser
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und Vorranggebieten für die Wassergewinnung
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft, jedoch innerhalb eines derzeit bestehenden Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft (dieser Vorbehalt entfällt gemäß dem 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes)
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
- Entfernung zur nächsten Wohnbebauung 370 Meter (im Bereich der größten Annäherung, der Näherungsbereich von 370 bis 500 Meter ist für Industriebetriebe nicht geeignet)

Bewertung:

Der Standort wird als sehr gut bewertet. Daher wurde ihm im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Vorzug gegeben.

d) Wedringen Südwest
Größe ca. 35 Hektar



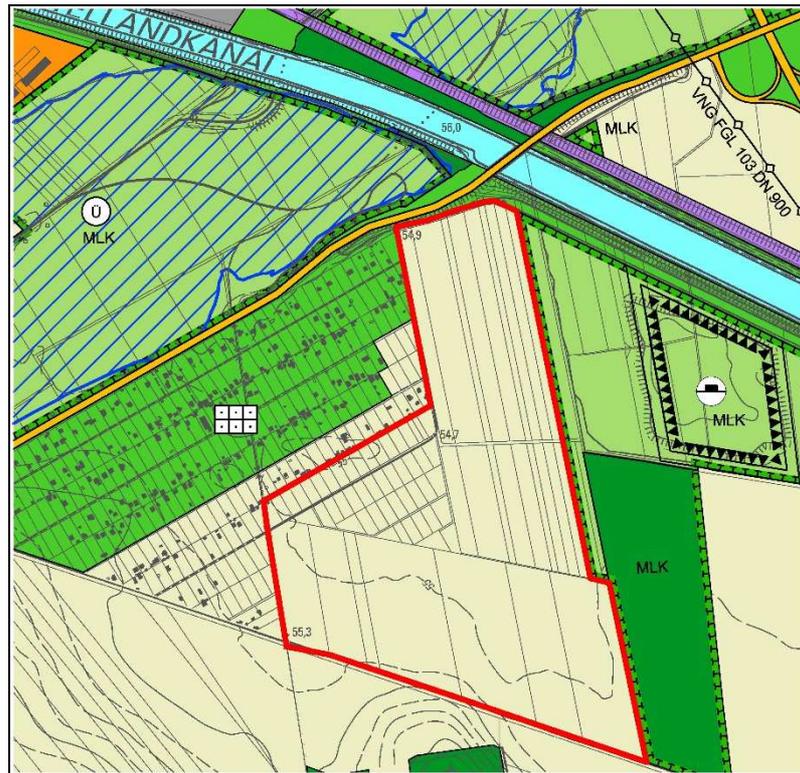
[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

- sehr gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, Lage an der Bundesstraße B71 unmittelbar südlich angrenzend zur zukünftigen Bundesautobahn A14 ca. 7 Kilometer
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche bei Extremhochwasser
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und Vorranggebieten für die Wassergewinnung
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft, jedoch innerhalb eines derzeit bestehenden Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft (im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft)
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
- teilweise Wohnbebauung angrenzend

Bewertung:

Aufgrund der Nähe zur Ortslage Wedringen und der geringeren Größe ist der Standort nur eingeschränkt geeignet.

- e) Althaldensleben südlich der Wedringer Straße unmittelbar hinter dem Mittellandkanal
Größe ca. 35 Hektar



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

- gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, Bundesstraße B71 im Abstand von ca. 750 Meter, Abstand zur zukünftigen Bundesautobahn A14 ca. 7 Kilometer, schwierige Zufahrtssituation, da die Wedringer Straße bereits in Dammlage der Anrampung über den Mittellandkanal verläuft
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche bei Extremhochwasser
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und Vorranggebieten für die Wassergewinnung
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft, jedoch innerhalb eines derzeit bestehenden und weiterhin im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehenen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft
- Lage außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
- Entfernung zur nächsten Wohnbebauung 750 Meter, unmittelbar angrenzend an eine Kleingartenanlage

Bewertung:

Aufgrund der Nähe zur Kleingartenanlage der geringeren Größe der Fläche und der schwierigen Anbindung ist der Standort nur eingeschränkt geeignet.

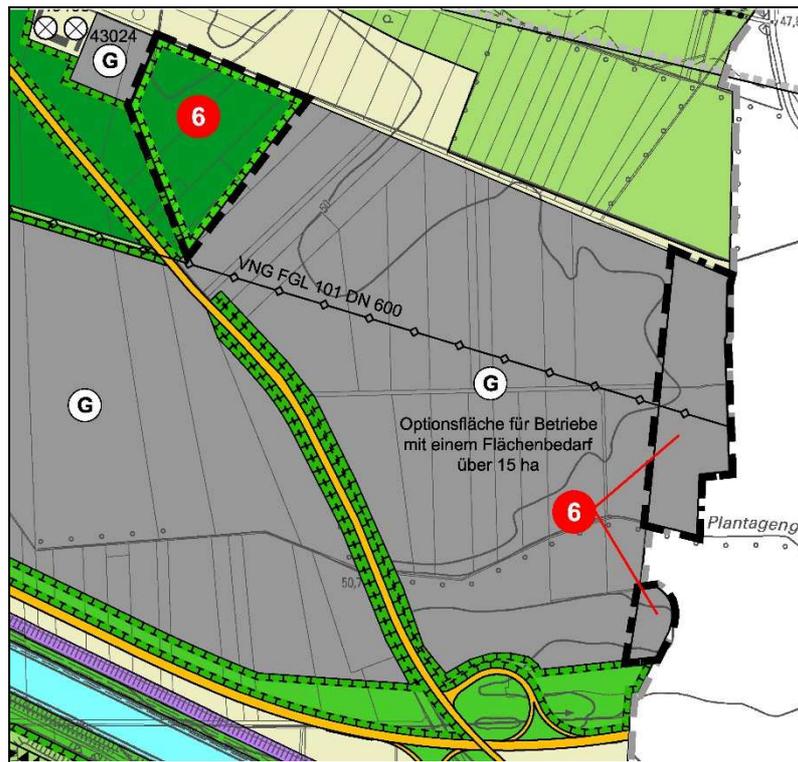
Im Vergleich der untersuchten, möglichen Flächen für größere Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet von Haldensleben weist der bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Standort die größte Eignung auf. Um die Interessen der Ortschaft Wedringen zu berücksichtigen, besteht die Lageverschiebung, um zwischen der Ortslage und der gewerblichen Baufläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen, auf der eine Waldfläche angelegt wird.

Änderungsbereich 6

zur teilweisen Berücksichtigung der Interessen der Ortschaft Wedringen

Verkleinerung des Gebietes im Bereich zur Ortslage, Einordnung von Wald und Vergrößerung der Fläche bis zur Gemarkungsgrenze

die Verschiebung erfolgt flächengleich, so dass sich der Umfang der gewerblichen Baufläche nicht verändert



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Durch diese Veränderung besteht auch die Möglichkeit das Gebiet als gemeinsames Gebiet mit der Gemeinde Niedere Börde fortzuentwickeln.

2.4. Sonderbauflächen Tourismus

Der Standort des Canyons südwestlich von Süplingen wird seit den 70er Jahren als Badegewässer und seit 1990 als Tauchgewässer und Ausbildungsstätte für Freizeittaucher genutzt. Aufgrund der eindrucksvollen Landschaftskulisse finden dort seit mehreren Jahren Karl-May-Festspiele statt, die eine Vielzahl von Besuchern anlocken. Der Betreiber der Anlage beabsichtigt einen Ausbau durch einen Kanubetrieb, den Ausbau des Festspielgeländes und des Tauchbetriebes einschließlich der Schaffung entsprechender Stellplätze. Er hat hierfür eine Planung vorgelegt, die mit einer Erweiterung der Nutzung verbunden ist. Im Rahmen der bisherigen Darstellungen als Grünfläche im Flächennutzungsplan ist diese geplante Nutzung nicht umsetzbar. Sie erfordert eine Vergrößerung des Gebietes und die Darstellung einer Sonderbaufläche für den Tourismus. Das Vorhaben dient der Förderung des Tourismus und der Freizeitgestaltung. Es sind intensive Abstimmungen hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde erforderlich, da sich das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet befindet und der Steinbruch durch die untere Naturschutzbehörde als geschützter Biotop eingestuft wurde.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug schließt die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus, stellt sie jedoch unter einen Genehmigungsvorbehalt. Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist entweder die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet oder die in-Aussicht-Stellung einer Genehmigung nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Dies wird im Abstimmungsverfahren zum Vorwurf der Flächennutzungsplanänderung geprüft.

Änderungsbereich Nr.7

Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

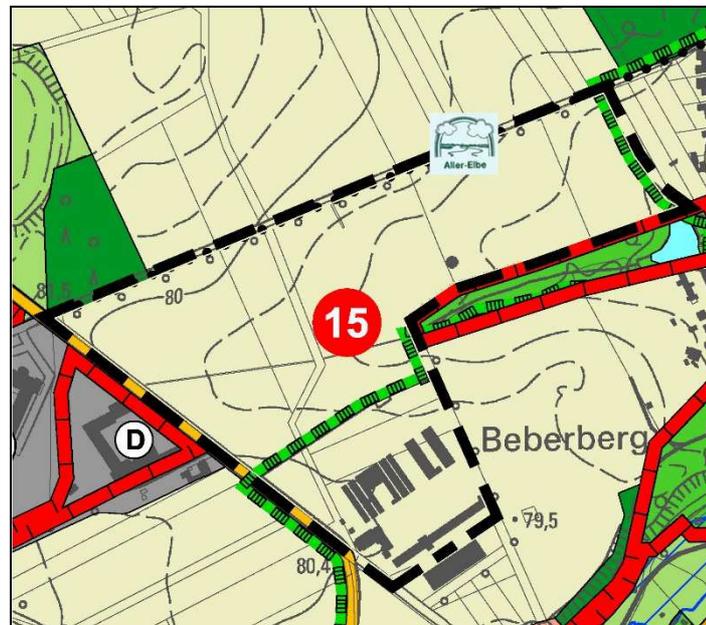


[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Der Fund und die Ausgrabung der Niederungsburg Niendorf auf dem Gelände der Hermes Fulfilment GmbH an der Ohre in Haldensleben hatten im Jahre 2012 ein deutliches Interesse an der hochmittelalterlichen Entwicklung des Altsiedellandes um Haldensleben geweckt. Da die Ereignisse der Ausgrabung und die Möglichkeit zur Besichtigung des Grabungsplatzes der Burg Niendorf aufgrund des wichtigen gewerblichen Bauvorhabens am Standort zeitlich eng begrenzt waren, entstand die Idee, Geschichte dauerhaft an einem dafür geeigneten Standort erlebbar zu machen und nach dem Vorbild der Burg Guédelon in Burgund eine Burg in mittelalterlicher Bauweise zu errichten. Hierfür sollen ausschließlich authentische Baumethoden dieser Zeit zur Anwendung kommen.

Änderungsbereich Nr.15

Rücknahme der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Burgbauprojekt Hundisburg



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Mit diesem Ziel hatte sich der Verein Haldensleber Windenknechte konstituiert. Dieser hat mit Schreiben vom 04.06.2013 den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Einleitung

einer 1.Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan traten am 30.10.2014 in Kraft.

Die Umsetzung des Vorhabens scheiterte. Der Verein wurde inzwischen aufgelöst und das Vorhaben wird nicht mehr verfolgt. Der Bebauungsplan ist hierdurch funktionslos geworden und somit nicht mehr rechtsverbindlich.

Zur Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen führt das Bundesverwaltungsgericht aus:

"Die Annahme der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes muss auf einer erkennbar dauerhaften Änderung der faktischen Umstände im Widerspruch zu den Planfestsetzungen basieren, wobei die Erkennbarkeit der Abweichung einen Grad erreicht haben muss, der eine Verwirklichung der Festsetzung realistischer Weise nicht mehr erwarten lässt und deshalb einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt."

Dies ist vorliegend für das Burgbauprojekt gegeben. Dementsprechend soll der Flächennutzungsplan wieder auf die ursprüngliche bestandsorientierte Darstellung zurückgeführt werden.

2.5. Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Förderung regenerativer Energiequellen ist ein wichtiges Ziel des Bundesgesetzgebers. Durch das Erneuerbare - Energien - Gesetz (EEG) vom 21.07.2014 (BGBl. I S.1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr.151) wird eine Einspeisung von Strom aus solarer Strahlungsenergie von Photovoltaik-Freiflächenanlagen durch Marktprämie oder Einspeisevergütung gefördert. Soweit hierfür ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder wesentlich geändert werden muss, ist eine Voraussetzung für die Vergütung die Erfüllung der in § 37 Abs.1 Nr.2 EEG benannten Lagevoraussetzungen. Diese bilden gleichzeitig eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der für die Bebauung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeigneten Flächen in der Stadt Haldensleben.

Die Stadt Haldensleben hat im Jahr 2022 ein Konzept zur kommunalen Steuerung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen durch das Büro Seecon Ingenieur GmbH Leipzig erstellen lassen, auf dessen Grundlage durch die Stadtverwaltung Haldensleben die "Leitlinie der Stadt Haldensleben zum umweltverträglichen Ausbau und zur Gestaltung von Freiflächensolaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen" erstellt wurde. Die Leitlinie wurde am 28.09.2023 durch den Stadtrat Haldensleben beschlossen. Sie sieht insgesamt fünf Potentialflächen in den Gemarkungen Satuelle (2), Uthmöden (1) und Haldensleben (2) vor. Innerhalb dieser Potentialflächen sollen entsprechend den in der Leitlinie vorgegebenen Rahmenbedingungen Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden. Folgende wesentliche Rahmenbedingungen sind in der Leitlinie vorgegeben:

- Abstand zur Wohnbebauung mindestens 200 Meter
- Abstand zu Waldflächen mindestens 30 Meter, der Abstand kann auf 20 Meter verringert werden, wenn sich der Wald auf demselben Grundstück wie die Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet, entlang von Waldflächen sind 2 Meter breite Wundstreifen anzulegen und zweimal jährlich zu unterhalten
- Anlagen mit einer Größe von über 10 Hektar sind so zu strukturieren, dass diese für Tiere durchlässig sind, zwischen den Flächen sind Grünzüge der unbebauten Gebiete in der Landschaft zu erhalten
- vorhandene Wegebeziehungen sind für die Landwirtschaft und die Naherholung zugänglich zu erhalten
- die Grundflächenzahl ist auf 0,6 zu begrenzen
- in empfindlichen Gebieten (zum Beispiel Schutzgebieten oder Ackerflächen außerhalb benachteiligter Gebiete) darf die zusammenhängende Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Größe von 20 Hektar nicht überschreiten
- die Modulreihenabstände sollen mindestens 3,5 Meter betragen
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind durch Hecken, Baumreihen und Strauchpflanzungen gegenüber der offenen Landschaft einzugrünen

Weitere Angaben zur maximalen Höhe, Mindestabstände vom Boden, zur Art der Begrünung unterhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlagen und zur Einzäunung sind der Leitlinie zu entnehmen.

Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen befinden sich in Gemarkungen, die als landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete eingestuft sind. Gemäß der Freiflächenanlagenverordnung (FFAVO) des Landes Sachsen-Anhalt sind die landwirtschaftlich benachteiligten Gebiete gemäß dem durch die Europäische Union festgelegten Stand vom 13.03.1997 anzuwenden. Dies sind in der Stadt Haldensleben die Gemarkungen Haldensleben, Satuelle, Süplingen und Uthmöden. Die anderen Gemarkungen sind nicht als landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete eingestuft. Dies entspricht zwar nicht dem aktuellen Stand der landwirtschaftlich benachteiligten Gebiete, in dem die Gemarkung Haldensleben entfällt, ist jedoch aufgrund der FFAVO beigegeben Anlage als verbindlich zu betrachten.

Die landwirtschaftlich benachteiligten Gebiete werden gemarkungsweise durch die Europäische Union eingestuft. Da die Böden um Haldensleben auch innerhalb der Gemarkungen sehr differenzierte Bodenverhältnisse aufweisen, wird eine gemarkungsweise Einstufung dem Anliegen möglichst geringwertige Böden für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Verfügung zu stellen, allein nicht gerecht. Die Stadt Haldensleben berücksichtigt daher das Kriterium der Lage in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet nicht allein, sondern hat im Konzept zur kommunalen Steuerung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine Matrix zur Bewertung der Eignung der Flächen aufgestellt.

Folgende Flächen sind für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen für Solaranlagen des 1.Segmentes vorgesehen:

- bereits rechtsverbindliche Planungen – 13.Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan "Solarpark Klapperberg" mit einer Fläche von ca. 12,4 Hektar

Folgende Flächen wurden neu beplant:

- Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
- Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
- Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Da die vorgeschlagenen Potentialflächen bis auf den Änderungsbereich 11, der nur eine Größe von 5 Hektar aufweist, der Gliederung und der konkreten Größenbestimmung bedürfen, wurde die Darstellung im Flächennutzungsplan abweichend von der Darstellung der wirksamen 13.Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Grünschraffung verbunden. Weiterhin sind im Rahmen der Bebauungspläne die Abstände zum Wald zu beachten. Grundsätzlich sind die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Abgrenzung der Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen einzuordnen.

Folgende Flächen sieht die Leitlinie als Potentialflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor:

Änderungsbereich Nr.8

Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle (Gliederung nach Leitlinie zur Gestaltung von Freiflächensolaranlagen notwendig)

Fläche ca. 40 Hektar

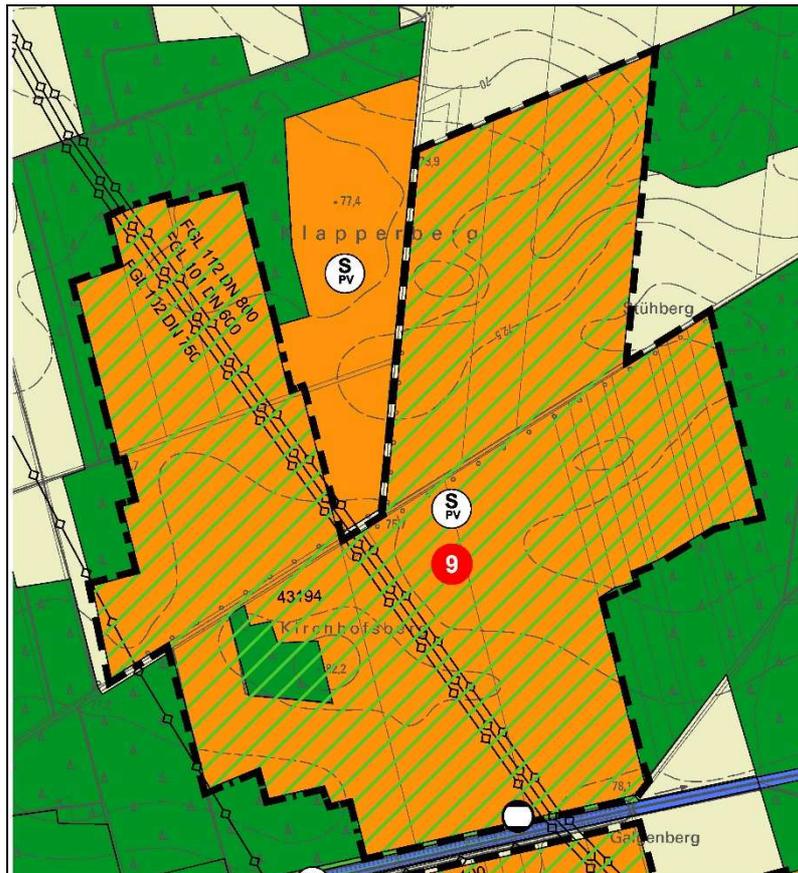


[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Änderungsbereich Nr.9

Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle (Gliederung nach Leitlinie zur Gestaltung von Freiflächensolaranlagen notwendig)

Fläche ca. 92 Hektar

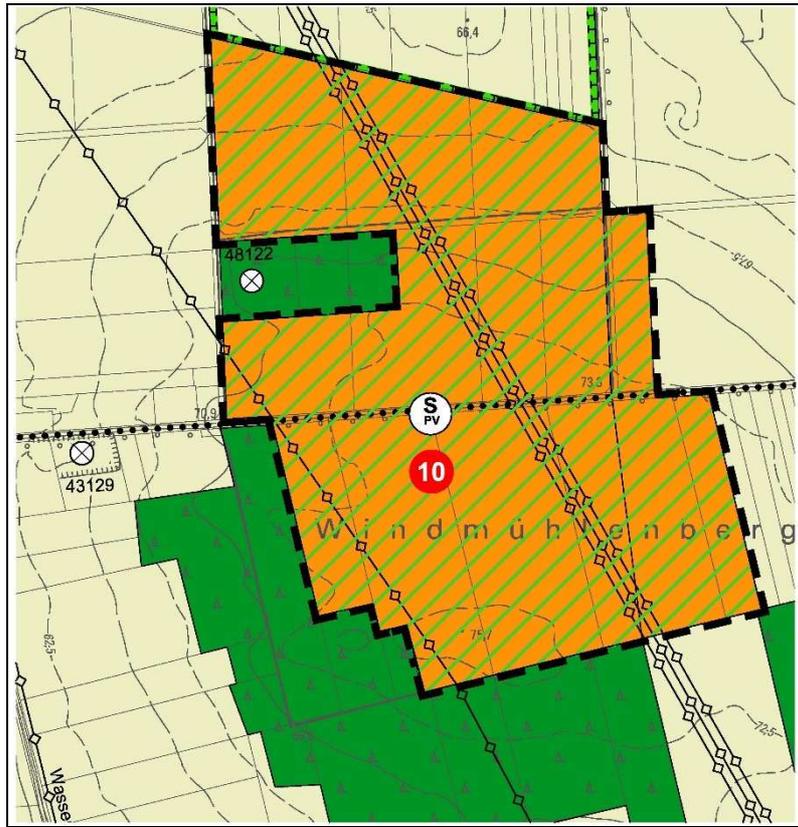


[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Änderungsbereich Nr.10

Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden (Gliederung nach Leitlinie zur Gestaltung von Freiflächen-solaranlagen notwendig)

Fläche ca. 67 Hektar

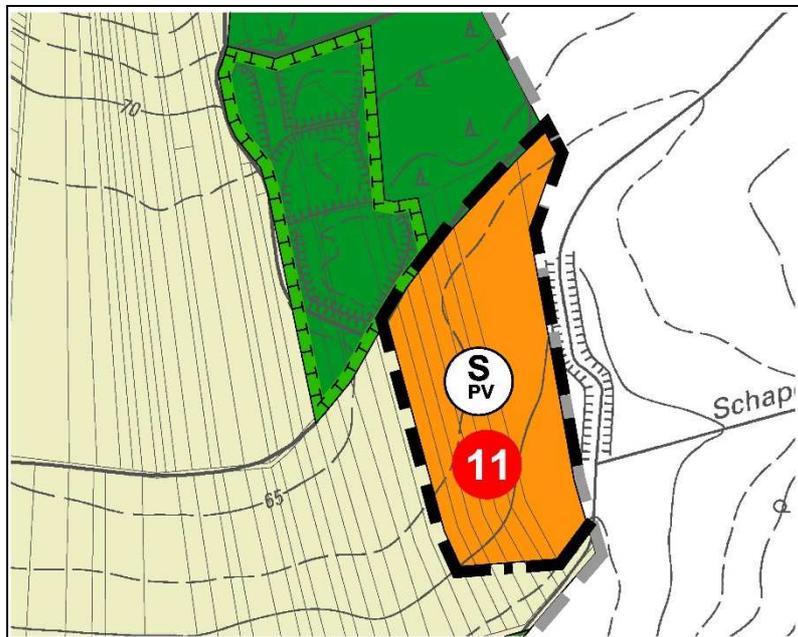


[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Änderungsbereich Nr.11

Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Fläche ca. 5 Hektar



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Änderungsbereich Nr.12

Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben (Gliederung nach Leitlinie zur Gestaltung von Freiflächenanlagen notwendig)

Fläche ca. 56 Hektar



[ALK/TK10 10/2017]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

Die Potenzialfläche Satuelle Nordost umfasst gemäß der Leitlinie der Stadt Haldensleben zum umweltverträglichen Ausbau und zur Gestaltung von Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen noch eine Teilfläche im Nordwesten, südlich angrenzend an den Änderungsbereich 10. Diese wird diagonal durch die Ferngasleitungsstrasse mit drei Ferngasleitungen der ONTRAS GmbH gequert. Unter Berücksichtigung der Abstände zum Wald und zu den Leitungen ist die Fläche nur in geringem Umfang für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nutzbar. Sie hat jedoch eine wesentliche Bedeutung für die Vernetzung von Waldbeständen und wurde daher aus den Darstellungen der Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgegrenzt.

Der Änderungsbereich Nr.12 befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Haldensleben. Die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dieser Fläche bedarf der Befreiung von Verboten der Schutzgebietsverordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass diese aufgrund der geringen Grundwassergeschüttheit voraussichtlich nur unter der Bedingung erfolgt, dass Trockentransformatoren bzw. estergefüllte Transformatoren errichtet werden.

Mit den vorstehenden Planungen werden die aktuellen Ziele der Stadt Haldensleben zur Förderung erneuerbarer Energien umgesetzt.

2.6. Redaktionelle Einarbeitungen

Folgende redaktionelle Änderungen werden im Verfahren der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt:

- 1) Änderungen aufgrund wirksamer nach § 13a BauGB aufgestellter Bebauungspläne
 - Bereich Berggasse Haldensleben westlich des jüdischen Friedhofes
Darstellung einer Wohnbaufläche auf Grundlage der 1.Änderung des Bebauungsplanes "Berggasse"
 - Bereich Kolonie Haldensleben
Erweiterung der Wohnbaufläche für den Bereich auf Grundlage des Bebauungsplanes "Erweiterung Wohnbebauung Kolonie" in der Stadt Haldensleben

- Bereich nördlich der Bülstringer Straße Haldensleben
Erweiterung der Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße"
- 2) Änderungen aufgrund rechtsverbindlicher Planfeststellungsverfahren
- Übernahme der geänderten Führung des geplanten Neubaus der Bundesstraße B245n im Bereich zwischen der Querung des Mittellandkanals und der Bundesstraße B71 auf Grundlage der Planfeststellung vom 24.05.2022 (Az.: 308.6.5-311027-F17.08)
- 3) Anpassung von Darstellungen von Flächen für erneuerbare Energien zu Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Sonderbauflächen für Biogasanlagen
Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Flächen für erneuerbare Energien für die Bereiche
- Photovoltaik-Freiflächenanlage am Dammmühlenweg Althaldensleben
 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der Deponie Haldensleben
 - Biogasanlage Satuelle

dargestellt. Inzwischen wurde durch die Kommentierung zum Baugesetzbuch klargestellt, dass sich die Anwendung der nach § 5 Abs.2 Nr.2c BauGB dargestellten Flächen im Wesentlichen nur auf die Flächen bezieht, die eine unmittelbare gebietsbezogene Versorgungsfunktion aufweisen. Die vorstehenden Anlagen sind in der Regel für eine Netzeinspeisung vorgesehen. Hierfür hat sich die Darstellung als Sonderbauflächen für den jeweiligen Zweck verfestigt. Die Flächen werden daher in Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Dammmühlenweg Althaldensleben und Deponie Haldensleben) und in Sonderbauflächen für Biogasanlagen (Satuelle) geändert.

Mit diesen Änderungen ist keine inhaltliche Veränderung verbunden. Sie dient nur der Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung zur jeweiligen Gebietstypik.

4) Aktualisierung nachrichtlich übernommener Sachverhalte

Folgende Aktualisierungen nachrichtlich übernommener Sachverhalte wurden in den Flächennutzungsplan übernommen:

- Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Haldensleben auf Grundlage der Verordnung des Landkreises Börde zur Festsetzung und Anordnung von Schutzbestimmungen für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Haldensleben (VO WSG Haldensleben) vom 01.03.2018
- Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Ohre gemäß der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Ohre von der Ohremündung (km 3+110) bis Aller Jahrstedter Drömling (km 76+020) vom 27.11.2013
- Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Beber gemäß der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Beber von der Einmündung Krumbek (km 17+209) bis zur Mündung in die Ohre (km 0+000) vom 10.07.2012
- Abgrenzung der bei Extremhochwasser (HQ200) überschwemmungsgefährdeten Bereiche außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß den Hochwasserrisikokarten des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (Die Flächen sind bis auf wenige Bereiche nordwestlich von Wedringen identisch mit den Überschwemmungsgebieten.)

3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind zur Erschließung nur die Sachverhalte einer generellen Möglichkeit der Erschließung von Baugebieten zu prüfen, um die Umsetzbarkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten.

- Änderungsbereich Nr.1 Verlagerung der Wohnbaufläche Schulzenberg in Süplingen von der Westseite auf die Ostseite

Der Änderungsbereich wird von Westen über die Straße Schulzenberg erschlossen.

- Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Der Änderungsbereich kann vom Schackensleber Weg aus über das Flurstück 667 erschlossen werden. Medien der Ver- und Entsorgung müssen im Erweiterungsbereich neu verlegt werden.

- Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Der Änderungsbereich kann über eine Verlängerung der Straße Zum Kanal erschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit besteht für den Erweiterungsbereich nicht. Die Abfallentsorgungsbehälter sind am Wendehammer der Straße Zum Kanal bereitzustellen.

- Änderungsbereich Nr.4 Erweiterung der gemischten Baufläche Bülstringer Straße in Haldensleben

Der Änderungsbereich ist im Bestand erschlossen. Er befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K1653. Die Anschlüsse der Medien der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Einbeziehungssatzung geprüft.

- Änderungsbereich Nr.5 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich der ehemaligen Milchviehanlage in Satuelle

Der Änderungsbereich ist durch eine bestehende Zufahrt von der Kreisstraße K1106 erschlossen. Für die wesentliche Änderung der Zufahrt ist voraussichtlich eine Sondernutzungsgenehmigung erforderlich.

- Änderungsbereich Nr.6 Änderung der Abgrenzung der gewerblichen Optionsfläche für Großbetriebe Wedringen Ost mit der Zielsetzung eines Abrückens der Fläche von der Ortslage

Der Änderungsbereich hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließung.

- Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Der Änderungsbereich soll über die Straße Schulzenberg erfolgen. Die Medien der Ver- und Entsorgung müssen neu verlegt werden.

- Änderungsbereiche Nr.8 - 12 Darstellung von entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle, nordöstlich von Satuelle, östlich von Uthmöden, östlich von Haldensleben und nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind nicht mit dem Erfordernis einer Erschließung durch öffentliche Straßen verbunden. Sie können über landwirtschaftliche Wirtschaftswege erschlossen werden.

- Änderungsbereich Nr.13 Erweiterung der gemischten Baufläche Hundisburg am Fischerufer

Der Änderungsbereich ist über das Fischerufer erschlossen.

- Änderungsbereich Nr.14 Verlagerung der Wohnbauentwicklungsfläche Bodendorf südlich des Altenhäuser Weges auf zwei Standorte am Westrand der Ortslage am Altenhäuser Weg und an den Ostrand der Ortslage an der Dorfstraße

Die Änderungsbereiche werden über den Altenhäuser Weg und die Dorfstraße erschlossen. Die Medien der Ver- und Entsorgung an der Dorfstraße müssen verlängert werden.

- Änderungsbereich Nr.15 Entfall der Entwicklungsflächen für das Burgbauprojekt Hundisburg

Für den Änderungsbereich ist eine Erschließung nicht erforderlich.

3.2. Bergbauliche Belange

Die Flächen der Änderungsbereiche Nr.3, 5, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 befinden sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr.1614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH.

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich der Stadt Haldensleben keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 0,5 Meter $\pm 50\%$ zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen 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 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege

Die Belange der Archäologie sind voraussichtlich in den Änderungsbereichen Nr.2, 5, 6, 9, 10 und 11 betroffen.

Gemäß der bisher vorliegenden Karten zu Fundstellen befinden sich in diesen Änderungsbereichen gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar betroffen.

3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Bebauung.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden können,
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes über das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Die Stadt Haldensleben verfügt über einen Kompensationsflächenpool der im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und durch Bebauungsplan für diesen Zweck gesichert wurde. Die hier vorgesehenen Flächen dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt in den Änderungsbereichen, die nicht gebietsintegriert kompensiert werden können.

3.5. Belange der Landwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Insgesamt werden in den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 ca. 260 Hektar überwiegend geringwertige landwirtschaftliche Ackerflächen für die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorgesehen. Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Flächenentzug der Ackerböden erheblich beeinträchtigt.

3.6. Belange der Wasserwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich Nr.12 hat Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft. Das Gebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Haldensleben. Gemäß Punkt 2.9. der Anlage 3, i.V.m. § 3 der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Haldensleben vom 01.03.2018 ist die Ausweisung und Erweiterung

von Baugebieten in der Schutzzone III verboten, ausgenommen sind Baugebiete für Wohnbebauung. Gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung kann die untere Wasserbehörde auf Antrag Befreiungen von Schutzbestimmungen erteilen, wenn der Schutzgebietszweck nicht gefährdet ist.

Die Ausweisung einer Fläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes ist grundsätzlich möglich. In keinem Fall darf eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in sensiblen Gebieten zu einer Verschlechterung der Schutzfähigkeit führen. Die Bedingung, dass der Schutzgebietszweck nicht gefährdet werden darf, ist Voraussetzung für eine Befreiung von den Schutzbestimmungen (siehe § 5). Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde kann bei der Beantragung auf Befreiung die Genehmigung nur mit der Bedingung erteilt werden, wenn dort Anlagen mit Trockentransformatoren bzw. estergefüllte Transformatoren errichtet werden, da das Plangebiet nur eine geringe Grundwassergeschüttheit aufweist.

4. PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Ergänzung nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

6. VERFAHREN

6.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Belange

Ergänzung nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

6.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Ergänzung nach erfolgter Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB

6.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ergänzung nach erfolgter Beteiligung nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB

7. FLÄCHENBILANZ

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 14.Änderung
• Änderungsbereich 1	1,00	1,00
– Flächen für die Landwirtschaft	0	0,2
– Wohnbauflächen	0,20	0,2
– Grünland	0,20	0
• Änderungsbereich 2	1,11	1,11
– Flächen für die Landwirtschaft	1,11	0
– Wohnbauflächen	0	1,11
• Änderungsbereich 3	0,30	0,30
– Flächen für die Landwirtschaft	0,22	0
– gemischte Bauflächen	0	0,30
– Grünflächen	0,08	0
• Änderungsbereich 4	0,18	0,18
– Flächen für die Landwirtschaft	0,18	0
– gemischte Bauflächen	0	0,18
• Änderungsbereich 5	2,13	2,13
– Flächen für die Landwirtschaft	2,13	0
– gewerbliche Bauflächen	0	2,13
• Änderungsbereich 6	9,86	9,86
– Flächen für die Landwirtschaft	4,93	0
– gewerbliche Bauflächen	4,93	4,93
– Flächen für Wald, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0	4,93
• Änderungsbereich 7	7,24	7,24
– Flächen für die Landwirtschaft	3,00	0
– Grünflächen	1,08	0
– Flächen für Wald	3,16	0
– Sonderbauflächen Tourismus	0	7,24
• Änderungsbereich 8	40,32	40,32
– Flächen für die Landwirtschaft	40,32	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen	0	40,32
• Änderungsbereich 9	92,17	92,17
– Flächen für die Landwirtschaft	92,17	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen	0	92,17
• Änderungsbereich 10	57,93	57,93
– Flächen für die Landwirtschaft	57,93	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen	0	57,93
• Änderungsbereich 11	5,03	5,03
– Flächen für die Landwirtschaft	5,03	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen	0	5,03
• Änderungsbereich 12	55,03	55,03
– Flächen für die Landwirtschaft	55,03	0
• Änderungsbereich 13	0,25	0,25
– Flächen für die Landwirtschaft, Grünland	0,25	0
• Änderungsbereich 14	0,36	0,36
– Flächen für die Landwirtschaft	0	0,15
– Wohnbauflächen	0,15	0,09
– gemischte Bauflächen	0	0,12
• Änderungsbereich 15	12,10	12,10
– Flächen für die Landwirtschaft	2,97	12,10

- Sonderbauflächen Tourismus	7,61	0
- Flächen für Wald	1,14	0
- Grünflächen	0,38	0

UMWELTBERICHT - TEIL B

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	46
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	46
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	46
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	49
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	56
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	57
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	57
2.1.2.	Schutzgut Mensch	58
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	59
2.1.4.	Schutzgut Boden	67
2.1.5.	Schutzgut Wasser	68
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	70
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	71
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	72
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	72
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	79
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	80
3.	Ergänzende Angaben	81
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	81
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	81
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	82

1. INHALT UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen wurde in den Jahren 2011 bis 2013 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.04.2013 trat der Flächennutzungsplan in Kraft. Der Flächennutzungsplan wurde in den Jahren 2020/2021 um die am 01.01.2014 eingemeindete Ortschaft Süplingen ergänzt. Die Ergänzung trat am 19.03.2021 in Kraft. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden 8 Änderungsverfahren abgeschlossen.

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind über 10 Jahre vergangen. Die Rahmenbedingungen haben sich aufgrund von Standortentscheidungen, zum Beispiel durch die geplante INTEL Ansiedlung in der Region Magdeburg, geändert. Die durch den Bundesgesetzgeber verfolgten Ziele des Ausbaus der Gewinnung erneuerbarer Energien erfordern die Darstellung weiterer Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Der Planungshorizont für die Bedarfsberechnungen aus dem Jahr 2013 endet mit dem Jahr 2025. Hieraus resultiert das städtebauliche Erfordernis zur Überprüfung und Fortschreibung der Planungsziele des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 14.Änderung. In den Flächennutzungsplan sollen bisher wirksam gewordene Änderungen, redaktionelle Änderungen auf Grundlage der nach § 13a BauGB erlassenen Bebauungspläne und die Änderungen nachrichtlich übernommener Sachverhalte auf Grundlage anderer Festsetzungen eingearbeitet werden. Die Flächen für erneuerbare Energien sollen einheitlich als Sonderbauflächen dargestellt werden. Im Ergebnis des Verfahrens ist abschließend die Neubekanntmachung des Planes vorgesehen.

1.2. Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Änderungen im Außenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich der bisherigen Darstellungen und den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs.3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Die vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Aufgabe der Umweltprüfung zielt auf einen Vergleich zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes (hier Änderung des Flächennutzungsplanes) und der Nichtaufstellung ab. Bei Nichtaufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung gilt der bisher wirksame Flächennutzungsplan fort.

Aus den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes resultierende Eingriffe wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und bedürfen keiner erneuten Prüfung. Nicht umweltprüfungspflichtig sind die Flächen, in denen Bebauungspläne nach § 13a BauGB aufgestellt wurden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für diese Flächen nur redaktionell. Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 2.2. und 2.4. angeführt.

Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

Baulandentwicklungen	Größe (Hektar)	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungs- erfordernis
<u>Änderungsbereich Nr.1</u> Verlagerung der Wohnbaufläche Schulzenberg in Süplingen von der Westseite auf die Ostseite	0,40	Fläche für Grünland, Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche	nein, flächengleiche Verlagerung der Wohnbaufläche
<u>Änderungsbereich Nr.2</u> Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg	1,11	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ja
<u>Änderungsbereich Nr.3</u> Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen	0,30	Grünfläche	gemischte Baufläche	ja
<u>Änderungsbereich Nr.4</u> Erweiterung der gemischten Baufläche Bülstringer Straße in Haldensleben	0,18	Fläche für die Landwirtschaft	gemischte Baufläche	nein, rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung
<u>Änderungsbereich Nr.5</u> Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich der ehemaligen Milchviehanlage in Satuelle	2,13	Fläche für die Landwirtschaft	gewerbliche Baufläche	nein, Nachnutzung baulich genutzter Flächen
<u>Änderungsbereich Nr.6</u> Änderung der Abgrenzung der gewerblichen Optionsfläche für Großbetriebe Wedringen Ost mit der Zielsetzung eines Abrückens der Fläche von der Ortslage	9,86	gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft	gewerbliche Baufläche, Fläche für Wald	nein, flächengleicher Ersatz
<u>Änderungsbereich Nr.7</u> Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen	7,24	Grünfläche, Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Tourismus	ja
<u>Änderungsbereich Nr.8</u> Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle	40,32	Fläche für die Landwirtschaft,	Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen	ja
<u>Änderungsbereich Nr.9</u> Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle	92,17	Grünfläche, Wald	Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen	ja
<u>Änderungsbereich Nr.10</u> Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden	57,93	Fläche für die Landwirtschaft,	Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen	ja

Baulandentwicklungen	Größe (Hektar)	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungs- erfordernis
<u>Änderungsbereich Nr.11</u> Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben	5,03	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen	ja
<u>Änderungsbereich Nr.12</u> Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben	55,03	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen	ja
<u>Änderungsbereich Nr.13</u> Erweiterung der gemischten Baufläche Hundisburg am Fischerufer	0,25	Fläche für die Landwirtschaft, Grünland	gemischte Baufläche	nein, ehemals baulich genutzte Fläche
<u>Änderungsbereich Nr.14</u> Verlagerung der Wohnbauentwicklungsfläche Bodendorf südlich des Altenhäuser Weges auf zwei Standorte am Westrand der Ortslage am Altenhäuser Weg und an den Ostrand der Ortslage an der Dorfstraße	0,36	Wohnbaufläche, Grünfläche	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft	nein, nur Verlagerung der Entwicklungsfläche
<u>Änderungsbereich Nr.15</u> Entfall der Entwicklungsflächen für das Burgbauprojekt Hundisburg	12,10	Sonderbaufläche Tourismus, Wald, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	Fläche für die Landwirtschaft	nein, nur Aufhebung eines nicht realisierten Projektes

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

- Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg
- Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen
- Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen
- Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
- Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

- Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

1.3. 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), Abstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 -33.2/4410

gesetzliche 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, Vermeidung von Risiken für die Gesundheit des Menschen z.B. im Falle von schweren Unfällen

Art der Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen. Beurteilung des Konfliktpotenzials zwischen den unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes und den Standorten, von denen Risiken z.B. bei Unfällen ausgehen können.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg REP 2006, Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben – Fortschreibung (Schube und Westhus 2008), Landschaftsplan Stadt Haldensleben, Gemarkung Süplingen (Stadt-Land-Grün, Halle 2019)

gesetzliche 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 Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender 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
- wildlebende 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 eine verbal - argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg und der 4. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes legen für die Änderungsbereiche keine Vorranggebiete für Natur und Landschaft und keine Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems fest.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Karte 10.3. ist der Änderungsbereich Nr.2 als Fläche dargestellt, auf der Trockenrasengesellschaften entwickelt werden könnten. Dies ist bei der Umsetzung der Planung nicht mehr möglich. Für die Entwicklung von Trockenrasengesellschaften auf der Ackerfläche ist derzeit ein Umsetzungshintergrund nicht erkennbar. Für die Änderungsbereiche Nr.3, 7 und 11 sieht der Landschaftsrahmenplan keine Entwicklungsziele vor. Die Änderungsbereiche Nr.8, 9, 10 und 12 befinden sich ganz oder teilweise auf Flächen, die als

Verbindungsräume eingestuft werden. Zielsetzung ist hier das Anreichern der Flächen mit linearen und flächigen Gehölzstrukturen wie Feldgehölzen, Baumreihen und Hecken. Dieses Planungsziel kann bei der Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen umgesetzt werden. Der Änderungsbereich Nr.12 ist darüber hinaus teilweise als Fläche ausgewiesen, die von Ackerfläche in Grünland entwickelt werden kann. Dies kann bei einer Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen umgesetzt werden.

Erhebliche Nutzungskonflikte mit den Flächen des ökologischen Verbundsystems bestehen für die umweltprüfungsrelevanten Flächen nicht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht in der Maßnahmenkarte für den Änderungsbereich Nr.2 angrenzend die Umwandlung der ehemaligen Gartenanlage in eine Streuobstwiese vor. Diese Maßnahme wird durch die Planung nicht berührt. Für die Änderungsbereiche Nr.3, 7 und 8 sind in den Landschaftsplänen keine Maßnahmen vorgesehen. Die Änderungsbereiche Nr.9 und 10 sind von Flächen betroffen, die eine Aufforstung Maßnahme K12 im Landschaftsplan enthält. Diese Aufforstung kann bei Umsetzung der Planung auf den betroffenen Teilflächen im Norden des Änderungsbereiches Nr.9 und im Süden des Änderungsbereiches Nr.10 nicht umgesetzt werden. Derzeit ist für eine Aufforstung kein konkretes Umsetzungsinteresse erkennbar. Für den Änderungsbereich Nr.11 sind keine Maßnahmen vorgesehen. Im Änderungsbereich Nr.12 ist eine beidseitige Alleebepflanzung der Kreisstraße als Maßnahme vorgesehen. Vorhanden ist bisher nur eine einseitige, lückige Allee. Die Maßnahme kann auch bei der Nutzung der angrenzenden Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen umgesetzt werden.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben – Fortschreibung (Schube und Westhus 2008), Landschaftsplan Stadt Haldensleben, Gemarkung Süplingen (Stadt-Land-Grün, Halle 2019)

gesetzliche 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 Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 nur kleinflächige Erweiterungen. Die großflächigen Baugebiete in den Änderungsbereichen Nr.7, 8, 9, 10, 11 und 12 sind nur mit kleinflächigen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden, die in den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 überwiegend reversibel sind.

Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der

konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Landschaftsrahmenplan

Als Handlungsziele des Bodenschutzes wurden im Landschaftsrahmenplan vor allem der Erosionsschutz und eine der Bodenart angepasste landwirtschaftliche Nutzung (vorrangig Grünlandnutzung in den Auen) vorgegeben. In Bezug auf die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind Ziele des Landschaftsrahmenplanes nicht betroffen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beurteilt den zunehmenden Flächenverbrauch durch die Siedlungstätigkeit kritisch. Die in Anspruch genommenen Böden der großflächigen Änderungsbereiche weisen eine geringe bis sehr geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Ihr Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften ist teilweise sehr gut. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Prüfung der Planungsgegenstände.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben – Fortschreibung (Schube und Westhus 2008), Landschaftsplan Stadt Haldensleben, Gemarkung Süplingen (Stadt-Land-Grün, Halle 2019)

gesetzliche 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 beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände 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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan formuliert im Ziel- und Handlungskonzept (Plan 10.4) vor allem ergänzende Ziele der Rücknahme der Intensivlandwirtschaft in den Trinkwasserschutzgebieten und den Schutz von Gebieten mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate bei ungeschützten Grundwasserleitern.

Die Änderungsbereiche Nr.8 bis 11 befinden sich in Bereichen mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Der Änderungsbereich Nr.12 liegt im Wasserschutzgebiet. Durch die Umsetzung der Planung werden die Flächen von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen. Dies dient der Umsetzung der Ziele des Landschaftsrahmenplanes. Konflikte mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes bestehen nicht.

Landschaftsplan

Die Landschaftspläne legen für die Änderungsbereiche keine Zielsetzungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser fest.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben – Fortschreibung (Schube und Westhus 2008), Landschaftsplan Stadt Haldensleben, Gemarkung Süplingen (Stadt-Land-Grün, Halle 2019)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas, Berücksichtigung allgemeiner Ziele des globalen Klimaschutzes zur Vermeidung der Erderwärmung

Die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände haben keine erheblichen untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft. Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Klimas ist durch die Entwicklungen nicht zu erwarten, die nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden sind. Die Zunahme der versiegelbaren Flächen und von Siedlungsbereichen, verbunden mit dem CO₂ Ausstoß durch Heizungsanlagen bei zunehmender Wohnfläche je Einwohner hat generell negative Auswirkungen auf das globale Klima, die nur durch Nutzung regenerativer Energiequellen gemindert werden können.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Das Ziel- und Handlungskonzept des Landschaftsrahmenplanes legt in Bezug auf das Schutzgut Luft / Klima (Plan 10.5) die klimatischen Regenerationsräume fest. Dies sind insbesondere die großflächigen Waldgebiete, die von baulichen Erweiterungen freigehalten werden sollen, klimatische Verbindungsachsen und Funktionsbeziehungen im Bereich der Ohreaue und im Allertal, die die Änderungsbereiche jedoch nicht berühren.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben – Fortschreibung (Schube und Westhus 2008), Landschaftsplan Stadt Haldensleben, Gemarkung Süplingen (Stadt-Land-Grün, Halle 2019)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

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

Prüfung der Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Planungsgegenstände gemäß Punkt 1.2. des Umweltberichtes auf das Landschaftsbild und seine Funktion als Erholungsraum, Vermeidung der Beeinträchtigung besonders schützenswerter Landschaftsbilder durch geeignete Maßnahmen der Baugebietseingrünung bzw. durch die Steuerung der Entwicklung der Siedlungen in Bereiche mit geringerer Empfindlichkeit des Landschaftsbildes

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Regionaler Entwicklungsplan

Der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan legt für den Bereich um Süplingen und Hundisburg Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung fest. Der Änderungsbereich Nr.2 betrifft den Ortsrand von Hundisburg. Er wird durch vorhandene bauliche Anlagen geprägt. Eine Beeinträchtigung der großflächigen Vorbehaltsausweisung ist durch die kleinflächige Gebietsentwicklung nicht erkennbar. Der Änderungsbereich Nr.7 dient der Entwicklung des Tourismus und entspricht der Vorbehaltsfestlegung des Regionalen Entwicklungsplanes.

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes Haldensleben und des Landschaftsplanes für die Gemarkung Süplingen in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche und die Landschaftsgliederung der vielgestaltigen Kulturlandschaft. Weiterhin werden Schwerpunktbereiche intensiver Erholungsnutzung und Bereiche, die dem Naturschutz vorbehalten bleiben sollen, festgelegt. Im Landschaftsrahmenplan sind insbesondere die aus Landschaftsschutzgebieten resultierenden besonderen Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes dargestellt.

Erhebliche Konflikte mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes und den Landschaftsplänen sind nicht erkennbar. Die geplanten Baugebiete können durch eine Eingrünung in das Landschaftsbild eingebunden werden.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Stadt Haldensleben, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Schutz und Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Wesentliche Konflikte mit den Kultur- und Sachgütern sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erkennen.

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz Die Maßnahmen sind jeweils für die betroffenen Bereiche im Rahmen der Bebauungsplanung zu konkretisieren.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

Übersicht über potentielle Umweltauswirkungen der Änderungsbereiche Nr.2, 3 und 7

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter								
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
Baubedingte Auswirkungen										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
Anlagebedingte Auswirkungen										
Erschließung, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Verlust von vorhandenen Biotoptypen						d	d	d	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
Betriebsbedingte Auswirkungen										
Plangebiete	Stoffliche Emissionen, Entstehen von Abfällen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d						d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d							d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d	

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen von Baugebieten

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung in den Änderungsbereichen Nr.2, 3 und 7 können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung einer Bebauung ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Von den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 gehen weniger starke Beeinträchtigungen aus, da die Eingriffe in die Bodenfunktion reversibel sind und die Biotoptypen bei einer entsprechenden Gestaltung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen eher höherwertig als die derzeitige intensive Ackernutzung sind. Ein wesentlicher Eingriff findet lediglich in das Landschaftsbild durch eine technische Überprägung statt.

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Folgende Schutzgebiete sind durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes betroffen:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie
 - durch die Änderungsbereiche nicht betroffen

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug (LSG 0013 OK)
Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet.

Das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug ist durch die beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche erheblich betroffen. Der Änderungsbereich Nr.2 grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. Der Eingrünung der Bebauung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Der Änderungsbereich Nr.7 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet schließt die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus, sie stellt diese unter einen Genehmigungsvorbehalt. Die Darstellung umfasst eine Sonderbaufläche für Tourismus, die meist nur mit einem geringen Umfang baulicher Anlagen verbunden ist. Im Rahmen der Aufstellung eines erforderlichen Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob für die Nutzung Genehmigungen im Rahmen der Landschaftsschutzverordnung erteilt werden können oder eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind bei der Umsetzung der Planungen in den Bebauungsplanverfahren zu beachten.

- Auswirkungen auf Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet.

Der Steinbruchsee im Änderungsbereich Nr.7 einschließlich seiner Randbereiche wurde sowohl durch den Landschaftsplan als auch die untere Naturschutzbehörde als naturnahes Gewässer und somit gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotop eingestuft.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen, sind gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG verboten. Sind durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen zu erwarten, kann auf Antrag der Stadt Haldensleben über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden.

2.1.2. Schutzgut Mensch

Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche Nr.2 und 3 enthalten immissionsempfindliche Nutzungen. Von den Flächen gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus. Der Änderungsbereich Nr.2 ist keinen erheblichen Belastungen durch benachbarte störende Nutzungen ausgesetzt. Der Änderungsbereich Nr.3 befindet sich in der Nähe des Gewerbe- und Industriegebietes Wedringen Süd. Der Abstand zu Gewerbegebiet beträgt ca. 210 Meter. Die Fläche im Änderungsbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Bestand und Bewertung:

Der Änderungsbereich beinhaltet im Bestand bereits eine für Veranstaltungen genutzte Fläche von der Störwirkungen im Rahmen der Veranstaltungstätigkeit ausgehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen (Wohnnutzungen) ist für den Bestand nicht erkennbar. Immissionsempfindliche Nutzungen (Beherbergung) befinden sich derzeit nicht im Plangebiet.

Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden

Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Bestand und Bewertung

Von den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen im Bestand keine Störwirkungen aus. Sie sind auch nicht erheblichen Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes-Naturschutzgesetz behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs.5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

Änderungsbereich Nr.2

Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme wurde durch eine örtliche Bestandskartierung im Juni 2024 durchgeführt. Die Fläche wird derzeit überwiegend als Ackerfläche (Biototyp AI) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt. Die Fläche wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben.



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbauflächen in Hundisburg

DOP 10/2020] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-001349/2011

Fauna:

Aufgrund des vorherrschenden Biototyps Acker sind im Plangebiet zwei nach § 44 Abs. 5 BNatSchG geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), dessen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet vorhanden sein können. Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Landschaftsplanes wurde kein Vorkommen des Feldhamsters festgestellt. Eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters grundsätzlich nicht auszuschließen ist. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont

von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum Feldhamster erforderlich. Gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

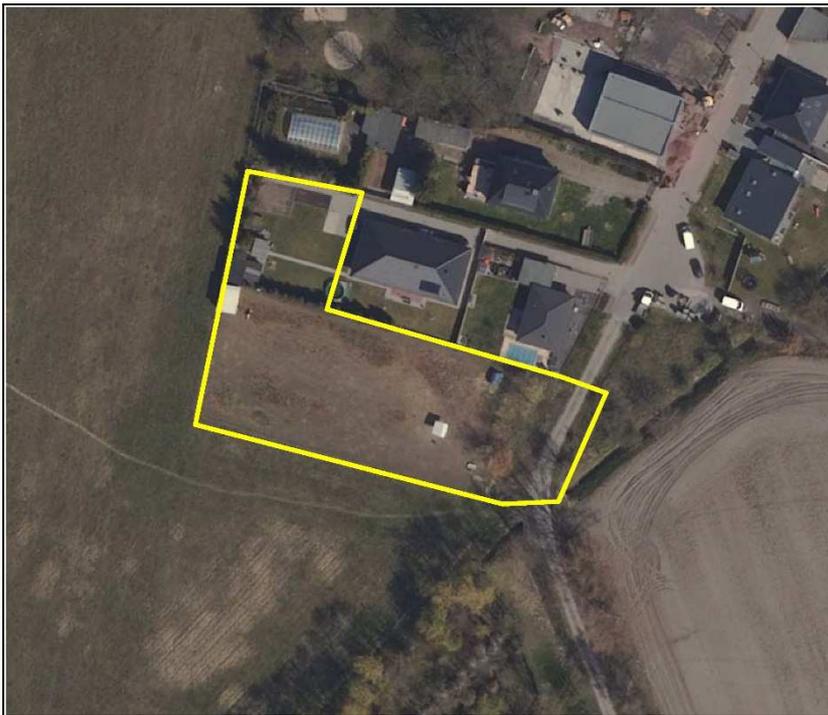
Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme wurde durch eine örtliche Bestandskartierung im Juni 2024 durchgeführt. Örtlich handelt es sich im Südteil um eine Grünlandfläche, die als Pferdekoppel genutzt wird. Der Nordteil wird bereits als einem Wohngrundstück angehöriger Garten genutzt. Im Osten der Fläche ist eine Buschgruppe vorhanden. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung.

Fauna:

Im Plangebiet und dessen Umgebung wurden keine Tierarten, die dem Schutz nach Anhang I der EU Vogelschutzrichtlinie oder dem Schutz der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie unterliegen, festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in der im Osten vorhandenen Buschgruppe europäische Vogelarten brüten.



Luftbild des Bereiches
der gemischten Bau-
fläche Zum Kanal in
Wedringen

DOP 10/2020] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) / A18/1-001349/2011

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

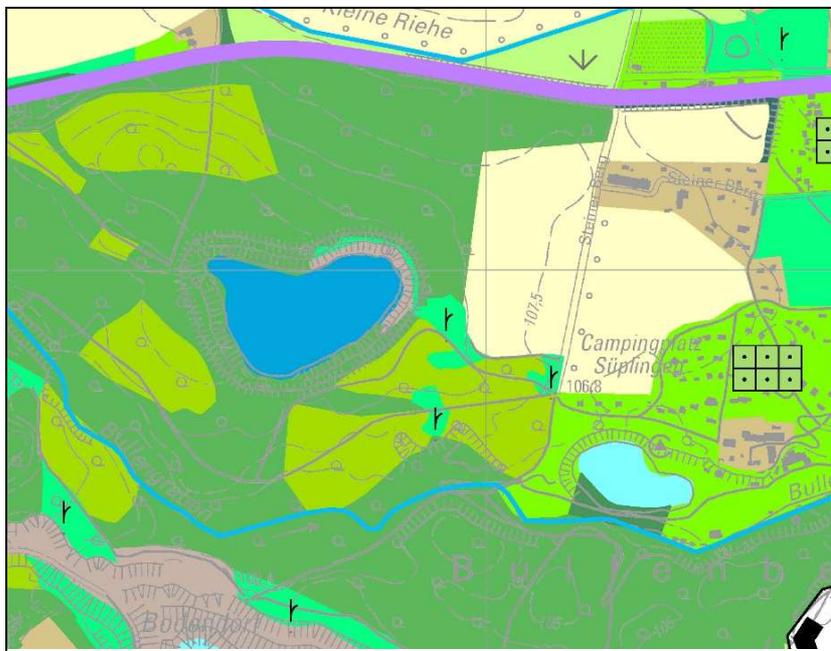
Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme stützt sich auf die aktuelle Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2019. Die Fläche umfasst im Osten eine intensiv genutzte Ackerfläche an die im Nordwesten ein Laubmischwald in ca. 15-jähriger Entwicklung angrenzt. Im Südwesten grenzt eine Staudenflur an den Acker und südlich ein Mischwald aus Laub- und Nadelbäumen an. Die Randbereiche des Sees Canyon werden durch anthropogen vegetationsfreie Flächen und Staudenfluren arrondiert.

Die Biotoptypen sind als geringwertig (Ackerfläche) bis hochwertig (Laubmischwaldbereich) einzustufen. Der Canyon wurde als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop eingestuft.

Fauna:

In der Nähe des Änderungsbereiches kartiert der Landschaftsplan ein Fledermausquartier der Art Graues Langohr sowie einen Horst des Kranich. Aufgrund der Sonnenexposition der nördlichen Randbereiche des ehemaligen Steinbruchs ist das Vorkommen nach Gemeinschaftsrecht geschützter Herpeten nicht auszuschließen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind artenschutzrechtliche Kartierungen erforderlich.



Biotoptypen im Änderungsbereich Nr.7

gelb	Ackerfläche
dunkelgrün	Laubmischwald
mittelgrün	Laub-Nadelmischwald
blau-grün	Staudenflur
braun	anthropogen vegetationsfreie Fläche



Luftbild des Bereiches
der der geplanten Ent-
wicklung am Canyon in
Süplingen

DOP 10/2017] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de/ A18/1-001349/2011

Änderungsbereich Nr.8

Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphoto-
voltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-
Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9

Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphoto-
voltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-
Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.10

Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphoto-
voltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-
Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

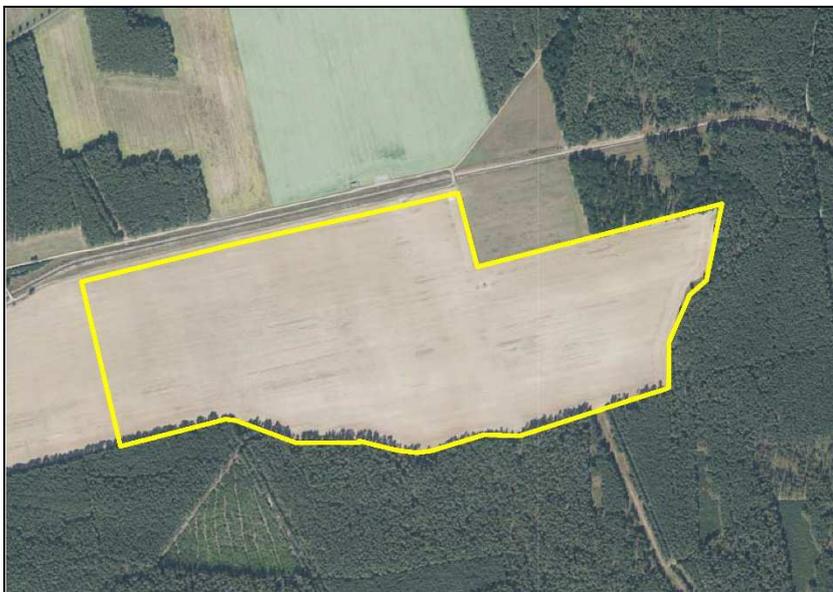
Die Biotoptypenkartierung erfolgte durch eine Luftbilddauswertung und eine ergänzende örtliche
Begehung im Juni 2024. Die Flächen der Änderungsbereiche Nr.8, 9 und 10 werden als Acker-
flächen genutzt und grenzen teilweise an Wald an. Sie sind Bestandteil der Feldblöcke:

- Änderungsbereich Nr.8 - DESTLI 0508860207
Änderungsbereich Nr.9 - DESTLI 0508860230, DESTLI 0508860232,
DESTLI 0508860208, DESTLI 1908861072
Änderungsbereich Nr.10 - DESTLI 0508860194, DESTLI 0508860189,
DESTLI 0508860225, DESTLI 0508860196

Das Artenspektrum wird von den angebauten Feldfrüchten bestimmt. Entlang der Feldwege und
der Waldgrenzen sind überwiegend Gras- und Staudenfluren geringer Breite vorhanden. Der den
Änderungsbereich Nr.10 querende Weg wird südlich durch eine lückige Baumreihe gesäumt. Die
Ackerflächen sind allgemein von geringer Bedeutung für das Schutzgut einzustufen.

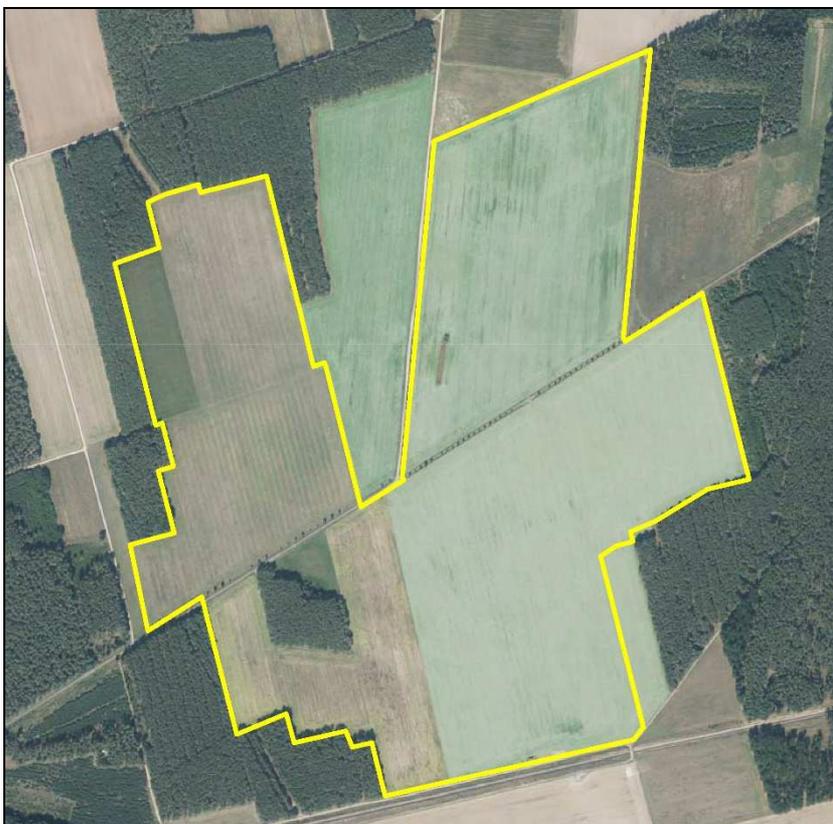
Fauna:

Die Änderungsbereiche Nr.8, 9 und 10 befinden sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Eine Betroffenheit besteht gegebenenfalls für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bodenbrütender europäischer Vogelarten mit dem Schwerpunkt auf die Feldlerche (*Alauda arvensis*). Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hierfür weitere artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich.



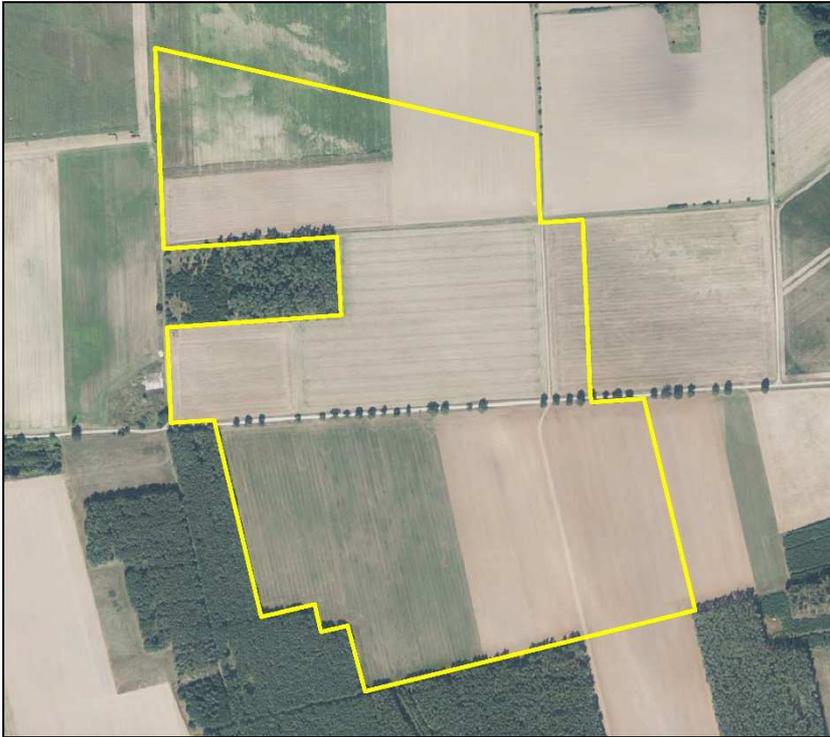
Luftbild des Bereiches der Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

DOP 10/2020] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1-001349/2011



Luftbild des Bereiches der Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

DOP 10/2020] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1-001349/2011



Luftbild des Bereiches
der Sonderbauflächen für
Photovoltaik-Freiflächen-
anlagen östlich von
Uthmöden

DOP 10/2020] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1-001349/2011

Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Biotoptypenkartierung erfolgte durch eine Luftbildauswertung und eine ergänzende örtliche Begehung im Juni 2024. Die Flächen des Änderungsbereiches werden als Ackerflächen genutzt und grenzen teilweise an Wald an. Sie sind Bestandteil des Feldblocks DESTLI 0508860297. Das Artenspektrum wird von den angebauten Feldfrüchten bestimmt. Entlang des Feldweges und der Waldgrenzen sind überwiegend Gras- und Staudenfluren geringer Breite vorhanden. Die Bewirtschaftung erfolgt bis an den Grabenrand des Hungerwinkelgrabens, der sich bereits in der Gemarkung Neuenhofe befindet. Die Ackerflächen sind allgemein von geringer Bedeutung für das Schutzgut einzustufen.

Fauna:

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Eine Betroffenheit besteht gegebenenfalls für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bodenbrütender europäischer Vogelarten mit dem Schwerpunkt auf die Feldlerche (*Alauda arvensis*). Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hierfür weitere artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich.



Luftbild des Bereiches der Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

DOP 10/2020 © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A18/1-001349/2011

Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Biotoptypenkartierung erfolgte durch eine Luftbildauswertung und eine ergänzende örtliche Begehung im Juni 2024. Die Flächen des Änderungsbereiches werden als Ackerflächen genutzt und grenzen teilweise an Wald an. Sie sind Bestandteil der Feldblöcke DESTLI 0508860273, DESTLI 1208860959 und DESTLI 0508860137. Der Nordteil wird im Nordwesten durch den Ihlepfulhgraben gequert. Zwischen dem Nordteil und dem Südteil verläuft die Kreisstraße K1653 einschließlich eines Radweges und einer einseitigen, lückigen Baumreihe.

Fauna:

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Eine Betroffenheit besteht gegebenenfalls für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bodenbrütender europäischer Vogelarten mit dem Schwerpunkt auf die Feldlerche (*Alauda arvensis*). Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hierfür weitere artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich.



Luftbild des Bereiches der Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

DOP 10/2017] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-001349/2011

2.1.4. Schutzgut Boden

<u>Änderungsbereich Nr.2</u>	Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg
<u>Änderungsbereich Nr.3</u>	Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen
<u>Änderungsbereich Nr.8</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.9</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.10</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
<u>Änderungsbereich Nr.11</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
<u>Änderungsbereich Nr.12</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr.2 und Nr.8 bis 12 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung und im Änderungsbereich Nr.3 durch eine Grünlandnutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind im Änderungsbereich Nr.2 Löß-Schwarzerden, im Änderungsbereich Nr.3 Sandlößtieflerhm-Schwarzerden, in den Änderungsbereichen Nr.8, 9, 10, 11 und 12 Rosterden vorhanden. Diese weisen unterschiedliche Bodenqualitäten auf. Im Änderungsbereich Nr.2 handelt es sich um Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit, einem hohen Bindungsvermögen für Schadstoffe und einer mittleren Durchlässigkeit. Die Böden im Änderungsbereich Nr.3 weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit bei hohem Bindungsvermögen für Schadstoffe und geringer Durchlässigkeit auf. Die Böden in den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 verfügen über eine geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit bei geringem Bindungsvermögen für Schadstoffe und hoher Durchlässigkeit. Alle Böden weisen bisher nur eine geringe anthropogene Überprägung resultierend aus der ackerbaulichen Nutzung auf.

Bewertung der Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit besitzen die Böden der Änderungsbereiche Nr.2 und 3 eine hohe Funktionserfüllung. Die Böden der Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 weisen eine geringe Funktionserfüllung auf. Das Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften ist für alle Böden von mittlerer Wertigkeit. Die Funktion für den Wasserhaushalt und die Archivfunktion sind durchschnittlich ausgeprägt. Zusammenfassend ist die Bodenfunktion der Standorte für die Änderungsbereiche Nr.2 und 3 als hoch und für die Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 als durchschnittlich einzustufen.

<u>Änderungsbereich Nr.7</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen
------------------------------	--

Bestand und Bewertung:

Im Änderungsbereich Nr.7 stehen oberflächlich Sand-Braunpodsole und Rosterden an. Der Landschaftsplan Süplingen bewertet die Böden hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als sehr gering bis gering, hinsichtlich des Standortpotentials für natürliche Pflanzengesellschaften als gut bis sehr gut und hinsichtlich der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt als sehr gut. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte hat eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund

der besonderen Funktion im Wasserhaushalt sind die Böden für das Schutzgut trotz der geringen Ertragsfähigkeit als hochwertig einzustufen.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Bestand und Bewertung:

An den Änderungsbereich Nr.7 grenzt im Westen das als geschützter Biotop eingestufte Gewässer Canyon an. Es handelt sich dabei um einen Steinbruchsee mit hoher Wasserqualität. Dem Schutzgut kommt im Änderungsbereich Nr.7 eine hohe Bedeutung zu.

Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche Nr.8 und 9 grenzen südlich und nördlich an den Kanal von Satuelle an. Der Kanal als künstliches Gewässer führt der Colbitz-Letzlinger-Heide Wasser aus der Ohre zu. Er ist naturfern ausgebaut, hat aber eine hohe Bedeutung für die Wassergewinnung und ist als Wasserschutzzone eingestuft. Oberflächenwassereinleitungen in den Kanal sind auszuschließen.

Der Änderungsbereich Nr.12 wird im Nordwesten durch ein Gewässer II.Ordnung Ihlepfulgraben gequert. Der Graben dient der Entwässerung des Niederungsbereiches in Richtung Ohre. Der Graben ist naturfern ausgebaut. Über die Wasserqualität ist nichts bekannt.

Grundwasser:

Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen
Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Bestand:

Die Änderungsbereiche 2 und 11 befinden sich auf Böden mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 5 Meter. Das Grundwasser ist aufgrund der hohen Pufferfunktion der Böden im Änderungsbereich Nr.2 und des großen Flurabstandes im Änderungsbereich Nr.11 gut geschützt. Im Änderungsbereich Nr.3 steht das Grundwasser oberflächennäher bei ca. 2 Meter unter der Bodenoberfläche an. Die Geschützttheit ist deshalb nur gering.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Informationen vor. Die Beschaffenheit ist überwiegend durch Schadstoffeintrag aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser auf den vorstehenden Teilflächen keine Bedeutung. Insgesamt sind die Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Änderungsbereich Nr.7

Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Bestand:

Die Hydrogeologie des Änderungsbereiches Nr.7 wird durch den Randbereich von oberflächennah anstehenden Festgesteinsschichten des Rotliegenden (Porphyrite) im Übergang zu quartären Sanden und Kiesen unter Geschiebemergel bestimmt. Die genaue Grenzziehung zwischen den Bodenformen ist nur örtlich feststellbar. In beiden Bodenformen steht das Grundwasser oberflächennah < 5 Meter an. Der chemische Zustand des Grundwassers wird gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes durch den gewässerkundlichen Landesdienst als gut eingeschätzt. Im Bereich der quartären Sande, die durch Geschiebemergelschichten überlagert werden, ist die Geschützttheit des Grundwassers hoch. Die Grundwasserneubildungsrate ist jedoch gering.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters)
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist im Änderungsbereich Nr.7 hoch. Eine Funktion für die Trinkwasserversorgung hat die Fläche nicht.

Änderungsbereich Nr.8

Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9

Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.10

Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden

Änderungsbereich Nr.12

Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Bestand:

Die Grundwasserneubildungsrate in den Änderungsbereichen ist gemäß der Kartierung des Landschaftsrahmenplanes hoch. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 Meter. Das Grundwasser ist aufgrund der Mächtigkeit der überlagernden Schichten trotz hoher Durchlässigkeit geschützt. Eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung findet in den

Änderungsbereichen Nr.8, 9 und 10 derzeit nicht statt. Der Änderungsbereich Nr.12 ist der Wasserschutzzone des Wasserwerkes Haldensleben zugeordnet. Alle Änderungsbereiche sind Bestandteil des Vorranggebietes für die Wassergewinnung Colbitz-Letzlinger-Heide.

Bewertung:

Dem Grundwasser als Wert- und Funktionselement kommt im Änderungsbereich aufgrund der Festsetzung als Vorranggebiet für die Wassergewinnung eine hohe Bedeutung zu.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

<u>Änderungsbereich Nr.2</u>	Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg
<u>Änderungsbereich Nr.3</u>	Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Bestand und Bewertung:

Der Änderungsbereich Nr.2 befindet sich in der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde und der Änderungsbereich Nr.3 in der Ohreniederung. Das Landschaftsbild in beiden Bereichen wird durch großflächige ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Änderungsbereiche befinden sich am Rand der Ortslagen. In der Ortschaft Hundisburg kommt der Beberaue und in Wedringen der Ohreaue eine besondere Bedeutung zu. Die vorgesehenen Erweiterungen erfolgen in Bereichen, die eine geringe Bedeutung für die Erholung haben. Im Unterschied zu den Gewässerauen weist das Landschaftsbild hier hinsichtlich der Kriterien Schönheit, Seltenheit und Eigenart des Landschaftsbildes nur eine geringe Bedeutung auf.

<u>Änderungsbereich Nr.7</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen
------------------------------	--

Bestand und Bewertung:

Die Landschaft südlich von Süplingen wird durch den Waldrand der Waldgebiete zwischen Haldensleben, Bebertal und Süplingen geprägt. Innerhalb des Waldes befindet sich der tief einschneidende Steinbruchsee Canyon. Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Flechtinger Höhenzug. Sie ist hinsichtlich der Kriterien Schönheit, Seltenheit und Eigenart des Landschaftsbildes als hochwertig zu bewerten.

<u>Änderungsbereich Nr.8</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.9</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.10</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
<u>Änderungsbereich Nr.11</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche befinden sich am Rand der Landschaftseinheit der Altmarkheiden im Übergang zur Ohreaue. Die Flächen und ihre Umgebung sind durch ein Landschaftsbild geprägt, in dem sich Wald- und Offenlandbereiche abwechseln. Das Relief ist gering bewegt. Die die Ackerflächen begrenzenden Waldbestände werden überwiegend durch Kiefern geprägt. Die durch die Änderungsbereiche Nr.9 und 10 führenden Wege werden durch die Bewohner der Ortschaften Satuelle und Uthmöden als Erholungswege genutzt. Die Änderungsbereiche Nr.8 und

11 sind für die Erholung weniger relevant. Hinsichtlich der Kriterien Schönheit, Seltenheit und Eigenart des Landschaftsbildes kommt den Flächen eine allgemeine Bedeutung zu. Sie stellen einen in der Umgebung verbreiteten Landschaftstyp mit geringer Eigenart und Seltenheit jedoch mit einer bisher nicht durch technische Überprägung beeinträchtigten Schönheit dar.

Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Bestand und Bewertung:

Der Änderungsbereich befindet sich in der Landschaftseinheit der Ohreaue zwischen der Ohre und dem Mittellandkanal. Die Flächen werden großflächig als Ackerfläche bewirtschaftet. Das Relief ist eben. Im Norden grenzen Grünlandbereiche und naturnahe Waldbestände eines Auwaldes an. Für die Erholung werden nur die Randbereiche nördlich der geplanten Änderung genutzt. Die Fläche wird durch zwei 110 kV-Freileitungen gequert, die das Landschaftsbild technisch überprägen. Dem Landschaftsbild kommt hinsichtlich der Kriterien Schönheit, Seltenheit und Eigenart des Landschaftsbildes nur eine geringe Bedeutung zu.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden

Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Bestand und Bewertung:

Regionalklimatisch ist die Stadt Haldensleben der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Die für den Luftaustausch wichtigen Bereiche sind in den Landschaftsplänen dokumentiert. Dies sind die gehölzbestandenen Flächen, die als klimameliorativ bedeutsam eingestuft werden und

die Kaltluftabflussbahnen entlang der Gewässer. Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb klimatisch wirksamer Räume.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Belange der Archäologie sind voraussichtlich in den Änderungsbereichen Nr.2, 5, 6, 9, 10 und 11 betroffen. Gemäß der bisher vorliegenden Karten zu Fundstellen befinden sich in diesen Änderungsbereichen gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale. Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar betroffen.

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

• Schutzgut Mensch

Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung, erhöhtes Gefahrenpotenzial oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Der Änderungsbereich Nr.2 ist keinen erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Der Änderungsbereich Nr.3 befindet sich in der Nähe des Gewerbe- und Industriegebietes Wedringen Süd. Der Abstand zum Gewerbegebiet beträgt ca. 210 Meter. Der Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche dargestellt. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen bestehen zwischen den Nutzungen nicht.

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Der Änderungsbereich enthält gemäß den Planungen des Vorhabenträgers emittierende Nutzungen durch Veranstaltungen und immissionsempfindliche Nutzungen der Beherbergungsmöglichkeiten. Die Abstimmungen zu den emittierenden und immissionsempfindlichen Nutzungen erfolgen im Genehmigungsverfahren für das Vorhaben. Emissionen können so begrenzt werden, dass eine Verträglichkeit der geplanten Vorhaben möglich ist.

Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden

- Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
- Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit Ausnahme der baubedingten Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten. Diese sind zeitlich begrenzt und unterliegen den entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Flächen sind von Wohnnutzungen weiter entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu erwarten sind.

• **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt in den Bebauungsplänen auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Vom Eingriff in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Beim Änderungsbereich Nr.2 sollte die Baumreihe östlich des Bereiches an der Turmwindmühle erhalten werden. Der betroffene Biotoptyp im Änderungsbereich Nr.2 ist intensiv genutzte Ackerfläche und im Änderungsbereich Nr.3 Grünland.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut soll zunächst in den Plangebietes durch Anordnung von standortgerechten einheimischen Gehölzhecken kompensiert werden. Aufgrund der geringen Größe werden externe Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich nur in geringem Umfang erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen werden überwiegend kleinflächig bleiben und bedürfen somit keiner gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan. Weiterhin sind die Flächen des Kompensationsflächenpools der Stadt Haldensleben für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch kompensiert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich oder als Koppel genutzt.

Für den faunistischen Artenschutz haben die Flächen keine im Flächennutzungsplan besonders hervorzuhebende Bedeutung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind weitere faunistische Untersuchungen nicht erforderlich. Bei Inanspruchnahme der Ackerflächen im Änderungsbereich Nr.2 ist im Rahmen der Bebauungsplanung ein Untersuchungserfordernis im Hinblick auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) erkennbar. Ebenso ist mit Bezug auf die vorhandene Hecke beim Änderungsbereich Nr.3 die Auswirkungen auf die Avifauna zu untersuchen. Grundsätzliche Hemmnisse für eine Umsetzbarkeit der Planungen sind nicht erkennbar.

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Aufgrund der Hochwertigkeit von Biooptypen im Änderungsbereich Nr.7 besteht ein besonderes Untersuchungserfordernis im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Biooptypen und den Artenschutz. Bei der Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von Wald- und Offenlandbiooptypen zu rechnen, die voraussichtlich einer externen Kompensation bzw. geeigneter CEF-Maßnahmen bedürfen. Hierfür sind zunächst gebietsintegrierte Maßnahmen (zum Beispiel auf der bisherigen geringwertigen Ackerfläche) zu prüfen. Für eine externe Kompensation eignen sich die Flächen des Kompensationsflächenpools der Stadt Haldensleben. Da allein aufgrund der Darstellung als Sonderbaufläche Tourismus keine Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe vorgenommen werden kann, bedarf dies der konkretisierenden Untersuchung im Bebauungsplanverfahren.

Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden

Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

In den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 sind von der Planung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur Ackerflächen mit einer geringen Wertigkeit für das Schutzgut betroffen. Dieser Biooptyp geht auf den Flächen verloren. Sie werden zu Grünlandflächen, die teilweise von Photovoltaik-Freiflächenanlagen überschirmt werden, ersetzt. Entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen der Stadt Haldensleben sind diese zu gliedern, es sind Abstände zu beachten, Wildkorridore sind zu berücksichtigen und Eingrünungen durch Hecken vorzunehmen. Bei Berücksichtigung der in der Leitlinie verankerten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt gebietsintegriert kompensiert werden. Die Belange des Artenschutzes, insbesondere des Schutzes der Feldlerche sind gebietsintegriert zu lösen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Acker genutzt.

- **Boden/Fläche**

Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion

ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden der betroffenen Planungsgegenstände haben eine allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche für die Eigenentwicklung und die touristische Nutzung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht ausreichend Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

<u>Änderungsbereich Nr.8</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.9</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.10</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
<u>Änderungsbereich Nr.11</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
<u>Änderungsbereich Nr.12</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Durch die Errichtung der aufgeständerten Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden die natürlichen Bodenfunktionen nur kleinflächig punktuell beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind überwiegend reversibel. Der Eingriff in das Schutzgut bleibt gering. Die Böden werden mit der geplanten Nutzung dem regelmäßigen Bodenumbau entzogen. Hierdurch kann sich die Bodenfunktion auf den unversiegelten Flächen wieder regenerieren, so dass voraussichtlich kein erheblicher Eingriff zurückbleibt.

• Wasser

<u>Änderungsbereich Nr.2</u>	Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg
<u>Änderungsbereich Nr.3</u>	Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen
<u>Änderungsbereich Nr.7</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen
<u>Änderungsbereich Nr.8</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.9</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.10</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
<u>Änderungsbereich Nr.11</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Oberflächenwasser:

In Bezug auf das Schutzgut Oberflächenwasser ist der durch Versiegelung entstehende zusätzliche Oberflächenwasserabfluss relevant. Durch die Ableitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in Oberflächengewässer können Schadstoffe eingetragen werden. Es ist daher von erheblicher Bedeutung, das Niederschlagswasser möglichst am Ort des Anfalls zur Versickerung zu bringen. Die Voraussetzungen hierfür sind in allen Änderungsbereichen gegeben. Die möglichen Versiegelungen sind kleinflächig. Bis auf den Änderungsbereich Nr.3 sind die Böden gut durchlässig. Im Änderungsbereich Nr.3 sind Versickerungsbedingungen zu erwarten, die in der Regel Anlagen zur geordneten Versickerung von Niederschlagswasser erfordern. Die Änderungsbereiche Nr.8 und 9 grenzen beidseits an den Kanal von Satuelle an. Entlang des Kanals von Satuelle sind Abstände einzuhalten, die im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde und dem Betreiber des Kanals der TWM abzustimmen sind. Die gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen von 5 Meter reichen hierfür voraussichtlich nicht aus. Im Änderungsbereich Nr.12 verläuft das Gewässer Ihlepfuhlgraben als Gewässer II.Ordnung. Beeinträchtigungen des Gewässers sind zu vermeiden. Dies erfordert mindestens die Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens von 5 Metern von der Böschungsoberkante.

Grundwasser:

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zur Versickerung zu bringen.

Für die Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 ist dies verbindlich vorzusehen, da sich diese im Vorranggebiet für die Wassergewinnung befinden. Die durch die Photovoltaikmodule eintretende konzentrierte Abführung des Oberflächenwassers ist aufgrund guter Versickerungsbedingungen ohne eine Erhöhung des Abflussanteils durch Versickerung zu gewährleisten. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

• **Klima/Luft**

Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

- Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
- Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
- Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Die Umsetzung der Planungen in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 hat voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut sie sind kleinflächig und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Die Bebauung im Änderungsbereich Nr.7 wird voraussichtlich nur punktuell und kleinflächig sein. Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Änderungsbereiche liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Die in den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 vorgesehenen Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind nicht mit einer deutlichen Beeinflussung der Luftzirkulationsverhältnisse verbunden. Beeinträchtigungen der Klima- bzw. Luftaustauschfunktionen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Reduktion der CO² Emissionen und hat somit positive klimatische Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

- **Landschaftsbild**

- Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg
- Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich derzeit harmonisch in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung im Änderungsbereich Nr.2 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug können die Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbildes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

- Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Aufgrund von umfangreichen Gehölzbeständen sind nur die auf der Ackerfläche befindlichen Teilbereiche großräumiger im Landschaftsbild wahrnehmbar. Diese können durch eine Eingrünung zur offenen Landschaft in das Landschaftsbild eingebunden werden. Das Landschaftsbild im Be-

reich des Canyon ist als hochwertig einzuschätzen, deshalb fallen hier auch kleinräumig wahrnehmbare Beeinträchtigungen ins Gewicht, die im Einzelfall zu bewerten sind. Dies erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. der Genehmigungen zur Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung bestandsorientiert fortgeführt.

<u>Änderungsbereich Nr.8</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.9</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.10</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
<u>Änderungsbereich Nr.11</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
<u>Änderungsbereich Nr.12</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist mit einer technischen Überformung des Landschaftsbildes verbunden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Photovoltaikanlagen soll durch randlich im Bebauungsplan festzusetzende Gehölzhecken verringert. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Für den Erholungswert der Landschaft geht die Fläche verloren. Durch die geplanten Hecken entlang der begrenzenden Wege wird eine großflächige Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft verhindert.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren.

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Planungen in den Änderungsbereichen Nr.2, 3 und 7 bewirken überwiegend kleinflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die eingriffsnah kompensiert werden sollen. Alternativ ist ein Ausgleich im Rahmen des Kompensationsflächenpools der Stadt Haldensleben anzustreben.

Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg

Für den Änderungsbereich Nr.2 ist als Maßnahme der Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt die Anpflanzung einer Hecke zur offenen Landschaft anzustreben. Hierdurch kann der Eingriff teilweise kompensiert werden. Als weitere Kompensationsmaßnahme eignen sich Maßnahmen der Landschaftsgliederung auf den landwirtschaftlichen Flächen oder Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit Naturhaushaltes auf angrenzenden ehemaligen Gartenanlagen, zum Beispiel durch die Anlage von Streuobstwiesen.

Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Der Änderungsbereich Nr.3, die gemischte Baufläche zum Kanal Wedringen ist zum Schutz des Landschaftsbildes nach Süden durch eine Laubgehölzhecke einzugrünen, die einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft leisten kann. Das verbleibende Kompensationserfordernis kann im Rahmen des Kompensationsflächenpools der Stadt Haldensleben erbracht werden.

Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen

Die Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt soll soweit möglich gebietsintegriert auf der in den Änderungsbereich einbezogenen Ackerfläche durch die Anpflanzung von Hecken erfolgen. Ob dies ausreichend ist oder weitere Kompensationsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen erforderlich werden, ist anhand der Ergebnisse der artenschutzrechtlich erforderlichen Untersuchungen und der konkreten Bezifferung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle

Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden

Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben

Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Die Kompensationsmaßnahmen für die Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 sollen gebietsintegriert durch einen größeren Abstand der Modulreihen, integrierte Wildkorridore, Abstände zum Wald und Heckenanpflanzungen erfolgen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

<u>Änderungsbereich Nr.2</u>	Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg
<u>Änderungsbereich Nr.3</u>	Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen

Planungsziel für die Planungen in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 ist die Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen für die Ortschaften Hundisburg und Wedringen. Hierfür ist zuerst zu prüfen, ob im Bestand der zusammenhängend bebauten Ortslage weitere Bauflächen zur Verfügung stehen. Dazu wurde das Baulandkataster der Stadt Haldensleben herangezogen. Auf Grundlage des Baulandkatasters erfolgte in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 3.2.1. die Wohnbauflächenbedarfsberechnung. Es wurde ermittelt, dass ein zusätzlicher ungedeckter Bedarf besteht, der nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

Für die Einordnung der Bauplätze wurden geeignete Standorte geprüft. Weite Teile der Ortschaft Hundisburg befinden sich in der Beberaue, die als hochwertiger Landschaftsraum und Überschwemmungsgebiet von Baugebietserweiterungen freigehalten werden soll. Die Entwicklung wurde daher im Süden auf Flächen vorgesehen, auf denen der Eingriff auf Biotoptypen begrenzt bleibt, die keine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. In Wedringen grenzen im Norden landschaftlich und naturräumlich hochwertige Bereiche der Ohreaue an. Die kleinflächige Arrondierung wurde daher im Süden vorgesehen.

<u>Änderungsbereich Nr.7</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen
------------------------------	--

Beim Änderungsbereich Nr.7 handelt es sich um eine Entwicklung aus dem Bestand der Karl-May-Festspiele heraus, die nur am Standort am Canyon umgesetzt werden kann. Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

<u>Änderungsbereich Nr.8</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.9</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
<u>Änderungsbereich Nr.10</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
<u>Änderungsbereich Nr.11</u>	Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
<u>Änderungsbereich Nr.12</u>	Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernden Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Die Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 wurden auf Grundlage der "Leitlinie der Stadt Haldensleben zum umweltverträglichen Ausbau und zur Gestaltung von Freiflächensolaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen" ausgewählt. Die in der Leitlinie ausgewählten Flächen wurden anhand der Kriterien des Konzeptes zur kommunalen Steuerung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen 2022 erarbeitet. Im Rahmen der Erstellung der Leitlinie erfolgte eine Alternativenbewertung, auf die verwiesen wird.

3. ERGÄNZENDE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben, der Fortschreibung des Landschaftsplanes 2008, des Landschaftsplanes Haldensleben – Gemarkung Süplingen, von Luftbildern und ergänzenden örtlichen Erhebungen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotop wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotop-typen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

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

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt.

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt. Folgende Änderungsbereiche werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

- Änderungsbereich Nr.2 Erweiterung des Wohngebietes östlich des Schackensleber Weges und an der ehemaligen Turmwindmühle in Hundisburg
- Änderungsbereich Nr.3 Erweiterung der gemischten Baufläche Zum Kanal in Wedringen
- Änderungsbereich Nr.7 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für den Bereich der geplanten Entwicklung am Canyon in Süplingen
- Änderungsbereich Nr.8 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.9 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich von Satuelle
- Änderungsbereich Nr.10 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich von Uthmöden
- Änderungsbereich Nr.11 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Hungerwinkelgraben östlich von Haldensleben
- Änderungsbereich Nr.12 Darstellung einer entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu gliedernde Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich und südlich der Bülstringer Straße westlich von Haldensleben

Schutzgut Mensch:

Wohngebiete und gemischte Gebiete in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung, erhöhtes Gefahrenpotenzial oder Geruchsbelastigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Der Änderungsbereich Nr.2 ist keinen erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Der Änderungsbereich Nr.3 befindet sich in der Nähe des Gewerbe- und Industriegebietes Wedringen Süd. Der Abstand zum Gewerbegebiet beträgt ca. 210 Meter. Der Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche dargestellt. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen bestehen zwischen den Nutzungen nicht.

Der Änderungsbereich Nr.7 enthält gemäß den Planungen des Vorhabenträgers emittierende Nutzungen durch Veranstaltungen und immissionsempfindliche Nutzungen der Beherbergungsmöglichkeiten. Die Abstimmungen zu den emittierenden und immissionsempfindlichen Nutzungen erfolgen im Genehmigungsverfahren für das Vorhaben. Emissionen können so begrenzt werden, dass eine Verträglichkeit der geplanten Vorhaben möglich ist.

Auswirkungen der Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 auf das Schutzgut Mensch sind mit Ausnahme der baubedingten Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten. Diese sind zeitlich begrenzt und unterliegen den entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Flächen sind von Wohnnutzungen weiter entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu erwarten sind.

Artenschutz und Biotope:

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bezieht im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt in den Bebauungsplänen auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Vom Eingriff in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Beim Änderungsbereich Nr.2 sollte die Baumreihe östlich des Bereiches an der Turmwindmühle erhalten werden. Der betroffene Biotoptyp im Änderungsbereich Nr.2 ist intensiv genutzte Ackerfläche und im Änderungsbereich Nr.3 Grünland. Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut soll zunächst in den Plangebietern durch Anordnung von standortgerechten, einheimischen Gehölzhecken kompensiert werden. Aufgrund der geringen Größe werden externe Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich nur in geringem Umfang erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen werden überwiegend kleinflächig bleiben und bedürfen somit keiner gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan. Weiterhin sind die Flächen des Kompensationsflächenpools der Stadt Haldensleben für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch kompensiert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich oder als Koppel genutzt.

Für den faunistischen Artenschutz haben die Flächen in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 keine im Flächennutzungsplan besonders hervorzuhebende Bedeutung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind weitere faunistische Untersuchungen nicht erforderlich. Bei Inanspruchnahme der Ackerflächen im Änderungsbereich Nr.2 ist im Rahmen der Bebauungsplanung ein Untersuchungserfordernis im Hinblick auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) erkennbar. Ebenso sind mit Bezug auf die vorhandene Hecke beim Änderungsbereich Nr.3 die Auswirkungen auf die Avifauna zu untersuchen. Grundsätzliche Hemmnisse für eine Umsetzbarkeit der Planungen sind nicht erkennbar.

Aufgrund der Hochwertigkeit von Biotoptypen im Änderungsbereich Nr.7 besteht ein besonderes Untersuchungserfordernis im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Biotoptypen und den Artenschutz. Bei der Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von Wald- und Offenlandbiotoptypen zu rechnen, die voraussichtlich einer externen Kompensation bzw. geeigneter CEF-Maßnahmen bedürfen. Hierfür sind zunächst gebietsintegrierte Maßnahmen (zum Beispiel auf der bisherigen geringwertigen Ackerfläche) zu prüfen. Für eine externe Kompensation eignen sich die Flächen des Kompensationsflächenpools der Stadt Haldensleben. Da allein aufgrund der Darstellung als Sonderbaufläche Tourismus keine Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe vorgenommen werden kann, bedarf dies der konkretisierenden Untersuchung im Bebauungsplanverfahren.

In den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 sind von der Planung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen Ackerflächen mit einer geringen Wertigkeit für das Schutzgut betroffen. Dieser Biotoptyp geht auf den Flächen verloren. Die Flächen werden zu Grünlandflächen, die teilweise von Photovoltaik-Freiflächenanlagen überschirmt werden. Entsprechend der Leitlinie für Freiflächenphotovoltaikanlagen der Stadt Haldensleben sind diese zu gliedern, es sind Abstände zu beachten, Wildkorridore sind zu berücksichtigen und Eingrünungen durch Hecken vorzunehmen. Bei Berücksichtigung der in der Leitlinie verankerten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt gebietsintegriert kompensiert werden. Die Belange des Artenschutzes, insbesondere des Schutzes der Feldlerche sind gebietsintegriert zu lösen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Acker genutzt.

Boden:

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung in den Änderungsbereichen Nr.2, 3 und 7 können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden der betroffenen Planungsgegenstände haben eine allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche für die Eigenentwicklung und die touristische Nutzung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht ausreichend Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

Durch die Errichtung der aufgeständerten Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 werden die natürlichen Bodenfunktionen nur kleinflächig punktuell beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind überwiegend reversibel. Der Eingriff in das Schutzgut bleibt gering. Die Böden werden mit der geplanten Nutzung dem regelmäßigen Bodenbruch entzogen. Hierdurch kann sich die Bodenfunktion auf den unversiegelten Flächen wieder regenerieren, so dass voraussichtlich kein erheblicher Eingriff zurückbleibt.

Wasser:

Oberflächenwasser

In Bezug auf das Schutzgut Oberflächenwasser ist der durch Versiegelung entstehende zusätzliche Oberflächenwasserabfluss relevant. Durch die Ableitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in Oberflächengewässer können Schadstoffe eingetragen werden. Es ist daher von erheblicher Bedeutung, das Niederschlagswasser möglichst am Ort des Anfalls zur Versickerung zu bringen. Die Voraussetzungen hierfür sind in allen Änderungsbereichen gegeben. Die möglichen Versiegelungen sind kleinflächig. Bis auf den Änderungsbereich Nr.3 sind die Böden gut durchlässig. Im Änderungsbereich Nr.3 sind Versickerungsbedingungen zu erwarten, die in der Regel Anlagen zur geordneten Versickerung von Niederschlagswasser erfordern. Die Änderungsbereiche Nr.8 und 9 grenzen beidseits an den Kanal von Satuelle an. Entlang des Kanals von Satuelle sind Abstände einzuhalten, die im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde und dem Betreiber des Kanals der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH abzustimmen sind. Die gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen von 5 Meter reichen hierfür voraussichtlich nicht aus. Im Änderungsbereich Nr.12 verläuft das Gewässer Ihlepfehlgraben als Gewässer II.Ordnung. Beeinträchtigungen des Gewässers sind zu vermeiden. Dies erfordert mindestens die Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens von 5 Metern von der Böschungsoberkante.

Grundwasser

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zur Versickerung zu bringen.

Für die Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 ist dies verbindlich vorzusehen, da sich diese im Vorranggebiet für die Wassergewinnung befinden. Die durch die Photovoltaikmodule eintretende konzentrierte Abführung des Oberflächenwassers ist aufgrund guter Versickerungsbedingungen ohne eine Erhöhung des Abflussanteils durch Versickerung zu gewährleisten. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Klima/Luft:

Die Umsetzung der Planungen in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 hat voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut. Sie sind kleinflächig und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Die Bebauung im Änderungsbereich Nr.7 wird voraussichtlich nur punktuell und kleinflächig sein. Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Änderungsbereiche liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Die in den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 vorgesehenen Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind nicht mit einer deutlichen Beeinflussung der Luftzirkulationsverhältnisse verbunden. Beeinträchtigungen der Klima- bzw. Luftaustauschfunktionen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Reduktion der CO² Emissionen und hat somit positive klimatische Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

Landschaftsbild:

Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche Nr.2 und 3 am Siedlungsrand, der sich derzeit harmonisch in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung im Änderungsbereich Nr.2 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug können die Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbildes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe unterbleiben. Die Flächen würden in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

Im Änderungsbereich Nr.7 sind aufgrund von umfangreichen Gehölzbeständen nur die auf der Ackerfläche befindlichen Teilbereiche großräumiger im Landschaftsbild wahrnehmbar. Diese können durch eine Eingrünung zur offenen Landschaft in das Landschaftsbild eingebunden werden. Das Landschaftsbild im Bereich des Canyon ist als hochwertig einzuschätzen, deshalb fallen hier auch kleinräumig wahrnehmbare Beeinträchtigungen ins Gewicht, die im Einzelfall zu bewerten sind. Dies erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. der Genehmigungen zur Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung bestandsorientiert fortgeführt.

Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den Änderungsbereichen Nr.8 bis 12 ist mit einer technischen Überformung des Landschaftsbildes verbunden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Photovoltaikanlagen soll durch randlich im Bebauungsplan festzusetzende Gehölzhecken verringert werden. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Für den Erholungswert der Landschaft geht die Fläche verloren. Durch die geplanten Hecken entlang der begrenzenden Wege wird eine großflächige Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft verhindert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren.

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsziel für die Planungen in den Änderungsbereichen Nr.2 und 3 ist die Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen für die Ortschaften Hundisburg und Wedringen. Hierfür ist zuerst zu prüfen, ob im Bestand der zusammenhängend bebauten Ortslage weitere Bauflächen zur Verfügung stehen. Dazu wurde das Baulandkataster der Stadt Haldensleben herangezogen. Auf Grundlage des Baulandkatasters erfolgte in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 3.2.1. die Wohnbauflächenbedarfsberechnung. Es wurde ermittelt, dass ein zusätzlicher ungedeckter Bedarf besteht, der nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

Für die Einordnung der Bauplätze wurden geeignete Standorte geprüft. Weite Teile der Ortschaft Hundisburg befinden sich in der Beberaue, die als hochwertiger Landschaftsraum und Überschwemmungsgebiet von Baugebietserweiterungen freigehalten werden soll. Die Entwicklung wurde daher im Süden auf Flächen vorgesehen, auf denen der Eingriff auf Biotoptypen begrenzt bleibt, die keine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. In Wedringen grenzen im Norden landschaftlich und naturräumlich hochwertige Bereiche der Ohreaue an. Die kleinflächige Arrondierung wurde daher im Süden vorgesehen.

Beim Änderungsbereich Nr.7 handelt es sich um eine Entwicklung aus dem Bestand der Karl-May-Festspiele heraus, die nur am Standort am Canyon umgesetzt werden kann. Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Die Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 wurden auf Grundlage der "Leitlinie der Stadt Haldensleben zum umweltverträglichen Ausbau und zur Gestaltung von Freiflächensolaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen" ausgewählt. Die in der Leitlinie ausgewählten Flächen wurden anhand der Kriterien des Konzeptes zur kommunalen Steuerung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen 2022 erarbeitet. Im Rahmen der Erstellung der Leitlinie erfolgte eine Alternativenbewertung, auf die verwiesen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die Planungen in den Änderungsbereichen Nr.2, 3 und 7 bewirken überwiegend kleinflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die eingriffsnah kompensiert werden sollen. Alternativ ist ein Ausgleich im Rahmen des Kompensationsflächenpools der Stadt Haldensleben anzustreben.

Für den Änderungsbereich Nr.2 ist als Maßnahme der Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt die Anpflanzung einer Hecke zur offenen Landschaft anzustreben. Hierdurch kann der Eingriff teilweise kompensiert werden. Als weitere Kompensationsmaßnahme eignen sich Maßnahmen der Landschaftsgliederung auf den landwirtschaftlichen Flächen oder Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit Naturhaushaltes auf angrenzenden ehemaligen Gartenanlagen, zum Beispiel durch die Anlage von Streuobstwiesen.

Der Änderungsbereich Nr.3, die gemischte Baufläche zum Kanal Wedringen ist zum Schutz des Landschaftsbildes nach Süden durch eine Laubgehölzhecke einzugrünen, die einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft leisten kann. Das verbleibende Kompensationserfordernis kann im Rahmen des Kompensationsflächenpools der Stadt Haldensleben erbracht werden.

Die Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt im Änderungsbereich Nr.7 soll soweit möglich gebietsintegriert auf der in den Änderungsbereich einbezogenen Ackerfläche durch die Anpflanzung von Hecken erfolgen. Ob dies ausreichend ist oder weitere Kompensationsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen erforderlich werden, ist anhand der Ergebnisse der artenschutzrechtlich erforderlichen Untersuchungen und der konkreten Bezifferung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Änderungsbereiche Nr.8 bis 12 sollen gebietsintegriert durch einen größeren Abstand der Modulreihen, integrierte Wildkorridore, Abstände zum Wald und Heckenanpflanzungen erfolgen.

Stadt Haldensleben, Oktober 2024