

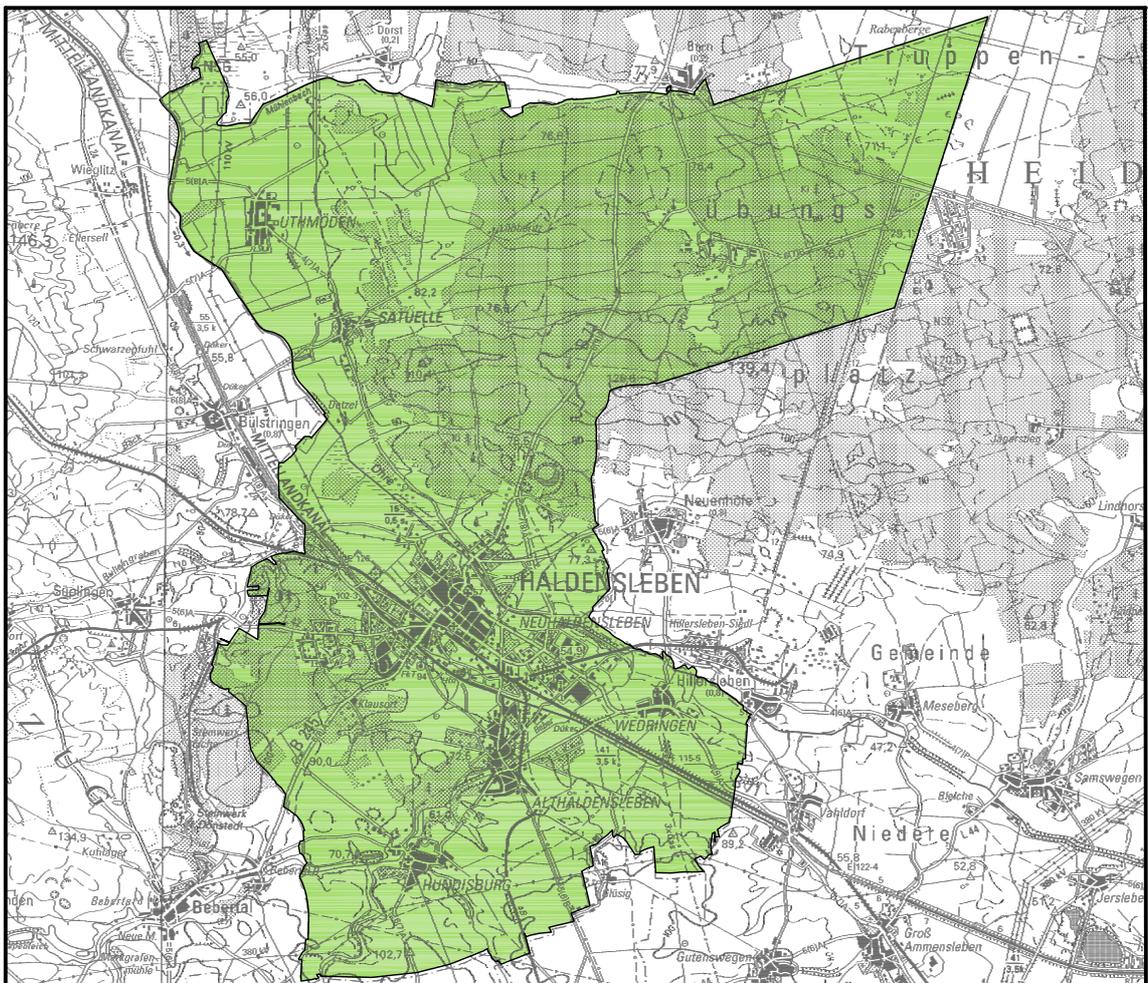
# Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben

mit den Ortschaften Hundisburg,  
Satuelle, Uthmöden und Wedringen

Beschluss Nr. 140 - 14.(V) / 2011

Vorlage zum Feststellungs-  
beschluss, Stand 01.08.2012

Begründung



## Übersichtsplan

Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,  
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a  
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670  
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK100 Stand 2/2011 des  
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt,  
TK 100 2/2011 © LVermGeo LSA  
A 18/1- 6001349/2011

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
	Begründung - Teil A	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Planvorgaben, Planbestand	3
2.1.	Rechtsgrundlage	3
2.2.	Plangrundlage	4
2.3.	Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt	4
2.4.	Historische Grundlagen der Stadtentwicklung	6
2.4.1.	Entwicklung der Kernstadt Haldensleben	6
2.4.2.	Entwicklung der Ortschaften	10
2.5.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
2.6.	Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes	21
3.	Siedlungsentwicklung der Stadt Haldensleben	23
3.1.	Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Stadt Haldensleben	23
3.2.	Bevölkerungsentwicklung	24
3.2.1.	Bevölkerungsentwicklung bis 2010	24
3.2.2.	Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Haldensleben bis 2025	28
3.3.	Wohnbauflächen	31
3.3.1.	Wohnungsbestand	31
3.3.2.	Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften	32
3.3.2.	Bauflächenangebot an Wohnbaufläche	34
3.3.3.	Bauflächenbedarf im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025	39
3.4.	Gemischte Bauflächen	43
3.5.	Gewerbliche Bauflächen	45
3.6.	Sonderbauflächen	54
3.7.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungs- bereich	56
3.7.1.	Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	56
3.7.2.	Kampfmittelverdachtsflächen	61
3.7.3.	Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern"	62
3.7.4.	Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	62
3.8.	Bauen im Außenbereich	63
4.	Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	65
4.1.	Verkehr	65
4.1.1.	Überörtlicher Straßenverkehr	65
4.1.2.	Innerstädtischer Verkehr	68
4.1.3.	Schienenverkehr	68
4.1.4.	Bundeswasserstraßen	39
4.1.5.	Radverkehr, Hauptwanderwege	70
4.1.6.	Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	71
4.2.	Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	71
4.2.1.	Wasserversorgung	71
4.2.2.	Abwasserbeseitigung	72
4.2.3.	Abfallbeseitigung	72
4.2.4.	Elektroenergieversorgung	73
4.2.5.	Gasversorgung	73
4.2.6.	Fernwärmeversorgung	74
4.2.7.	Telekommunikationsversorgung	74
4.2.8.	Flächen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	75
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	77
4.3.1.	Kindertagesstätten	77
4.3.2.	Schulen und Horte	78
4.3.3.	Sportanlagen	80
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	82

4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	83
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	83
4.3.7.	Feuerschutz	84
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	84
4.3.9.	Jugendherbergen	85
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	85
5.1.	Öffentliche Parkanlagen	86
5.2.	Sportplätze, Schießplätze, Reitsportanlagen und Modellflugplätze	86
5.3.	Friedhöfe	87
5.4.	Flächen für Dauerkleingärten	87
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	89
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	89
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	89
6.1.2.	Klima, Luft	90
6.1.3.	Boden und Grundwasser	90
6.1.4.	Natürliche Gewässer	91
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	92
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	92
6.2.2.	Flächen für Wald	93
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	94
6.2.4.	Untertagebergbau	94
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	95
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	96
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	97
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	101
7.	Verfahren	102
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	102
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	103
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	104
7.4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	107
8.	Flächenbilanz	110
	Umweltbericht- Teil B	112
	Planunterlagen, Literatur	153
Anlage 1	Baudenkmale in der Stadt Haldensleben	154
Anlage 2	Archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale	159
	Verzeichnis der Tabellen	
Tabelle 1	Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1964 bis 2009	24
Tabelle 2	Wanderungsbewegungen Haldensleben	25
Tabelle 3	Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2000	27
Tabelle 4	Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2008 bis 2025	29
Tabelle 5	Einwohnerentwicklung berechnet aus der gemittelten Variante	30
Tabelle 6	Entwicklung des Wohnungsbestandes	31
Tabelle 7	Wohnbauflächenbedarf	33
Tabelle 8	ausgelastete Baugebiete	34
Tabelle 9	Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven	34
Tabelle 10	Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften im Bestand	39
Tabelle 11	Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen	42

## **BEGRÜNDUNG - TEIL A**

### **1. PLANUNGSANLASS**

Gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet 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.

Die Stadt Haldensleben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde gemäß Aufstellungsbeschluss vom 16.08.1990 in den Jahren 1994 - 1997 aufgestellt. Nach Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 10.12.1997 trat der Flächennutzungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung vom 09.01.1998 in Kraft.

Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes umfasste die Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Satuelle, Uthmöden und Wedringen jedoch nicht den am 01.07.1994 eingemeindeten Ortsteil Hundisburg. Für Hundisburg wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 4. Änderung (wirksam seit 13.07.2006) ergänzt. Insgesamt wurden bisher 15 Änderungsverfahren durchgeführt. Davon sind 10 Änderungen wirksam geworden.

Die städtebauliche Grundkonzeption, die dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan zu Grunde liegt, stammt aus der Mitte der 90er Jahre und geht von einem Zuwachs der Stadt auf 30.000 Einwohner aus. Gemäß den städtebaulichen Empfehlungen soll der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 des BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Die Überprüfung des Flächennutzungsplanes hat ergeben, dass aufgrund grundsätzlich geänderter demografischer Prognosen ein erheblicher Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplanes gegeben ist, der auch die städtebauliche Grundkonzeption betrifft. Er kann daher nicht allein durch eine Planänderung vollzogen werden, sondern erfordert eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Ein weiteres Planungserfordernis ergibt sich aus der gewerblichen Entwicklung. Diese ist im Gegensatz zur Einwohnerentwicklung sehr dynamisch. Hieraus resultiert ein erhöhter Flächenbedarf an gewerblicher Baufläche.

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in öffentlicher Sitzung am 24.02.2011 beschlossen, für das Gebiet der Stadt Haldensleben einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben mit den Ortschaften Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Er entspricht damit dem gemäß § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB empfohlenen Planungszeitraum.

### **2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND**

#### **2.1. Rechtsgrundlage**

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

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814).

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

## 2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1:10000 erarbeitet. Die Planunterlage hat den Stand vom 15.07.2009.

## 2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt

Die Stadt Haldensleben befindet sich mit ihrem Hauptsiedlungsgebiet ca. 23 Kilometer nordwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Haldensleben ist Kreisstadt des Landkreises Börde.

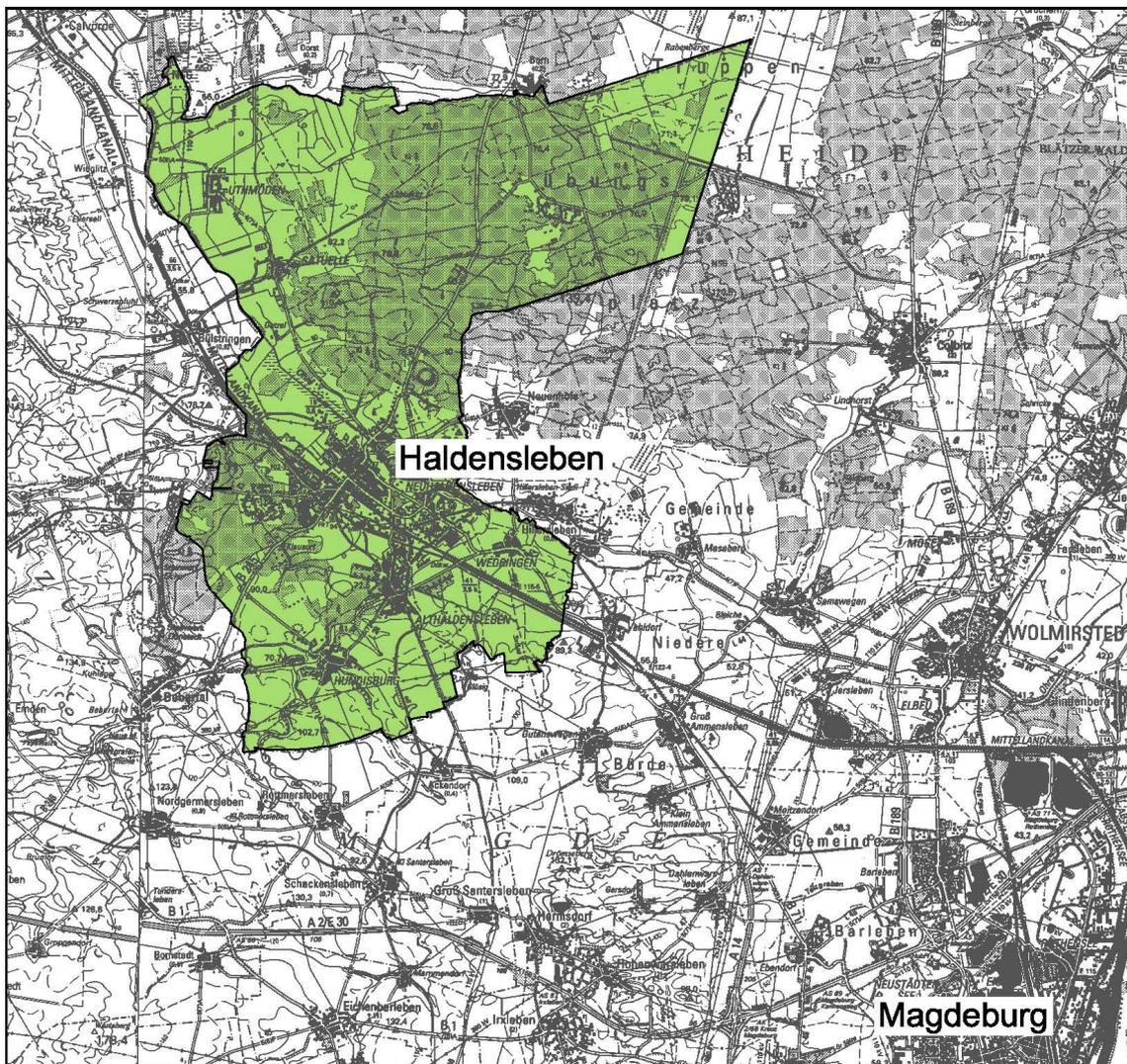


Abbildung 1 Lage im Raum  
TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Haldensleben (Gebietsstand ab 01.07.1994) bestehend aus Haldensleben (Althaldensleben, Neuhaldensleben, Künneckenberg), im folgenden Kernstadt genannt, und den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.817 Hektar. Im Plangebiet wohnen 18.911 Einwohner zum Stichtag des 30.12.2011.

Mit ca. 11.000 Arbeitsplätzen ist Haldensleben der wichtigste Gewerbe- und Industriestandort im Landkreis Börde.

An das Stadtgebiet grenzen an:

im Nordosten und Osten

- Verbandsgemeinde Elbe-Heide
  - Gemeinde Westheide (Orte Born, Neuenhofe, Hillersleben)
  - durch einen Gebietsverbindungskorridor der Gemeinde Westheide getrennt befinden sich nordwestlich die Gemeinden Colbitz und Burgstall
- Gemeinde Niedere Börde (angrenzende Ortsteile Vahldorf und Gutenswegen)

im Süden

- Gemeinde Hohe Börde (angrenzende Ortsteile Ackendorf, Rottmersleben, Nordgermersleben, Bebertal)

im Westen und Nordwesten

- Verbandsgemeinde Flechtingen
  - Gemeinde Süplingen
  - Gemeinde Bülstringen
  - Gemeinde Calvörde

(alle Gemeinden Landkreis Börde)

Ein Anschluss an das bundesdeutsche Autobahnnetz ist in einer Entfernung von 10 Kilometern (Autobahn A 14 Auffahrt Dahlenwarsleben) vorhanden. Die am besten erreichbaren Anschlussstellen sind Dahlenwarsleben (10 Kilometer) für die Bundesautobahn A 14 nach Süden und die Bundesautobahn A 2 nach Osten, und Eilsleben (14 Kilometer) für die Bundesautobahn A 2 nach Westen sowie die zwischenliegenden Auffahrten Bornstedt (11 Kilometer) und Irxleben (13 Kilometer). Haldensleben ist damit derzeit noch nicht optimal an das Autobahnnetz angeschlossen. Eine weitere Verbesserung der Situation wird mit dem Neubau der Bundesautobahn A 14 und dem Ausbau der Bundesstraße B 71 eintreten.

Wesentliche Hauptnetzstraßen in der Stadt Haldensleben sind die Bundesstraße B 71 im Abschnitt Magdeburg - Salzwedel und die Bundesstraße B 245 im Abschnitt Haldensleben - Eilsleben. Über die Bundesstraße B 71 und die Autobahn A 14 erfolgt derzeit die Anbindung an die Bundesautobahn A 2. Die Bundesautobahn A 2 stellt eine der wichtigsten Ost - West - Verbindungen in Mitteleuropa dar.

Die straßenseitige Hauptverbindung wird ergänzt durch den Mittellandkanal als Bundeswasserstraße in Ost- West- Richtung zur Anbindung der Elbe und Berlins an die rheinischen Hauptwasserstraßen. Die Stadt Haldensleben verfügt über den wichtigsten Binnenhafen Sachsen-Anhalts am wasserstandsunabhängigen Mittellandkanal.

Über den Bahnhof Haldensleben ist das Plangebiet an das Schienennetz (Strecke Magdeburg - Oebisfelde) angebunden.

Landschaftsräumlich berührt das Plangebiet die Landschaftseinheit der Colbitz - Letzlinger Heide im Nordosten, der Ohreaue das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten querend, der Hohen Börde im Südosten und des Flechtinger Höhenzuges im Südwesten. Die höchste Erhebung ist der Zackelberg mit 139 müNN in der Colbitz - Letzlinger Heide am Gemarkungsrand zu Neuenhofe. Der niedrigste Punkt befindet sich mit 45 müNN an der Ohre bei Hillersleben.

## 2.4. Historische Grundlagen der Stadtentwicklung

### 2.4.1. Entwicklung der Kernstadt Haldensleben



Abbildung 2 Neu-Haldensleben um 1820 - Lithografie von A. Eyraud Neu-Haldensleben /6/

#### Althaldensleben

Haldensleben wird erstmals 966 als "Hahaldeslevo" in einer Urkunde Kaiser Ottos des I. erwähnt, in der dieser die Belehnung des Edlen Mamaco mit der Grafschaft Haldensleben bestätigt. Hauptort des Burgwartes war die Burganlage nördlich des Klosters Althaldensleben, deren Wälle noch heute erkennbar sind. Mit der Gründung der Kaufmannssiedlung Neu-Haldensleben im 12. Jahrhundert verlagerte sich der Schwerpunkt der Siedlung nach Neu-Haldensleben.

Im Jahr 1167 wurde die Burg Althaldensleben durch die Magdeburger unter Erzbischof Wichmann zerstört. Mit der Stiftung des Zisterzienserinnen Nonnenklosters im Jahr 1228 durch Erzbischof Albrecht II von Magdeburg begann in Althaldensleben die bis 1810 andauernde Periode der Prägung des Ortes durch klösterliches Leben. Das Kloster Althaldensleben erwarb umfangreichen Besitz, unter anderem Glüsig, Wedringen und Vahldorf. Im Jahr 1810 wurde das Kloster aufgehoben und die Güter an Johann Gottlob Nathusius verkauft. Nathusius, der durch den Tabakhandel in Magdeburg zu Vermögen kam, gründete ausgehend von den landwirtschaftlichen Gütern Althaldensleben und Hundisburg umfangreiche Gewerbeanstalten in Althaldensleben. Zunächst wurden die Mehl-, Gieß- und Graupenmühlen um eine Nudelfabrik erweitert, Ölmühlen und Ölraffinerien neu angelegt und die Klosterbrauerei modernisiert und um eine Bieressigfabrik erweitert. Zu dem Gewerbekomplex gehört auch die Gründung einer Weinessig-, Likör- und Mostrichfabrik, die Errichtung einer Zuckerfabrik bereits im Jahr 1812, die allerdings bereits 1819 wieder den Betrieb einstellte. Nathusius versuchte die Etablierung verschiedener Wirtschaftszweige. Erfolgreich war die Etablierung der Steingut- und Porzellanfabrik, die zwar auch nur bis 1847 und 1851 existierten, jedoch durch Folgeunternehmen ersetzt wurden und den Grundstock für die Keramikindustrie in Althaldensleben und Neu-Haldensleben legten.

Ab 1820 wurde der Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg im Auftrag der Familie Nathusius angelegt.

Die Entwicklung der keramischen Industrie, insbesondere der 1865 gegründeten Firma Schmelzer und Gericke, die 1907 mit 1.038 Beschäftigten ihren größten Personalbestand er-

reichte, führte zu einem Anwachsen von Althaldensleben. Neue Siedlungsgebiete entstanden südlich der Beber sowie östlich und westlich der Neuhaldensleber Straße. Im Jahr 1938 wurde Althaldensleben mit Neuhaldensleben zur Stadt Haldensleben vereinigt.

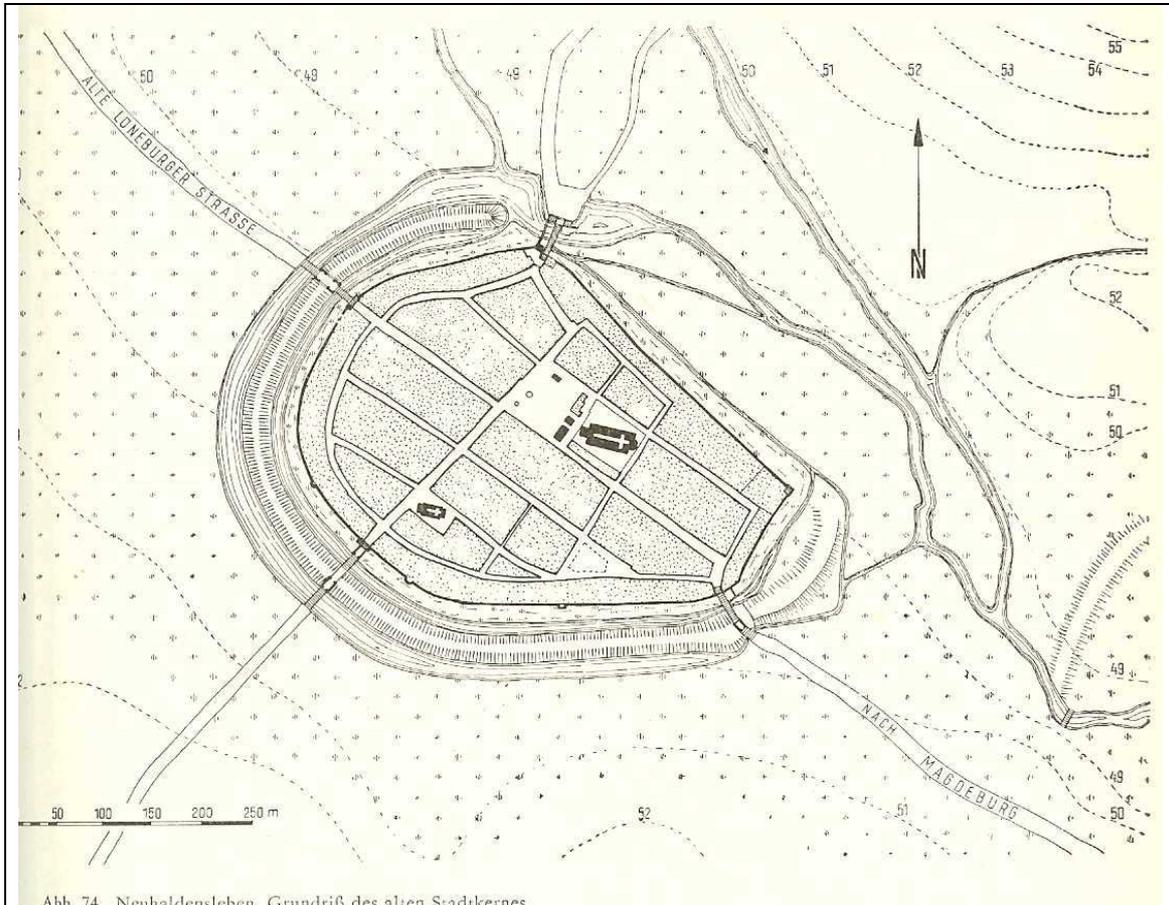


Abbildung 3 Plan der Stadt Neuhaldensleben im Mittelalter /5/

### Neuhaldensleben

Das als Kaufmannssiedlung in der Niederung der Ohre Anfang des 12. Jahrhunderts gegründete Neuhaldensleben entwickelte sich unter der Förderung Heinrichs des Löwen rasch zu einem blühenden Stadtwesen. Um 1150 wurden städtische Privilegien und Marktrechte erteilt. Die Konkurrenzstellung zu Magdeburg war der Grund für Erzbischof Wichmann Haldensleben zu belagern. Der Zerstörung der Burgen Althaldensleben und Niendorf 1167 folgte nach mehrmaliger Belagerung und spektakulärer Aufstauung der Ohre 1181 die Einnahme Neuhaldenslebens, dessen Bewohner in das heute wüste Niendorf übersiedelten. Jedoch scheint Neuhaldensleben schon bald wieder Bedeutung erlangt zu haben, denn bereits 1192 wurde Wichmann vom Kaiser mit dem "castrum Haldensleve" belehnt. Die Stadt wurde planmäßig angelegt und mit Befestigungen versehen. Im Jahr 1224 erhielt sie Magdeburgisches Stadtrecht. Bereits im 13. Jahrhundert wurden die 4 Stadttore (Magdeburger Tor, Stendaler Tor, Bülstringer Tor und Hagentor) erwähnt. Die Stadtkirche war zunächst Filial des Klosters Althaldensleben. Der Stadtgrundriß ist Abbildung 3 zu entnehmen. Noch heute ist dieser frühmittelalterliche Stadtgrundriß mit Ausnahme der Befestigungsgräben, die zu Gärten und Parkanlagen umgestaltet wurden, erhalten.

Im Mittelalter entwickelte sich die Stadt ausschließlich innerhalb des Befestigungsringes, der stetig verstärkt und durch eine Landwehr nach Norden und Warten am Landgraben (Pulverturm), auf dem Warenberg, dem Kienberg und dem Hundisburger Berg verstärkt wurden. Die

Straßen wurden gepflastert. Kriegerische Auseinandersetzungen, Feuersbrünste, Plünderungen und Pestepidemien beeinträchtigten die städtische Entwicklung in regelmäßigen Abständen. Der dreißigjährige Krieg hinterließ zwar erhebliche Zerstörungen. Dank des geschickten Agierens des Rates unter den Gebrüdern Alstein wurde eine vollständige Zerstörung jedoch vermieden. Seit 1680 war Neuhaldensleben als Immediatstadt dem Herzogtum Magdeburg zugeordnet und gehörte dem Holzkreis (Department III) an.



Abbildung 4 Neuhaldensleben im dreißigjährigen Krieg

Durch die planmäßige Integration französischer Hugenotten im Jahr 1699 und von Pfälzer Glaubensflüchtlingen aus der Gegend von Landau 1770 dehnte sich die Stadt ausgehend vom Hagentor im 18. Jahrhundert über die mittelalterlichen Grenzen hin aus, die Kolonie wurde angelegt.

Nach dem Wiener Kongress wurde Neuhaldensleben 1816 preußische Kreisstadt in der Provinz Sachsen.

Die gewerbliche Entwicklung Haldenslebens wurde bereits im 15. Jahrhundert mit den ersten Kupferbergwerken auf dem Papenberg und dem Kienberg begründet. Eine Schmelzhütte befand sich in der Nähe der Dammmühle. Der Bergbau ging auf Grund mangelnder Rentabilität jedoch bald ein. Wichtigster Gewerbebezweig vom 16. bis ins 18. Jahrhundert war die Tuchmacherei, die im 18. Jahrhundert auch eine Seidenraupenzucht und später die Handschuhfabrikation umfasste.

Durch die 1820 begonnene Chausseierung der Straßenverbindung Magdeburg - Hamburg über Wolmirstedt - Colbitz - Gardelegen - Salzwedel und Lüneburg entstanden Haldensleben zunächst erhebliche Nachteile. Erst 1854 wurde die Chaussee nach Magdeburg ausgebaut. Wesentliche Impulse erhielt die Stadt durch den Bahnanschluss 1872 an die Strecke Magdeburg - Oebisfelde.

Aufbauend auf den Nathusiusschen Gründungen in Althaldensleben entwickelte sich im 19. Jahrhundert in Neuhaldensleben die Steingutindustrie zum wichtigsten Wirtschaftszweig. Im Jahr 1855 wurde von Jakob Uffrecht eine Tonwarenfabrik und 1884 eine Steingutfabrikation an der Hagenstraße südlich des Stadtkerns gegründet, die später unter dem Namen Carstens Uffrecht kunsthandwerklich hochwertige Keramik produzierte. Ein weiterer wichtiger Erwerbszweig war die Handschuhproduktion der Firma Albrecht.

Neue Siedlungsgebiete Haldenslebens entstanden zunächst südlich der Altstadt mit der Bahnhofsvorstadt (Rolandviertel) und entlang der Ausfallstraßen. Die Besiedelung von Flächen nörd-

lich der Ohre begann 1872 mit der Gründung der Brauerei Behrens, Schlüter & Co., die später als Bergschloß - Aktien Brauerei bis 1921 produzierte. Gegenüber der Brauerei befand sich eine Ausflugsstätte. Siedlungserweiterungen der 20er und 30er Jahre erfolgten an der Stendaler Straße, an der Masche und südlich der Bahnanlagen. 1884 wurde die Zuckerfabrik Neuhaldensleben südlich der Bahnlinie an der Töberhaide angelegt.

Im Jahr 1927 wurde der Bau einer neuen Landesheilanstalt für psychisch Kranke im Kieffholz am Künneckenberg bei Haldensleben durch den Landtag der Provinz Sachsen genehmigt. Nach Plänen des Architekten Carl Bonatz entstand ab 1928 ein separater großflächiger Siedlungsbereich mit dem Klinikum und Wohngebäuden der Patienten, Gesellschaftshaus, Werkstätten, Heizhaus mit eigener Wasserversorgung, Kapelle mit klinikeigenem Friedhof, Gärtnerei, Gutshof mit Stallungen, eine Reihenhaussiedlung als Pflegerdorf, der Ärzte- und Direktorensiedlung nach einem einheitlichen städtebaulichen Siedlungskonzept. Der Siedlungsbereich auf dem Künneckenberg wurde später als Haldensleben III bezeichnet.

Weitere wirtschaftliche Impulse erhielt Haldensleben 1938 mit dem vom Bürgermeister Otto Boye beförderten Anschluss an den Mittellandkanal. Im 2. Weltkrieg erlitt Haldensleben kaum Zerstörungen. Nach 1945 wurden die verschiedenen Tonwaren- und Keramikbetriebe schrittweise enteignet und zum VEB Keramische Werke Haldensleben zusammengeführt, dem führenden Badkeramikhersteller in der DDR. Das Kartoffelveredelungswerk KATRO an der Werderstraße wurde erweitert. Im Jahr 1959 wurde in Haldensleben mit dem Bau des IFA Gelenkwellenwerkes die metallverarbeitende Industrie etabliert. Mit der Bildung des Zuckerkombinates Altmark im Jahr 1967 durch Zusammenschluss der Zuckerfabriken Haldensleben, Nordgermersleben, Schackensleben und Weferlingen wurde in den Standort Haldensleben als Sitz des Kombinatbetriebes nochmals erheblich investiert. Der Wohnungsbedarf wurde in den 70er Jahren durch den Neubau der Plattenbausiedlung Süplinger Berg befriedigt.

Von den in Haldensleben ansässigen Betrieben überlebten trotz erheblicher Einschnitte sowohl das IFA Gelenkwellenwerk als auch die Keramischen Werke den radikalen Wandel der Wirtschaftsformen zur freien Marktwirtschaft 1990. Die Zuckerfabrik wurde nach dem Verkauf an die Nordzucker AG geschlossen. Das IFA Gelenkwellenwerk entwickelte sich seit 1990 unter dem Geschäftsführer und jetzigen Aufsichtsratsvorsitzenden Heinrich von Nathusius zum europäischen Marktführer im Bereich der Längswellen und gehört zu den größten Arbeitgebern in Haldensleben. Die Keramischen Werke wurden durch die KERAMAG übernommen.

Durch die rechtzeitige Bereitstellung gewerblicher Erweiterungsflächen gelang Haldensleben darüber hinaus die Ansiedlung neuer Unternehmen in den gewerblichen Bauflächen am Ostrand der Stadt. Mit dem OTTO - Versand und dessen Logistik Dienstleister, der HERMES Fulfilment GmbH wurde der größte Arbeitgeber im Norden Sachsen - Anhalts in Haldensleben angesiedelt. Die Euroglas errichtete in Haldensleben ein neues Werk.

Nach dem Fall der innerdeutschen Grenze entwickelte sich der Mittellandkanal zur bedeutendsten Binnenwasserstraße Sachsen - Anhalts und Haldensleben zu einem der bedeutendsten Binnenhäfen in Sachsen - Anhalt. Rund ein Viertel des gesamten Umschlags der Binnenschiffahrt Sachsen - Anhalts wird im Haldensleber Hafen umgeschlagen.

Nach 1990 wurde auch der Wohnungsbau erheblich gefördert. Die in der Stadt vorhandene Angebotsstruktur an Wohnraum entsprach nicht mehr der geänderten Nachfrage. Neue Einfamilienhausgebiete entstanden an der Freischützwanne, am Klingteich, der Werderstraße und an kleineren Standorten. Die Innenstadt wurde saniert. Preise und Auszeichnungen (Familienfreundlichste Stadt Sachsen-Anhalts 2006, Entente florale) dokumentieren die Entwicklung. Auch der Förderung der Kultur (Barockschloss Hundisburg, Kulturfabrik) wird ein hoher Stellenwert eingeräumt.

## 2.4.2. Entwicklung der Ortschaften

### Hundisburg



Abbildung 5 Hundisburg um 1820- Lithografie von A.Eyraud /6/

Erstmals 1140 als Hunoldesburg erwähnt, befand sich im 12. Jahrhundert ein Stift mit fünf Kanonikern wohl im Bereich der heutigen Burganlage. Die Burganlage, die im 12. Jahrhundert als erzbischöfliche Vogtei eine wichtige Stellung im Kampf gegen die Welfen einnahm, wurde durch mehrere freie Turmhöfe der Burgmannen ergänzt. Eine dörfliche Ansiedlung ist aus dieser Zeit nicht nachweisbar. Vielmehr hatte das westlich von Hundisburg an der Beber gelegene jetzt wüste Dorf Nordhusen eine größere Bedeutung. Die Zerstörungen Nordhusens durch die Welfen nach erfolglosem Angriff auf die Hundisburg waren wohl der erste Anlass zur Ausbildung einer dörflichen Ansiedlung unterhalb der Hundisburg. Die Siedlungstätigkeit verlagerte sich zunehmend nach Hundisburg. Noch 1453 wird das "dorp nordhusen" als Bestand erwähnt. In spätmittelalterlicher Zeit fiel es dann wüst. Die Bedeutung von Hundisburg beruhte vor allem auf der Burganlage.

Von 1453 bis 1811 befand sich Burg und später das Schloss Hundisburg in Alvenslebischem Besitz. Aus dieser Zeit stammen die meisten noch heute vorhandenen Bauwerke der Anlage. Der wesentliche Ausbau der Hundisburg zur bedeutendsten barocken Schlossanlage im Norden Sachsen-Anhalts erfolgte zwischen 1694 und 1702. Unter Johann Friedrich von Alvensleben entstand das Schloss unter maßgeblicher Beteiligung des braunschweigischen Hofbaumeisters Hermann Korb, der große Barockgarten wurde bis 1715 angelegt. Nach 1760 wurde der Barockgarten nach englischem Vorbild verändert.

Mit dem Verkauf des Schlossgutes Hundisburg an Gottlob Nathusius begann eine Zeit gewerblicher Entwicklung in Hundisburg. Nachdem Nathusius zunächst an der Beber einen Kupferhammer und eine Eisengießerei errichten lies, wurde von ihm das gesamte Schloss in eine Maschinenfabrik verwandelt, die aus verschiedenen Werkstätten, einer Schmiede, einer Wagerei, der Böttcherei, der Holzdreherei und einer Metaldreherei, zum Teil auch in den kunsthistorisch wertvollen Repräsentationsräumen bestand. Bereits 1822 stellte die Fabrik den Betrieb wieder ein, da eine erfolgreiche Herstellung von Dampfmaschinen nicht gelang. Nochmals von 1825 bis 1829 wurde die Fabrik unter Ole Johansen Winstrup betrieben und danach geschlossen. Der Barockpark Hundisburg wurde unter weiterer Umgestaltung im Sinne eines Landschaftsgartens mit Althaldensleben durch den Landschaftspark verbunden.

Im Jahr 1882 wurde die Ziegelei Möries, Rademacher und Heinrich nordwestlich des Ortes auf einer Hochfläche gegründet, die noch heute weitgehend in ihrem Zustand aus dem Jahr 1903 als technisches Denkmal produziert.

Das Dorf Hundisburg entwickelte sich als landwirtschaftlich und gewerblich geprägtes Bauerndorf. Ortserweiterungen des 20. Jahrhunderts erfolgten vor allem nach Süden in Richtung Rottmersleben. Nach dem Brand des Schlosses Hundisburg am 28.11.1945 und der folgenden Beräumung blieb die Ruine bis in die 90er Jahre unverändert stehen. Mit dem Erwerb des Schlosses durch die Stadt Haldensleben begann die Entwicklung von Hundisburg als kultureller Schwerpunkt der Stadt und der Region Haldensleben. Die Wiederherstellung von Schloss und Barockpark, die Wiedergewinnung historischer Raumachsen des Landschaftsparks, die Entwicklung des Technischen Denkmals Ziegelei Hundisburg werden begleitet von vielfältigen kulturellen Aktivitäten.

### Satuelle

Im Lehnregister des Edlen Liuthard von Meinersen wird um 1226 Theodericus des Szattenwelle erwähnt. Das Dorf selbst wird erstmalig im ältesten Stadtbuch von Neuhaldensleben Mitte des 13. Jahrhunderts als Zatlwelle genannt. Mit Zerstörung der Linderburg nordöstlich von Uthmöden im Jahr 1347 siedelten sich die Bewohner in Satuelle an. Seit dem Ende des 14. Jahrhunderts bis 1567 waren die Herren von Alvensleben (verschiedene Linien) Lehnsherren von Satuelle, die es 1567 das Dorf (32 Hauswirte) einschließlich der Gerichtsbarkeit an die von Schulenburg zu Detzel verkauften.

Nach Zerstörungen durch Pest und Kriegsverheerungen des Dreißigjährigen Krieges lebten 1685 bereits wieder 23 Ackerleute, 8 Kossaten, 8 Hausgenossen, eine Kuhhirtin und ein Schafhirt in Satuelle. Das Dorf bestand ursprünglich aus den Gehöften entlang der Straße des Friedens und der Hauptstraße. Dorfbrände 1767, 1774, 1820 zerstörten meist einzelne Gehöfte. Bis ins 20. Jahrhundert behielt der Ort seine bäuerliche Prägung.

Im Jahr 1911 wurde Satuelle an das Eisenbahnnetz der Kleinbahnstrecke Haldensleben - Gardelegen angeschlossen. Der Betrieb wurde 1951 eingestellt.

Die Colbitz - Letzlinger Heide stellt eines der wichtigsten Grundwasserreservoirs in Sachsen-Anhalt dar. Die geringe Grundwasserneubildung setzt der Trinkwassergewinnung jedoch Grenzen. So wurden in den Jahren 1954 bis 1963 mit dem Pumpwerk Satuelle und dem Kanal von Satuelle die Voraussetzungen für die erhöhte Trinkwassergewinnung durch eine Grundwasseranreicherung mit Ohrewasser geschaffen. Seit 1963 wurden 700 Millionen Liter Ohrewasser in der Heide zur Versickerung gebracht.

Mit der Gründung der LPG und der Kollektivierung der Landwirtschaft in den 60er Jahren verschwand die landwirtschaftliche Produktion weitgehend aus dem Dorfbild, die Stallanlagen südlich von Satuelle wurden errichtet. Östlich des alten Dorfes entstand die Siedlung, die nach 1990 erweitert wurde. Seit 1992 ist Satuelle ein Ortsteil der Stadt Haldensleben.

Südlich von Satuelle befinden sich Schloss und Gut Detzel, das erstmals 1340 erwähnt wird. Im Mittelalter teilte es weitgehend die Geschichte von Satuelle. Nach 1844 ließ Hermann von Bonin das Schloss neu erbauen. Von 1864 bis 1995 betrieben die Neinstedter Anstalten hier ein Heim für geistig behinderte Menschen.

### Uthmöden

Erstmals 1343 als "Uthmode vor dem hus to Lindere" erwähnt, gehörte Uthmöden im Mittelalter zum Halbgericht Linderburg oder Linder, das zwischen dem Erzbischöflichen Magdeburg und Braunschweig umstritten war. Zeitweise war die Kirche von Uthmöden Filial von Satuelle, dann wurde sie unter dem Braunschweiger Herzog Julius erneuert und bekam Zobbenitz als Filial. Im Jahr 1571 wurde das Halbgericht Linder mit dem Amt Calvörde vereinigt. Der Ort hatte 1571 - 20 Ackerleute und 12 Kossaten. Im Jahr 1790 betrug die Einwohnerzahl 438 und 1895 waren es 781 Einwohner.

Das Amt Calvörde gehörte bis 1944 zum Kreis Helmstedt des Landes Braunschweig und lag als Exklave inmitten der preußischen Provinz Sachsen. Noch heute untersteht die Kirche der braunschweigischen Landeskirche.

Auch Uthmöden lag von 1911 bis 1951 an der Bahnstrecke Haldensleben - Gardelegen. Die historische Siedlungsform von Uthmöden ist das Straßendorf entlang der Langen und der Kurzen Straße. Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße, der Kleegartenstraße, der Eichgartenstraße und der Erknerstraße entstand erst im 20. Jahrhundert. Bedeutend in der Gemarkung Uthmöden ist die Wüstung Linderburg nordöstlich des Ortes, die im Frühmittelalter bedeutende, im 14. Jahrhundert zerstörte Linderburg umfasst.

### Wedringen

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Wedringen in einer Urkunde, die zwischen 1086 und 1088 ausgefertigt wurde und in der Bischof Burchard von Halberstadt dem von ihm gegründeten Stift St. Pauli in Halberstadt den Zehnten der beiden Dörfer Wedringen schenkte. Die Urkunde ist heute nicht mehr nachweisbar. Ihre Datierung geht auf die Amtszeiten der mit unterzeichnenden Bischöfe von Salzburg, Magdeburg, Verden und Merseburg zurück.

Im frühen Mittelalter hat neben dem heutigen Wedringen (Groß Wedringen) noch ein Klein Wedringen (1197 vernichtet) bestanden. Wedringen wird im Verlauf des Mittelalters meist im Zusammenhang mit Landverkäufen häufig in den Urkunden erwähnt. Das Dorf selbst gehörte den Grafen von Grieben und ihren Erben den Grafen von Regenstein, von denen es 1328 an das Kloster Althaldensleben übergang.

Aus dem Jahre 1561 liegen die ersten Einwohnerangaben von Wedringen vor. Der Ort hatte damals 18 Ackerhöfe und 21 Kossaten. Ein Jahr später wurden 40 Höfe gezählt. Erst 1577 wurde in Wedringen die Reformation durch den in Wittenberg ausgebildeten Pfarrer Johann Hannemann eingeführt.

Im 30-jährigen Krieg wurde Wedringen 1636 und 1639 durch Kriegshandlungen, Plünderungen und die Pest stark in Mitleidenschaft gezogen. Im Jahr 1651 bestanden nur noch 27 Höfe in Wedringen.

Im Jahre 1786 errichtete die Gemeinde die erste Brücke über die Ohre und später über die Beber. Im Jahre 1803 besteht die Gemeinde aus 63 Höfen einschließlich Pfarre und Schule.

Nach Auflösung des Klosters Althaldensleben 1811 und Verkauf an Nathusius erwarb die Gemeinde den Klosterhof Wedringen mit 9 Hufen Acker und ansehnlichen Wiesen. Die Grundstücke wurden unter den 41 Nachbarn aufgeteilt.

Bereits 1820 wurde in Wedringen ein Spritzenhaus erbaut und 1821 eine Feuerspritze angeschafft. Im Jahre 1827 wurde das Schulhaus errichtet. Für 1823 ist auch die erste konkrete Einwohnerzahl überliefert. Wedringen hatte damals 430 Einwohner.

Im 19. Jahrhundert sind an Unglücken Brände (1827) und Überschwemmungen (1830, 1876, 1881) überliefert. Die Separation der Feldmark wurde in Wedringen 1836 begonnen. Im Jahr 1839 hatte Wedringen 64 Höfe und 530 Einwohner. Im Jahre 1848 wurde die Beber nach Westen verlegt, die seit dem nicht mehr direkt am Ort vorbei führt. Im Jahr 1905 werden dann 781 Einwohner gezählt.

Nach 1945 stieg die Einwohnerzahl durch Vertriebene und Ausgebombte kurzzeitig bis zu 2000 Einwohner an.

Ein wesentlicher Schnitt der bäuerlichen Erwerbsstruktur Wedringens trat 1953 mit der Gründung der Landwirtschaften Produktionsgenossenschaft (LPG) Typ III "Clara Zetkin" ein. Die neuen Stallanlagen östlich von Wedringen, wurden in den 70er Jahren errichtet.

Nach 1990 wurde in Wedringen ein neues Einfamilienhausgebiet westlich des alten Dorfkerns erschlossen. In einer Bürgerbefragung hat sich 1991 die große Mehrheit der Wedringer für eine Eingemeindung nach Haldensleben ausgesprochen. Im gleichen Jahr wurde die Ortschaft Wedringen Bestandteil der Stadt Haldensleben.

### Colbitz - Letzlinger Heide

Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes umfasst im Nordosten einen Teil der Colbitz - Letzlinger Heide. Seit dem Erwerb weiter Teile der Colbitz - Letzlinger Heide im 16. Jahrhundert durch das Kurfürstentum Brandenburg diente die Colbitz - Letzlinger Heide bis zum Ende der preußischen Monarchie als Jagdgebiet der preußischen Könige. Nachdem die Heide 1922 an das Land Preußen gefallen war, begannen ab 1933/34 die Vorbereitungen zur Herstellung einer

Schießbahn der Heeresversuchsanstalt Hillersleben. Hierzu wurde die Reichsstraße 71 über Haldensleben verlegt und das Gebiet großräumig als Truppenübungsplatz abgesperrt. Der Platz wurde nach 1945 von den sowjetischen Besatzungstruppen weiter genutzt und umfangreich erweitert. Zur forstwirtschaftlichen Nutzung des Heidegebietes wurde in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts ein Netz von Forsthäusern errichtet, von denen sich die Förstereien Lübbertitz, Hütten und Planken im Plangebiet befanden. Nach 1990 wurde die Heide als Standortübungsplatz Altmark durch die Bundeswehr übernommen.

Quellen: /4/, /5/, /6/, /7/, /8/ und Internetrecherchen

## 2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

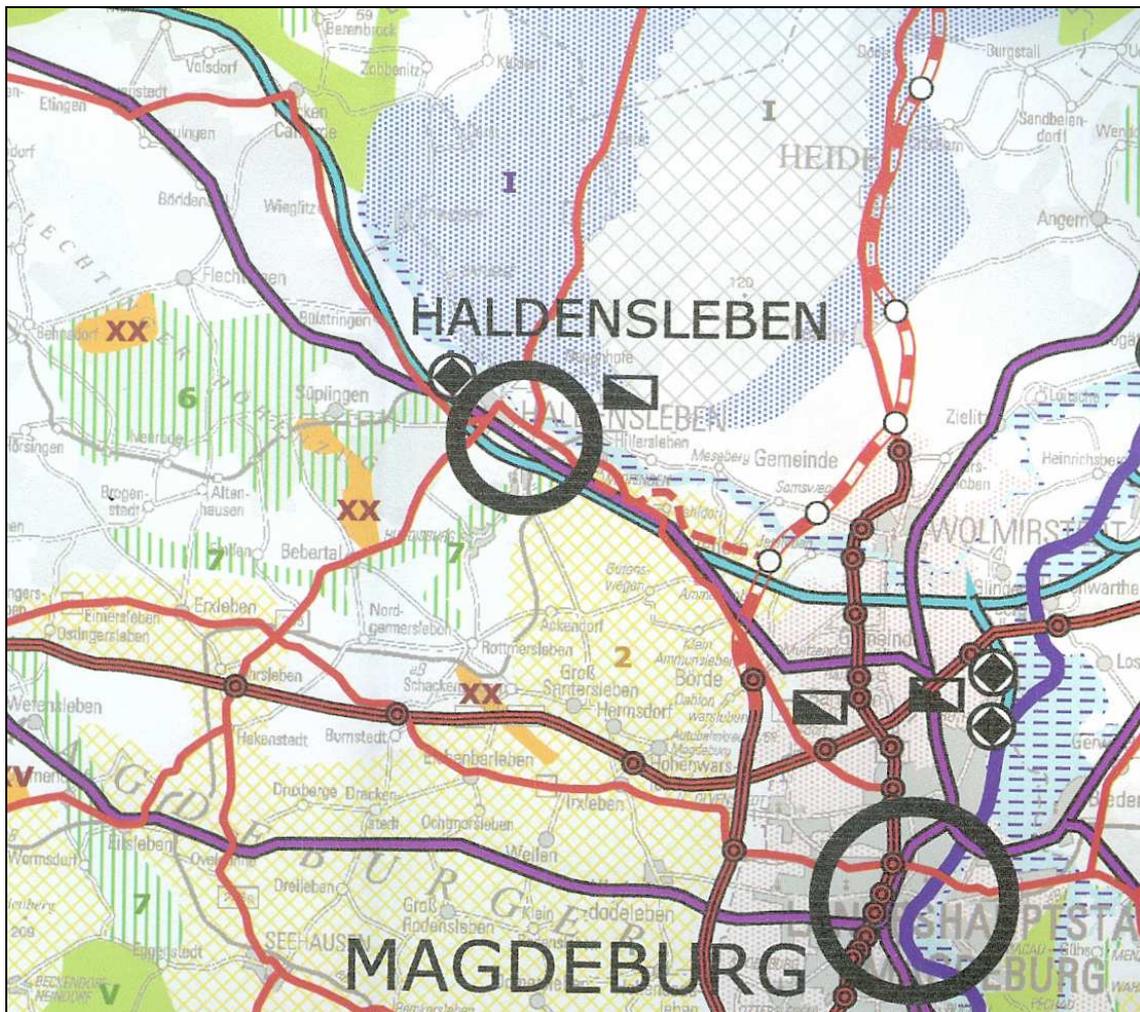


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 /9/

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.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für Haldensleben gelten folgende Rahmenbedingungen:

- (1) Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S.160) /9/
- (2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006 /10/

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 /9/ unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Wirtschaftliches Leitbild für die Planungsregion Magdeburg ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Punkt 3 /10/: "Eine an Effizienz orientierte Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungsregion im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrswege und -träger, in der die vielfältigen innovativen Potentiale der Teilräume miteinander vernetzt sind und synergetisch der nachhaltigen Entwicklung dienen."

Siedlungsstrukturelles Leitbild ist die dezentrale Konzentration, verkehrliches Leitbild ist die Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrskreuzes und eine umweltverträgliche Mobilitätsbewältigung. Naturräumliches Leitbild ist eine nachhaltige ausgewogene Entwicklung des Raumes im Einklang von Mensch und Natur.

- Räumlich und sachlich konkrete Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, sind:

#### Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist die Stadt Haldensleben als Mittelzentrum festgelegt. (Ziel der Raumordnung Landesentwicklungsplan LSA Punkt 2.1. /9/)

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."*

Diese Abgrenzung ist bisher noch nicht verbindlich erfolgt. Der Regionale Entwicklungsplan Punkt 5.2.16. nimmt Bezug auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung wirksamen Landesentwicklungsplan 1999.

Für Mittelzentren beinhaltet der Landesentwicklungsplan folgende allgemeine Zielsetzungen:

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 Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern."*

Ziel Z 30: "*Die ... Mittelzentren übernehmen gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche."*

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 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."*

Die dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption entspricht den vorstehenden Zielen der Raumordnung zur Entwicklung des Mittelzentrums Haldensleben. Die Stadt Haldensleben ist Schwerpunkt der Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung und erfüllt als Standort der Versorgung, der Bildung, der Medizin und der Kultur die zentralörtlichen Funktionen für den Verflechtungsbereich umfassend und in hoher Qualität. Haldensleben ist ein wichtiger Verknüpfungspunkt des Verkehrs von überregionaler Bedeutung, insbesondere in Bezug auf die Verknüpfung mit dem Wasserweg durch die Häfen am wasserstandsunabhängigen Mittellandkanal, aber auch zwischen Straße und Schiene. Das Ziel der Konzentration der zentralörtlichen Einrichtungen am Standort Haldensleben / Hundisburg / Wedringen ist umfassend gewährleistet, wobei Schwerpunktfestlegungen in Bezug auf die Kultur die Einbeziehung Hundisburgs und in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung die Einbeziehung Wedringens in den zentralörtlichen Kernbereich erfordern. Die Abgrenzung des zentralörtlichen Bereiches wird im Rahmen der Aufstellung des neuen Regionalen Entwicklungsprogrammes gemeinsam mit der Regionalen Planungsgemeinschaft vorgenommen. Hierfür wurde mit Schreiben vom 14.09.2010 bereits eine Zuarbeit geleistet. Die gewerbliche Entwicklung ist von erheblicher, über den mittelzentralen Bereich hinausreichender Bedeutung (vergleiche hierzu Vorrangstandort Gewerbe).

Haldensleben ist Bestandteil des den Verdichtungsraum umgebenden Raumes (Punkt 1.3.2. LEP).

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."*

Diesem Ziel entspricht die vorliegende Flächennutzungsplanung.

#### Vorrangstandorte

Die Stadt Haldensleben ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt (Ziel Z 58 LEP /9/).

Grundsatz G 48: *"Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen."*

Ziel Z 59: *"Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung."*

Ziel Z 60: *"Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen."*

Grundsatz G 49: *"Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorge nutzter Brachflächen geprüft werden."*

Der vorliegende Flächennutzungsplan entspricht grundsätzlich den vorgegebenen Zielen, zu beachten ist jedoch, dass die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete in Haldensleben weitgehend ausgelastet sind und somit bedarfsgerechte Erweiterungen erforderlich werden.

Der Binnenhafen Haldensleben ist darüber hinaus als Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen festgelegt (Ziel Z 88 LEP /9/).

Ziel Z 89: *"An den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Verkehrsanlagen sind durch regionale und kommunale Planung die entsprechenden Flächen zu sichern."*

Dieses Ziel setzt die Stadt Haldensleben derzeit mit der Erweiterung des Hafensstandortes um den Südhafen um. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt diese Zielstellung durch Vorhaltung weiterer industrieller und gewerblicher Flächen im Umfeld der Hafenanlagen.

#### Regional bedeutsame Standorte (Regionaler Entwicklungsplan /10/)

Folgende regional bedeutsame Standorte legt der Regionale Entwicklungsplan fest:

- Regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege ist Haldensleben. Der Schwerpunkt ist neben dem Stadtzentrum von Haldensleben im Bereich des Schlosses Hundisburg, der Ziegelei Hundisburg und des Landschaftsparkes Althaldensleben / Hundisburg zu sehen. Dies wurde im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

#### Vorranggebiete

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.

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz:

Bereits im Landesentwicklungsplan /9/ und bezüglich der Abgrenzung konkretisiert im Regionalen Entwicklungsplan /10/ (Punkt 5.4.2.) sind Flächen im Bereich der Ohreaue als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgesetzt. Ergänzt werden die Flächen im Regionalen Entwicklungsplan durch die Überschwemmungsgebiete der Beber und der Olbe.

Ziel Z 121: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten."*

Ziel Z 122: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten."*

Die Abgrenzungen der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz im Landesentwicklungsplan sind generalisiert und gestatten keine Aussage, welche Flächen in die Vorranggebiete einbezogen sind. Die Abgrenzungen im Regionalen Entwicklungsplan entsprechen weitgehend den

derzeit nach § 76 Abs.3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, die jedoch von den bisher tatsächlich überschwemmten Bereichen erheblich abweichen und nicht auf Grundlage von Abflussmodellen ermittelt wurden. Sie bedürfen dringend der Neufestsetzung auf Grundlage eines simulierten Abflussmodells der Ohre. Innerhalb dieser vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und damit innerhalb der Vorranggebiete befinden sich umfangreiche durch Bebauungsplan gesicherte und bestehende Gewerbegebiete sowie bauliche Anlagen, unter anderem ca. ein Drittel des Betriebsgeländes des OTTO - Versandes und der Hermes Fulfiment. Die Flächen sind bezüglich ihres natürlichen Bodenhorizontes verändert und überwiegend aufgeschüttet, während das Überschwemmungsgebiet noch auf den ehemaligen Bodenhorizont abstellt. Der Flächennutzungsplan stellt keine neuen Flächen als Baugebiete im Überschwemmungsbereich dar, die nicht bereits bebaut oder durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt sind. Insofern findet § 78 Abs.1 Nr.1 WHG uneingeschränkt Beachtung. Innerhalb der dargestellten baulich nutzbaren Flächen sind die Voraussetzungen nach § 78 Abs.3 WHG für die Genehmigung von Einzelvorhaben gegeben. Es bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne. Die Belange des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz werden somit nicht beeinträchtigt.

Vorranggebiete für die Wassergewinnung:

Im Landesentwicklungsplan 2010 /9/ und konkretisiert im Regionalen Entwicklungsplan ist die Colbitz - Letzlinger Heide als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgesetzt.

*Ziel Z 141: "Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ dienen." /9/*

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten und im Regionalen Entwicklungsplan /10/ konkretisierten Vorranggebiete umfassen die gesamte Colbitz - Letzlinger Heide und reichen westlich bis über den Mittellandkanal hinaus. Im Bereich des Standortübungsplatzes Altmark wird die Fläche überlagert von dem Vorranggebiet für militärische Nutzung. Das Vorranggebiet reicht großflächig über bestehende Wasserschutzgebiete hinaus in Gebiete, die derzeit nicht aktiv für die Trinkwassernutzung genutzt werden. Der Flächennutzungsplan sieht im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung keine Entwicklungen oder Nutzungen vor, die diesen Belang beeinträchtigen könnten. Er beinhaltet für die Ortsteile Satuelle und Uthmöden, die innerhalb des Vorranggebietes liegen, keine wesentlichen Siedlungserweiterungen sondern eine bestandsorientierte Entwicklung.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft:

Der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ und der Regionale Entwicklungsplan /10/ setzen den Bereich des Naturschutzgebietes Klüdener Pax / Wanneweh als Vorranggebiet für Natur und Landschaft fest. Darüber hinaus sind im Regionalen Entwicklungsplan Vorranggebiete für Natur und Landschaft für den Flechtinger Höhenzug im Südwesten der Stadt Haldensleben ausgewiesen.

*Ziel Z 117: "Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem."*

*Ziel Z 118: "In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern."*

Dies wird durch den Flächennutzungsplan berücksichtigt, der für die betroffenen Gebiete bestandsorientierte Festsetzungen überwiegend als Waldflächen und Grünlandflächen trifft.

Die Vorranggebiete umfassen auch den gesamten Standort Künneckenberg (Haldensleben III). Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegen stehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen, weshalb die bestandsorientierte Entwicklung an der Kieffholzstraße und im baurechtlich gesicherten Wohngebiet Am Klingteich mit diesem Ziel der Raumordnung vereinbar ist.

**Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung:**

Der Nordteil des Plangebietes ist Bestandteil des untertägigen Vorranggebietes für die Rohstoffgewinnung Kalisalzlagerstätte Zielitz (Beikarte 3 zum Landesentwicklungsplan /9/). Nutzungen und Vorhaben, die diesen Vorrang beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

**Vorranggebiete für militärische Nutzung:**

Der Standortübungsplatz Altmark ist als Vorranggebiet für die militärische Nutzung im Landesentwicklungsplan /9/ und konkretisiert im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt. Mit der Darstellung als Sonderbaufläche Bund wird diese Vorrangnutzung umgesetzt.

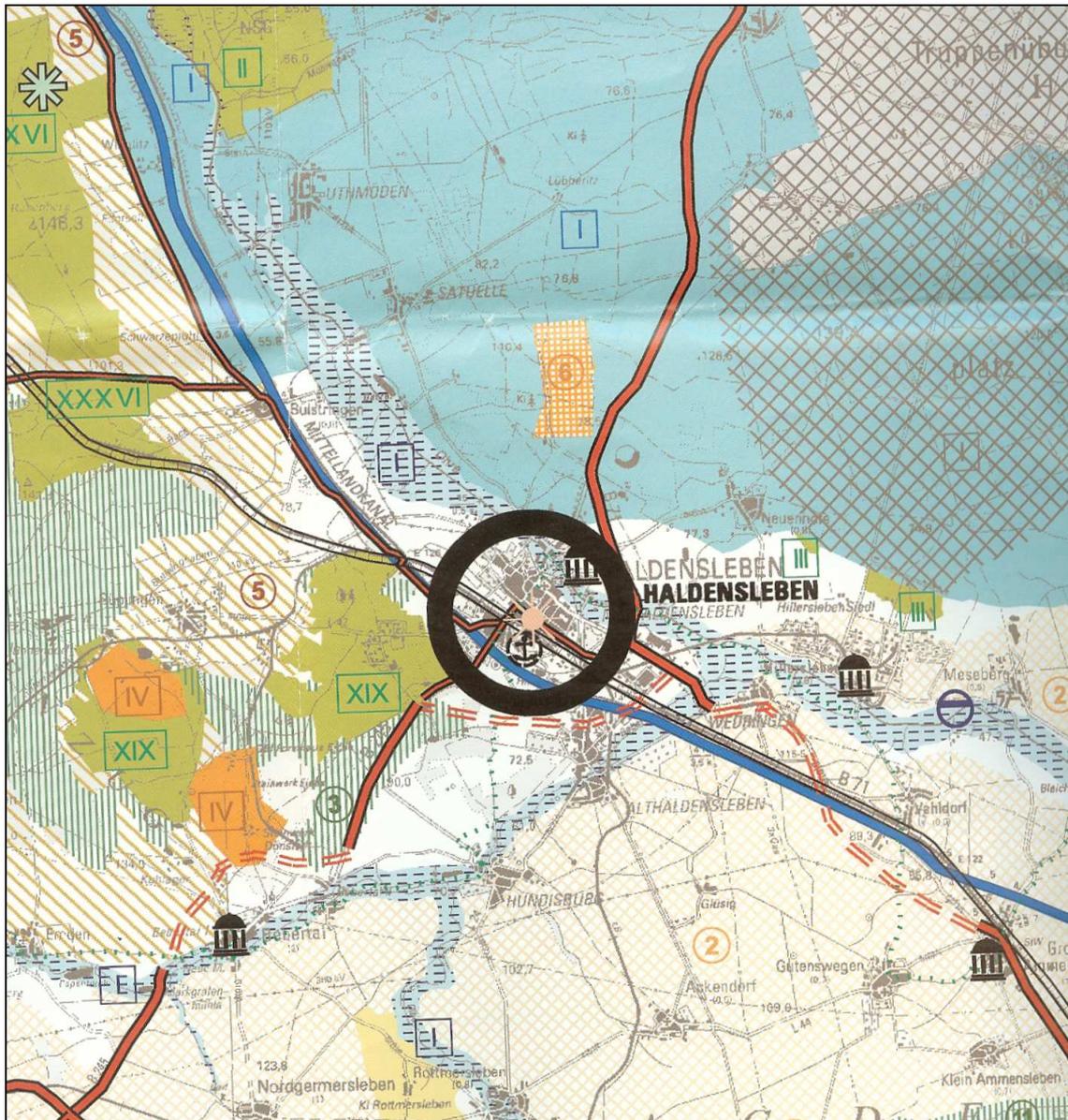


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan /10/

**Vorbehaltsgebiete**

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbe-

haltsfunktion 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.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft:

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen im Südosten von Haldensleben etwa südlich des Mittellandkanals und östlich der ehemaligen Kleinbahnstrecke Haldensleben - Eilsleben als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Der Regionale Entwicklungsplan weist darüber hinaus die Flächen der gesamten Gemarkung Wedringen und die Flächen südlich und südwestlich von Hundisburg als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. Ein Konflikt mit den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist bezüglich der Darstellungen im Regionalen Entwicklungsplan mit der im Flächennutzungsplan neu dargestellten gewerblichen Baufläche östlich von Wedringen zu erkennen. Diese gewerblichen Bauflächen sind zur bedarfsgerechten Erweiterung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie erforderlich. Das besondere Gewicht des Belanges des Vorbehaltes für die Landwirtschaft wurde hierbei berücksichtigt. Aufgrund der Lage zur Bundesstraße B 71, der Nähe zur Bahn und zum Mittellandkanal weisen diese Flächen jedoch ein in Haldensleben nur hier vorhandenes Standortpotential zur Erweiterung gewerblicher Bauflächen auf, dem auch bei erhöhter Gewichtung der Belange der Landwirtschaft der Vorrang einzuräumen ist.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

Als Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wurden im Landesentwicklungsplan /9/ festgesetzt:

6. Teile des Flechtinger Höhenzuges
7. Fließgewässer im Bördehügelland

Die Vorbehaltsgebiete umfassen die Bereiche des Flechtinger Höhenzuges nördlich der Landesstraße L 42 und die Auen und Täler der Beber und der Olbe. Im Regionalen Entwicklungsplan werden diese Flächen ergänzt durch Flächen beiderseits der Bundesstraße B 245 südlich von Haldensleben. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes - Wald - im Bereich des Flechtinger Höhenzuges nördlich der Landesstraße L 42, die bestandsorientierten Darstellungen auf den Flächen beiderseits der Bundesstraße B 245 und die Darstellung von Grünlandflächen sowie des Landschaftsparkes Althaldensleben / Hundisburg entsprechen der Zielstellung des ökologischen Verbundsystems. Erhebliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung:

Als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung wurde im Regionalen Entwicklungsplan /10/ die Kiessandlagerstätte Haldensleben - Benitz festgelegt. Die hierfür bestehende Bewilligung aus dem Jahr 1990 wurde bisher nicht durch eine konkrete Abbauplanung unteretzt. Gegen einen Abbau bestehen aus Sicht des Vorranges der Trinkwassergewinnung (Anschnitt des Grundwassers) und aus städtischer Sicht (intensiv zur Naherholung genutzter Bereich der Stadt Haldensleben) erhebliche Bedenken. Die Stadt Haldensleben stellt im betroffenen Bereich ausschließlich Waldflächen sowie bestandsorientiert den bestehenden Wanderweg und die bestehende Ferngasleitung dar. Der Bodenschatz bleibt damit weiterhin nutzbar. Der Vorbehalt wurde somit berücksichtigt.

### Eignungsgebiete

Neben den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden in den Regionalen Entwicklungsplänen Eignungsgebiete festgesetzt. Eignungsgebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden. Eignungsgebiete sind nach außen hin endgültig abgewogen.

Der Regionale Entwicklungsplan sieht im Bereich der Stadt Haldensleben keine Vorranggebiete oder Eignungsgebiete für Windenergieanlagen vor. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind damit im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Haldensleben unzulässig.

## Verkehr

Als Grundsatz der Raumordnung wurde im Landesentwicklungsplan /9/ formuliert:

Ziel Z 63: *"Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsarten- übergreifend so zu erhalten und zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Personen- und Güterverkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird."*

Schiennetz:

Ziel Z 69: *"Das Schiennetz ist für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Damit soll insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren, der Touristikregionen sowie der Industrie- und Gewerbestandorte verbessert und der Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abgewickelt werden."*

Für die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Haldensleben - Oebisfelde sieht der Landesentwicklungsplan 2010 keine besonderen Maßnahmen oder Zielsetzungen vor. Der Regionale Entwicklungsplan sieht den Ausbau der Strecke Magdeburg - Haldensleben - Oebisfelde (Wolfsburg) vor (Ziel 5.9.2.9.). Weiterhin wird in Ziel 5.9.2.16. der Ausbau der Relation Magdeburg - Haldensleben für den S-Bahn-Verkehr angestrebt. Die vorstehenden Maßnahmen können unter Benutzung der vorhandenen Streckenführung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Strecke als Fläche für den überörtlichen Schienenverkehr dar.

Für die ehemalige Schienenstrecke Haldensleben - Erxleben - Eilsleben sieht der regionale Entwicklungsplan einen Trassenerhalt vor, auch wenn die Strecke nicht mehr genutzt wird (Ziel 5.9.2.14.). Dies wurde berücksichtigt. Die Schienentrasse wird nicht durch Baugebiete überlagert, sondern durch eine Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche, als Grünland oder als Grünfläche freigehalten.

Straßennetz

Ziel Z 78: *"Zur Raumerschließung und zur Einbindung der Zentralen Orte sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz ist das vorhandene Straßennetz zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen."*

Ziel Z 79: *"Zur Verbesserung des großräumigen und überregionalen Verkehrs und damit auch zur Entlastung des nachgeordneten Straßennetzes ist der BVWP schrittweise umzusetzen. Folgende Neubauvorhaben des BVWP sind insbesondere zu sichern:  
... B71n zur Anbindung von Haldensleben an die A14 ..."*

Der Regionale Entwicklungsplan ergänzt hierzu die Neutrassierung der Bundesstraße B 245 südlich um Haldensleben. Diese Maßnahme dient der Beseitigung niveaugleicher Bahnübergänge im Stadtgebiet. Sie ist daher nicht im Bundesverkehrswegeplan enthalten. Beide Straßenbauvorhaben befinden sich derzeit in der Phase der Planfeststellung. Die gemäß den Planfeststellungsunterlagen favorisierten Trassenführungen werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes werden damit in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Zu den Landesstraßen setzt der Landesentwicklungsplan /9/ fest:

Ziel Z 83: *"Das Landesstraßennetz ist in seiner Verbindungsfunktion zum übergeordneten Straßennetz sowie den Zentralen Orten untereinander und ihrem jeweiligen Einzugsbereich zu stärken und weiter zu entwickeln."*

Ziel Z 84: *"Die Landesstraßen sind durch Um- und Ausbau sowie Erhaltungsmaßnahmen der Fahrbahnen und Brücken insbesondere auch in den Ortslagen zu verbessern. Die Erhaltung noch nicht sanierter Landesstraßen ist deutlich zu verstärken. Die Maßnahmen sind durch den Neubau von Ortsumgehungen sowie durch Erhaltung und Netzergänzung Straßen begleitender Radwege zu ergänzen."*

Der Regionale Entwicklungsplan legt darüber hinaus fest:

Ziel 5.9.3.7.: *"Für die Planungsregion Magdeburg sollen folgende Verbindungen von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden:  
... 7. L24 / L653 Haldensleben - Oebisfelde - (weiterführend nach Wolfsburg)"*

Der Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen.

Ziel 5.9.1.9.: *" Für die Region Magdeburg sind folgende Schnittstellen des ÖPNV festgelegt:*

...

10. Haldensleben

...

*Durch die Verknüpfung der Verkehrsträger untereinander soll eine bessere Erreichbarkeit weiter Teile der Planungsregion bewirkt werden. Die Systeme des ÖPNV sind möglichst auf die Knoten des SPNV und auf die zentralen Orte auszurichten. Dazu müssen die Schnittstellen an den Zugangsstellen des SPNV zum ÖPNV einerseits sowie zu Rad-, Fuß- und Autoverkehr andererseits entsprechend gestaltet werden. Folglich sollen auch die Bahnhöfe gesichert, modernisiert und in das Verkehrsnetz integriert werden."*

Dieses Ziel wird in der Stadt Haldensleben am Bahnhof / Busbahnhof umgesetzt.

Radverkehr, Fußwege: Im Plangebiet verläuft ein Teil des Aller-Elbe-Radweges. Der Weg wurde als wichtige überregionale Wegeverbindung in den Flächennutzungsplan übernommen. Haldensleben ist eine wichtige Station des Aller-Elbe-Radweges. Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur sind die Radwege zu vernetzen. (Regionaler Entwicklungsplan Punkt 5.9.4.5.)

Die vorliegend dargelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

## **2.6. Landschaftsplan Haldensleben**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan Haldensleben /11/ vor, der das gesamte Gebiet des Flächennutzungsplanes umfasst. Der Landschaftsplan hat den Stand der Fortschreibung vom Dezember 2008 und ist damit hinreichend aktuell. Der Landschaftsplan mit seinen Zielsetzungen wurde für den Flächennutzungsplan geprüft und ausgewertet. Die Inhalte des Landschaftsplanes sind in den vorliegenden Flächennutzungsplan als Ziele eingeflossen, soweit sie städtebauliche Auswirkungen haben. Mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes ist kein wesentlicher Zielkonflikt erkennbar. Für die Neuplanung von Baugebieten (Wedringen Gewerbe, Wohnen Werderstraße, südlich Mittagstraße, Gemischte Baufläche südlich Gänseanger, Deponie Haldensleben, ehemalige Stallanlage Dammühlenweg) sieht der Landschaftsplan keine entgegenstehenden Maßnahmen vor.

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben hat die Maßnahmen des Landschaftsplanes als Flächennutzungsplandarstellungen in vollem Umfang integriert (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan). Von dieser bisher ausgeübten Praxis wird mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen. Es werden vorliegend nur die Maßnahmen aufgenommen, die städtebaulich erforderlich und in einem absehbaren Planungszeitraum umsetzbar sind. Folgende Gründe sind dafür maßgebend:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 misst dem Landschaftsplan als eigenes Plandokument eine Bedeutung zu, wie sie für den ersten Flächennutzungsplan nicht bestand. Gemäß §1 Abs.6 Nr.7g BauGB sind die Darstellungen von Landschaftsplänen als abwägungsrelevantes Material in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es bedarf somit zur Wirksamkeit des Landschaftsplanes nicht mehr seiner Integration in den Flächennutzungsplan, sondern auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Landschaftsplan zu beachten.
- b) Im Flächennutzungsplan soll gemäß § 5 Abs.1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung

in den Grundzügen dargestellt werden. Der Gesetzgeber stellt hier insbesondere auf die städtebauliche Entwicklung ab. Die im Landschaftsplan enthaltenen Maßnahmen und Zielsetzungen leiten sich aber überwiegend nicht aus der städtebaulichen Entwicklung sondern den naturschutzrechtlichen und landschaftsplanerischen Zielstellungen ab. Die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden vollständig als Darstellungen aufgenommen. Weitere Maßnahmen werden nur dann aufgenommen, wenn ihre Umsetzbarkeit im Planungszeitraum erkennbar ist.

- c) Die Beschränkung der Darstellung dient auch der Konzentration auf die wesentlichen Maßnahmen. Eine deutlich über den tatsächlichen Bedarf hinausgehende Festsetzung bewirkt lediglich, dass nur ein geringer Anteil der Festsetzungen tatsächlich umgesetzt wird. Hierdurch leiden vor allem Maßnahmen, die aufgrund der erforderlichen Vernetzung möglichst vollständig umgesetzt werden müssen.
- d) Nicht alle vorgesehenen Maßnahmen des Landschaftsplanes eignen sich zur Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine selektive Darstellung würde einzelne Maßnahmen bevorzugen, was fachplanerisch nicht zu rechtfertigen ist. Weiterhin leidet die Übersichtlichkeit des Planwerkes unter der Vielzahl der Darstellungen.

Somit wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf die Übernahme der vollständigen Darstellungen aus dem Landschaftsplan verzichtet. Es wird insofern ergänzend auf den Landschaftsplan als eigenes planerisches Dokument verwiesen. Die Inhalte des Landschaftsplanes wurden in Bezug auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in die Abwägung einbezogen. Der Landschaftsplan stellt auch die wesentliche Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Umweltprüfung dar.

### **3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER STADT HALDENSLEBEN**

#### **3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Stadt Haldensleben**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben hat neben der Anpassung an die demografische Entwicklung auch die Formulierung eines Siedlungsleitbildes als wesentliche Zielstellung.

Aufgrund des erwarteten Einwohnerrückgangs sind unter Beachtung der geänderten Nachfrage nach Wohnformen die Instrumente der Steuerung der Siedlungsentwicklung so einzusetzen, dass eine Ausdünnung des Siedlungskerns verhindert wird. Ergänzungen der städtebaurechtlichen Instrumente durch die vorhandenen und beabsichtigten Förderprogramme sind anzustreben. Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamtstädtische Entwicklung die Stadt Haldensleben in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort zu erhöhen und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen bzw. stadtverträglich zu gestalten.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

- 1. Stärkung der Innenstadt der Stadt Haldensleben als identitätsstiftender zentralörtlicher Kernbereich durch:**
  - Fortführung der Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
  - Erhaltung und Ausbau der Funktion als zentralörtlicher Versorgungsstandort und Standort von Kultur, Bildung, Handwerk und Dienstleistung
  - Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion durch Nachnutzung leerstehender Substanz und Baulückenschließungen, Stärkung der Wohnfunktion in den Kernrandlagen
  - Durchführung von Maßnahmen aus den Programmen "Stadtumbau Ost", "Stadtsanierung" im Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern", "soziale Stadt" und "aktive Stadt- und Ortsteilzentren" zur effektiven Bündelung von Fördermitteln und städtischen Eigenanteilen zur Sicherung einer gesamtstädtisch abgestimmten städtebaulichen Entwicklung
- 2. Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsbrachen durch:**
  - Rückwidmung von nicht benötigten Wohnbauflächenentwicklungsbereichen in städtischen Randlagen und den Dorflagen der Ortschaften
  - Erschließung von innerörtlichen Nutzungsbrachen und zentrumsnaher Gebiete für eine Wohnbebauung
  - Entwicklung von Wohnbereichen mit besonderen Qualitäten (Alleinstellungsmerkmalen) zur Befriedigung einer überregionalen Nachfrage
- 3. Schaffung neuer Arbeitsplätze durch aktive Förderung der Gewerbeansiedlung in Haldensleben durch:**
  - bedarfsgerechte Erweiterung des Angebotes an gewerblichen Bauflächen für die vorzugsweise Ansiedlung von großflächigen Industrie- und Gewerbebetrieben im Osten der Stadt
  - Revitalisierung von gering genutzten industriellen Bauflächen in den Gewerbegebieten der Stadt Haldensleben für eine gewerbliche und industrielle Nutzung
  - Nutzung der Potentiale der Anbindungen an den Binnenschiffahrtsweg Mittellandkanal und das Schienennetz
  - bedarfsgerechter Ausbau und Erweiterung der Binnenhäfen in Haldensleben
- 4. Nutzung der endogenen Potentiale der Ortschaften für eine die örtliche Identität stärkende Dorfentwicklung im gesamtstädtischen Rahmen**
  - Stärkung und Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft als örtliche Erwerbsgrundlage, Begrenzung des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen
  - Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen auch außerhalb der Landwirtschaft vorrangig durch in die Dorflage integrierte nicht störende Kleinbetriebe
  - Nutzung landschaftsräumlicher Potentiale und dörflicher Strukturen für Erholungszwecke Radtourismus mit Schwerpunkt der Ortschaften Hundisburg, Satuelle, Uthmöden

- Entwicklung der Ortschaft Hundisburg zu einem landesweit bedeutsamen Standort des Kulturtourismus
  - Sicherung einer geordneten Eigenentwicklung der Ortschaften als Wohnstandort
  - Vorbereitung und Umsetzungen von Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch Förderung und Entwicklung von Projekten für die Integrierte ländliche Entwicklung (ILE) und im Rahmen des Programmes LEADER+
- 5. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt**
- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Kernstadt und die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder
  - Freihaltung der Niederungsbereiche der Ohre, der Beber und der Olbe außerhalb der intensiv gewerblich genutzten Bereiche, Schaffung eines Biotopverbundes im Sinne der Biotopverbundsplanung des Landes Sachsen-Anhalt
  - Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit
  - Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der gesamtstädtischen Wohnnutzung durch Konzentration der Entwicklung von störenden Industriebetrieben auf den Osten der Stadt Haldensleben und auf die Hafenanlagen
  - Sanierung von belasteten Böden
  - Förderung des Klimaschutzes durch die Bereitstellung geeigneter Standorte für die Nutzung regenerativer Energiequellen zur Energieerzeugung aus Biomasse und solarer Strahlungsenergie

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

### **3.2. Bevölkerungsentwicklung**

Eine Schlüsselgröße für den zukünftigen Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist die bis zum Jahr 2025 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

#### **3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2010**

Die Einwohnerentwicklung seit 1971 in der Stadt Haldensleben und den Ortschaften Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Gesamtsumme	Kernstadt Haldensleben	Hundisburg	Satuelle	Uthmöden	Wedringen
1971	23.449	20.060	1.272	647	774	696
1981	23.170	20.322	1.155	620	693	665
1990	23.119	20.271	1.024	590	604	630
1995	21.755	19.043	1.016	524	585	587
2000	20.871	18.216	1.022	508	567	568
2005	19.793	17.202	990	488	530	583
2006	19.573	17.023	968	470	533	579
2007	19.368	16.839	963	467	515	584
2008	19.101	16.579	958	454	522	588
2009	19.028	16.511	954	443	529	591
2010	18.989	16.513	943	434	527	572
2011	18.911	16.459	920	431	522	579

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1971 bis 2010 (Quellen /13/, /14/)

Auf dem gesamtstädtischen Gebiet ist ein erheblicher Einwohnerrückgang um 18,5% seit 1990 zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist.

#### Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2011

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2000 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen in der Stadt Haldensleben.

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kernstadt Haldensleben	Zuzug	854	916	853	980	823	857	790	707	777	811	788	822
	Wegzug	925	783	918	941	1004	898	843	780	841	728	772	748
	Saldo	- 71	+133	- 65	+ 39	-181	- 41	- 53	- 73	- 64	+ 83	+ 16	+ 74
Hundisburg	Zuzug	64	61	68	49	52	40	38	31	31	80	46	23
	Wegzug	54	58	64	66	61	51	54	46	46	51	55	43
	Saldo	+ 10	+ 3	+ 4	- 17	- 9	- 11	- 16	- 15	- 15	+ 29	- 9	- 20
Satuelle	Zuzug	22	19	29	7	57	15	17	25	21	19	12	15
	Wegzug	20	23	61	17	17	29	29	35	21	37	18	19
	Saldo	+ 2	- 4	- 32	- 10	+ 40	- 14	- 12	- 10	0	- 18	- 6	- 4
Uthmöden	Zuzug	42	17	32	38	29	24	32	15	26	34	31	32
	Wegzug	36	24	15	39	50	36	25	32	28	26	37	39
	Saldo	+ 6	- 7	+ 17	- 1	- 21	- 12	+ 7	- 17	- 2	+ 8	- 6	- 7
Wedringen	Zuzug	23	53	53	46	49	33	34	32	33	31	18	50
	Wegzug	34	39	43	37	58	39	27	32	37	20	34	40
	Saldo	- 11	+ 14	+ 10	+ 9	- 9	- 6	+ 7	0	- 4	+ 11	-16	+ 10
Haldensleben gesamt	Zuzug	1005	1066	1035	1120	1010	969	911	810	888	975	895	942
	Wegzug	1069	927	1101	1100	1190	1053	978	925	973	862	916	889
	Saldo	- 65	+139	- 66	+ 20	-180	- 84	- 67	-115	- 85	+113	- 21	+ 53

Tabelle 2 Wanderungsbewegungen Haldensleben (Quelle /14/)

#### Vergleichsdaten des Statistischen Landesamtes für die Gesamtstadt

		2006	2007	2008	2009	2010
Haldensleben gesamt	Zuzug	659	693	724	877	792
	Wegzug	791	799	878	761	817
	Saldo	-131	-106	-154	+116	- 25

Zwischen der Auswertung des Melderegisters und den Daten des Statistischen Landesamtes bestehen in den Einzelwerten erhebliche Abweichungen, nicht aber in der Grundtendenz. Die Daten zeigen, dass in der Gesamtstadt Haldensleben keine einheitliche Wanderungstendenz vorliegt, sondern erhebliche jährliche Schwankungen auftreten. Diese führen in den Jahren 2001, 2003, 2009 und 2011 zu Wanderungsgewinnen gegenüber der in den anderen Jahren zu verzeichnenden Tendenz eines leichten Bevölkerungsverlustes. Die Entwicklung in den Ortschaften weist ähnliche Schwankungen auf. Folgende Gründe sind hierfür ursächlich:

- Arbeitsplatzorientierte Gründe  
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeits-

platzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.

Wanderungsgewinne entstehen jedoch, wenn in einer Stadt die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil in die Stadt und andere in der Nähe zuziehen. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Städten und Gemeinden, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht. In den Jahren von 1990 bis 2000 waren zunächst erhebliche Abwanderungen aus arbeitsplatzorientierten Gründen zu verzeichnen.

Der Stadt Haldensleben ist es im letzten Jahrzehnt jedoch gelungen, durch neue Industrie- und Gewerbebetriebe einen erheblichen Arbeitsplatzzuwachs zu erreichen. Dieser hat die bisher vorhandene Abwanderungstendenz aus arbeitsplatzorientierten Gründen gemindert. Arbeitsplatzorientierte Wanderungen führten zu Wanderungsgewinnen in den Jahren 2001, 2003, 2009, 2010 und 2011. Da sie meist auf eine konkrete Ansiedlung oder Erweiterung zurückzuführen sind, die innerhalb eines Jahres fertig gestellt wird, verursachen diese arbeitsorientierten Wanderungen die erheblichen Schwankungen des Migrationssaldos. Die wesentlichen Erweiterungen der beiden Hauptarbeitgeber in Haldensleben, der Hermes Fulmiment und IFA Rotorion im Jahr 2009 haben den Migrationstrend zumindest zwischen 2009 und 2011 umgekehrt.

- **Wohnungsorientierte Gründe**

Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem zwischen Ortsteilen und Gemeinden in der gleichen Gegend statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Der Suburbanisierungsprozess wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht. Dieser hat in den Jahren bis 2002 auch zu Wanderungsgewinnen für die Ortschaften geführt.

In den letzten Jahren ist es der Stadt Haldensleben gelungen durch ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu erschwinglichen Preisen in der Kernstadt den Suburbanisierungsprozess zu begrenzen. Wohnungsorientierte Wanderungen unterliegen nicht den Schwankungen wie die arbeitsplatzorientierten Wanderungen. Die Qualität als Wohnstandort hängt von langfristigeren Prozessen ab, so dass davon auszugehen ist, dass die Suburbanisierung dauerhaft begrenzt werden kann.

- **Persönliche Gründe**

Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe dürften zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung haben, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der seit 1990 andauernde Trend zur Abwanderung deutlich gebremst werden konnte. Die Zahlen aus den Jahren 2009 bis 2011 geben zu der Hoffnung Anlass, dass in Zukunft ein ausgeglichener bis positiver Wanderungssaldo erreicht werden kann.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2011

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Haldensleben weicht nicht erheblich vom Landesdurchschnitt Sachsen- Anhalts ab. Aufgrund der unter den Sterbeziffern liegenden Geburtenziffern ist ein starker Einwohnerrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kernstadt Haldensleben	Lebend-geborene	142	113	127	101	109	99	118	126	137	138	138	123
	Gestorbene	246	249	269	274	277	241	255	264	257	244	244	250
	Saldo	-104	-136	-142	-173	-168	-142	-137	-138	-120	-106	-106	-127
Hundisburg	Lebend-geborene	10	9	7	4	7	10	6	6	11	5	5	6
	Gestorbene	11	3	7	8	9	8	4	8	5	9	9	9
	Saldo	-1	+6	0	-4	-2	+2	+2	-2	+6	-4	-4	-3
Satuelle	Lebend-geborene	4	6	7	2	4	8	2	5	4	0	0	5
	Gestorbene	4	2	6	1	7	2	3	8	6	4	4	4
	Saldo	0	+4	+1	+1	-3	+6	-1	-3	-2	-4	-4	+1
Uthmöden	Lebend-geborene	5	5	1	5	6	9	3	3	5	7	7	4
	Gestorbene	7	8	7	6	4	6	4	4	5	3	3	2
	Saldo	-2	-3	-6	-1	+2	-3	+1	+1	0	+4	+4	+2
Wedringen	Lebend-geborene	3	5	6	5	10	5	6	5	6	2	2	1
	Gestorbene	5	3	3	4	8	8	3	5	3	4	4	4
	Saldo	-2	+2	+3	+1	+2	-3	+3	0	+	-2	-2	-3
gesamt	Lebend-geborene	164	138	155	117	136	131	135	145	163	152	152	139
	Gestorbene	273	265	292	293	305	265	269	289	276	264	264	270
	Saldo	-109	-127	-137	-176	-169	-134	-134	-144	-113	-112	-112	-131

Tabelle 3 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2000 (Quellen /13/ und /14/)

Die Daten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung differieren nicht wesentlich zwischen dem Melderegister der Stadt Haldensleben und den Werten des Statistischen Landesamtes. Die im Vergleich günstigeren Werte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften im Vergleich zur Kernstadt entstehen durch eine deutlich geringere Sterberate. Diese ist durch die im Verhältnis zur Kernstadt günstigere Altersstruktur begründet, aber auch auf den Sachverhalt zurückzuführen, dass heute eine Vielzahl der Senioren den Lebensabend in Senioren- und Pflegeheimen verbringt, die ausschließlich in der Kernstadt angesiedelt sind und hierdurch die Sterberate der Kernstadt Haldensleben deutlich erhöht ist.

Der Bevölkerungsrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beträgt im Durchschnitt seit dem Jahr 2000 - 141 Personen pro Jahr. Dies sind 0,75% der Bevölkerung. Der Bevölkerungsverlust durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig die hauptsächliche Ursache für Einwohnerverluste darstellen.

#### Haushalte in der Stadt Haldensleben

Das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt erhebt die Haushaltsdaten bisher nur auf Grundlage einer Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1995 im Rahmen des Mikrozensus auf Kreisebene. Im Landkreis Börde fand wie im gesamten Land Sachsen-Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen statt. Im Jahr 1999 wurden 2,27 Einwohner pro Haushalt gezählt, 2004 verringerte sich die Haushaltsgröße auf 2,18 Einwohner pro Haushalt und im Jahr 2009 nochmals auf 2,07 Einwohner pro Haushalt. Die Haushaltsgröße liegt damit noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,95 Einwohner pro Haushalt.

Mikrozensus Landkreis Börde / Ohrekreis	2005*	2006*	2007*	2008	2009
Einwohner pro Haushalt	2,14	2,14	2,06	2,07	2,07

\* Daten zusammengefasst mit Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal

Über die Anzahl und Größe der Haushalte liegen bisher (vorbehaltlich der Ergebnisse des Zensus) keine gesicherten Daten beim Landesamt für Statistik bzw. beim Einwohnermeldeamt der Stadt vor. Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes hat die Stadt Haldensleben die Haushaltsgrößen aus den Ergebnissen des Mikrozensus mit den Angaben zur Altersstruktur korrelieren lassen und für das Basisjahr 1999 die Anzahl der Privathaushalte ermittelt. Die Ergebnisse der Berechnung von 1999 ergaben eine Haushaltsgröße von 2,1 Einwohnern je Haushalt. Diese waren jedoch nicht plausibel, da die Zahl der Haushalte dann die Anzahl der Wohnungen überschritten hätte. Unter Berücksichtigung der Anzahl der tatsächlich bewohnten Wohnungen ergab sich eine Haushaltsanzahl von ca. 9.000 Haushalten für Haldensleben im Jahr 1999. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,34 Einwohnern je Haushalt. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes /12/ wurde dies anhand der Zahl der Wohnungen abzüglich des Leerstandes fortgeschrieben. Die im Jahr 2007 ermittelte Haushaltsgröße von 2,062 Einwohnern pro Haushalt /12/ entspricht fast genau dem Ergebnis für den Landkreis Börde im Rahmen des Mikrozensus. Diese Zahlen wurden als Arbeitsgrundlage verwendet.

Die Haushaltsgröße differiert zwischen der Kernstadt Haldensleben und den Ortschaften geringfügig, wie anhand der belegten Wohnungen abzulesen ist. Insbesondere in Uthmöden ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,21 Einwohnern pro Haushalt höher.

### 3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Haldensleben bis 2025

Als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Haldensleben bis zum Jahr 2025 wurde zunächst die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /16/ für das Land Sachsen-Anhalt erwogen. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2025.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- die Geburtenquote steigt von 2008 bis zum Jahr 2025 von 1,38 auf 1,49 Kinder / je Frau im gebärfähigen Alter
- die Lebenserwartung steigt von 2007 bis zum Jahr 2025 um 4,25 Jahre (männlich) und um 3,1 Jahre (weiblich)
- die Wanderungsverluste schwächen sich ab bis zu einem ausgeglichenen Saldo im Jahr 2025

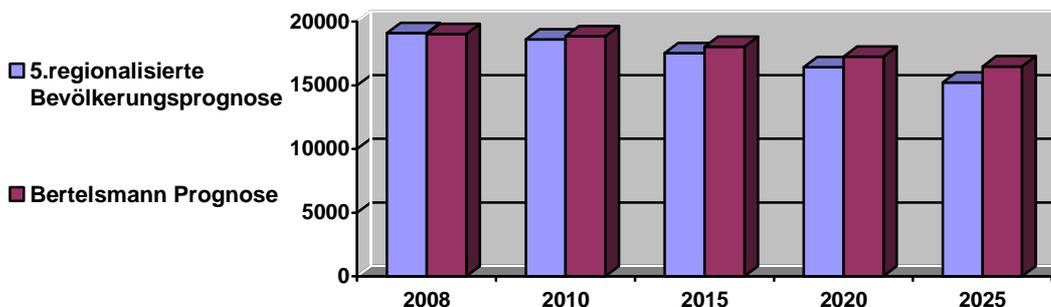
Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 20.04.2010 als einheitliche Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Für die Stadt Haldensleben als Stadtgemeinde hat dies keine Verbindlichkeit. Bereits nach drei Jahren ist für die Stadt Haldensleben eine signifikante positive Abweichung von den prognostizierten Zahlen eingetreten. Für das Jahr 2011 wurden für Haldensleben 18.370 Einwohner prognostiziert. Tatsächlich wohnten am 31.12.2011 in Haldensleben 18.911 Einwohner. Während für diesen Zeitraum von 2008 bis 2011 eine Abnahme um 731 Einwohner prognostiziert war, ist ein Einwohnerverlust von nur 190 Einwohnern eingetreten. Der Planungszeitraum der ersten Jahre weist in der Regel die größte Voraussagegenauigkeit auf. Wenn bereits in diesem Zeitraum eine solch signifikante Abweichung eingetreten ist, ist festzustellen, dass die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose als planerische Grundlage für die Prognose der städtischen Entwicklung von Haldensleben nicht geeignet ist.

Eine weitere Bevölkerungsprognose liegt von der Bertelsmann Stiftung ([www.wegweiserkommune.de](http://www.wegweiserkommune.de)) für Haldensleben vor. Die Bertelsmann Stiftung hat auf kommunaler Ebene mit dem Basisjahr 2009 die Einwohnerentwicklung prognostiziert. Für den 31.12.2011 hat die

Bertelsmann Stiftung eine Einwohnerzahl von 18.850 Einwohnern prognostiziert. Diese weicht nur um 61 Einwohner von der tatsächlich noch höheren Einwohnerzahl von 18.911 Einwohnern ab. Im abgelaufenen Dreijahreszeitraum weist sie damit eine deutlich höhere Prognosegenauigkeit auf.

	Basisjahr 2008	Prognose 2011	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
5. regionalisierte Bevölkerungsprognose Einwohner Haldensleben gesamt	19.101	18.370	17.522	16.421	15.229
Einwohner gesamt in %	100 %	97,4 %	91,2 %	86,0 %	79,7 %
Bertelsmann Prognose (2009) Einwohner Haldensleben gesamt	19.101	18.850	18.010	17.250	16.480
Einwohner gesamt in %	100 %	98,7 %	94,7 %	90,3 %	86,3 %

Tabelle 4 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2008 bis 2025



Während die 5. regionalisierte Einwohnerprognose einen Einwohnerverlust von 3.682 Einwohnern erwartet, beträgt der Einwohnerverlust gemäß der Prognose der Bertelsmann Stiftung nur 2.431 Einwohner. Da die Prognose der Bertelsmann Stiftung im vergangenen Zeitraum eine höhere Genauigkeit aufwies, verwendet die Stadt Haldensleben diese als Prognosegrundlage.

#### Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar. Die Fruchtbarkeit ist überwiegend nicht kleinräumig differenziert ausgeprägt. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von keiner erheblichen Abweichung von der Prognose der Bertelsmann Stiftung ausgegangen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird sich ab dem Jahr 2010 deutlich verschärfen. Zunehmend kommen die geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 in das gebärfähige Alter, wodurch sich die Anzahl der Geburten drastisch reduzieren wird. Der Sterbeüberschuss - der natürliche Bevölkerungsrückgang - wird sich hierdurch deutlich verschärfen.

Die Entwicklung der Wanderungen hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab. Die Stadt Haldensleben geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Die gewerbliche und industrielle Entwicklung setzt sich auch im Prognosezeitraum dynamisch fort.  
Zu dieser Annahme geben die Entwicklungsperspektiven der in Haldensleben vorhandenen Betriebe und die Erfahrungen bei der Ansiedlung neuer Unternehmen in der Vergangenheit Anlass.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden, gegebenenfalls werden Auszubildende aus der Region oder überregional angeworben.

Die vorstehenden Entwicklungen würden wie bereits in den letzten beiden Jahren einen ausgeglichenen Wanderungssaldo bzw. zu leichten Wanderungsgewinnen führen. Dies bedingt ein signifikantes Abweichen von den Prognoseergebnissen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose entsprechend der Prognose der Bertelsmann Stiftung. Diese geht davon aus, dass in Zukunft die positive wirtschaftliche Entwicklung in Haldensleben ein Abweichen von dem in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose ermittelten Trend bewirken wird.

Für die Ortsteile ergibt sich hieraus folgende Prognose:

	Bestand 2010	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
Stadt Haldensleben gesamt	18.882	18.010	17.250	16.480
Kernstadt Haldensleben	16.403	15.646	14.985	14.317
Hundisburg	945	902	863	825
Satuelle	434	414	396	379
Uthmöden	528	503	483	459
Wedringen	572	545	523	499

Tabelle 5 Einwohnerentwicklung berechnet aus der Prognose der Bertelsmann Stiftung

Die Prognose wurde für die Stadt Haldensleben insgesamt erstellt. Als Planungsgrundlage wurde sie auf die Kernstadt und die Ortschaften aufgeteilt. Die Entwicklung im Gebiet der Kernstadt und den Ortschaften hat in den letzten Jahren keine grundlegenden Abweichungen von der allgemeinen Tendenz erkennen lassen, die eine abweichende Bewertung erfordern würde. Die Tendenzen wurden daher ausgehend vom Jahr 2010 auch für die Ortschaften übernommen.

#### Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in Haldensleben

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2025 des Bundes aus dem Jahr 2007 /17/ verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen von durchschnittlich 1,98 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2008 auf 1,87 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2025 prognostiziert. Dies bedeutet eine Abnahme um 0,11 Einwohner pro Haushalt. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für städtische Bereiche tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum. Haldensleben liegt mit 2,062 Einwohnern je belegter Wohnung noch deutlich über dem Landesdurchschnitt. Daher wird eine stärkere Angleichung erwartet als im Mittel. Bei einer vollständigen Angleichung auf 1,87 Einwohner je Wohnung bedeutet dies eine Abnahme um 0,19 Einwohner. Diese wird der Wohnbedarfsprognose zu Grunde gelegt.

### 3.3. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienen vorrangig oder ausschließlich dem Wohnen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung lassen sich aus Wohnbauflächen

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung /9/ (Ziel 28) sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte zu entwickeln.

#### 3.3.1. Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes /12/ erhoben und bis zum 31.12.2009 fortgeschrieben. Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept waren im Jahr 2001 in Haldensleben 10.017 Wohnungen vorhanden. Das Statistische Landesamt hat 9.362 Wohnungen ermittelt. Da diese Daten bisher allein auf langjährigen Fortschreibungen basieren, werden nachfolgend die Zahlen des Stadtentwicklungskonzeptes genutzt. Diese Daten sind jedoch nicht zuverlässig.

Bestand Wohnungen	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Stadt Haldensleben gesamt	10.421	10.395	10.179	10.139
Kernstadt Haldensleben	9.244	9.209	8.987	8.943
Hundisburg	451	453	456	457
Satuelle	209	211	213	214
Uthmöden	239	239	239	239
Wedringen	278	283	284	286

Tabelle 6 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quellen KOMSTAT und eigene Erhebungen)

Von den im Jahr 2009 vorhandenen 10.139 Wohnungen wurden 4.881 Wohnungen vor 1948 errichtet, 3.606 Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1990 und 1.652 Wohnungen nach 1990 errichtet. Vom Wohnungsbestand befinden sich 3.848 Wohnungen in Gebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen (37,9%) und 6.291 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (62,1%). Der Anteil von Wohnungen in Gebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen ist damit deutlich geringer als im Kreisdurchschnitt des Landkreises Börde (63,19%) und geringer als im Landesdurchschnitt (43,43%).

In Haldensleben stehen derzeit 1.030 Wohnungen (Stand 31.12.2009) im Geschosswohnungsbau leer. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich auf unsanierte Altbauten in den zentralen Stadtteilen (661 Wohnungen) und Plattenbauwohnungen (202 Wohnungen).

Im Rahmen des Programmes Stadtumbau Ost wurden bis zum Jahr 2009 insgesamt 421 Wohnungen abgebrochen. Ein weiterer Teilrückbau ist für 254 Wohnungen vorgesehen. Zusätzlich sollen 144 Wohnungen zusammengelegt werden. Hierdurch wird der Wohnungsbestand zwar reduziert, das Stadtentwicklungskonzept stellt jedoch einen weiteren Rückbaubedarf von ca. 140 Wohnungen im Geschosswohnungsbau jährlich fest. Hieraus ist zu schlussfolgern:

Die Angebotsstruktur an Wohnungen entspricht nicht der Nachfrage. Einem deutlichen Angebotsüberhang an Wohnungen im Geschosswohnungsbau steht ein deutlich unterdurchschnittliches Angebot an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber, dass einen Bedarf an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau begründet.

### 3.3.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in der Kernstadt Haldensleben und den Ortschaften Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 umgerechnet auf Haushalte  
Gemäß der Bevölkerungsprognose (Bertelsmann Stiftung) wird ein Einwohnerrückgang um 2.431 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Bei Annahme einer derzeitigen Haushaltsgröße von 2,07 Einwohnern / Haushalt im Jahr ergibt sich daraus ein Minderbedarf von insgesamt ca. 1.174 Wohnungen.

2. die Entwicklung der Wohnflächen je Einwohner bzw. der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2025 (so genannte innere Umsetzung)  
Die Entwicklung der Haushaltsgrößen und der Wohnflächenbedarf je Einwohner sind komplementär, da mit der Abnahme der Haushaltsgrößen in der Regel auch eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner verbunden ist. Durch die prognostizierte Verkleinerung der Haushalte von 2,06 Einwohnern pro Haushalt auf 1,87 Einwohnern pro Haushalt entsteht ein Wohnungsbedarf im Umfang von zusätzlich ca. 806 Wohnungen. Die Reduktion der Haushaltsgröße wurde im Umfang von 0,19 Einwohner pro Haushalt auch auf die Ortschaften übertragen.

3. gegebenenfalls bestehende Differenzen in Angebot und Nachfrage nach den Wohnformen und Wohnungsgrößen  
In der Kernstadt Haldensleben besteht neben einem Leerstand von Geschosswohnungsbauten auch weiterhin ein Bedarf an Wohnformen des individuellen Einfamilienhausbaus. Dieser strukturelle Wohnungsbedarf besteht überwiegend in der Kernstadt. Er resultiert aus dem zu geringen Umfang an Wohnungen in Einfamilienhäusern. Nur 37,9% des Wohnungsbestandes befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies ist deutlich unterdurchschnittlich. (vergleiche Punkt 3.3.1. Deutschlandweit nahm der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand zwischen 1970 von 40% auf 58% im Jahr 2009 zu. (Quelle Statistisches Bundesamt) Hier besteht in Haldensleben noch ein erheblicher Nachholbedarf. In der Kernstadt Haldensleben wurden in den Jahren 2005 bis 2010 trotz Wohnungsleerstand und Einwohnerrückgang Ein- und Zweifamilienhäuser in folgendem Umfang errichtet:

Wohnungsneubau in Haldensleben (Quelle Einwohnervernehmenserteilungen der Stadt Haldensleben bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren)	Jahr 2005 - 32 Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern
	Jahr 2006 - 36 Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern
	Jahr 2007 - 23 Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern
	Jahr 2008 - 21 Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern
	Jahr 2009 - 16 Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern
	Jahr 2010 - 23 Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern

Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden in Haldensleben pro Jahr 25 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Dem gegenüber wurden durchschnittlich 7 Wohnungen pro Jahr im Geschosswohnungsbau meist in Baulücken (Bülstringer Straße, Warmsdorfer Straße) errichtet. Es ist daher von einem strukturellen Defizit auszugehen, dass weiterhin die Errichtung von ca. 25 Einfamilienhäusern pro Jahr erfordert. Dies sind für den Prognosezeitraum 350 Wohnungen. Auch für die ländlichen Ortschaften sollte für den Eigenbedarf zumindest 1 Bauplatz je 100 Einwohner vorgehalten werden.

Durch Angebotsbegrenzung externer Standorte und Förderung der innerstädtischen Verdichtung soll diese Entwicklung auf die Kernstadt gelenkt werden.

4. Wohnungsverlust durch Wohnungszusammenlegungen kleinerer Wohnungen aufgrund des gestiegenen Wohnflächenbedarfs  
In den letzten Jahren wurden gerade in den Gebäuden der Altstadt und den alten Vorstadtbereichen in erheblichem Umfang ehemals selbständig vermietete Wohnungen bzw. Wohnungen mit Einliegerwohnungen zusammengelegt. Belastbare Zahlen hierfür können jedoch erst durch die Wohnraumzählung im Jahr 2011 gewonnen werden. Der durch Wohnungszusammenlegung entstehende Wohnungsverlust betrug zwischen 1990 und

2010 ca. 5% des Wohnungsbestandes. Die Stadt Haldensleben geht davon aus, dass diese Tendenz sich abschwächt, jedoch hierdurch eine jährliche Reduzierung der Wohnungsanzahl um weitere ca. 0,1% eintritt.

Der für die Gesamtstadt und die Ortschaften abzuleitende Grundstücksbedarf unter den vorstehenden Prämissen ist in Tabelle 7 dargestellt worden.

Wohnungsbedarf im Jahr 2025	Haldensleben gesamt	Kernstadt Haldensleben	Hundisburg	Satuelle	Uthmöden	Wedringen
Einwohner 2025	16.480	14.317	825	379	459	499
Haushaltsgröße 2025	1,87	1,87	1,88	1,84	2,01	1,81
Wohnungsbedarf der Haushalte	8.813	7.656	438	206	228	276
erforderlicher Leerstand 5% (Umzugsreserve) lt. STEK im städt. Gebieten	440	383	-	-	-	-
Wohnungsbedarf 2025	9.253	8.039	438	206	228	276
Wohnungsbestand 2010	10.139	8.933	457	214	239	286
Wohnungsabgänge durch Zusammenlegung geplant	144	144	-	-	-	-
Wohnungsabgänge durch Teilrückbau	254	254	-	-	-	-
Wohnungsbestand 2025	9.741	8.535	457	214	239	286
Bedarfsdeckung	+ 488	+ 496	+ 19	+ 8	+ 11	+ 10
strukturelles Wohnungsdefizit bis 2025 im Einfamilienhausbau	350	327	8	4	5	5

Tabelle 7 Wohnbauflächenbedarf

Das strukturelle Wohnungsdefizit besteht ausschließlich bei Einfamilienhäusern. Ein quantitativer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist nicht gegeben. Jedoch entspricht auch die Angebotsstruktur nicht der Nachfrage. Ein Defizit besteht vor allem an seniorenrechtlichem Wohnraum. Dieser wird im Planungszeitraum Neubauten im Geschosswohnungsbau erfordern, da die bestehenden Wohnungen häufig nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand in seniorenrechtliche Wohnungen umgebaut werden können. Die hierfür erforderlichen Bauflächen sollten generell im Innenbereich möglichst zentrumsnah auf bisher bereits baulich genutzten Grundstücken bereitgestellt werden, deren Gebäude abgebrochen werden. Hierdurch kann eine Reduktion des nicht nachgefragten Wohnungsbestandes an Geschosswohnungsbauten erfolgen. Ein Bauflächenbedarf ist hieraus nicht abzuleiten.

### 3.3.2. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Stadt Haldensleben und in den Ortsteilen wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben.

Vollständig ausgelastet sind folgende Wohngebiete:

Bebauungsplan Nr.	Bezeichnung	rechtsverbindlich seit	Art der baulichen Nutzung
7	Dessauer Straße	12.09.1993	Reines Wohngebiet
8	Warmisdorfer Straße	16.01.1994	Reines Wohngebiet
10	Wohnanlage Holzweg Althaldensleben	23.05.1993	Allgemeines Wohngebiet
11	Süplinger Straße / Graseweg / Am Künneckenberg / Dessauer Straße	16.01.1994	Allgemeines Wohngebiet
12	Masche	06.09.2002	Allgemeines Wohngebiet
13	Werderstraße	14.11.2008	Allgemeines Wohngebiet
14	Warmisdorfer Straße / Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee	16.05.2002	Allgemeines Wohngebiet
15	Siedlung Benitz	23.05.1997	Reines Wohngebiet
26	Ostergraben Althaldensleben	24.10.1993	Allgemeines Wohngebiet
42	Berggasse	12.12.2008	Allgemeines Wohngebiet
H1	Auf dem Hohen Steig Hundisburg	27.10.2006	Allgemeines / Reines Wohngebiet

Tabelle 8 ausgelastete Baugebiete

Wohnbauflächenreserven bestehen in folgenden Bebauungsplänen für Wohn- und Mischgebiete:

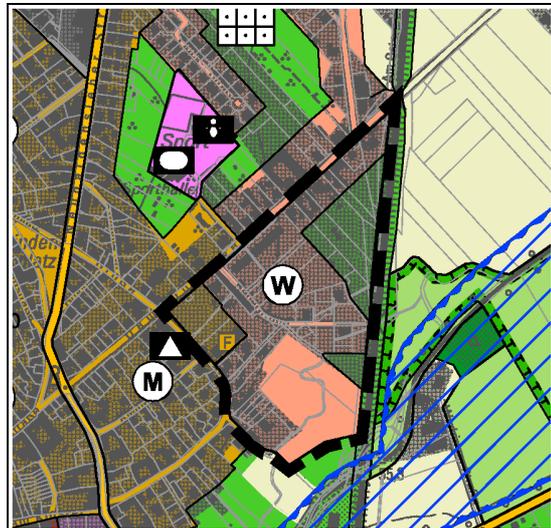
Ortsteil	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Baugrundstücke gesamt	davon voll erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Haldensleben	Nr.16 Althaldensleben Dammühlenweg	9	9	0	0
Haldensleben	Nr.20 Am Klingteich	(121) 60	(7) 7	(13) 13	(101) 40
Haldensleben	Nr.30 An der Freischützwanne	3	3	0	0
Haldensleben	Nr.43 Althaldensleben Hinzenbergstraße / Holzweg	1	1	0	0
Haldensleben	Nr.32 An den neuen Gärten	1	1	0	0
Haldensleben	Nr.46 Schützenstraße	11	11	0	0
Haldensleben	Nr.47 Sonnenhauspark	5	5	0	0
<b>Σ Haldensleben</b>		<b>90</b>	<b>37</b>	<b>13</b>	<b>40</b>

Ortsteil	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Baugrundstücke gesamt	davon voll erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Hundisburg	H2 Steinbruchstraße	1	1	0	0
Satuelle	S1 Am Windmühlberg	4	4	0	0
Wedringen	W1 Wiesenweg	14	14	0	0
<b>Summe gesamt</b>		<b>109</b>	<b>56</b>	<b>13</b>	<b>40</b>

Tabelle 9 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven (Stand 31.12.2011)

### Baugebiete

- Haldensleben Bebauungsplan Nr. 16 "Dammühlenweg" Althaldensleben
  - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - rechtsverbindlich seit 21.04.1996, derzeit gültig in der Fassung der 1. Änderung vom 24.07.1998
  - Teilerschließung
  - 9 freie Baugrundstücke (Stand 2011)



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

- Haldensleben Bebauungsplan Nr. 20 "Am Klingteich"
  - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - rechtsverbindlich seit 22.09.1996, derzeit gültig in der Fassung der 3. Änderung vom 25.01.2007
  - Teilerschließung
  - verbindlicher Vertrag mit einem Erschließungsträger
  - 121 freie Baugrundstücke (Stand 2011)



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

Das Wohngebiet "Am Klingteich" befindet sich abseits des Stadtkerns. Es ist landschaftlich gut gelegen, weist jedoch bezüglich der Nahversorgung und der Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen Defizite auf. In den letzten Jahren sind trotz vorhandener Erschließung und reger Nachfrage nach Baugrundstücken im Baugebiet nur drei bis vier Bauplätze pro Jahr bebaut worden, wohin gegen das stadtkernnahe Wohngebiet Werderstraße innerhalb von zwei Jahren vollständig ausgelastet war. Derzeit wird geprüft, ob der dritte Bauabschnitt

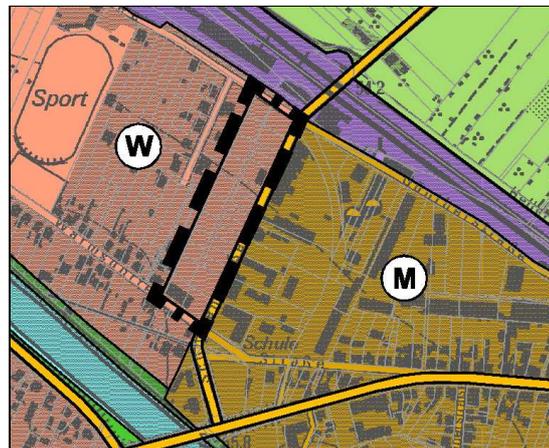
noch erschlossen werden soll bzw. ob durch eine Änderung des Bebauungsplanes die Erschließung deutlich reduziert und erheblich größere Grundstücke angeboten werden können. Die derzeit noch freien 121 Bauplätze würden sich hierdurch voraussichtlich auf ca. 60 Bauplätze reduzieren. Diese 60 Bauplätze werden als realistische Bauflächenreserve berücksichtigt.

- Haldensleben Bebauungsplan Nr. 30 "An der Freischützwanne"
  - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - rechtsverbindlich seit 06.11.1998, derzeit gültig in der Fassung der 2. Änderung vom 17.12.2004
  - Erschließung abgeschlossen
  - 3 freie Baugrundstücke (Stand 2011)



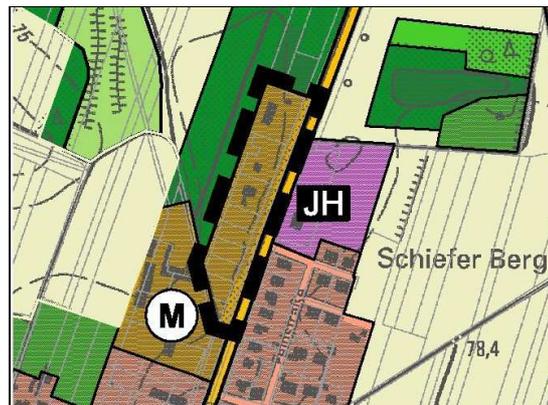
TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

- Haldensleben Bebauungsplan Nr. 32 "An den neuen Gärten" südlich der Bülstringer Straße, westlich der Masche
  - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - rechtsverbindlich seit 17.12.2004
  - Erschließung abgeschlossen
  - 1 freies Baugrundstück
- Haldensleben Bebauungsplan Nr. 43 "Hinzenbergstraße / Holzweg" Althaldensleben
  - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - rechtsverbindlich seit 13.07.2006 und 27.10.2000
  - erschlossen
  - 1 freies Baugrundstück
- Haldensleben Bebauungsplan Nr. 46 "Schützenstraße"
  - Allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 05.05.2006
  - Teilerschließung durch die Schützenstraße vorhanden
  - 11 freie Baugrundstücke



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

- Haldensleben Bebauungsplan Nr. 47 "Sonnenhauspark" an der Bornschen Straße
  - Mischgebiet mit Einfamilienhausanteil
  - rechtsverbindlich seit 16.01.2009
  - Erschließung im Bestand vorhanden
  - 5 freie Baugrundstücke



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

- Hundisburg Bebauungsplan Nr. H2 "Steinbruchstraße" am Westrand des Ortes nördlich der Beber
  - Allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 1992
  - Erschließung im Bestand vorhanden
  - 1 freies Baugrundstück

- Satuelle Bebauungsplan Nr. S1 "Am Windmühlenberg"
  - Allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 27.10.2001
  - Erschließung abgeschlossen
  - 4 freie Baugrundstücke



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

- Wedringen Bebauungsplan Nr. W1 "Am Wiesenweg"
  - Allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 04.02.1996
  - Erschließung abgeschlossen
  - 14 freie Baugrundstücke



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

In den Bebauungsplangebieten bestehen somit Reserven für insgesamt 109 Bauplätze, wovon 56 Grundstücke erschlossen sind.

#### innerörtliche Baulandreserven

Folgende nach § 34 BauGB zu beurteilenden innerörtlichen Baulandreserven sind in Haldensleben und den Ortschaften vorhanden:

- Haldensleben  
Die Stadt Haldensleben ist entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen überwiegend bebaut. Baulücken bestehen entlang folgender Straßen bzw. in folgenden Bereichen:
  - Bülstringer Straße im Abschnitt zwischen Triftstraße und Einmündung auf die Umgehungsstraße  
ca. 10 Bauplätze
  - Baulücken und abgängige Gebäude des Stadtkerns  
ca. 30 Bauplätze
  - Baulücken und abgängige Gebäude im Rolandviertel / Bahnhofsvorstadt (Rottmeisterstraße, Köhlerstraße)  
ca. 30 Bauplätze
  - Baulücken und innere Verdichtung im Bereich zwischen der Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee und Warmsdorfer Straße ohne Sportfläche  
ca. 30 Bauplätze
  - ehemalige Bergschloss Brauerei, Bierkellerberg an der Bornschen Straße  
ca. 15 Bauplätze
  - Althaldensleber Ortslage einschließlich am Ostergraben  
ca. 20 Bauplätze

In den Ortschaften sind folgende innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden:

- |               |                          |                 |
|---------------|--------------------------|-----------------|
| • Hundisburg: | Verdichtung der Ortslage | ca. 8 Bauplätze |
| • Satuelle:   | Siedlung, Lüderitzer Weg | ca. 6 Bauplätze |
| • Uthmöden:   | Kleegartenstraße         | ca. 6 Bauplätze |
| • Wedringen:  | Verdichtung der Ortslage | ca. 5 Bauplätze |

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in Wohngebieten aber auch in gemischten Bauflächen. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 20 Jahre (von 1990 bis 2010) werden nur ca. 50% der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Eine Ausnahme davon bilden die Baugrundstücke des Bergschloss- Parkes, diese sind bereits parzelliert und stehen für eine Bebauung zur Verfügung.

	Haldensleben gesamt	Kernstadt Haldensleben	Hundisburg	Satuelle	Uthmöden	Wedringen
innerörtliche Bauplätze gesamt	166	135	8	6	6	5
davon voraussichtlich verfügbare Bauplätze nach § 34 BauGB erschlossen	91	75	4	3	3	3
Grundstücke in Bebauungsplangebieten	109	90	1	4	0	14
vorhandene Bauplätze erschlossen gesamt	200	165	6	7	3	17
Bedarf an Bauplätzen	350	328	8	4	5	5
Bedarfsdeckung an Bauplätzen	- 150	- 163	- 2	+ 3	- 2	+ 12

Tabelle 10 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften im Bestand

Die Analyse ergibt für die Ortschaften und die Kernstadt ein unterschiedliches Bild. Während in der Kernstadt Haldensleben aufgrund des strukturellen Wohnungsbedarfes an Einfamilienhäusern ca. 160 Bauplätze im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 fehlen, ist in den Ortslagen Hundisburg und Uthmöden nur ein geringes Defizit von 2 Bauplätzen im Ort vorhanden. In den Ortslagen Satuelle und Wedringen ist ein Überangebot zu verzeichnen.

Das Überangebot in Wedringen kann zur Deckung des Bedarfes in der Kernstadt Haldensleben mit herangezogen werden, da Wedringen verkehrsgünstig in Bezug auf den Arbeitsplatzschwerpunkt und bezüglich des Anschlusses an die Kernstadt liegt. Durch einen gut ausgebauten Radweg entlang der Ohre sind alle zentralen Bereiche umweltfreundlich zu erreichen. Wedringen selbst ist ein Schwerpunkt der gewerblichen und industriellen Entwicklung.

Der Angebotsüberhang von 3 Bauplätzen in Satuelle ist gering. Er bleibt deutlich unterhalb der Grenze des raumordnerisch relevanten Eigenbedarfes. Insofern ist eine Rücknahme von Bebauungsplänen in den Ortschaften nicht sinnvoll. Beide Baugebiete (Wiesenweg Wedringen, Am Windmühlenberg Satuelle) sind vollständig erschlossen.

### **3.3.3. Baufächenbedarf im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025**

Aus der vorstehenden Bedarfsermittlung ist ein strukturbedingter Wohnbauflächenbedarf für die Kernstadt Haldensleben und in geringem Umfang für die Ortsteile Hundisburg und Uthmöden im Planungszeitraum gegeben. Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben sieht Wohnbauflächenneuausweisungen an folgenden Standorten vor:

#### Haldensleben Kernstadt

- östlich des Baugebietes "Am Klingteich" bis einschließlich des Senioren- und Pflegeheimes im Umfang von 4,24 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- östlich der Bornschen Straße nördlich und südlich der Neuenhofer Straße bis zur Bundesstraße B 71 im Umfang von 40,3 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- nördlich und südlich der Bülstringer Straße im Umfang von 17 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- am Hinzenberg westlich von Althaldensleben im Umfang von 17 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

- am östlichen Ortsrand zwischen "Am Ostergraben" und der ehemaligen Bahnlinie im Umfang von 3 Hektar

#### Hundisburg

- Erweiterung des Baugebietes "Hoher Stieg" nach Südwesten im Umfang von 1,31 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und einer Gartenanlage

#### Satuelle

- Wohngebiet und Mischgebiet nordöstlich und nordwestlich von Satuelle im Umfang von ca. 17 Hektar

#### Uthmöden

- Wohngebiet im Süden und Südosten von Uthmöden im Umfang von ca. 7,3 Hektar

Die vorstehenden Flächenausweisungen haben sich vom Umfang und der räumlichen Verteilung auf die Ortslagen als nicht erforderlich im Planungszeitraum seit 1997 erwiesen. Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Darstellungen an den prognostizierten Bedarf.

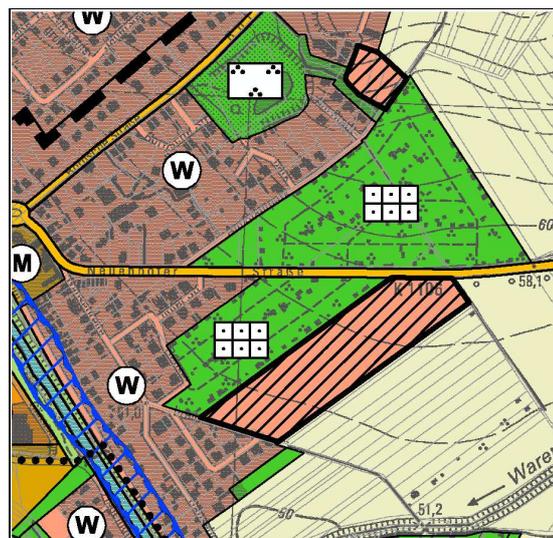
#### Haldensleben Kernstadt

- Die Erweiterung des Baugebietes "Am Klingteich" wird zurückgenommen und die Bauflächenausweisung auf die Flächen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes reduziert. Die Nachfrage nach dieser Lage ist bisher nur gering. Insofern soll jede weitere Ausdehnung vermieden werden.

- Die Bauflächen östlich der Bornschen Straße bis zur Ortsumgehung werden deutlich reduziert und auf drei Teilflächen beschränkt.

1. Kleinfläche östlich des Stadtparkes  
0,45 Hektar 6 Grundstücke
2. verbleibende Erweiterung des Baugebietes südlich der Neuenhofer Straße  
3,20 Hektar 45 Grundstücke

Die Bauflächen werden damit von bisher 40,3 Hektar auf 3,65 Hektar reduziert.



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

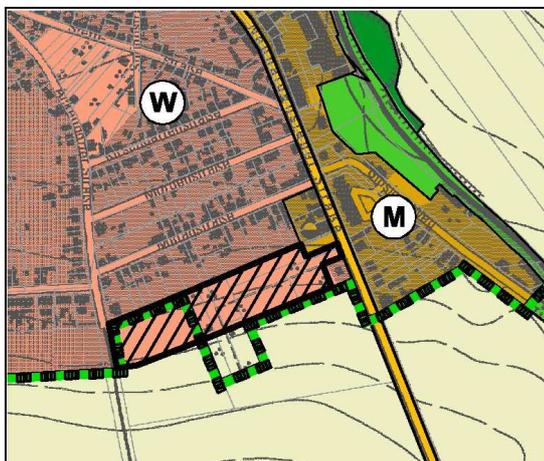
- Die Bauflächen nördlich und südlich der Bülstringer Straße werden bis auf eine straßenbegleitende Baureihe zurückgenommen. Diese ist bereits bei den Baulücken gemäß § 34 BauGB berücksichtigt.

- Als Alternative hierzu soll das Baugebiet Werderstraße nach Westen verlängert werden. Es handelt sich bei diesen Flächen um bisher baulich genutzte Flächen, die durch den VEB KATRO als Gewerbegebiet bebaut waren. Die Bauwerke wurden in den 90er Jahren abgebrochen.
3. Erweiterung Wohngebiet Werderstraße (ehemals KATRO)  
2,33 Hektar      26 Grundstücke



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

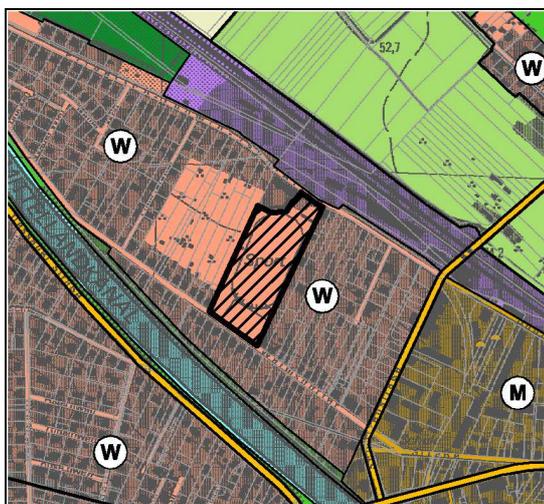
- Die Flächen am Hinzenberg westlich von Althaldensleben werden im Umfang von 17 Hektar zurückgenommen. Stattdessen wurde im Süden von Althaldensleben eine kleinflächige Erweiterung auf einer ehemaligen Gartenanlage dargestellt.
4. Althaldensleben südlich Mittagstraße  
1,32 Hektar      19 Grundstücke



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

- Die Flächen zwischen "Am Ostergraben" und der ehemaligen Bahnlinie am Ostrand von Althaldensleben werden bis auf eine straßenbegleitende Baureihe "Am Ostergraben" zurückgenommen. Diese ist bereits bei den Baulücken gemäß § 34 BauGB berücksichtigt.
- Weitere Wohnbauflächen in der Kernstadt Haldensleben wurden im Bereich des Sportplatzes an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee dargestellt. Mit dem Neubau des Waldstadions in Haldensleben wurde eine Zusammenfassung der Sportstätten in Haldensleben am Standort des Waldstadions angestrebt. Dieses Konzept soll langfristig durch die Schließung des Standortes an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee umgesetzt werden. Die Flächen stehen dann für eine Nachfolgenutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung.

5. Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee  
2,10 Hektar      26 Grundstücke

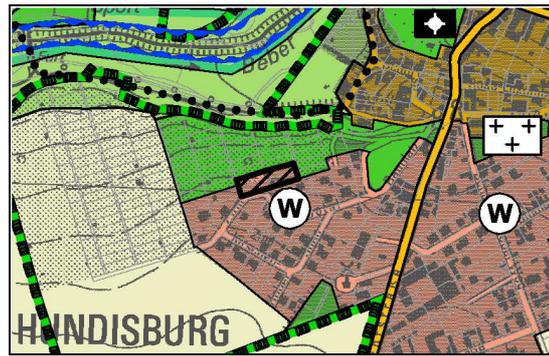


TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

### Hundisburg

- Die Erweiterung des Baugebietes "Hoher Stieg" auf landwirtschaftlichen Nutzflächen wird im Umfang von 1,31 Hektar zurückgenommen. Es verbleiben:

6. Hundisburg Zum Olbetal auf ehemaligen Gärten  
0,15 Hektar      2 Grundstücke



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

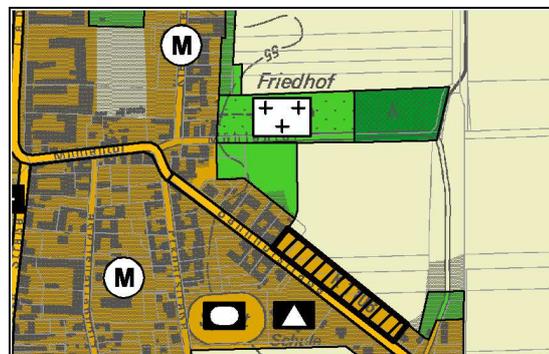
### Satuelle

- Die Baugebiete nordöstlich und nordwestlich von Satuelle im Umfang von 17 Hektar werden zurückgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Windmühlenberg" bestehen noch ausreichend Reserven für den Planungszeitraum.

### Uthmöden

- Die Wohngebiete werden von bisher geplanten 7,3 Hektar auf eine straßenbegleitende Baureihe für den Eigenbedarf reduziert. Es verbleiben:

7. Uthmöden Bahnhofstraße  
0,52 Hektar      7 Grundstücke



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

- Insgesamt sieht die Stadt Haldensleben in der Kernstadt eine Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen über den Bestand hinaus für insgesamt ca. 109 Bauplätze vor. Dabei werden bisher dargestellte Wohnbauentwicklungsflächen von insgesamt 78,54 Hektar auf 8,25 Hektar reduziert.

	Haldensleben gesamt	Kernstadt Haldensleben	Hundisburg	Satuelle	Uthmöden	Wedringen
Bedarf an Bauplätzen	350	328	8	4	5	5
Bedarfsdeckung im Bestand (Tabelle 9)	200	165	6	9	3	17
Bedarfsdeckung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Σ Punkte 1.-8.)	131	122	2	0	7	0
Bedarfsdeckung gesamt	- 19	- 41	0	+ 5	+ 5	+ 12

Tabelle 11 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen

Der Fehlbedarf von 19 Bauplätzen für die Gesamtstadt ist aufgrund des Prognosezeitraumes und der Prognoseungenauigkeit zu vernachlässigen. Gegebenenfalls kommen kleinere Ergän-

zungssatzungen für die Behebung von Defiziten in Frage. Insgesamt kann mit den gewählten Darstellungen eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen im Planungszeitraum gesichert werden.

### **3.4. Gemischte Bauflächen**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dienen sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und in den Dorflagen der Entwicklung der Landwirtschaft. Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen lassen sich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet (MI)
- Dorfgebiete (MD)
- Kerngebiete (MK)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Die Entwicklungsmöglichkeit von Kerngebieten ist dabei auf den zentralörtlichen Versorgungskern von Haldensleben beschränkt.

#### Bestand und Planung

Gemischte Bauflächen sind traditionell die Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe, wie sie im 19. Jahrhundert entstanden sind. Die teilweise erheblichen Immissionskonflikte haben dazu geführt, dass gemischte Bauflächen als problembehaftet betrachtet werden. Andererseits ist das Nebeneinander von Wohnen und Handwerk fester Bestandteil urbaner Lebensqualität. Der Wunsch nach Wohnruhe hat dazu geführt, dass sich die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Neubaugebieten meist auf Wohngebiete beschränkt.

Gemischte Bauflächen werden überwiegend auf den bereits bestehenden Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben ausgewiesen. Folgende Bereiche wurden als gemischte Bauflächen dargestellt:

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
  - Hundisburg historische Dorflage einschließlich Schlossbereich
  - Haldensleben Bülstringer Straße / Am großen Werder mit Reiterhof, Wohnen und landwirtschaftlichem Betrieb
  - Satuelle Dorflage Satuelle einschließlich kleinerer Erweiterungen am Hagenweg, am Bahnhofsweg und an den Ortsausgängen der Hauptstraße
  - Uthmöden gesamte Ortslage Uthmöden
  - Wedringen Ortslage Wedringen mit Ausnahme des Einfamilienhausgebietes Wiesenweg
  - ehemaliges Anstaltsgut an der Lüneburger Heerstraße
  - Born Hüttsche Straße 10 - dieses Grundstück soll im Rahmen eines Gebietsaustausches an die Gemeinde Westheide übertragen werden
- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handel und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
  - Althaldensleben alte Ortslage Althaldensleben nördlich des ehemaligen Klosters, um den Lindenplatz und südlich bis zur Beber einschließlich der Nordstraße / Ortseestraße und der Bebauung östlich angrenzend an die Neuhaldenslebener Straße bis zum Mittellandkanal mit dem alten dörflichen Siedlungskern Althaldensleben und den älteren gemischt geprägten Ortserweiterungen

Wenn auch in den Ortschaften derzeit keine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerne weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt, da die vorhandenen, noch durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen nur durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden können. Eine Nachnutzung von Stall- und Scheunengebäuden, die das Ortsbild der Dörfer prägen, durch Wohnen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Überwiegend eignen sich die ehemals landwirtschaftlich ge-

nutzten Gebäude für Handwerks- und Kleinbetriebe. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll diese Entwicklung gefördert werden. Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung zumindest im Bestand gesichert werden.

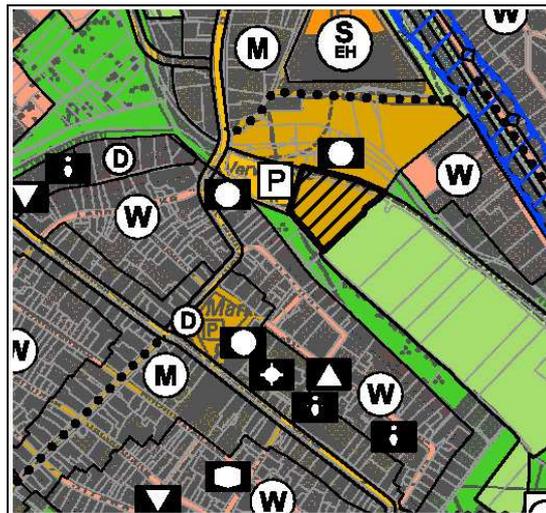
Die Hauptproduktionsstandorte, insbesondere mit Tierhaltung größeren Umfangs, befinden sich jedoch meist außerhalb der gemischten Bauflächen, innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft wie die Stallanlagen nordwestlich von Hundisburg, an der Bundesstraße B245 am Abzweig Hundisburg, am Ostrand von Uthmöden, südlich von Satuelle und östlich von Wedringen. Lediglich in Althaldensleben ist aufgrund der innerörtlichen Lage die landwirtschaftliche Anlage am Klosterhof in die gemischten Bauflächen integriert. Auf den Bestandsschutz der Anlagen und gegebenenfalls entstehende Belästigungen wird hingewiesen. Erweiterungen von gemischten Bauflächen sind in Uthmöden an der Bahnhofstraße vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes ist hier eine separate Baugebietsdarstellung nicht sinnvoll. Die Erweiterungsfläche wird voraussichtlich überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Sie wurde daher bei den Wohnbauflächen berücksichtigt.

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und öffentlichen Einrichtungen
- Stadtkern Flächen am Markt, der Hagenstraße, der Bülstringer Straße und der Magdeburger Straße als Geschäftslagen der Innenstadt
- Flächen zwischen der Schützenstraße, dem Mittellandkanal, der Zollstraße und der Bahnlinie mit Wohnen, Gewerbe, Internat, Volkshochschule etc.
- Flächen westlich der Hagenstraße südlich des Stadtkerns mit der ehemaligen Post, Wohnen und Geschäftsgebäuden
- Bereich Kronesruhe mit Wohnen und Verwaltung
- Flächen an der Magdeburger Straße westlich des Stadtkerns mit Wohnen, Handwerksbetrieben, Handelseinrichtungen und der Ohrelandhalle
- Flächen an der Bornschen Straße zwischen dem Stadtkern und der Ohre und zwischen der Ohre und der Satueller Straße mit Handwerksbetrieben, Wohnen, Handel und einem geplanten Verwaltungsstandort
- Flächen westlich der Bornschen Straße am nördlichen Stadtausgang mit Baubetrieb und geplanten Wohnnutzungen
- Flächen zwischen Althaldenslebener Straße und Köhlerstraße bis zur Bahnlinie im Süden mit den ehemaligen Keramischen Werken, ehemaliger Kraftverkehr, der Feuerwehr, der Polizei, Wohnen und Gewerbe
- Althaldensleben Flächen nördlich und südlich der Wedringer Straße und östlich der Neuhaldenslebener Straße am südlichen Ortsausgang mit der ehemaligen Fabrik Schmelzer und Gericke (jetzt Autohaus), Wohnnutzungen und Kleingewerbebetrieben

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich weitgehend um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Industriebetriebe (zum Beispiel an der Köhlerstraße) beinhalten. Die Gebiete sind durchaus heterogen strukturiert. Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen zu erhalten und eine gewerbliche Entwicklung mit einem eingeschränkten Immissionsniveau auch zukünftig zu ermöglichen. Hierfür ist eine Zusammenfassung der Gebiete zu größeren gemischten Bauflächen sinnvoller als eine zu starke Differenzierung in Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen, da im Rahmen von gemischten Bauflächen ein gegenseitiger Interessensausgleich besser möglich ist. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

Bisher nicht als gemischte Bauflächen dargestellt waren die Geschäftslagen des Stadtkerns von Haldensleben. Mit deren Darstellung als Gemischte Bauflächen verfolgt die Stadt eine nachhaltige Förderung des Stadtzentrums als Geschäftszentrum der Stadt. Weiterhin war eine Entwicklung der Flächen westlich des Friedhofes zwischen der Köhlerstraße und der Althaldenslebener Straße als Wohnbaufläche vorgesehen. Inzwischen ist jedoch der Wohnbedarf zurückgegangen und gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück des ehemaligen Kraftverkehrs haben sich verfestigt, so dass weiterhin eine gemischte Nutzung angestrebt wird.

Eine konkrete Bauflächenerweiterung von Mischgebieten ist in Haldensleben am Gänseanger vorgesehen. Bereits seit Anfang der 90er Jahre werden an dieser Stelle Flächen für den Bau eines Verwaltungsgebäudes für den Landkreis Börde vorgehalten. Die aktuellen Bedarfsberechnungen haben gezeigt, dass die ursprünglich vorgesehene Fläche unmittelbar angrenzend an das Einkaufszentrum für den Bedarf nicht ausreicht, da der Umfang der erforderlichen Stellplätze auf der Fläche nicht nachweisbar ist. Auf der dargestellten Erweiterungsfläche im Umfang von 0,65 Hektar sollen vornehmlich Stellplätze und Freianlagen errichtet werden.



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

Fläche Erweiterung der gemischten Baufläche am Gänseanger

### 3.5. Gewerbliche Bauflächen

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Stadt Haldensleben bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die Stadt Haldensleben weist mit ca. 11.000 Arbeitsplätzen bei ca. 3.000 Einpendlern eine hohe Arbeitsplatzzentralität auf.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56) /9/ ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Hierzu gehört aufgrund der hohen Dichte von Industriebetrieben und dem Anschluss an den Mittellandkanal auch Haldensleben.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Stadt Haldensleben betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik und orientiert sich am Bedarf in den vergangenen 15 Jahren.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Stadt Haldensleben sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in die dargestellten gewerblichen Bauflächen, bei Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen eingeordnet werden. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet.

Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.

Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Industriebetriebe, die meist zur Wirtschaftsabteilung Energie und Bergbau der Systematik der Wirtschaftszweige gehören, im Außenbereich zulässig. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Gewinnungsbetriebe für Rohstoffe, von denen in Haldensleben derzeit jedoch keine vorhanden sind.

### Bestand

Wie bereits unter Punkt 2.4.1. zur Stadtgeschichte dargelegt, ist Haldensleben eine Stadt die seit dem 19. Jahrhundert durch eine dynamische Entwicklung gewerblicher Betriebe geprägt wird. Die Entwicklung von Gewerbebetrieben seit dem 19. Jahrhundert vollzog sich vornehmlich in der Bahnhofsvorstadt, in der Ohreaue und in Althaldensleben. Hierbei existierte eine unmittelbare Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen. Erst mit der Erweiterung von Industrie und Gewerbe nach Osten und in Richtung des Mittellandkanals (Zuckerfabrik) rückten die Betriebe zunehmend von den Wohnbebauungen ab. Die Nutzungskonflikte wurden nach 1990 durch die Schließung des Standortes der Keramischen Werke an der Hagenstraße / Ecke Gerikestraße, der KATRO in der Ohreaue und des Standortes der Keramischen Werke in Althaldensleben entschärft. Die industrielle Entwicklung von Haldensleben wurde mit den Gewerbegebieten I bis IV und der Entwicklung am Hafen auf den Osten von Haldensleben und den Süden zwischen der Bahnlinie und dem Kanal konzentriert. Mit der Entwicklung des Südhafens wurden ab 2008 erstmals gewerbliche Flächen südlich des Mittellandkanals entwickelt. Weiterhin wurde südlich von Wedringen eine größere zusammenhängende Fläche für einen Industriebetrieb durch Bebauungsplan gesichert.

Folgende überwiegend gewerblich genutzte Gebiete sind derzeit im Bestand vorhanden:

<b>bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen</b>					
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit (letzte Änderung)	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen
<b>Gewerbegebiete I bis IV, Haldensleben Ost</b>					
1. Gewerbegebiet I/1 Haldensleben (Magdeburger Straße Südseite bis Jacob-Gottlob-Nathusius-Straße)	07.11.2003	15,92	12,93	0,65	geeignet
2. Gewerbegebiet II/1.BA Haldensleben (OTTO Versand / Hermes)	20.11.1992	63,40	52,00	0	geeignet
3. Gewerbegebiet II/2.BA und Industriegebiet Haldensleben (Euroglas und Jacob-Uffrecht-Straße)	08.08.1993 (13.07.2006)	66,00	54,00	2,10	geeignet
4. Gewerbegebiet II/3.BA und Sondergebiet Haldensleben (Kaufland / Friedrich-Schmelzer-Straße)	21.03.1993 (09.03.1995)	20,06	11,60	1,74	nicht geeignet
5. Gewerbegebiet III Haldensleben (zwischen Jacob-Gottlob-Nathusius-Straße und Industrie-Straße)	nicht rechtsverbindlich (Veränderungssperre Neuplanung B245)	7,60	7,60	0	eingeschränkt geeignet

Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen - Vorlage zum Feststellungsbeschluss vom 01. August 2012

Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit (letzte Änderung)	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbe- fläche (Hektar)	freie Bau- flächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen
6.1. Gewerbegebiet IV/1 Sondergebiet Energie Haldensleben (Damm-mühlenweg)	14.09.2006	6,50	6,00	6,00	Sonder- gebiet (Ölmühle)
6.2 Gewerbegebiet IV/2 Haldensleben (IFA, Alt-haldenslebener Straße bis Industriestraße)	nicht rechts- verbindlich (Veränderungs- sperre Neu- planung B245)	28,00	25,10	1,50	einge- schränkt geeignet
48. Gerikestraße / Alt-haldensleber Straße Haldensleben	06.12.2007	4,60	4,60	0	nicht geeignet
<b>Haldensleben Hafen</b>					
22. Sondergebiet Hafen Haldensleben (Hafen- straße)	06.11.1998 (27.10.2000)	48,10	35,45	5,31	einge- schränkt geeignet
<b>Haldensleben Südhafen</b>					
34. Sondergebiet Hafen-Süd Haldensleben	18.04.2008	32,27	25,25	13,05	geeignet
36. Gewerbegebiet V Haldensleben (Gerikestraße / Köhler- breite)	07.11.2003	7,12	5,70	1,14	nicht geeignet
52. Gewerbegebiet Südhafen II	15.10.2010	13,94	11,41	9,78	nicht geeignet
W3 Gewerbegebiet Wedringen	06.09.2002	62,00	41,70	41,70	über- wiegend geeignet
W6 Tischlerei Voigtländer	07.11.1993	2,01	2,01	0	nicht geeignet
W7 Biogasanlage Wedringen	im Verfahren	1,27	1,27	0	nicht geeignet

**Gebiete ohne Bebauungsplan**

Bezeichnung	Brutto- fläche (Hektar)	netto Gewerbe- fläche (Hektar)	freie Bau- flächen (Hektar)	Eignung als Gewerbe- gebiet
a) Haldensleben Gewerbegebiet IV zwischen Dammmühlenweg, Bundes- straße B71, Anschlussgleis und Bahn- linie Magdeburg - Haldensleben (Industriestraße)	32,0	28,2	0	über- wiegend geeignet
b) Hundisburg Ziegelei und Behinderten- werkstätten Jacob- Bühler- Straße	6,02	6,02	0	nicht geeignet
	38,02	34,22	0	

Im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne und in bestehenden Gewerbegebieten stehen damit derzeit ca. 82,97 Hektar an Gewerbeland zur Verfügung.

#### Standortprofile der bestehenden Gewerbegebiete

1. Gewerbegebiete I bis V im Osten von Haldensleben  
Flächenreserve derzeit 13,13 Hektar innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne und nach § 34 BauGB

##### Unternehmen, die sich in den Gewerbegebieten I bis IV angesiedelt haben

(Auswahl größerer Betriebe >10 Beschäftigte)

1. OTTO Versand GmbH & Co und Hermes Fulfilment GmbH sowie weitere Verbundbetriebe	ca. 1.540 Beschäftigte
2. IFA Rotorion GmbH einschließlich der Verbundbetriebe	ca. 400 Beschäftigte
3. Euroglas GmbH einschließlich Transportbetrieb VAN HUET	ca. 340 Beschäftigte
4. KERAMAG Keramische Werke AG	ca. 280 Beschäftigte
5. CARCOUSTICS Haldensleben GmbH	ca. 70 Beschäftigte
6. Gebr. Appel GmbH und Holzfachmarkt Appel	ca. 60 Beschäftigte
7. Siegfried Kienast Transporte GmbH und Nico Kienast	ca. 50 Beschäftigte
8. Baubedarf Lehrmann GmbH	ca. 45 Beschäftigte
9. Brömse GmbH & Co. KG	ca. 45 Beschäftigte
10. Industriebau Haldensleben GmbH	ca. 30 Beschäftigte
11. Druckhaus Rieck Haldensleben GmbH	ca. 30 Beschäftigte
12. Nutzfahrzeuge und Service GmbH	ca. 30 Beschäftigte
13. Bauunternehmung Haldensleben GmbH	ca. 25 Beschäftigte
14. Altmärkische Putenmastgesellschaft mbH	ca. 20 Beschäftigte
15. Firma Pieper	ca. 20 Beschäftigte
16. KONSUM Optimal - Kauf	ca. 20 Beschäftigte
17. ELRA Elektroanlagenbau GmbH	ca. 15 Beschäftigte
18. Börde Logistik GmbH & Co. KG	ca. 15 Beschäftigte
19. Ackermann & Lörcher GmbH & Co. KG	ca. 15 Beschäftigte
20. FKS Anlagenbau GmbH	ca. 10-15 Beschäftigte
21. Firma Meiling	ca. 10-15 Beschäftigte
22. Metallbau Klaus gmbH	ca. 10-15 Beschäftigte
23. Neumann Automobile GmbH	ca. 10-15 Beschäftigte
24. Auto plus GmbH & Co. KG a.A.	ca. 10-15 Beschäftigte
25. Schubert Motors GmbH	ca. 10-15 Beschäftigte

Insgesamt arbeiten in den Gewerbegebieten I bis IV ca. 6.000 Beschäftigte. Die Entwicklung der Gewerbebetriebe ist dynamisch. Derzeit erweitern die OTTO Versand / Hermes Fulfilment und die IFA Rotorion erheblich ihre Betriebe am Standort, teilweise auch durch Erweiterungen im Südhafen.

Der Gewerbe- und Industriestandort Haldensleben Ost ist weitgehend ausgelastet. Die vorhandene Flächenreserve von 13,13 Hektar beschränkt sich auf Kleinflächen und teilweise bereits für konkrete Betriebserweiterungen vorgehaltene Flächen. Lediglich das Sondergebiet Energie (Dammühlenweg) mit unmittelbarem Anschluss an den Mittellandkanal im Umfang von 6 Hektar ist als Großfläche noch frei. Diese soll für eine Nutzung vorgesehen werden, die den Anschluss an den Mittellandkanal nutzt.

Angrenzend an die Gewerbegebiete I bis IV befinden sich in den gemischten Bauflächen die Betriebe Haldensleber Verkehrsgesellschaft mbH und die Nutzfahrzeuge und Service GmbH.

2. Haldensleben Stadthafen

begrenzt durch die Bahnlinie Magdeburg - Oebisfelde im Norden, die Althaldensleber Straße im Osten, den Mittellandkanal im Süden, die Zollstraße im Westen

Flächenreserve derzeit 5,31 Hektar im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 Sondergebiet Hafen

Unternehmen die im Hafengebiet ansässig sind

(Auswahl größerer Betriebe, > 10 Beschäftigte)

1. Agrar-Transporte GmbH & Co.KG	ca. 55 Beschäftigte
2. MEGA Tierernährung GmbH & Co.KG	ca. 30 Beschäftigte
3. HDL Bau GmbH	ca. 30 Beschäftigte
4. Fanta & Dressler GmbH	ca. 25 Beschäftigte
5. UHH Umschlags- und Handelsgesellschaft Haldensleben mbH	ca. 20 Beschäftigte
6. Deutsche Vilomix Tierernährung Haldensleben GmbH	ca. 15 Beschäftigte

Im Sonder- und Industriegebiet Hafen arbeiten ca. 200 Beschäftigte. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs von Logistik- und Umschlagbetrieben ist in diesem Gebiet nur eine geringe Arbeitsplatzdichte vorhanden. Die Flächen des Gebietes nutzen weitgehend den ehemaligen Standort der Zuckerfabrik Haldensleben nach. Die Flächenreserve von 5,31 Hektar verteilt sich auf Grundstücke in unterschiedlichem Eigentum.

3. Haldensleben Industrie-, Sonder- und Gewerbegebiet Hafen - Süd und Südhafen II  
begrenzt durch den Mittellandkanal im Norden, die Ortsumgehung der Bundesstraße B 245 im Süden

Flächenreserve 22,83 Hektar

Mit der Erschließung des Plangebietes des Südhafens und der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen bis zur geplanten Bundesstraße B 245 neu wurde im Jahr 2008 begonnen. Von den 2008 neu ausgewiesenen Flächen sind inzwischen 50% durch die Hermes Fulfilment belegt. Für weitere Flächen bestehen Optionen. Die im Jahr 2010 festgesetzten Gewerbegebiete sind hingegen noch weitgehend frei, da aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen das zulässige Emissionsniveau erheblich begrenzt werden musste. Insgesamt stehen hier noch 13,05 Hektar Flächen Industriegebiete und 9,78 Hektar Gewerbegebiete zur Verfügung.

Östlich des Industriegebietes befindet sich die Gewerbefläche Neuhaldenslebener Straße. Diese Fläche wird vollständig durch die Firma Polystal Composites GmbH und zwei angegliederte Logistikunternehmen belegt. Auf der Fläche arbeiten ca. 120 Beschäftigte.

4. Gewerbegebiet Wedringen

im Süden von Wedringen gelegen

vollständig im Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Wedringen

Flächenreserve 41,7 Hektar

Das Gewerbegebiet Wedringen wurde im Jahr 2002 als Großfläche für eine Industriean siedlung durch einen Einzelbetrieb ausgewiesen. Sie ist Bestandteil der bisher erfolgreichen Flächenbevorratung für die Ansiedlung neuerer größerer Unternehmen in der Stadt Haldensleben. Vorbild für diese Flächenbevorratung ist die Ansiedlung der Euroglas GmbH im Jahr 2003 auf einer seit 1993 für diesen Zweck vorgehaltenen Fläche. Bisher ist eine Umsetzung des Planvorhabens noch nicht gelungen, jedoch haben mehrere Anfragen gezeigt, dass die Fläche nachgefragt ist. Die Stadt Haldensleben rechnet mit einer Belegung der Fläche innerhalb der nächsten Jahre.

In Wedringen befinden sich darüber hinaus die Gewerbeflächen der Tischlerei Vogtländer und die Flächen der geplanten Biogasanlage am östlichen Ortsrand. Diese Flächen sind vollständig ausgelastet.

## 5. Gewerbliche Baufläche Ziegelei Hundisburg

Die gewerbliche Baufläche in Hundisburg umfasst das technische Denkmal Ziegelei Hundisburg und die Behindertenwerkstätten. Die Ziegelei Hundisburg wird durch den Förderverein Technisches Denkmal Ziegelei Hundisburg e.V. mit ca. 10 Beschäftigten betrieben. Nördlich angrenzend befinden sich an der Jacob- Bühler- Straße die Werkstätten für Behinderte der Lebenshilfe Ostfalen gGmbH. Das Gewerbegebiet ist hierdurch vollständig ausgelastet.

### Zusammenfassende Bewertung der Standorte

In der Stadt Haldensleben konzentrieren sich die Gewerbeflächen auf den Osten des Stadtgebietes. Die Gewerbebestände Haldensleben Ost (Gewerbegebiete I bis IV), Hafen Haldensleben, Südhafen und Wedringen weisen ein unterschiedliches Standortprofil auf. Sie sind jeweils für bestimmte Nachfragen geeignet und bilden insgesamt ein breites Angebotsspektrum. Der Gewerbebestand Haldensleben Ost ist bis auf ein Grundstück mit Anschluss an den Mittellandkanal weitgehend ausgelastet.

<u>Standortprofil</u>	<u>besondere Eignung</u>	<u>Verfügbarkeit</u>
• Haldensleben Ost Gewerbegebiete I bis IV	allgemeine Gewerbe- und Industriegebiete	überwiegend nur noch Sonderstandorte (13,13 Hektar)
• Stadthafen Haldensleben	Logistik- und Umschlagbetriebe mit Bezug zum Wasser- und Schienenweg	keine wesentlichen verfügbaren Flächen (5,31 Hektar)
• Südhafen Haldensleben	Logistik- und Umschlagbetriebe mit Bezug zum Wasserweg und zur Straße	Flächen noch teilweise verfügbar (22,83 Hektar)
• Gewerbegebiet Wedringen	Eignung für einen großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieb	verfügbar (41,70 Hektar)

### Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine Bedarfsprognose für Industrie- und Gewerbeflächen schwer durchführbar. Grundsätzlich betreiben Städte in der Regel eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können. Dies hat sich in der Stadt Haldensleben durch die erfolgreiche Ansiedlungspolitik der vergangenen 20 Jahre bewährt. Zur Vorhaltung eines bedarfsgerechten Angebotes orientiert sich die Stadt an dem Bedarf der vergangenen Jahre zwischen 1992 und 2010. In dieser Zeit erfolgte in Haldensleben eine Vielzahl von Neuansiedlungen bzw. Nachnutzungen von Industriebrachen (Zuckerfabrik). Diese umfassen das Gewerbegebiet II (1.-3. Bauabschnitt, OTTO Versand, Euroglas), das Gewerbegebiet III, die Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik (Sondergebiet Hafen), die bereits umgesetzte Entwicklung am Südhafen und Kleinflächen in Wedringen. Nicht berücksichtigt werden hierbei Entwicklungen, die sich überwiegend aus bereits 1992 bestehenden Betrieben ergeben haben (IFA Rotorion, Keramag, Polystal). Diese Entwicklungen konnten in der Regel innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen gewährleistet werden.

Die seit dem Jahr 1992 in eine neue Nutzung genommenen Flächen umfassen:  
(Nettoflächen abzüglich freier Flächen)

Gewerbegebiet I	12,28 Hektar
Gewerbegebiet II (1.-3. Bauabschnitt)	113,76 Hektar
Gewerbegebiet III	7,60 Hektar
Sondergebiet Hafen	30,14 Hektar
Sondergebiet Hafen Süd	12,20 Hektar
weitere Kleinflächen (Wedringen W6, W7)	<u>3,28 Hektar</u>
	179,26 Hektar

Der Planungszeitraum für den Flächennutzungsplan beträgt 15 Jahre. Die Bedarfsschätzung orientiert sich daher an 15/18 des Wertes der vergangenen 18 Jahre. Dies wäre eine Nettofläche von 149,38 Hektar (ca. 150 ha). Hiervon abzuziehen sind die rechtsverbindlichen Bebauungspläne bzw. bestehende freie Bauplätze im Zusammenhang bebauter Ortslagen von 82,97 Hektar. Es besteht somit ein Nettobedarf aus neuen Gewerbeflächen von ca. 66,41 Hektar. Hierzu ist ein in Gewerbegebieten anzunehmender Erschließungsanteil (Straßen, Niederschlagswasserrückhaltung von 25% zuzuschlagen. Dies ergibt einen Flächenbedarf von ca. 83 Hektar zusätzlichen gewerblichen Bauflächen.

#### Bedarfsdeckung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen Erweiterungen von gewerblichen Bauflächen im Umfang von 80,95 Hektar vor.

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Südhafen, Haldensleben Süd südlich der geplanten Neutrassierung der Bundesstraße B245 gemäß den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes                     | 27,07 Hektar        |
| 2. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas (bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt)                                    | 3,74 Hektar         |
| 3. Erweiterung des Gewerbebestandes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71 für einen Großbetrieb (bisher nur teilweise im Flächennutzungsplan dargestellt) | <u>50,14 Hektar</u> |
|   | 80,95 Hektar        |

Hiermit kann ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot für den Planungszeitraum zur Verfügung gestellt werden.

#### Lage und Abgrenzung der Flächen

Ziel der Stadt Haldensleben ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für die in Haldensleben nachgefragten Standortbedingungen. Diese orientieren sich allgemein an folgenden Rahmenbedingungen:

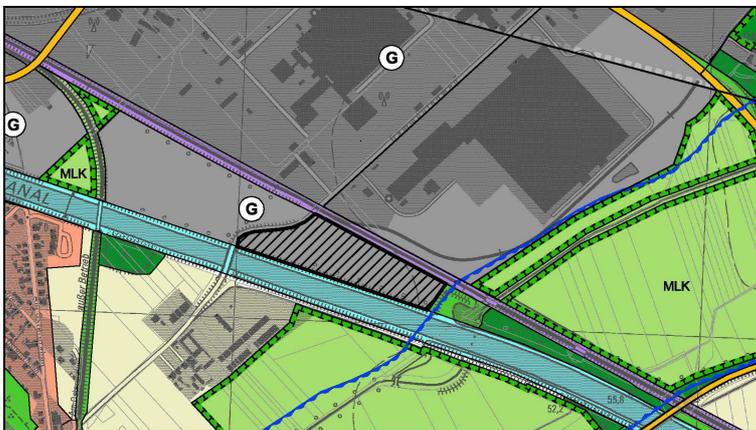
- optimale Anbindung an das Hauptstraßennetz
- möglichst große unzerschnittene Flächenverfügbarkeit
- Lage abseits von immissionsempfindlichen schützenswerten Nutzungen
- werbewirksame Lage an Hauptverkehrsstraßen

Weiterhin ist für nachfragende Logistikbetriebe die Lage am Mittellandkanal oder in der Nähe von Umschlageneinrichtungen des Mittellandkanals entscheidend. Entscheidende städtebauliche Kriterien der Stadt Haldensleben sind darüber hinaus

- die Möglichkeiten der Nachnutzung von bereits bebauten Standorten zur Minderung der Eingriffe in die Bodenfunktion,
- die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen nur im Fall, dass anderweitig keine Flächen verfügbar sind,
- die Lage außerhalb der Überschwemmungsgebiete,
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen und
- die Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

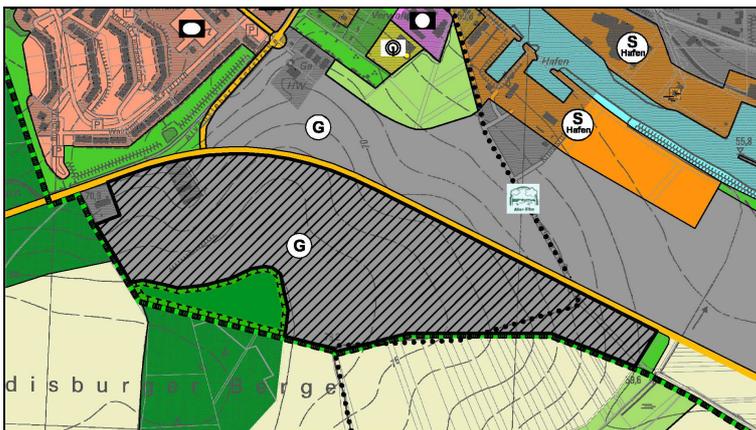
Grundlage der Anwendung der städtebaulichen Kriterien ist zunächst die Orientierung an den Kriterien der Nachfrage. Ansonsten ist eine Umsetzbarkeit der Bauleitplanung nicht gegeben. Die Prüfung geeigneter Standorte hat ergeben, dass der Gewerbebestand Haldensleben Ost (Gewerbegebiete I bis IV) nur in geringem Umfang von 3,74 Hektar erweiterbar ist, da nördlich und östlich Überschwemmungsgebiete angrenzen und im Süden der Mittellandkanal die natürliche Grenze darstellt. Einzige Erweiterungsmöglichkeiten ist die Fläche zwischen der Bahnlinie und dem Mittellandkanal östlich des Dammühlenweges, die neu im Flächennutzungsplan dar-

gestellt wurde. Diese Fläche weist zwar nur eine geringe Flächengröße auf, sie ist jedoch aufgrund des Angrenzens an den Mittellandkanal und die Bahnlinie für Logistikbetriebe besonders geeignet. Bei der Fläche handelt es sich um eine für die Landwirtschaft nur eingeschränkt geeignete Splitterfläche, die aufgrund des Angrenzens an gewerbliche Bauflächen und den Mittellandkanal nur wenige Vernetzungen mit der Umgebung aufweist.



Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke II und dem Mittellandkanal hinter Euroglas

TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011



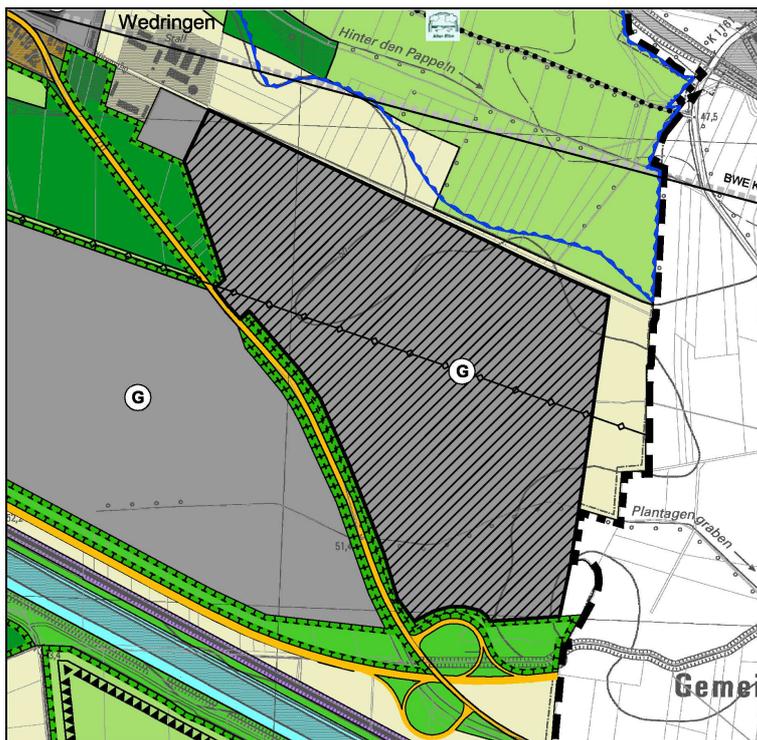
Bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellt war die gewerbliche Baufläche südlich der geplanten Neutrassierung der Bundesstraße B 245. Diese Fläche wurde im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Haldensleben neu aufgenommen. Auf die diesbezügliche Untersuchung und den Umweltbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Südhafen, Haldensleben Süd südlich der geplanten Neutrassierung der Bundesstraße B 245

Diese Fläche mit einer Größe von 27,07 Hektar soll für Betriebe im Zusammenhang mit dem entstehenden Südhafen vorgehalten werden.

Die Gemeinde Bülstringen hat angeregt, im Rahmen der Entwicklung neuer Gewerbegebiete die gemeinsame Erschließung eines Gewerbegebietes am Mittellandkanal in Bülstringen zu prüfen. Langfristig stellt dies auch nach Auffassung der Stadt Haldensleben eine Option dar. Voraussetzung hierfür wäre die Errichtung einer Nordwestumgehung Haldenslebens. Der gesamte Schwerlastverkehr vom Gewerbegebiet Bülstringen in Richtung Bundesautobahn A 2 und der Bundesautobahn A 14 muss derzeit das Stadtgebiet Haldensleben auf der Strecke der Satueler Straße und Neuenhofer Straße queren. Er verursacht hier erhebliche Beeinträchtigungen, da Wohnnutzung unmittelbar angrenzt. Die Stadt Haldensleben kann einen Ausbau des Gewerbebestandes Bülstringen auch im Sinne einer gemeinsamen Planung daher erst dann unterstützen, wenn eine konfliktfreie Anbindung an das Bundesstraßennetz gewährleistet ist.



TK10: 2/2011 © LVermGeo LSA / A18 / 1-6001349/2011

Erweiterung des Gewerbebestandes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B71

Wesentliche neue gewerbliche Baufläche ist das geplante Gewerbegebiet Wedringen Ost. Bisher war im Flächennutzungsplan eine straßenbegleitende gewerbliche Nutzung entlang der Bundesstraße B 71 vorgesehen. Diese würde sich überwiegend nur für Kleinbetriebe eignen, die jedoch vorrangig auf den noch freien Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Haldensleben angesiedelt werden sollen. Die Fläche ist neben dem Gewerbegebiet Wedringen die einzige für eine größere Industrieansiedlung von Betrieben mit einem Flächenbedarf von mehr als 15 Hektar in Haldensleben geeignete Fläche. Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP (Ziel 58) ist Haldensleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt.

Die bedarfsgerechte Erweiterung der Flächen dient dem Ziel der Vorhaltung von Flächen für größere industrielle Ansiedlungen. Zur Umsetzung dieses Zieles eignen sich keine bereits ehemals baulich genutzten Flächen. Industriebrachen sind nur im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik, der Zierkeramik Köhlerstraße und der KATRO vorhanden. Der Standort der Zuckerfabrik wurde durch die Hafestraße erschlossen. Er wird bis auf Restflächen im Umfang von ca. 5,34 Hektar bereits baulich genutzt. Die Flächen der KATRO sind von Wohngebieten umgeben. Sie sind für eine Nachnutzung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die Flächen der Zierkeramik Köhlerstraße befinden sich ebenfalls in der Nähe von Wohnnutzungen. Sie sind nur für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung geeignet und werden in die gemischten Bauflächen einbezogen. Sie wurden bereits als Reserveflächen berücksichtigt. Die Stadt Haldensleben kann daher eine gewerbliche und industrielle Nutzung für größere Gewerbeansiedlungen nur gewährleisten, wenn Flächen im Außenbereich für eine gewerbliche Nutzung herangezogen werden. Die hierfür geeigneten Flächen befinden sich ausschließlich im Osten und unmittelbar angrenzend südlich der Kernstadt Haldensleben, da ausschließlich diese Flächen über die erforderliche gute Anbindung an die vorgesehene Neutrassierung der Bundesstraße B 71, zur Bundesautobahn A 14 verfügen bzw. in unmittelbarer Nähe der Umschlagstellen am Mittellandkanal sich befinden. Für die Fläche südöstlich von Wedringen wurde in die Darstellungen aufgenommen, dass diese Fläche nur für größere Gewerbeansiedlungen mit einem Flächenbedarf über 15 ha vorgehalten werden soll. Für kleinflächigere Gewerbeansiedlungen sollen vorrangig die vorhandenen, erschlossenen Standorte ausgenutzt und Brachflächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten nachgenutzt werden.

Mit der Inanspruchnahme dieser Flächen sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten, die extern kompensiert werden sollen (vgl. Kap. 6.2.8 bzw. 2.3. des Umweltberichtes).

### Überplanung von Bestandsnutzungen durch gewerbliche Bauplätze

In den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen befinden sich im Bestand aktuell für das Wohnen genutzte Grundstücke, die dem Bestandsschutz unterliegen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Bereiche Althaldensleber Straße zwischen Gerikestraße und Bahn, Steinbettenbreite, Gebäude an der Töberhaide, an der Hafestraße und die Dammühle. Die Flächen waren bereits überwiegend im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei den Grundstücken handelt es sich um Nutzungen, die den Gebietscharakter nicht prägen, sondern sich bezüglich der Fläche und der Prägung der gewerblichen Nutzung unterordnen. Sie gehören damit nicht zu den gebietsprägenden Grundzügen der Bodennutzung, die im Flächennutzungsplan darzustellen sind. Planungsziel für diese Flächen ist zunächst jegliche Erweiterung schützenswerter Wohnnutzungen hier zu vermeiden, um das Konfliktpotential mit den vorhandenen Gewerbebetrieben nicht zu erhöhen. Dies kann nur über eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen erfolgen, da in gemischten Bauflächen eine Erweiterung auch der Wohnnutzung grundsätzlich möglich wäre. Der Bestandsschutz bleibt von der Darstellung im Flächennutzungsplan unberührt. Die Nutzungen sind unbeachtet der Darstellungen im Flächennutzungsplan immissionschutzrechtlich auf Grundlage ihrer derzeitigen Prägung zu beurteilen.

### **3.6. Sonderbauflächen**

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO unterscheiden sich von den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung, sind aber keineswegs eine homogene Bauflächendarstellung, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie großflächigen Einzelhandel, Hafengebiete oder Truppenübungsplätze. Neben der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche erachtet es die Stadt Haldensleben als erforderlich, für die Sonderbauflächen die Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch Angabe eines Zusatzes zur Bezeichnung Sonderbaufläche zu ergänzen. Die Flächen sollen daher nachfolgend differenziert betrachtet werden.

#### Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, umfassen im wesentlichen alle in § 10 BauNVO angeführten Nutzungen wie Campingplätze, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und touristische Projekte und Erholungseinrichtungen.

Wochenendhausgebiete sind im Plangebiet an drei Stellen vorhanden, an der Bülstringer Straße, am Klüdener Weg und an der Dessauer Straße. Die Wochenendhaussiedlung an der Bülstringer Straße am Ortsausgang Haldensleben hat sich aus einer Gartenanlage entwickelt. Inzwischen prägen Wochenendhäuser das Gebiet soweit, dass sich der Charakter von einer Gartenanlage zum Sondergebiet für Wochenendhäuser entwickelt hat. Das zweite Wochenendhausgebiet am Klüdener Weg nördlich des Wasserwerkes verfügt über größere Wochenendhausgrundstücke und ist bereits für diesen Zweck angelegt worden. Das Wochenendhausgebiet Dessauer Straße ist ebenfalls im Bestand vorhanden. In diesem Gebiet sind teilweise bereits Gebäude vorhanden, die dem Wohnen dienen, diese prägen jedoch das Gebiet nicht. Zur Entwicklung einer Wohnnutzung eignet sich das Gebiet aufgrund der Nähe des Hafens Dessauer Straße nicht. Der Charakter als Wochenendhausgebiet soll daher beibehalten werden.

#### Sonderbauflächen Tourismus

Die Entwicklung des Tourismus in Haldensleben hat in den letzten Jahren deutlich an Dynamik gewonnen. Wesentliche Bereiche dieser Entwicklung sind die Schlossanlage und der Park Hundisburg, der Elbe- Aller-Radweg und die Altstadt Haldensleben. Die touristischen Stationen sind weitgehend in die gemischten Bauflächen der Ortskerne integriert. Die Darstellung von Sonderbauflächen für den Tourismus ist an solchen Standorten erforderlich, an denen ausschließlich touristische Nutzungen im Außenbereich etabliert werden sollen. Dies ist vorliegend

die ehemalige Ziegelei Klausort mit dem dort vorhandenen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb. Der Standort für den Aufbau der Burg Nienburg wird derzeit noch geprüft.

#### Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

In der Stadt Haldensleben befinden sich vier Standorte des großflächigen Einzelhandels, die gemeinsam mit der Innenstadt flächendeckend die Nahversorgung gewährleisten. Dies sind:

- die Hagenpassage am Südrand der Innenstadt als innerstädtischer Ergänzungsstandort
- das Sondergebiet Ohrepark mit dem Kaufland Markt und dem Baumarkt an der Friedrich-Schmelzer-Straße im Gewerbegebiet II im Osten der Stadt
- der Gänseanger mit dem Edeka-Center und Aldi für den Norden der Stadt
- der Standort am Waldring mit dem Einkaufszentrum Süplinger Berg im Südwesten der Stadt

Die Standorte wurden Anfang der 90er Jahre entwickelt. Sie sind bis auf den Standort im Osten der Stadt gut in das Wohnumfeld integriert. Der Standort an der Friedrich-Schmelzer-Straße ist vornehmlich auf Kunden orientiert, die in den Gewerbegebieten arbeiten. Insgesamt wird durch die vorstehenden Standorte eine bedarfsgerechte, flächendeckende Versorgung der Kernstadt gewährleistet. Ein kleineres Nahversorgungszentrum ist in Althaldensleben im Ortskern integriert. In den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen ist eine umfassende Nahversorgung nicht gewährleistet. Die Sonderbauflächen für Einkauf werden bestandsorientiert dargestellt.

#### Sonderbauflächen für Hafenanlagen

Die Hafenanlagen in Haldensleben am wasserstandsunabhängigen Mittellandkanal gehören zu den bedeutendsten Binnenhäfen Sachsen-Anhalts. Ca. 25% des gesamten Umschlagvolumens des Landes Sachsen-Anhalt wird in Haldensleben an den bisher vorhandenen zwei Umschlaghäfen, dem Stadthafen und dem Hafen Dessauer Straße vom Wasserweg auf die Straße oder die Schiene umgeschlagen. Ziel der Stadt Haldensleben ist der Ausbau des Hafenstandortes. Für die bedarfsgerechte Erweiterung des Hafens wurde im Jahr 2009 der Bebauungsplan Sondergebiet Südhafen aufgestellt. Die dargestellten Sonderbauflächen Hafen umfassen den Hafen Dessauer Straße, den Stadthafen, den geplanten Südhafen, den Sportboothafen und den Betriebshafen der Wasser- und Schifffahrtsdirektion. Die dargestellten Flächen ermöglichen eine bedarfsgerechte Entwicklung des Hafenstandortes.

#### Sonderbauflächen des Bundes - Bundeswehr

Die Sonderbauflächen des Bundes – Bundeswehr umfassen den Truppenübungsplatz "Altmark". Die Flächen werden überwiegend durch Freiraumnutzungen und nicht durch bauliche Anlagen geprägt. Die Begrenzung der Flächen entspricht dem festgelegten Standortbereich. Dieser wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

#### Sonderbauflächen für Tierheime

Das Tierheim der Stadt Haldensleben befindet sich südlich von Satuelle in den ehemaligen Stallanlagen nördlich der Biogasanlage. Der Standort befindet sich im Außenbereich. Tierheime sind keine gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Anlagen. Ziel der Stadt ist die Erhaltung und gegebenenfalls die bedarfsgerechte Erweiterung des Standortes ausschließlich für den Zweck eines Tierheimes. Zur Umsetzung dieses Planungszieles wird der Standort als Sonderbaufläche Tierheim dargestellt.

### Sonderbaufläche für Tank- und Rastanlagen

Am Abzweig nach Hundisburg von der Bundesstraße B 245 befindet sich eine Tank- und Rastanlage im Außenbereich. Sie wurde aus einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte entwickelt. Das ursprüngliche Ziel der zum Zeitpunkt der Entwicklung noch selbständigen Gemeinde Hundisburg war die Entwicklung eines Gewerbegebietes an diesem Standort. Dieses Planungsziel ist aufgrund der Ausweisung der Umgebung des Standortes als Landschaftsschutzgebiet nicht mehr umsetzbar. Der Standort würde eine Splitterfläche bleiben und hätte keine Entwicklungsperspektive als Gewerbebestandort. Die Tank- und Rastanlage, die sich an diesem Standort etabliert hat, wird bestandsorientiert als Sondergebiet für eine Tank- und Rastanlage dargestellt.

## **3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich**

### **3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind**

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr.3 BauGB sollen in den Flächennutzungsplänen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Der Gesetzgeber fordert auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur eine Kennzeichnung der baulich zu nutzenden Flächen. Es steht den Gemeinden jedoch offen, zusätzlich auch die erheblichen Belastungen im Außenbereich zu kennzeichnen. Ein Altlastenverdacht reicht hierfür nur, insoweit er mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zutrifft. Unterschieden wurde im Plan zwischen einer Kennzeichnung (rot) bei nachgewiesener Belastung und einem Vermerk (schwarz) bei mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmender Belastung. Die hierfür zu kennzeichnenden oder zu vermerkenden Standorte wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde abgestimmt. Die gravierendsten Belastungen bestehen im Bereich der Abfalldeponien.

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächennutzungsplan
Haldensleben	43272	Mülldeponie am Pulverturm	keine Nutzung	Wald
Haldensleben	43304	Müllkippe am Benitz	keine Nutzung, Gehölz	Wald
Haldensleben	43309	Mülldeponie hinter der Jugendherberge	Gehölz, Garten	Wald, Grünfläche
Haldensleben	43367	Deponie Haldensleben	geschlossen und abgedeckt, tlw. Recyclinghof	Fläche für Erneuerbare Energien Photovoltaik
Haldensleben	43369	Mülldeponie am Holzweg	Gehölz, Altdeponie	Wald
Haldensleben	43405	Mülldeponie Anemonenweg	keine Nutzung	Landwirtschaft
Haldensleben	43419	Ablagerung am Kanal	flächenhafte Aufschüttung	Gewerbegebiet
Haldensleben	48223	Pumpstation am Fuchsberg	keine Nutzung	Landwirtschaft
Haldensleben	48233	ehemalige Deponie östlich des Pulverturmes	keine Nutzung	Wald
Hundisburg	43261	Hausmülldeponie Süplinger Straße	keine Nutzung	Landwirtschaft, Grünland
Hundisburg	43262	Mülldeponie Steinbruchstraße	keine Nutzung	Landwirtschaft, Grünland
Hundisburg	43263	Hausmülldeponie Siedlungsstraße	Wohngebiet, Garten	Wohnbaufläche, Grünfläche

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan
Satuelle	43193	Mülldeponie im neuen Teich	Grünland	Gehölz, Wasser
Satuelle	43194	Müllkippe Richtung Lübberitz (Kirchhofberg)	keine Nutzung	Landwirtschaft
Satuelle	43195	Buschsandaschenkuhle	abgedeckt, bepflanzt	Parkanlage
Uthmöden	43129	Mülldeponie Richtung ALV links	keine Nutzung	Wald
Uthmöden	48122	Deponie	keine Nutzung	Landwirtschaft
Wedringen	43026	ehemalige Mülldeponie	Landwirtschaft	Landwirtschaft

\* Kennziffer 150832704 + Angabe der folgenden 5 letzten Ziffern

Die vorstehenden Deponien sind in der Regel erheblich mit Schadstoffen belastete Flächen. Eine Kennzeichnung der Fläche mit Angabe der Kennziffer erfolgte grundsätzlich, auch soweit die Flächen nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Die Deponien wurden als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen gekennzeichnet. Die Ablagerung am Kanal (Rübenerde der ehemaligen Zuckerfabrik) wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 Gewerbegebiet IV/1 untersucht. Belastungen, die ein Sanierungserfordernis auslösen, wurden nicht festgestellt. Gleichwohl können punktuelle Schwermetallbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Konflikte mit der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche sind nicht zu erwarten.

Innerhalb baulich genutzter Flächen befindet sich die Deponie Siedlungsstraße Hundisburg. Konflikte im Bestand sind nicht bekannt. Auf dem vollständig abgedeckten Deponiekörper befinden sich überwiegend Gärten.

Weiterhin wurden erhebliche Bodenbelastungen für folgende Flächen nachgewiesen:

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan
Haldensleben	43345	Agrochemisches Zentrum und Tankstelle der LPG südlich Bahnhof	Gewerbegebiet	gewerbliche Baufläche
Haldensleben	48207	Aristomin	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche

Die vorstehenden Grundstücke werden gewerblich genutzt. Erhebliche Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die Flächen wurden als erheblich belastete Flächen gekennzeichnet.

Bei den folgenden Flächen kann gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden, ob es sich tatsächlich um Flächen handelt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und bei denen die geplante Nutzung mit dem Grad der Belastung zu vereinbaren ist. Dies ist erst nach orientierenden Untersuchungen im Sinne von § 3 BBodSchV möglich.

Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen - Vorlage zum Feststellungsbeschluss vom 01. August 2012

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächennutzungsplan	Vermerk im Flächennutzungsplan als Altlastenverdacht
Haldensleben	43330	KfL (ehemals Kreisbetrieb für Landwirtschaft) Althaldensleben Hundisburger Straße	landwirtschaftliche Betriebsstätte / Wohngebäude	Wohnbaufläche	ja
Haldensleben	43333	Tankstelle Klosterhof Technikstraße	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	43336	Heizhaus IFA	Gewerbe	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	43339	Zuckerfabrik Töberhaide	Lager, Nutzungsbranche	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	43340	Holzlagerplatz	Lagerfläche	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	43341	Schrottplatz	Lagerfläche Hafen	Sonderbaufläche Hafen	ja
Haldensleben	43342	Kohlehandel Magdeburg	Lagerfläche Gewerbe	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	43343	Kältetechnik Althaldensleben	Nutzungsbranche	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	43350	Schießstand Haldensleben Masche	Schützenhaus	Wohnbaufläche / Grünfläche	ja
Haldensleben	43351	Tankstelle Technikstützpunkt Haldensleben Bülstringer Straße	Nutzungsbranche	gemischte Baufläche / Landwirtschaft	ja
Haldensleben	43352	Tankstelle Friedrich-Ludwig - Jahn - Allee	Bahnanlage	Fläche für Bahnanlagen	ja
Haldensleben	43353	Altöllager am Kanal	Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	43354	Tankanlage, Öllager Schützenstraße	Wohngebiet Öllager beseitigt	Wohnbaufläche	ja
Haldensleben	43355	Pflegezentrum Roland	Bülstringer Straße	gemischte Baufläche	nein, keine erhebliche Belastung mehr
Haldensleben	43356	Tierhaltung Bülstringer Straße	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Landwirtschaft	nein, keine bauliche Nutzung dargestellt
Haldensleben	43357	Tankstelle Kraftverkehr	Spedition	gemischte Baufläche	ja

Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen - Vorlage zum Feststellungsbeschluss vom 01. August 2012

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächennutzungsplan	Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
Haldensleben	43359	Tankstelle Hagenstraße	Straße	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	43360	Tankstelle Magdeburger Straße	Gewerbehof	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	43361	Tankstelle am Standort Hagenpassage	Einkaufszentrum	Sonderbaufläche Einzelhandel	ja
Haldensleben	43362	Tankstelle und Tanklager Güntherstraße	Gewerbehof	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	43363	Tankstelle Baumaschinenkombinat	Grünfläche, Randbereich Ohre-landhalle	Grünfläche	ja
Haldensleben	43364	Tankstelle vor dem Gesundheitsamt	Straße	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	43365	Tankstelle Markt	Straße	Wohnbaufläche	ja
Haldensleben	48195	Kläranlage Krankenhaus	ohne Nutzung	Wald	nein, da keine bauliche Nutzung
Haldensleben	48196	Heizhaus Psychiatrische Kliniken	Leerstand	Gemeinbedarf	ja
Haldensleben	48197	Heizwerk Stadtwerke Alvensleber Landstraße	BHKW	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	48198	ehemalige Maschinenfabrik	Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	48199	Reparaturwerkstatt Verkehrsgesellschaft	Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	48203	Getreidehandel Magdeburger Straße	Nahversorgungsmarkt	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	48204	Keramag BT Hafenstraße	Gewerbe	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	48205	Kläranlage	Kläranlage	Versorgungsanlagen	ja
Haldensleben	48206	Autoreparatur /Lackiererei Satueller Straße	Werkstatt	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	48208	ZBO Landwirtschaft Kfz-Werkstatt	Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	48209	Autoreparaturwerkstatt	Autohaus	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	48211	Siloanlage Hafen	Hafen	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	48212	Mega Futtermittelhandel	Gewerbe	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	48213	Keramag BT IV	Gewerbe	gewerbliche Baufläche	ja
Haldensleben	48230	Stahl- und Kältetechnik Althaldensleben	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Haldensleben	48428	Truppenübungsplatz Colbitz - Letzlinger Heide	Truppenübungsplatz	Sonderbaufläche Bund	nein, großflächige allgemeine Kampfmittelbelastung

Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen - Vorlage zum Feststellungsbeschluss vom 01. August 2012

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächennutzungsplan	Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
Haldensleben	48005	Garnison Planken und Stab des Truppenübungs bataillons	Truppenübungsplatz	Sonderbaufläche Bund	nein, großflächige allgemeine Kampfmittelbelastung
Hundisburg	43264	Lager für Pflanzenschutzmittel	Lager	Wohnbaufläche	nein, keine erhebliche Belastung zu erwarten
Hundisburg	43266	Giftraum Obsthalle an der Bundesstraße B 245	Landwirtschaft	Landwirtschaft	ja
Hundisburg	43267	Güllegrube Oberhof	Nutzungsbranche	gemischte Baufläche	ja
Hundisburg	43268	Traktorenhof Hundisburg	Wohnen / Landwirtschaft	gemischte Baufläche	ja
Hundisburg	43269	Schloss Hundisburg ehemalige VEG	Nutzungsbranche	gemischte Baufläche	ja
Hundisburg	48110	Stallanlage	Stallanlage	Landwirtschaft	nein, da keine bauliche Nutzung
Satuelle	43196	Technikstützpunkt Tankstelle	Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
Uthmöden	43126	Tankstelle	Stallanlage	Landwirtschaft	nein, da keine bauliche Nutzung
Uthmöden	43127	Tankstelle / Öllager	landwirtschaftlicher Hof	gemischte Baufläche	ja
Uthmöden	43128	Tankstelle Richtung Zobbenitz	Grundstück im Außenbereich	Landwirtschaft	nein, da keine bauliche Nutzung
Uthmöden	43130	Pflanzenschutzmittellager Richtung Zobbenitz	Stallanlage	Landwirtschaft	nein, da keine bauliche Nutzung
Uthmöden	48124	Schleppdach Technikabstellfläche	landwirtschaftl. Betriebsstätte	Landwirtschaft	nein, da keine bauliche Nutzung
Wedringen	43024	Reparaturwerk / Technikstützpunkt Wedringen	Technikstützpunkt	Landwirtschaft	ja
Wedringen	43025	Reparatur und Reifenhandel	Wohnen / Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
Wedringen	43030	ehemalige Tankstelle vor Hof Schulze	Straße	gemischte Baufläche	ja
Wedringen	43226	ehemals Kältetechnik Haldensleben	Nutzungsbranche	gemischte Baufläche	ja
Wedringen	43435	Pflanzenschutzmittellager	Technikstützpunkt	Landwirtschaft	ja

\* Kennziffer 150832705 + Angabe der folgenden 5 letzten Ziffern

Diese Flächen wurden im Plan nur vermerkt, wenn eine erhebliche Bodenbelastung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Dies ist in der Regel der Fall bei Tankstellen, Öllagern, erwarteten Bodenbelastungen durch Schwermetalle und Flächen, auf denen mit giftigen Stoffen umgegangen wurde. Konflikte mit den dargestellten Arten der baulichen Nutzung sind vor allem bei den Wohnbauflächen nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Fläche des ehemaligen Kreisbetriebes für Landwirtschaft an der Hundisburger Straße ist bereits aktuell teilweise für Wohnen genutzt. Die Bodenbelastungen stehen dieser Nutzung nicht entgegen. Das Öllager an der

Schützenstraße wurde beräumt und abgebrochen. Eventuelle Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen haben sich diesbezüglich zwar nicht erhärtet, kleinflächige erst beim Bodenaushub feststellbare und damit sanierbare Bodenbelastungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Tankstelle am Markt befand sich im Straßenraum. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die im Altlastenkataster verzeichneten Verdachtsflächen enthalten eine Vielzahl von Flächen, die allein aufgrund ihrer Vornutzung und ohne konkrete Untersuchung als altlastenverdächtig eingestuft wurden. Bei einigen Nutzungen, die zum Beispiel mit organischen Schadstoffen verbunden sind (Stallanlagen), kann davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffe aufgrund des Zeitablaufes von ca. 20 Jahren deutlich vermindert haben.

Weiterhin wurde eine Vielzahl von Flächen des Altlastenkatasters inzwischen archiviert. Auf diesen Flächen sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Für archivierte Flächen besteht jedoch kein behördlicher Untersuchungsauftrag mehr. Diese Flächen werden nicht im Flächennutzungsplan vermerkt. Für ihre Lage wird auf das Altlastenkataster verwiesen. Im Falle von Nutzungsänderungen können auf diesen Flächen Untersuchungserfordernisse entstehen, um sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Der Ausschluss einer Gefährdung kann ausschließlich aufgrund einer nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung nach dem Bodenschutzrecht erfolgen.

Im Bereich von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass bei einer Nutzungssensibilisierung des Standortes die geplante Nutzung gefahrlos möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Hinweisen und Verdachtsmomenten auf Bodenbelastungen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen das Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde zu informieren ist.

### **3.7.2. Kampfmittelverdachtsflächen**

Die Flächennutzungsplanunterlagen wurden durch das Ordnungsamt des Landkreises Börde, SG Gefahrenabwehr in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des technischen Polizeiamtes Magdeburg anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse zu Kampfmittelbelastungen geprüft. Anhand der zu Haldensleben vorliegenden Belastungskarten wurde festgestellt, dass im Plangebiet Kampfmittelverdachtsflächen zu verzeichnen sind. Es wird seitens des Landkreises Börde darauf hingewiesen, dass hier rechtzeitig vor Beginn jeder erdeingreifenden Maßnahme eine auf den Einzelfall bezogene Stellungnahme des Sachgebietes Gefahrenabwehr des Landkreises Börde einzuholen ist.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde handelt es sich um folgende Flächen:

Gemarkung Haldensleben	Flure 16, 17, 25, 26, 27, 28, 33 und 36
Gemarkung Hundisburg	Flure 4, 5, 6 und 7
Gemarkung Satuelle	Flur 3
Gemarkung Uthmöden	Flur 3
Gemarkung Wedringen	Flure 1, 2, 3 und 4

Da bei der Durchführung aller erdeingreifenden Maßnahmen, einschließlich archäologischer Vorgrabungen, ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann, wird bei Arbeiten auch außerhalb der vorbezeichneten Gebiete auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S. 240 ff.) hingewiesen.

### 3.7.3. Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern"

Das Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern" wurde 1990 durch die Stadt Haldensleben vorbereitet. Nach dem Abschluss vorbereitender Untersuchungen wurde die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet am 12.07.1991 rechtsverbindlich. Auf eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan wurde verzichtet, da die Abgrenzung sich stark mit dem Denkmalbereich Altstadt Haldensleben überschneidet. Außer dem Denkmalbereich Altstadt gehören die Hagenstraße bis zur Gerikestraße und die Hagenpassage sowie Flächen vor dem Stendaler Tor in der Ohreue zum Sanierungsgebiet.

### 3.7.4. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert am 22.12.2004 (GVBl. LSA S. 853) sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse des menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind.

Der Denkmalbegriff umfasst:

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche
- archäologische Kulturdenkmale
- archäologische Flächendenkmale
- bewegliche Kulturdenkmale und
- Kleindenkmale

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in Haldensleben:

- Denkmalbereich Altstadt Haldensleben mit Befestigungszug (Stadtmauer mit Türmen und Toren) als mittelalterliche Planstadt von eminenter Bedeutung, umfassend die Straßenzüge Am Marienkirchplatz, Breiter Gang, Bülstringer Straße im Abschnitt vom Markt bis zum Bülstringer Tor, Burgstraße, Durchgang zum Gärhof, Gärhof, Gröperstraße, Hagenstraße im Abschnitt vom Markt bis zum Hagentor, Holzmarkt, Holzmarktstraße, Jacobstraße, Kirchstraße, Lange Straße, Magdeburger Straße im Abschnitt vom Markt bis zum ehemaligen Magdeburger Tor, Marienkirchplatz, Markt, Ritterstraße, Steinstraße, Stendaler Straße
- Landesheilanstalt für psychisch Kranke, errichtet ab 1927 nach einheitlichem Plan, umfassend Kieffholzstraße 2-9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Lüneburger Heerstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, Merseburger Straße 1-38, Wolfshausener Straße 1-6
- Denkmalbereich Straßenzeile Hagenstraße 62, 64, 66, 68, 70
- Denkmalbereich Häusergruppe Bahnhofstraße 30, 32
- Denkmalbereich Straßenzeile Pfändegraben 3, 4, 5, 6, 7, 8
- Althaldensleben Kloster St. Maria und St. Jakobus einschließlich angrenzende Gebäude der Ober- und Untermühle, der ehemaligen Porzellanfabrik Waldstraße 26, der Arbeiterhäuser An der Beber 3, 4, 5, 6, 7 und des Landschaftsparkes Althaldensleben - Hundisburg
- Schloss Hundisburg mit Barockpark Hundisburg übergehend in den Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg
- Ziegelei Hundisburg Jacob-Bührer-Straße 2 einschließlich der Tongruben und der Feldbahn
- Denkmalbereich Häusergruppe Hundisburg, Hauptstraße 7, 35, 36
- Denkmalbereich Stall Hundisburg, Hauptstraße (Unterhof Schloss Hundisburg)
- Denkmalbereich Satuelle Straßenzeile Straße des Friedens 1, 3, 7, 9 und Häusergruppe Hauptstraße 37, 39 einschließlich angrenzender Einzeldenkmale Hauptstraße 35 Gasthof, Straße des Friedens 4 Pfarrkirche, Straße des Friedens 6 Pfarrhaus
- Denkmalbereich Straßenzug Uthmöden Lange Straße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 58, 59, 61, 63, 65, 67, Kurze Straße 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19,

- 21, 30, 32, 34, 36, 38, An der Kirche 2 (Pfarrhaus) einschließlich angrenzender Einzeldenkmale Kurze Straße 24, An der Kirche 1 (Pfarrkirche)
- Häusergruppe Wedringen, Dorfstraße 19, 21 einschließlich angrenzender Einzeldenkmale An der Kirche 1,2 (Kirche und Pfarrhaus)
  - Denkmalsbereich Forsthof Hütten

Die Umgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Weiterhin befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen im Plangebiet.

Folgende das Orts- und Landschaftsbild dominierende Einzeldenkmale außerhalb der Denkmalsbereiche werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen:

- Warte Pulverturm im Stadtwald von Haldensleben
- Wasserturm Trendelberg
- Bergschloss Brauerei Bornsche Straße
- Schule Schulstraße 2
- Kirche St. Liborius, Gerikestraße 26
- Simultankirche St. Johannis Baptista und Lutherkirche Althaldensleben
- Kirche St. Andreas Hundisburg
- Kirchturm der Wüstung Nordhausen
- Schloss Detzel

Die Kirche St. Marien, Pfarrkirche Uthmöden, Satuelle und Wedringen befinden sich innerhalb gekennzeichneteter Denkmalsbereiche.

Die Einzeldenkmale sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

In der Stadt Haldensleben sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist in einem Beiplan Anlage 2 dargestellt.

Bei sämtlichen Vorhaben bzw. Erdeingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den gekennzeichnetten Bereichen, die eine Tiefe von 0,5 Meter überschreiten, ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen bzw. baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichnetten Bereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unterliegen.

### **3.8. Bauen im Außenbereich**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. In der Absicht, die Zersiedelung der Landschaft und die Zersplitterung der Bebauung soweit als möglich zu verhindern, ist hier die Errichtung neuer Gebäude nur möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben:

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,

4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
  - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
  - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
  - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
  - d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient  
oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören nach Einschätzung der Stadt Haldensleben die Stallanlagen und landwirtschaftlichen Betriebsstätten an der Bülstringer Straße in Haldensleben, an der Jacob- Bühler- Straße, der Bahnhofstraße und der Bundesstraße B 245 in Hundisburg, südlich der Ortslage von Satuelle, Gut Detzel, östlich von Uthmöden an der Klee- gartenstraße in Uthmöden und östlich von Wedringen. Sie bedürfen nicht der Darstellung als Baugebiete, sondern sind in den Flächen für die Landwirtschaft zulässig. Die bauplanungsrecht- liche Prüfung der Privilegierung im Einzelfall liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Börde.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Be- nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von § 35 Abs. 2 bis 4 BauGB zulässig. Dies trifft insbesondere auf die Wohnplätze Hütten, Lübberitz, Glüsig, Klausort außerhalb des Sondergebietes, Meyers Mühle, Papenberg, Dessauer Straße 36, 37, 37a, 37b, 38, 38a-c, Wedringer Straße 9 / 9a, Am Großen Werder 1, 3, 4 und Bahnhofstraße 1 in Uthmöden zu. Ihre Darstellung als Baufläche würde die Entstehung von Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern und ist damit nicht mit einer geordneten städte- baulichen Entwicklung vereinbar. Die fehlende Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungs- plan bedeutet jedoch weder, dass diese Gebäude ihren Bestandsschutz verlieren, noch dass sie nicht entwickelt werden können. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen. Die Entwicklung ist jedoch nur in einem engen Rahmen mög- lich. Eine Zersiedelung der Landschaft soll hierdurch vermieden werden.

Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören auch Windenergieanlagen soweit diese nicht durch die Ziele der Raumordnung oder durch eine Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle ausgeschlossen werden. Der Stadt Haldensleben ist die Darstellung eines eigenen Sondergebietes für Windenergieanlagen verwehrt, da die Ziele der Raumordnung eine Konzentration ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes vorsehen. Sie ist somit nicht in der Lage, eine eigene Steuerung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan vorzunehmen, sondern muss sich auf die Wirksamkeit regionalplanerischer Regelungen verlassen.

Die Stadt Haldensleben möchte deshalb klarstellen, dass die Abstandsregelungen der Regio- nalen Planungsgemeinschaft Magdeburg auch weitgehend den Zielen der Stadt Haldensleben entsprechen. Windenergieanlagen an anderen Stellen sind nicht mit den städtischen Planungs- zielen vereinbar.

## **4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG**

### **4.1. Verkehr**

#### Allgemeine Zielvorstellungen:

Übergeordnetes Ziel im Bereich Verkehr ist die Befriedigung der vorhandenen und der in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbedürfnisse durch ein Verkehrssystem, das unter den Gesichtspunkten der Annehmlichkeit, der Leistungsfähigkeit, der Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit, des Betriebs- und Verkehrswertes sowie der Umweltverträglichkeit ein Optimum an Bedürfnisbefriedigung bewirkt.

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Stadtgebiet bestehen

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb des Stadtgebietes von Haldensleben,
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in Haldensleben und im Einzugsbereich der Stadt und den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, des Ohre- Parks, am Süplinger Berg und am Gänseanger,
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Schwerpunkten des Tourismus und zwischen den Wohnstätten und den Erholungsbereichen bzw. kulturellen und sportlichen Einrichtungen,
- im Schülerverkehr.

Ziel der Stadt Haldensleben ist es, die Funktionen im Stadtgefüge so zu ordnen, dass ein wesentlicher Anteil des Verkehrs fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigt werden kann und für den verbleibenden motorisierten Verkehr, Angebote umweltfreundlicher Verkehrsträger (Bus, Bahn) zu eröffnen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden, indem

- gewerbliche Bauflächen auch an das Radwegenetz angeschlossen werden,
- Wohnbauflächen innerörtlich möglichst zentrumsnah entwickelt werden.

Dennoch ist ein leistungsfähiger Straßenanschluss eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung in Haldensleben.

#### **4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr**

##### Autobahnen

Wie bereits unter Punkt 2.3. zur Lage im Raum angeführt, ist ein Anschluss an das Autobahnnetz erst außerhalb des Stadtgebietes (Bundesautobahn A14 Dahlenwarsleben 10 Kilometer, A 2 Eilsleben 14 Kilometer) vorhanden. Im Planbereich selbst befindet sich keine Bundesautobahn.

##### Bundesstraßen

- Bundesstraße B 71 Magdeburg - Haldensleben - Salzwedel  
Wichtigste Bundesstraße in Haldensleben ist die Bundesstraße B 71 im Abschnitt Magdeburg - Salzwedel. Die Bundesstraße B 71 stellt den Anschluss Haldenslebens an die Bundesautobahn A 14 bei Dahlenwarsleben dar. Im Rahmen des Lückenschlusses der Bundesautobahn A 14 ist der Neubau der Bundesstraße B 71 im Abschnitt A 14 - Haldensleben vorgesehen. Hierfür wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Derzeit befindet sich die Planung im Planfeststellungsverfahren.  
Der erste zu realisierende Abschnitt soll die Ortsumgehung Wedringen werden. Die Vorzugsvariante der Führung der Neutrassierung der Bundesstraße wurde in den Flächen-

nutzungsplan übernommen. Die Maßnahme umfasst die Verbreiterung und den Neubau des Abschnittes von der Kreuzung mit der Gerikestraße (Bundesstraße B 245) bis zur Stadtgrenze in Richtung Vahldorf. Die Neutrassierung sieht einen niveaugleichen Kreuzungspunkt mit der Jacob- Uffrecht- Straße und zwei niveaufreie Kreuzungen östlich und westlich von Wedringen vor. Die Ortslage Wedringen wird in Parallelführung zum Mittellandkanal südlich umgangen.

- Bundesstraße B 245

Als zweite Bundesstraße bindet die B 245 im Abschnitt Haldensleben - Eilsleben die Stadt Haldensleben an die Bundesautobahn A 2 in Richtung Westen an. Die Bundesstraße B 245 verläuft derzeit über die Gerikestraße - Alvensleber Landstraße über Klausort zur Einmündung der Kreisstraße K 1157 und quert dann die Stadtgrenze in Richtung Bebertal. Für die Bundesstraße B 245 ist ebenfalls eine Neutrassierung im Abschnitt Haldensleben vom Ortseingang bis zur Einmündung in die Bundesstraße B 71 vorgesehen. Diese Neutrassierung dient der Beseitigung von niveaugleichen Bahnübergängen im Zuge der Bundesstraße B 245. Sie führt südlich um Haldensleben, quert den Mittellandkanal auf der bereits errichteten Brücke im Zuge der Neuwaldensleber Straße, verläuft über ein neues Brückenbauwerk über die Bahnstrecke und bindet an der Gerikestraße an. Die Planfeststellungsunterlagen für die Straße liegen bereits vor. Das Verfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

#### Landes- und Kreisstraßen

Das Plangebiet wird von zwei Landesstraßen und sechs Kreisstraßen berührt. Dies sind:

- Landesstraße L 24                      Stadtgrenze aus Richtung Bülstringen bis zur Bundesstraße B 245 und von der Althaldensleber Straße über Althaldensleben - Hundisburg bis zur Stadtgrenze in Richtung Rottmersleben

Die Landesstraße L 24 verläuft von Bülstringen kommend über den Abzweig Dessauer Straße entlang der Dessauer Straße, auf die Süplinger Straße nach Osten abbiegend den Mittelkanal querend bis zur Bundesstraße B 245 am Klinggraben. Sie führt dann über die Bundesstraße B 245 bis zur Althaldensleber Straße und zweigt dort nach Süden ab. Die Bahnstrecke und den Mittellandkanal querend verläuft sie über die Neuwaldensleber Straße bis zum Kreisverkehr an der Beber, dort auf die Hundisburger Straße abbiegend quert sie Hundisburg in Richtung Rottmersleben. Die Landesstraße L 24 verlässt das Stadtgebiet nach Süden zur Hohen Börde.

Der Verlauf der Landesstraße L 24 entspricht seit der Errichtung der Ohrequerung Satueller Straße / Bülstringer Straße nicht mehr den überörtlichen Hauptverkehrsströmen. Das Land strebt eine Umverlegung der Führung der Landesstraße L 24 auf den Straßenzug Bülstringer Straße - Satueller Straße - Neuenhofer Straße an.

- Landesstraße L 42                      Haldensleben - Süplingen

Die Landesstraße L 42 verläuft von Süplingen aus Richtung West kommend über die Kieholzstraße und Süplinger Straße und mündet dann vor dem Mittellandkanal in die Landesstraße L 24 ein.

- Kreisstraße K 1106                      Klüden - Uthmöden - Satuelle - Haldensleben - Neuenhofe - Wedringen

Die Kreisstraße K 1106 gewährleistet die Anbindung der Ortschaften Uthmöden und Satuelle an Haldensleben. Sie erreicht das Stadtgebiet im Norden aus Richtung Klüden, quert Uthmöden auf dem Straßenzug Lange Straße - Mühlentor - Bahnhofstraße und verläuft dann weiter nach Süden, Satuelle auf der Hauptstraße querend nach Haldensleben. Am Wasserwerk biegt die Kreisstraße K 1106 auf die Satueller Straße ab und verläuft nach dem Kreisverkehr an der Bornschen Straße in Richtung Neuenhofe über die Neuenhofer Straße. Am Ortsausgang bindet die Kreisstraße K 1106 an die Bundesstraße B 71 an. Sie

verlässt dann das Stadtgebiet nach Neuenhofe. Von Neuenhofe aus nach Süden verlaufend erreicht sie mit der Ohrequerung wiederum das Stadtgebiet, durchquert auf der Dorfstraße Wedringen und mündet in die Bundesstraße B 71 ein.

Aufgrund der Verlagerung wesentlicher Verkehrsströme der Landesstraße L 24 nach Errichtung der Ohrebrücke zwischen der Bülstringer Straße und der Satueller Straße ist der Abschnitt der Kreisstraße K 1106 zwischen dem Wasserwerk im Westen und der Auffahrt zur Bundesstraße B 71 im Osten stark durch den Durchgangsverkehr belastet. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan war eine Nordwestumgehung zwischen dem Wasserwerk und der Bundesstraße B 71 vorgesehen, die auch als Planungsziel im Flächennutzungsplan in leicht veränderter Führung erhalten bleibt. Durch eine Verbindung zwischen der Ohrebrücke und der Auffahrt Bornsche Straße / Benitz zur Bundesstraße B 71 könnte die Ortsdurchfahrt erheblich entlastet werden.

- Kreisstraße K 1139                    Wieglitz - Uthmöden - Landesstraße L 24  
Die Kreisstraße K 1139 berührt das Stadtgebiet nur im Norden. Sie verläuft von der Landesstraße L 24 nördlich von Wieglitz, den Mittellandkanal und die Ohre querend nach Uthmöden und mündet dort in die Kreisstraße K 1106 ein. Sie verlässt Uthmöden über die Kurze Straße in Richtung Süd und quert wiederum die Ohre und den Mittellandkanal in Richtung West. Am Schwarzen Pfuhl mündet sie wieder in die Landesstraße L 24 ein.
- Kreisstraße K 1142                    Bundesstraße B 71 - Bundesstraße B189 (Heidestraße)  
Die Heidestraße (Kreisstraße K1142) stellt die wichtigste Ost-West-Querung der Colbitz - Letzlinger Heide dar. Sie quert das Sondergebiet Bund des Truppenübungsplatzes Altmark auf der Verbindung zwischen Hütten, Plancken und Colbitz.
- Kreisstraße K 1157                    Bundesstraße B 245 - Hundisburg  
Die Kreisstraße K 1157 bindet Hundisburg an die Bundesstraße B 245 an. Sie beginnt an der Landesstraße L 24 und verläuft über die Hauptstraße und Süplinger Straße vorbei an der Ziegelei Hundisburg zur Bundesstraße B 245.
- Kreisstraße K 1158                    Wedringen - Althaldensleben - Groß Santerleben  
Die Kreisstraße K 1158 stellt im Abschnitt Althaldensleben - Groß Santerleben eine der am stärksten befahrenen Kreisstraßen des Landkreises Börde dar. Sie verbindet Haldensleben mit der Auffahrt Irlleben zur Bundesautobahn A 2. Die Kreisstraße beginnt am Abzweig von der Bundesstraße B 71 westlich von Wedringen, quert den Mittellandkanal nach Althaldensleben. An der Kreuzung mit der Landesstraße L 24 biegt sie auf die Neuhaldenslebener Straße nach Süden ab und verlässt das Stadtgebiet an der Einmündung der Dorfstraße Glüsig.
- Kreisstraße K 1653                    Landesstraße L 24 - Bülstringer Straße - Bornsche Straße  
Die Landesstraße L 24 von Bülstringen führt in gerader Führung als Kreisstraße K 1653 am Abzweig Dessauer Straße über den Mittellandkanal auf die Bülstringer Straße. Vor der Ohre biegt sie auf den Verlauf der alten Bülstringer Straße ein und verläuft bis zum Markt, dort nach Norden auf die Stendaler Straße - Bornsche Straße bis zum Kreisverkehr mit der Kreisstraße K 1106.

Alle Ortslagen sind damit an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Durch die vorhandenen Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert. Bisher nicht als Landes- oder als Kreisstraße gewidmet, obwohl in gleicher Weise dem überörtlichen Verkehr dienend, ist der Abschnitt der Ohrequerung zwischen der Satueller und Bülstringer Straße. Er wurde ergänzend als überörtliche Straße dargestellt. Weiterhin wurde das bestehende Planungsziel vermerkt, zwischen der Ohrebrücke und der Auffahrt Bornsche Straße / Benitz eine Nordwestumgehung der Stadt zu errichten. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des Straßenzuges Satueller Straße / Neuenhofer Straße ist diese Umgehung weiterhin erforderlich, die Trassenführung ist jedoch noch nicht abgestimmt und wird daher nur im Plan vermerkt. Der Planungsträger für die Straße steht noch nicht fest.

Das straßenbegleitende Radwegenetz wird unter Punkt 4.1.5. der Begründung zum Flächennutzungsplan behandelt.

#### **4.1.2. Innerstädtischer Verkehr**

##### Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen

Das Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb der Stadt Haldensleben wird teilweise durch die klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gebildet. Die städtischen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergänzen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptnetz. Dies sind die Straßenzüge:

- Magdeburger Straße im Abschnitt von der Kreuzung mit der Bundesstraße B 71 / Bundesstraße B 245 bis zum Markt
- Bornsche Straße im Abschnitt nördlich des Kreisverkehrs mit der Satueller Straße / Neuenhofer Straße
- Rottmeisterstraße
- Schützenstraße
- Waldring im Abschnitt von der Süplinger Straße bis zur Alvensleber Landstraße

Als bereits seit längerer Zeit verfolgte Neuplanung zur Umfahrung des Stadtkerns wurden aus der alten Darstellung des Flächennutzungsplanes die Verbindung zwischen der Hagenstraße und der Schützenstraße sowie die Verbindung Werderstraße - Bornsche Straße als Planungsziel beibehalten. Die weitere Erschließung erfolgt über Nebennetzstraßen und Anliegerstraßen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden.

#### **4.1.3. Schienenverkehr**

Die Stadt Haldensleben ist über die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Oebisfelde an das Schienennetz angeschlossen. Einziger Haltepunkt ist der Bahnhof Haldensleben. In Haldensleben ist weiterhin ein Güterbahnhof vorhanden, der dem Umschlag Straße / Schiene dient. Der Stadthafen Haldensleben ist teilweise an das Schienennetz angeschlossen.

Die Kleinbahnstrecke Haldensleben - Eilsleben mit Haltepunkten in Althaldensleben und Hundisburg wurde inzwischen stillgelegt.

##### Personenverkehr

Von Haldensleben aus verkehren Regionalbahnen am Tag stündlich in Richtung Magdeburg. Die Reisezeit beträgt ca. 30 Minuten. Nach Oebisfelde verkehrt die Regionalbahn am Tag in der Regel alle zwei Stunden. Die Reisezeit beträgt ebenfalls 30 Minuten. Während der Berufsverkehrszeiten verkehren zusätzliche Züge.

Ziel der Stadt Haldensleben ist die Erhaltung der Verbindungsqualität in Richtung Magdeburg. In Abhängigkeit vom Umfang der in den Gewerbegebieten in Wedringen entstehenden Arbeitsplätze sollte langfristig die Einordnung eines Haltepunktes an den Gewerbegebieten Wedringen geprüft werden.

##### Güterverkehr

Der Stadthafen und die Gewerbegebiete sind durch bestehende Anschlüsse an das Schienennetz angeschlossen. Die Bedeutung der Verladung auf die Schiene hat erheblich nachgelassen. Die über den Mittellandkanal transportierten Güter sind in der Regel für regionale Abnehmer bestimmt, die über den Schienenweg nicht zu erreichen sind.

Darstellt werden im Flächennutzungsplan nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr. Dies ist allein die Hauptstrecke Magdeburg - Oebisfelde einschließlich des Bahnhofes und des Güterbahnhofes Haldensleben. Zu den Flächen für den überörtlichen Verkehr gehören nicht die Anschlussgleise und nicht die Flächen, die ohne einen funktionellen Zusammenhang mit dem betriebenen Bahnnetz nach AEG noch nicht entwidmet sind.

#### **4.1.4. Bundeswasserstraßen**

Das Plangebiet wird vom Mittellandkanal, der bedeutendsten Binnenwasserstraße Norddeutschlands in Ost - West - Richtung in Deutschland gequert. Der Mittellandkanal hat seit der Grenzöffnung einen erheblichen Bedeutungszuwachs erfahren. Der Umschlag von Gütern in Haldensleben wuchs von 500 Tonnen im Jahr 1993 auf 2.000.000 Tonnen jährlich in den letzten Jahren.

Der Mittellandkanal mit Einschluss des Stadthafens Haldensleben ist laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) § 1 eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes. Gemäß § 1 Abs.4 WaStrG gehören zur Bundeswasserstraße Mittellandkanal auch die bundeseigenen Schifffahrtsanlagen und die ihrer Unterhaltung dienenden Ufergrundstücke. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs. 1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) wahrgenommen wird. Zuständig für den Abschnitt Haldensleben ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen. Die Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung erstrecken sich nicht nur auf das Gewässerbett der Bundeswasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Dazu gehören am Mittellandkanal die Liegeplätze, die Böschungen, die Schifffahrtszeichen und die Unterhaltung der Vermessungspunkte, einschließlich des Freischneidens von Bewuchs. Desweiteren umfassen die Aufgaben des Bundes insbesondere auch den Ausbau und Neubau von Bundeswasserstraßen sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben.

Derzeit erfolgt der Ausbau des Mittellandkanals durch das Wasserstraßenneubauamt Helmstedt auf der Stadtstrecke Haldensleben. Im Stadtgebiet befinden sich die Planfeststellungsabschnitte IIIc, IVa, IVb und IVc. Der Ausbau in den Abschnitten IVb und IVc ist bereits abgeschlossen. Der Ausbau im Abschnitt IIIc Mittellandkilometer 295,14 bis 301,00 (planfestgestellt am 17.09.1998) steht kurz vor dem Abschluss. Derzeit erfolgen als Schwerpunkt die Ausbauarbeiten im Planfeststellungsabschnitt IVa (Mittellandkilometer 301,00 bis 303,62) gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 04.01.2006. Dies ist der Abschnitt vom Südhafen bis vor die Brücke der Kreisstraße K 1158 Wedringen / Althaldensleben. In Abstimmung mit der Stadt Haldensleben wurde durch Planänderungsbeschluss die ursprünglich am Südhafen festgesetzte Liegestelle in eine Umschlagstelle geändert. Umschlagstellen befinden sich am:

- Hafen Dessauer Straße
- Stadthafen Haldensleben
- Südhafen Haldensleben

Der Ausbau des Mittellandkanals erfolgt für das Großmotorgüterschiff (GMS) mit einer Länge von 110 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einem Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 2.100 Tonnen und für Schubverbände mit einer Länge von 185 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einen Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 3.500 Tonnen. Der Mittellandkanal entspricht nach dem Ausbau der Wasserstraßenklasse Vb.

Öffentliche Liegestellen befinden sich am Mittellandkanal:

- Liegestelle östlich der Umschlagstelle Südhafen
- Liegestelle nordwestlich der Umschlagstelle Hafen Dessauer Straße
- Liegestellen westlich (Zollstraße) und östlich (Hafenstraße) des Stadthafens

Nicht öffentliche Liegestellen befinden sich:

- Sportboothafen Haldensleben
- Betriebshafen der Wasser- und Schifffahrtsdirektion

#### 4.1.5. Radverkehr, Hauptwanderwege

Durch die Stadt Haldensleben verläuft der Radweg Aller - Elbe auf einer Länge von ca. 12 Kilometern von Südwest nach Ost. Der Radweg Aller - Elbe ist im Landesradverkehrsplan (LRVP) einschließlich der Aktualisierung der Landesradverkehrskarte (LRVN) als Radweg Klasse 2 eingestuft.

Verlauf: Von Bebertal kommend verläuft der Radweg über einen landwirtschaftlichen Weg nördlich des Pieberberges zur Ruine Nordhusen und im Bebertal weiter bis Hundisburg (Station Schloss Hundisburg), über die Jacob- Bühler- Straße führt der Radweg zur Ziegelei Hundisburg (Station Ziegelei) und biegt dort nach Osten ab. Er berührt den Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg am Nordwestende und führt dann nach Norden über die Hundisburger Berge auf die Hinzenbergstraße über Kronesruh zum Klinggraben. Als Radweg der Bundesstraße B 245 den Mittellandkanal querend verläuft die Route über die Hagenstraße zum Markt (Station Altstadt Haldensleben). Über die Stendaler Straße bis zum Gänseanger führend quert der Radweg die Ohre nach Norden und verläuft entlang des Nordufers der Ohre nach Osten bis zur Bundesstraße B 71. Dort quert der Radweg nach Süden und verläuft entlang der Gewerbegebiete bis zur Beber, von der Beberquerung weiter nach Osten, Wedringen am Nordrand berührend bis zur Stadtgrenze südlich von Hillersleben.

Der Radweg Aller - Elbe stellt die Verbindung zwischen dem Elberadweg und dem Aller - Radweg dar. Durch die erhebliche Zunahme des Radtourismus in Folge der erfolgreichen Entwicklung des Elberadweges wird auch ein Potential für die weitere Entwicklung dieses Radweges als Fernradweg erkannt.

Zur Stärkung des Tourismus und zur Förderung der Naherholung hat die Stadt Haldensleben ergänzend zum überregionalen Radwegenetz zwei weitere Radwege entwickelt, die Radwege "4 Millionen Jahre Mensch" und den Beber- Ohre- Radweg. Diese Radwege sind in der Landesradverkehrsnetzplan (LRVN) in Klasse 3 eingestuft. Während der Beber- Ohre- Radweg einen kleineren Rundkurs um Haldensleben darstellt, führt der Radweg "4 Millionen Jahre Mensch" zu den archäologischen Stätten und Relikten aus der Frühzeit des Menschen, den Großsteingräbern im Westen Haldenslebens, auf den Flechtinger Höhenzug zu den ehemaligen Burgstätten Linderburg (östlich von Uthmöden) und Wichmannsburg (südlich von Haldensleben) und durch den Lübberitzer Forst. Die klassifizierten Radwege werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein weiterer Ausbau des touristischen Rundweges und die Einbeziehung der Burgstätten Wichmannsburg und Linderburg mit Ausbau von Stationen an diesen wichtigen archäologischen Stätten wird angestrebt.

Ergänzt wird das selbständige Radwegenetz durch straßenbegleitende Radwege. Diese wurden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt, da sie nicht zu den Grundzügen der Bodennutzung zählen.

Folgende straßenbegleitende Radwege sind vorhanden:

- Radweg an der Bundesstraße B 245 Teilabschnitt Haldensleben - Klausort
- Radweg an der Landesstraße L 42 Teilabschnitt Haldensleben Kiefholzstraße
- Radweg an der Kreisstraße K 1653 Bülstringer Straße bis zur Querung des Mittellandkanals
- Radweg Satuelle - Uthmöden auf der alten Bahnstrecke

Die Ausstattung der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen in Haldensleben mit Radwegen ist derzeit mangelhaft. Folgende Radwege sind erforderlich:

- Radweg an der Bundesstraße B 71 Haldensleben - Wedringen und weiter bis Vahldorf
- Radweg an der Bundesstraße B 71 Haldensleben - Gardelegen
- Radweg an der Landesstraße L 24 Althaldensleben - Hundisburg - Rottmersleben
- Radweg an der Landesstraße L 24 Haldensleben - Bülstringen einschließlich des Anschlusses bis an den vorhandenen Radweg an der Dessauer Straße
- Radweg an der Bundesstraße B 245 Klausort - Bebertal
- Radweg an der Landesstraße L 46 Süplingen bis zum Anschluss an den vorhandenen Radweg an der Kiefholzstraße
- Radweg an der Kreisstraße K 1106 Haldensleben - Satuelle - Uthmöden
- Radweg an der Kreisstraße K 1106 Haldensleben - Neuenhofe

- Radweg an der Kreisstraße K 1106 Hillersleben Siedlung - Wedringen
- Radweg an der Kreisstraße K 1158 Wedringen - Althaldensleben - Groß Santerleben
- Radweg von Bülstringen nach Satuelle auf dem alten Bahndamm

Der Landesbetrieb Bau plant die Errichtung von Radwegen entlang der Bundesstraße B 245 von Klausort bis Bebertal entlang der Bundesstraße B 71 von der Kreuzung mit der Bundesstraße B 245 bis Wedringen und die Errichtung des Radweges an der Landesstraße L 24 von Haldensleben bis Bülstringen. Die weiteren Radwege sind in der langfristigen Zielplanung des Landkreises zur Ausstattung der Straßen mit Radwegen enthalten. Der Landkreis Börde hat darauf hingewiesen, dass diese Ausbauziele nur langfristig verfolgt werden können und Alternativen über Feldwege zu prüfen sind.

#### **4.1.6. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)**

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt, den ländlichen Raum mit Haldensleben effektiv verknüpft und günstige Verbindungen zu den benachbarten nicht mit der Bahn erreichbaren zentralen Orten herstellt. Dabei ist es nicht ausreichend, allein den bereits bestehenden Bedarf zu decken, sondern im Sinne einer Angebotsplanung attraktive Verbindungsmöglichkeiten zu schaffen, um damit ein Umsteigen vom motorisierten Individualverkehr zum öffentlichen Personennahverkehr zu fördern.

In Haldensleben besteht ein Stadtverkehr mit den Stadtlinien 1 und 2. Die Stadtlinie 1 verbindet das Stadtgebiet mit dem Krankenhaus an der Kiefholzstraße. Die Stadtlinie 2 verbindet die Wohn- und Arbeitsstätten Haldenslebens als Ringlinie. Sie verkehrt in zwei Richtungen. Zentraler Verknüpfungspunkt ist der Zentrale Omnibusbahnhof am Bahnhof. Dieser stellt auch die Verknüpfung mit den Landlinien dar. Die Landlinien verbinden die Ortschaften und Ortsteile sowie die umliegenden Orte und Städte mit dem Stadtgebiet. Alle Ortsteile und die meisten Wohnplätze mit Ausnahme von Lübberitz sind mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Träger des ÖPNV ist der Landkreis Börde. Dieser hat die Ohre Bus Verkehrsgesellschaft für das Liniennetz des Raumes Haldensleben mit der Bedienung der Strecken beauftragt.

## **4.2. Versorgung, Entsorgung, Flächen für erneuerbare Energien (Technische Infrastruktur)**

### **4.2.1. Wasserversorgung**

Träger der Wasserversorgung in der Stadt Haldensleben ist die Stadtwerke Haldensleben GmbH. Die Stadtwerke Haldensleben betreiben das städtische Verteilungsnetz vom Wasserwerk Haldensleben sowie vom Hochbehälter an der Lüneburger Heerstraße.

Das überörtliche Hauptnetz und die Trinkwassergewinnung werden durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben. Die TWM unterhält folgende im Flächennutzungsplan dargestellte Gewinnungs- und Verteilungsanlagen:

- Pumpwerk Satuelle  
Das Pumpwerk Satuelle wurde 1963 in Betrieb genommen. Es führt der Colbitz - Letzlinger - Heide über den Kanal von Satuelle Ohrewasser zur Grundwasseranreicherung zu.
- Überleitungskanal der Ohre von Satuelle:  
vom Pumpwerk zunächst über zwei Leitungen DN 1200 bis südlich von Satuelle und dann weiter nach Osten bis zum Panzerturm als offener Kanal führend.  
Entlang der DN 1200 Leitungen sind Schutzstreifen von 10 Metern (5 Meter beiderseits der Rohrachse) zu beachten.

- Wasserwerk Haldensleben  
Das in den Jahren 1994 / 1995 fertig gestellte neue Wasserwerk befindet sich an der Einmündung der Straße von Satuelle nördlich der Ohre.
- Trinkwasserbrunnen an der Ohre in Haldensleben und Rohwasserleitungen von den Trinkwasserbrunnen zum Wasserwerk  
Die zehn Trinkwasserbrunnen nördlich der Ohre wurden als Anlagen der Trinkwassergewinnung dargestellt. Von den Trinkwasserbrunnen verlaufen die Rohwasserleitungen zum Wasserwerk Haldensleben. Entlang der Rohwasserleitungen DN 200 bis 300 sind Schutzstreifen von 6 Metern (3 Meter beiderseits der Rohrachse) zu beachten.
- Hauptwassernetz der TWM GmbH,  
umfassend Hauptwasserleitungen vom Wasserwerk Haldensleben abgehend.  
Entlang der Hauptversorgungsleitungen mit einer Nennweite DN 200 und größer ist eine Schutzstreifenbreite von 6 Metern (3 Meter beiderseits der Rohrachse) und entlang der DN 150 Leitungen eine Schutzstreifenbreite von 4 Metern (2 Meter beiderseits der Rohrachse) zu berücksichtigen.
- Hochbehälter Lüneburger Heerstraße,  
der Hochbehälter wurde als wasserwirtschaftliche Anlage dargestellt.

Für die Wasserfassungen bestehen Trinkwasserschutzzonen, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Eine bedarfsgerechte Wasserversorgung ist für Haldensleben gesichert.

#### **4.2.2. Abwasserbeseitigung**

Träger der Abwasserentsorgung in der Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband Untere Ohre. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 13.04.2011 festgelegt. Der Abwasserverband betreibt die gesamte Schmutzwasserkanalisation, die Beförderung zur Kläranlage, die Klärung des Abwassers bis zur Einleitung der gereinigten Abwässer in die Ohre. Die Abwässer aller an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossenen Bauflächen werden in den zentralen Kläranlagen Haldensleben und Hillersleben gereinigt. Angeschlossen sind die Kernstadt Haldensleben, alle Ortsteile mit Ausnahme von einzelnen Wohnplätzen im Außenbereich am Großen Werder, am Dammühlenweg, der Wedringer Straße, Kronesruhe und an der Kiefholzstraße. Nicht angeschossen sind weiterhin die Wohnplätze Lübberitz, Schloss Detzel, Gut Detzel, die Tank- und Rastanlage an der Bundesstraße B 245 (Abzweig Hundisburg) und der ehemalige Bahnhof Hundisburg. Die im Plangebiet befindlichen dezentralen Abwasseranlagen sind im Abwasserbeseitigungskonzept (derzeit Fassung 2011) festgeschrieben. Derzeit werden Anschlussarbeiten an der Triftstraße durchgeführt. Die Kläranlage Haldensleben ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Für das gesamte Plangebiet ist für den Planungszeitraum eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserentsorgung gewährleistet.

#### **4.2.3. Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung in der Stadt Haldensleben ist der Landkreis Börde. Die Abfallentsorgungssatzung vom 26.11.2009 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung. Die Deponierung von unbehandelten Abfallstoffen in Haldensleben wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingestellt. An der Bornschen Straße befindet sich auf dem ehemaligen Deponiegrundstück ein Recyclinghof, der als Fläche für Abfallbehandlungsanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt wurde. Weitere Einrichtungen sind derzeit nicht geplant.

#### 4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz

Träger der Elektroenergieversorgung in der Stadt Haldensleben ist die Stadtwerke Haldensleben GmbH. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke.

Das Plangebiet wird von einer 380 kV Leitung und zwei 110 kV Leitungen gequert. Die 380 kV Leitung Helmstedt - Wolmirstedt 491/492 der 50 Hertz Transmission GmbH quert das Plangebiet im Süden. Der Freileitungsbereich umfasst ca. 50 Meter beiderseits der Leitungsachse. Im Freileitungsbereich sind Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 35 Metern (beiderseits der Leitungsachse), in dem grundsätzlich Bauverbot besteht. Die Maststandorte sind im Umfang von 25 Metern von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Das 110 kV Netz wird durch die E.ON Avacon Netze betrieben. Die 110 kV Leitung Harbke - Haldensleben von Westen kommend schließt das Umspannwerk Haldensleben an der Bülstringer Straße an das 110 kV Netz an und verlässt dann das Plangebiet in Richtung Bülstringen. Bei Uthmöden quert die Stromleitung das Plangebiet in Richtung des Umspannwerkes Gardelegen. Die 380 kV und 110 kV Leitungen und das Umspannwerk werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die weitere Erzeugung (BHKW Süplinger Berg und Fachkrankenhaus) und Verteilung der Elektroenergie in Haldensleben erfolgt auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene durch die Stadtwerke Haldensleben GmbH.

#### 4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in Haldensleben ist die Stadtwerke Haldensleben GmbH.

Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind ausschließlich die Hauptnetze. Diese werden überwiegend durch die VNG Gastransport GmbH (ONTRAS) betrieben und befinden sich im Eigentum der Verbundnetz Gas AG. Das Plangebiet wird gequert durch eine größere Trasse teilweise parallel verlaufender Ferngasleitungen und mehrere einzeln verlaufende Ferngasleitungen.

Weiterhin wird das Plangebiet von unterirdisch verlegten Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen gequert. Die Anlagen der Verbundnetz Gas AG und der GasLINE sind durch Schutzstreifen geschützt, die von der Art und der Dimensionierung der Anlage abhängig sind. Die Anlagen liegen jeweils mittig in dem Schutzstreifen. Folgende Anlagen befinden sich im Plangebiet (ohne stillgelegte Anlagen):

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlage</u>	<u>Nr.</u>	<u>DN</u>	<u>Schutzstreifen</u>
VNG	Ferngasleitung	103	900	10 Meter
VNG	Ferngasleitung	103.14	600	8 Meter
VNG	Ferngasleitung	103.14.01	600	8 Meter
VNG	Ferngasleitung	112	800	10 Meter
VNG	Ferngasleitung	112.07	100	4 Meter
VNG	Ferngasleitung	112.01	100	4 Meter
VNG	Ferngasleitung	102	750	10 Meter
VNG	Ferngasleitung	102.06	100	4 Meter
VNG	Ferngasleitung	102.09	600	8 Meter
VNG	Ferngasleitung	102.02.04	150	4 Meter
VNG	Ferngasleitung	101	600	8 Meter
VNG	Ferngasleitung	101.02	400	6 Meter
VNG	Ferngasleitung	101.02.04	150	4 Meter
VNG	Ferngasleitung	101.03	150	4 Meter
VNG	Ferngasleitung	101.07	100	4 Meter
VNG	Ferngasleitung	66	600	8 Meter

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlage</u>	<u>Nr.</u>	<u>DN</u>	<u>Schutzstreifen</u>
VNG	Ferngasleitung - stillgelegt	66	600	8 Meter
VNG	Ferngasleitung	66.01	200	4 Meter
VGN	Steuerkabel	0908		
VGN	Steuerkabel - stillgelegt	09.04		1 Meter
VGN	Steuerkabel	0905		
GasLINE	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabeln	GL104004, GL50400480, GL50400520		

Weiterhin befinden sich 4 Korrosionsschutzanlagen, Armaturengruppen, die Übergabestation der Biogasanlage Satuelle, Schilderpfähle, Mantelrohre, Schutzrohre und stillgelegte Ferngasleitungen im Plangebiet.

In die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden die in Betrieb befindlichen Ferngasleitungen und der stillgelegte Teil der Ferngasleitung FGL 66, der noch nicht verdämmt wurde und somit reaktivierbar ist. Die Steuerkabel verlaufen in der Regel parallel zu den Ferngasleitungen in deren Schutzstreifen. Die Kabelschutzrohranlage der GasLINE verläuft im Schutzstreifen der Ferngasleitung FGL 66. Die Steuerkabel und die Kabelschutzrohranlagen wurden daher nicht separat dargestellt.

Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche der Ferngasleitungen sind die Belange des Leitungseigentümers zu berücksichtigen. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Gestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf denen Leitungen verlaufen. Der Leitungseigentümer ist bei Planungen innerhalb eines Abstandsbereiches von 100 Metern zu den Leitungen zu beteiligen.

Die Übergabepunkte zur Entnahme des Ferngases durch die Stadtwerke Haldensleben sind die Gasdruckreglerstationen Haldensleben 1 im Gewerbegebiet II, Haldensleben 2 an der Wedringer Straße in Althaldensleben und Satuelle östlich von Satuelle an der Ferngasleitung FGL 101. Diese drei Gasdruckreglerstationen wurden als für die städtische Versorgung wichtige Stationen in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Weiterhin verlaufen südlich von Hundisburg die Gastransportleitung GTL0002022 Calvörde - Gutenswegen (DN 300) und eine Anschlussleitung GLL0002110 Hundisburg (DN 100) der E.ON Avacon AG. Die Gastransportleitung versorgt die Gasdruckreglerstation am Schackensleber Weg südlich von Hundisburg. Die Gastransportleitung und die Gasdruckreglerstation wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Das Verteilungsnetz innerhalb der Stadt Haldensleben und der Ortschaften wird durch die Stadtwerke Haldensleben (SWH) betrieben. Es wurde im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.

#### **4.2.6. Anlagen der Kraft- Wärme- Kopplung (KWK)**

Die Stadtwerke Haldensleben GmbH betreiben im Stadtgebiet zwei zentrale Standorte der Kraft-Wärme- Kopplung - das Blockheizkraftwerk BHKW Süplinger Berg, von dem aus die Wärmeversorgung des Wohngebietes Süplinger Berg erfolgt und das BHKW Fachkrankenhaus über das die Krankenhäuser AMEOS und Sana Klinikum versorgt werden. Die Blockheizkraftwerke wurden als bestehende Standorte der Kraft- Wärme- Kopplung im Flächennutzungsplan dargestellt. Neuplanungen von weiteren Standorten mit gesamtstädtischer Bedeutung sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **4.2.7. Telekommunikationsversorgung**

Die Deutsche Telekom AG betreibt im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien, einer Knotenvermittlungsstelle, Lagergebäuden und einer Sende- und Antennenanlage. Hauptstandort ist die Knotenvermittlungsstelle

Kronesruhe. Die Grundstücke wurden im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

#### **4.2.8. Flächen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien**

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu. Die Europäische Union strebt an, bis zum Jahr 2020 20% des Endenergieverbrauchs aus erneuerbaren Energien zu decken und hat hierzu die Richtlinie (RL 2009/28/EG) erlassen. Laut der im Jahr 2008 vorgelegten Leitstudie des Bundesumweltministeriums (BMU) können die erneuerbaren Energien in Deutschland bis zum Jahr 2020 einen Anteil von 30% an der Stromerzeugung erreichen. Wichtigste regenerative Energiequellen in Deutschland sind die Wasserkraft, die Windenergie, die Energiegewinnung aus Biomasse und die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

In der Stadt Haldensleben stehen keine nutzbaren Ressourcen für die Energieerzeugung aus Wasserkraft zur Verfügung, da Gewässer mit einem zur energetischen Nutzung geeigneten Gefälle nicht vorhanden sind. Die Nutzung von Windenergie erfolgt derzeit an zwei Standorten in Haldensleben, zwischen Haldensleben und Neuenhofe auf dem Fuchsberg und am Gutensweger Berg im Süden der Gemarkung Wedringen. Im Rahmen des wirksamen Regionalen Entwicklungsplanes ist in der Stadt Haldensleben kein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen festgesetzt. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind damit im Stadtgebiet der Stadt Haldensleben unzulässig. Aufgrund der Bindung an die Ziele der Raumordnung ist die Darstellung von Sonderbauflächen für Windenergieanlagen in der Stadt Haldensleben derzeit nicht möglich. Dies entspricht auch den Zielen der Stadt Haldensleben, die Erholungsfunktion der Landschaft um Haldensleben zu bewahren. Ein Eignungsgebiet wäre allenfalls im Süden auf dem bereits derzeit für Windenergieanlagen genutzten Gutensweger Berg mit den städtischen Planungsabsichten vereinbar. Weitere in der Diskussion befindliche Standorte, die nach den Kriterien der Regionalen Planungsgemeinschaft eine Eignung aufweisen könnten (insbesondere östlich von Uthmöden), würden erhebliche Konflikte mit der durch die Stadt Haldensleben verfolgten Zielsetzung der Biotopvernetzung zwischen dem Wanneweh und der Colbitz- Letzlinger Heide verursachen und in Konflikt mit der verfolgten touristischen Aufwertung des Standortes der Burg Linder im Rahmen des touristischen Wanderweges "4 Millionen Jahre Mensch" stehen.

#### Flächen für erneuerbare Energien - Biogasanlagen

Zur Energiegewinnung aus Biomasse stehen in der Stadt Haldensleben neben Holz die Energieträger tierische Abfallprodukte und landwirtschaftliche pflanzliche Produkte zur Verfügung. Diese werden überwiegend in Biogasanlagen energetisch verwertet. Die Standortanforderungen für Biogasanlagen werden wesentlich durch die zur energetischen Verwertung eingesetzten Rohstoffe bestimmt, da Biogasanlagen aufgrund des hohen Transportaufkommens möglichst nah zum Erzeugerort der Biomasse angeordnet werden. Dies wären für die Biomasse tierischen Ursprungs die Tierhaltungsanlagen und für die Biomasse pflanzlichen Ursprungs die Schwerpunkte der Anbauflächen für landwirtschaftliche Produkte.

Größere Tierhaltungsanlagen bestehen in Haldensleben nur in Wedringen und Uthmöden. Die Standorte liegen damit weit auseinander. Anlagen zur Verwertung tierischer Rohstoffe sollen zur Verminderung von Transportaufwendungen vor allem in unmittelbarer Nähe der Tierhaltungsanlagen errichtet werden. Sie wären an der Tierhaltungsanlage in Uthmöden nur als landwirtschaftliche Anlage unter Nutzung der Privilegierung im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und an der Tierhaltungsanlage Wedringen auf der angrenzenden gewerblichen Baufläche zulässig. In Wedringen ist die Errichtung einer Biogasanlage derzeit beantragt.

Die Nutzung landwirtschaftlicher pflanzlicher Produkte erfolgt in der Stadt Haldensleben derzeit in der Biogasanlage in Satuelle. Aufgrund der Größe und der Kapazität der Anlage deckt Satuelle den Bedarf an Biogasanlagen aus pflanzlichen Rohstoffen für den Nordwesten des Stadtgebietes.

Ziel der Stadt ist es eine angemessene energetische Nutzung von Biomasse zu ermöglichen, den Anbau von Monokulturen jedoch zu verhindern. Daher sollen nicht mehr als 20% der Ackerflächen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse genutzt werden.

Mit der Biogasanlage Satuelle steht ein Standort zur Verfügung, der den Bedarf für den Planungsraum Uthmöden / Satuelle deckt. Ein weiterer Standort für nicht im Außenbereich privilegierte Biogasanlagen im Bereich Satuelle / Uthmöden ist somit nicht erforderlich.

Ein weiterer Aufkommensschwerpunkt für pflanzliche Biomasse befindet sich im Süden des Stadtgebietes im Bereich südlich von Hundisburg, Althaldensleben und Wedringen. In diesem Bereich hat die Stadt Haldensleben in Wedringen gewerbliche Bauflächen dargestellt, die sich auch als Standorte für Biogasanlagen eignen. Biogasanlagen sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Eine Darstellung von gesonderten Bauflächen für Biogasanlagen ist somit hierfür städtebaulich nicht erforderlich.

#### Flächen für erneuerbare Energien - Freiflächenphotovoltaikanlagen

Gemäß den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen vorrangig auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden werden. /9/ Für die Stadt Haldensleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen gilt gemäß dem Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ weiterhin, dass die infrastrukturell gut erschlossenen Standorte, die für Industrieansiedlungen geeignet sind, nicht für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung stehen sollen (G 48). Die Möglichkeiten für die Stadt Haldensleben zur Nutzung von Flächen für Freiflächenphotovoltaik sind daher eng begrenzt. Auszuschließen für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind die gewerblichen Bauflächen in Haldensleben und Wedringen, die sich für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie eignen. Grundsätzlich geeignete Konversionsflächen bestehen an folgenden Standorten:

- Deponie Haldensleben
- ehemalige Deponie Hundisburg Süplinger Straße
- ehemalige Stallanlagen am Dammühlenweg
- ehemalige Deponien Satuelle und Uthmöden

Die ehemaligen Deponien in Satuelle (Kirchberg) und Uthmöden (östlich des Ortes) befinden sich in der offenen Landschaft. Sie sind weitgehend begrünt. Eine Nutzung Photovoltaikanlagen würde hier das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Weiterhin sind die Flächen zu klein und liegen abseits von möglichen Einspeisepunkten. Die Deponie Hundisburg Süplinger Straße ist zwar deutlich großflächiger und bezüglich der Lage zu möglichen Einspeisepunkten günstiger, sie befindet sich jedoch im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Großflächigkeit des Eingriffs ist eine für Photovoltaikanlagen an diesem Standort nicht mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar.

Als geeignete Flächen verbleiben somit die Deponie Haldensleben und die ehemalige Stallanlage am Dammühlenweg. Die Deponie Haldensleben ist allseits von Wald umgeben und für eine Photovoltaiknutzung geeignet.

Die ehemaligen Stallanlagen am Dammühlenweg befinden sich südlich des Mittellandkanals außerhalb der für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Bereiche. Sie grenzen unmittelbar an Wohngrundstücke an. Die Ortslage Althaldensleben befindet sich nur in geringer Entfernung. Die Flächen eignen sich daher nicht für eine gewerbliche oder andere emittierende Nutzung. Die Fläche selbst ist den Immissionen durch die Industriegebiete Haldensleben ausgesetzt. Seit Jahren liegt die Nutzung weitgehend brach, es bestehen städtebauliche Missstände. Eine Freiflächenphotovoltaikanlage stellt daher eine geeignete Nutzung für die Fläche dar.

Die geeigneten Standorte Deponie Haldensleben und ehemalige Stallanlagen Dammühlenweg wurden als Flächen für Erneuerbare Energien für Photovoltaikanlagen dargestellt.

### 4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit.

Die Stadt Haldensleben verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die jedoch nicht alle der Planungshoheit der Stadt unterliegen. Haldensleben verfügt als zentraler Ort über Einrichtungen mit Bedeutung über die Stadtgrenzen hinaus. Die kreislichen Einrichtungen, zum Beispiel die Kreisverwaltung, das Gymnasium und die Sekundarschule wurden nachrichtlich übernommen.

#### 4.3.1. Kindertagesstätten

Die familienergänzende Bildung und Erziehung der Kinder nach dem KIFÖG Sachsen-Anhalt findet in der Kinderkrippe, im Kindergarten bzw. in der Kindertagesstätte statt. Entsprechend der Forderungen des Gesetzgebers sind für alle Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze vorzuhalten. Von der Versetzung in den 7. Schuljahrgang bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres hat jedes Kind einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung, soweit Plätze vorhanden sind.

##### Bedarf und Planung

Die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten ist Gegenstand besonderer Beschlussfassungen im Stadtrat. Aufgrund der Geburtenrückgänge zu Beginn der 90er Jahre hat die Stadt Haldensleben von 1991 an die Kapazitätsüberhänge durch die Schließung von Einrichtungen abgebaut. Der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder mit Behinderungen wird seit dem Jahr 2010 in der neu eröffneten integrativen Kindertagesstätte "Ratz und Rübe" (Köhlerstraße) gedeckt.

Kommunale Einrichtungen	Kapazität Kinder- krippe	Kapazität Kinder- garten	Auslastung zum 31.12.2010		
			Kinder- krippe	Kinder- garten	%
Kinderkrippe Zwergenhaus Haldensleben, Burgstraße 16	55	0	55	0	100 %
Kindertagesstätte Märchen- burg Haldensleben, Pfändegraben 10	4-8	100-108	1	102	94 %
Kindertagesstätte Max und Moritz Haldensleben, Wald- ring 107	60-100	120-200	85	120	85 %
Kindertagesstätte Regenbogen Haldensleben, Dammühlenweg 21a	25-38	58-84	29	49	72 %
Kindertagesstätte Birkenwäldchen Satuelle, Siedlung 4	19-25	46-58	17	46	85 %
Kindertagesstätte Sonnenblume Wedringen, Zum Kanal 8	12-15	36-42	15	30	88 %

Kindertagesstätten in freier Trägerschaft	Kapazität Kinderkrippe	Kapazität Kindergarten	Auslastung zum 31.12.2010		
			Kinderkrippe	Kindergarten	%
Evangelische Kindertagesstätte St. Marien Haldensleben, Maschenpromenade 8	7-12	58-63	10	53	90 %
Katholische Kindertagesstätte St. Johannes Haldensleben, Kirchgang 2	17-28	47-69	19	59	97 %
Integrative Kindertagesstätte der Lebenshilfe Rappelkiste Haldensleben, Magdeburger Straße 70b	8	55-63	6	55	91 %
Integrative Kindertagesstätte und Frühförderung Ratz und Rube Haldensleben, Köhlerstraße 9a		30	3	15	60 %

In der Stadt Haldensleben besteht mit den vorhandenen Einrichtungen ein attraktives Angebot an Kindertagesstätten hinsichtlich der verschiedenen inhaltlichen Profilierungen sowie der konfessionellen Ausrichtungen. In den Ortschaften Satuelle und Wedringen sind Kindertagesstätten vorhanden. Für die Ortschaft Uthmöden ist die Kindertagesstätte Satuelle und für die Ortschaft Hundisburg die Kindertagesstätte am Dammmühlenweg in Althaldensleben in zumutbarer Entfernung zu erreichen.

Die durchschnittliche Auslastung der Kindertagesstätten betrug zum 31.12.2010 ca. 86 %. Die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 lässt einen weiteren Rückgang des Bedarfs an Plätzen in Kindertagesstätten erwarten. Für die Kindertagesstätte im Wohngebiet Süplinger Berg wird eine Reduzierung der zu betreuenden Kinder angestrebt, soweit dies unter der Prämisse der Erfüllung des Betreuungsanspruches möglich ist. Inwieweit weitere Kapazitätsvermindierungen oder Schließungen von Einrichtungen erforderlich werden, ist im Rahmen der Fachplanung Kindertagesstätten zu prüfen. Für den Flächennutzungsplan ist relevant, dass die vorhandenen Einrichtungen in der Lage sind, den Bedarf bis zum Jahr 2025 zu decken und somit die Neuausweisung von Standorten im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist. Die bestehenden Einrichtungen werden durch das Symbol Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

#### 4.3.2. Schulen und Horte

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulplanung. Die Stadt Haldensleben verfügt derzeit über vier Grundschulen, drei Sekundarschulen, ein Gymnasium, drei Förderschulen und eine Berufsschule. Folgende Schulen bestehen in Haldensleben:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| • Grundschulen in städtischer Trägerschaft                           | Schülerzahlen 10/2011 |
| - Grundschule Otto Boye<br>Haldensleben, Bülstringer Straße 25       | 214 Schüler           |
| - Grundschule Gebrüder Alstein<br>Haldensleben, Rottmeisterstraße 57 | 162 Schüler           |
| - Grundschule Erich Kästner<br>Haldensleben, Waldring 112            | 161 Schüler           |

- Grundschulen in freier Trägerschaft
- Grundsschule St. Hildegard 74 Schüler  
Haldensleben, Dammühlenweg 14
  
- Sekundarschulen in Trägerschaft des Landkreises Börde
- Sekundarschule Karl Liebknecht 439 Schüler  
Haldensleben, Maschenpromenade 4  
(Der Standort soll ab 2012/2013 in die Gerikestraße / Schulstraße als Sekundarschulzentrum verlegt werden.)
  
- Sekundarschulen in freier Trägerschaft
- Evangelische Sekundarschule 135 Schüler  
Haldensleben, Waldring 111
  
- Gymnasien in Trägerschaft des Landkreises Börde
- Professor-Friedrich-Förster-Gymnasium 717 Schüler  
Haldensleben, Schulstraße 23
  
- Berufsbildende Schulen in Trägerschaft des Landkreises Börde
- Haldensleben, Neuwaldensleber Straße 46f 1517 Teilzeit Azubi  
mit Außenstelle Kleine Straße 9 833 Vollzeit Azubi
  
- Förderschulen in Trägerschaft des Landkreises Börde
- Ohre-Schule 56 Schüler  
Uthmöden, Bahnhofstraße 11
- Johannes- Nathusius- Schule 58 Schüler  
Haldensleben, Lüneburger Heerstraße 22
- Johann-Heinrich-Pestalozzi-Schule 96 Schüler  
Haldensleben, Gerikestraße  
(Der Standort soll ab 2013 in die Maschenpromenade 4 verlegt werden.)

Die Stadt Haldensleben verfügt damit über Schulangebote für alle Schullaufbahnen und ausreichende Kapazitäten. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist kein zusätzlicher Bedarf an Schulen im Planungszeitraum zu erwarten. Gegebenenfalls erforderliche Reduzierungen der Kapazität oder die Schließung von Einrichtungen sind im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu prüfen. Für den Flächennutzungsplan ist relevant, dass ein zusätzlicher Flächenbedarf für Schulstandorte nicht gegeben ist. Die bestehenden Einrichtungen werden durch das Symbol Gemeinbedarfseinrichtung Schule gekennzeichnet. Flächenhafte Darstellungen von Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgen nur an den Standorten, die für andere Nutzungen als für den Gemeinbedarf keine Eignung aufweisen. Dies sind die im Grünzug um die Altstadt gelegenen Schulen an der Bülstringer Straße und der Maschenpromenade, die Förderschule an der Lüneburger Heerstraße und die Berufsbildenden Schulen im Kloster Althaldensleben.

#### Fachschulen

In Haldensleben befindet sich seit 1906 die Landwirtschaftliche Fachschule Haldensleben, die seit 2001 in die Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau integriert ist. Die Fachschule bietet zweijährige Fachschulausbildungen und umfangreiche Fortbildungsangebote an. Sitz der Fachschule ist am Marienkirchplatz 2. Die Wohnheime der Fachschule befinden sich am Marienkirchplatz, in der Bornschen Straße und in der Zollstraße. Der Standort wurde als Schulstandort im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

### Horte

Folgende Schulhorte bestehen in Haldensleben:

	Kapazität	Auslastung 31.12.2010	Auslastung in %
Schulhort Grundschule Otto Boye	145	144	100 %
Schulhort Grundschule Gebrüder Alstein	135	113	84 %
Schulhort Grundschule Erich Kästner	185	145	78 %
Schulhort Grundschule St.Hildegard (freie Trägerschaft)	80	81	100 %

Die Schulhorte sind für den im Prognosezeitraum rückläufigen Bedarf ausreichend.

### **4.3.3. Sportanlagen**

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst unmittelbar zumindest jedoch in kurzer Entfernung von höchstens 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/20/ Seite 19)
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Fläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan Haldensleben nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Klassische Sportplätze, bei denen die Freibereichsnutzung überwiegt, die in der Regel einen überwiegenden Grünbestand aufweisen und in dieser Prägung erhalten werden sollen, wie zum Beispiel die Sportplätze Hundisburg (Parkstadion) und Uthmöden, werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Sie werden unter Punkt 5.2. der Begründung behandelt.

Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind überwiegend baulich geprägt (Stadion, Sporthallen, Hallenbad). Für die Stadt Haldensleben liegt eine Sportstättenentwicklungskonzeption vom 21.07.1997, die die Grundlage für die Entwicklung der Sportanlagen bildet, vor.

Folgende durch bauliche Anlagen geprägte Sportstätten sind in der Stadt Haldensleben vorhanden:

- **Stadien:**
  - Waldstadion, Lüneburger Heerstraße 26  
Träger: Stadt Haldensleben  
Einweihung am 1. Mai 2001  
Großspielfeld (105 x 68 m) mit integrierter Kampfbahn Typ B (Kunststoffbelag)  
Stadiongebäude mit einer 4-Bahnen-Kegelbahn  
Kunstrasenspielfeld (90 x 60 m)  
Mehrzweckspielfeld (45 x 27 m) mit Kunststoffbelag  
Trainingsplatz als Werferfeld bestehend aus einem Großspielfeld (105 x 68 m) mit Naturrasen, 2 Speer-, Hammer- und Diskuswurfanlagen  
Zuschauerkapazität: 3.000  
Die Spiel- und Trainingsplätze sind mit Flutlichtanlagen (Trainingsbeleuchtung) ausgestattet.

- Sportplätze:
  - Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportplatz, Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee 8  
Träger: Stadt Haldensleben  
Großspielfeld (98 x 70 m) mit Naturrasen  
Kleinspielfeld (60 x 40 m) mit Erdgemisch  
Umkleide- und Sanitärgebäude mit Vereinsgebäude  
Zuschauerkapazität: 1.500  
Trainingsbeleuchtung auf dem Großspielfeld vorhanden
  - Sportplatz und Sporthalle, Lindenallee  
Träger: Landkreis Börde  
Großspielfeld (98 x 70 m)  
Kleinspielfeld (60 x 40 m)  
Sporthalle Lindenallee mit Berufsschul- und Vereinssport
- Bäder:
  - Rolli - Bad, Waldring 117  
Träger: Stadtwerke Haldensleben GmbH  
Badelandschaft: Schwimmerbecken, Nichtschwimmerbecken, Planschbecken, Außenbecken sowie Wasserrutschen und anderen Badespaßanlagen und Saunalandschaft
- Mehrzweckhallen:
  - Ohrelandhalle, Magdeburger Straße 57  
1997 erbaut  
Träger: Landkreis Börde  
Mehrzweckhalle für den Sport und die Kultur mit einer Zuschauerkapazität von 400 Zuschauern für den Sport und von 700 Zuschauern für die Kultur
- Sporthallen:
  - Sporthalle Zollstraße
- überwiegend schulisch und teilweise für den Vereinssport genutzte Sporthallen:
  - Schulsportanlage Dammühlenweg Althaldensleben
  - Schulsportanlage Am Waldring, Süplinger Berg
  - Schulsportanlage Lindenallee Althaldensleben

Weitere Schulsportanlagen sind in die Schulgebäude integriert und werden daher nicht separat dargestellt.

Die Sportstättenentwicklungskonzeption sieht einen inzwischen vollzogenen Ausbau des Waldstadions als zentrale Sportstätte vor. Sie favorisiert die Konzentration der Sportplätze am Standort des Waldstadions. Durch den funktionsgerechten Ausbau eines Standortes mit hoher Leistungsfähigkeit können die anderen Standorte langfristig geschlossen werden. Dies vermindert die auf mehrere Standorte entfallenden Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb der Sporteinrichtungen. Entsprechend dieser Konzeption stellt der Flächennutzungsplan den Standort des Waldstadions als zentralen Standort für Sport- und Spielanlagen dar. Als Ergänzungsstandort wird an der Darstellung der Sportanlage Lindenallee festgehalten, da diese als Sportplatz der Berufsschule dient und den Bedarf für die weiter vom Waldstadion entfernten Bereiche der Stadt Haldensleben - insbesondere für Althaldensleben - deckt. Auf eine Darstellung des Sportplatzes an der Jahnallee wurde verzichtet. Dieser Standort ist aufgrund seiner Integration in ein Wohngebiet nicht ausbau- oder entwicklungsfähig (Immissionskonflikte). Entsprechend dem Sportstättenentwicklungskonzept wird langfristig eine Schließung des Standortes angestrebt. Der Standort wurde daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Ohrelandhalle, die Sporthallen und Schulsportplätze wurden, soweit sie separate Baukörper aufweisen und nicht in die Schulen integriert sind, mit dem Symbol Gemeinbedarf für sportliche Zwecke dargestellt.

Die Stadt Haldensleben verfügt mit den vorstehenden Einrichtungen über eine sehr gute Ausstattung an Sporteinrichtungen. Ergänzungen wären durch privat finanzierte Hallen für Sondersportarten noch möglich.

#### **4.3.4. Gesundheit und Soziales**

##### Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der städtischen Steuerung aufgrund der inzwischen zwar eingeschränkten aber innerhalb des Stadtgebietes weiterhin bestehenden Niederlassungsfreiheit entziehen.

Haldensleben ist ein zentraler Standort wichtiger Krankenhäuser. Zwei wesentliche Einrichtungen befinden sich in Haldensleben, das SANA - Ohre Klinikum und das AMEOS Fachkrankenhaus Haldensleben. Das SANA - Ohre Klinikum erfüllt die Funktion eines Kreiskrankenhauses mit den Kliniken:

- Klinik für Gynäkologie und Geburtshilfe
- Klinik für Anästhesiologie und Intensivmedizin
- Klinik für Augenheilkunde
- Klinik für Kinder- und Jugendmedizin
- Klinik für Innere Medizin
- Klinik für Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde, Kopf-Hals-Chirurgie mit Schlaflabor, Phoniatrie / Pädaudiologie
- Klinik für Urologie und Kinderurologie
- Klinik für Allgemein-, Visceral- und Gefäßchirurgie
- Klinik für Unfall- und Orthopädische Chirurgie
- Röntgen-Institut

Das AMEOS Fachkrankenhaus umfasst die Flächen der ehemaligen Landesheilanstalt Haldensleben. Es umfasst die Klinik für Akutpsychiatrie, Psychotherapie, Kinder- und Jugendpsychiatrie, Gerontopsychiatrie, Neurologie, eine Tagesklinik, eine Institutsambulanz und ein medizinisches Versorgungszentrum. Die Standorte beider Kliniken befinden sich an der Kiefholzstraße auf dem Künneckenberg. Beide Standorte wurden aufgrund der Flächenausdehnung flächenhaft als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

##### Soziale Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben wurden folgende soziale Einrichtungen bestandsorientiert dargestellt:

###### Senioren- und Pflegeheime

- CURA Senioren Pflegeheim Süplinger Berg
- Seniorenpflegeheim Hagenhof der Seniorenhilfe GmbH
- Seniorenwohnanlage des DRK Klinggraben (Klinggraben 7a)
- Seniorenzentrum des DRK Am Kamp Althaldensleben
- Altenpflegeheim St. Josefinum des Caritasverbandes Magdeburg e.V. (Waldstraße 5)
- Seniorenwohnanlage Hagenpassage der ABI Service GmbH & Co. KG
- Seniorenheim Haus Sophie (Waldring 115)
- Seniorenwohnhaus Wenkenbach- Heim der Seniorenhilfe GmbH (Schützenstraße 4)

###### Einrichtungen der Hilfe für Behinderte

- Wohnheim der Lebenshilfe Ostfalen Magdeburger Straße einschließlich betreutem Wohnen am Waldring 64b und Wohnheime Kirchstraße und Köhlerstraße 9c
- Wohnheim Flora e.V. Dessauer Straße
- AMEOS Wohn- und Pflegehäuser Kiefholzstraße
- Werkstatt für Behinderte der Lebenshilfe Ostfalen gGmbH an der Ziegelei Hundisburg
- PRO Werkstatt für Produktion und Rehabilitation der Lebenshilfe Ostfalen Hafenstraße 50

Die vorstehenden Einrichtungen werden, soweit sie sich im Zusammenhang der bebauten Ortslage befinden, nur mit einem Symbol gekennzeichnet. Eine flächenhafte Ausweisung erfolgt nur für die Flächen des Wohnheimes Flora e.V. und CURA Senioren Pflegeheimes Süplinger Berg, die sich im Außenbereich befinden.

Die Bedarfsprognosen gehen für Senioren- und Pflegeheime von einem steigenden Bedarf aus. Die Erhaltung bestehender Einrichtungen ist daher von Bedeutung. Zusätzliche Standorte von Senioren- und Pflegeheimen und von Wohneinrichtungen für Behinderte sind in den gemischten Bauflächen und in den Wohnbauflächen allgemein zulässig. Eine bedarfsgerechte Erweiterung ist damit im Stadtgebiet möglich. Eine Vielzahl weiterer kleinerer Einrichtungen der ambulanten Pflege, der Jugendhilfe, Begegnungsstätten, Selbsthilfe und Beratungsgruppen befindet sich in Haldensleben. Diese betreffen jedoch nicht die Grundzüge der Flächennutzung und sind für die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht relevant.

#### **4.3.5. Kulturelle Einrichtungen**

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind: "Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten traditionsbewusst und zukunftsorientiert zu gestalten. Es gilt dabei das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen." (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 4.1.7.1 /9/) Entsprechend der Funktion der Stadt Haldensleben als Mittelzentrum hält die Stadt im kulturellen Bereich Einrichtungen des gehobenen Bedarfs bereit.

Eingebunden in landesweite Programme ist Haldensleben mit dem Barockpark Hundisburg und dem Landschaftspark Althaldensleben Hundisburg in das Programm Gartenträume, mit der Ruine Nordhusen in die Straße der Romanik und mit dem Sportboothafen Haldensleben in das Blaue Band. Schwerpunkte sind dabei der Bereich Hundisburg und die Altstadt Haldensleben.

Kulturelle Einrichtungen in Haldensleben sind:

- Schloss Hundisburg mit Barockpark, Landschaftspark und Haus des Waldes, Ausstellung Heinrich Apel und Sammlung Looock und zukünftig der Alvenslebischen Lehnbibliothek, Konzertscheune, Standort der Sommermusikakademie
- Ziegelei Hundisburg mit historischer Feldbahn
- Museum Haldensleben mit Schulmuseum, Bülstringer Turm, ehemalige Synagoge - Haus der anderen Nachbarn
- Kulturfabrik Haldensleben mit Alsteinklub, Veranstaltungssälen und Räumlichkeiten, Stadt- und Kreisbibliothek
- Ohrelandhalle
- Kreis- und Stadtarchiv Haldensleben an der Bülstringer Straße

Weiterhin hat die Kirche St. Marien neben ihrer kirchlichen Funktion als kulturelle Sehenswürdigkeit und als Standort der Kirchenmusik Bedeutung.

Ein ergänzendes, privates, kulturelles Angebot stellen die Räumlichkeiten der ehemaligen Steingutfabrik in Althaldensleben dar. Haldensleben verfügt damit über eine Vielzahl kultureller Einrichtungen, die als Kulturlandschaft Haldensleben - Hundisburg eine Bedeutung über die Landesgrenzen Sachsen-Anhalts hinaus erlangt hat. Ein weiterer Ausbau dieses kulturellen Zentrums ist geplant. Standortliche Entscheidungen hierfür stehen noch aus.

Die Stadt Haldensleben verfügt damit über eine sehr gute Ausstattung an kulturellen Einrichtungen.

#### **4.3.6. Öffentliche Verwaltungen**

Haldensleben ist Kreisstadt des Landkreises Börde und verfügt über mehrere Standorte der öffentlichen Verwaltung.

- Landkreis Börde
  - Landratsamt Gerikestraße 104
  - Außenstelle des Landratsamtes Gerikestraße 5
  - Außenstelle des Landratsamtes Kronesruhe 8

Das Landratsamt befindet sich derzeit in einem Objekt, das nicht im Eigentum des Landkreises steht. Bereits seit Anfang der 90er Jahre plant der Landkreis langfristig einen Neubau des Landratsamtes. Vorgesehen ist hierfür ein Standort am Gänseanger nördlich der Altstadt von Haldensleben. Die bestehenden Standorte und der geplante Standort am Gänseanger werden als Standorte der öffentlichen Verwaltung gekennzeichnet.

- Finanzverwaltung
  - Finanzamt Haldensleben Jungfernstieg 37
- Öffentliche Rechtspflege
  - Amtsgericht Haldensleben Stendaler Straße 18
- Stadtverwaltung
  - Stadt Haldensleben Rathaus Markt 20-22  
mit Außenstelle Standesamt Hundisburg
- sonstige öffentliche Verwaltungen
  - Agentur für Arbeit Gerikestraße 3
  - Außenbezirk des Wasser- und Schifffahrtsamtes Uelzen Kronesruhe 27

Die vorstehenden Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung werden im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.

#### **4.3.7. Feuerschutz**

In Haldensleben befindet sich am Standort Kronesruhe 8 die Rettungsleitstelle und das Feuerwehrtechnische Zentrum des Landkreises Börde. Vom Standort Kronesruhe aus werden die Einsätze der Rettungsdienste veranlasst und gelenkt sowie die Aufgaben für den abwehrenden Brandschutz und den Katastrophenschutz wahrgenommen.

Den Brandschutz in der Stadt Haldensleben gewährleisten die Freiwilligen Feuerwehren Haldensleben, Satuelle, Uthmöden und Wedringen. Die Freiwillige Feuerwehr Hundisburg ist zur Zeit am Tage nicht einsatzfähig. Die Freiwillige Feuerwehr Haldensleben hat ihren Standort an der Gerikestraße 96. Angeschlossen an den Standort ist das Feuerwehrmuseum Gerikestraße 96a mit historischer Löschtechnik. Die Ausstattung umfasst 8 Fahrzeuge, darunter ein Drehleiterfahrzeug, ABC Erkundungswagen, Tanklöschfahrzeuge und Wagen für Spezialeinsätze. Die Feuerwehr ist damit für alle Regeleinsätze gut ausgerüstet. Ergänzt wird der Feuerwehrstandort durch freiwillige Ortswehren in Satuelle, Uthmöden und Wedringen. Die Ortswehren verfügen über neu gebaute (Satuelle, Uthmöden) bzw. sanierte Gebäude (Wedringen) und die für die Erstbekämpfung erforderliche Technik.

Dargestellt im Flächennutzungsplan wird der Hauptstandort an der Gerikestraße, der eine gesamtstädtische Bedeutung hat.

#### **4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude**

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Religionsfreiheit entzieht sich die Einordnung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden der kommunalen Planung. Die bestehenden Einrichtungen werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Dies sind:

- Evangelische Kirche St. Marien, Marienkirchplatz
- Katholische Kirche St. Liborius, Gerikestraße
- Katholische und Evangelische Simultankirche Althaldensleben St. Johann Baptist und Lutherkirche, Dieskaustraße
- Pfarrkirche St. Andreas Hundisburg
- Pfarrkirche St. Petrus Satuelle
- Pfarrkirche Uthmöden
- Pfarrkirche Unser lieben Frauen Wedringen

Weiterhin bestehen ohne eigenes Gebäude die Evangelisch freikirchliche Gemeinschaft und die Neuapostolische Gemeinde. Soweit die Kirchen über eigene Gebäude verfügen, sind sie als kirchliche Einrichtungen im Flächennutzungsplan verzeichnet.

#### **4.3.9. Jugendherbergen**

Haldensleben verfügt mit der in den letzten Jahren neu errichteten Jugendherberge über ein sehr gutes Angebot. Die Jugendherberge wurde mit dem Q Siegel im Rahmen der Initiative Service Qualität Deutschland ausgezeichnet, sie wird durch die Stadt Haldensleben betrieben. Sie verfügt über 60 Betten und einen Campingplatz für bis zu 40 Personen. Die Jugendherberge wurde im Plan mit dem Symbol JH gekennzeichnet.

## **5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM**

### Zielvorstellungen:

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung im städtischen Bereich ist die Versorgung mit ausreichend dimensioniertem, wohnungsnahen Freiraum. Weiterhin von Bedeutung ist die Sicherung der stadtbildprägenden Landschaftselemente in der Ohreaue und entlang der Stadtmauer. Durch eine Gliederung des Stadtkörpers durch Grünbereiche kann erreicht werden:

- die Förderung des Tourismus
- die Erhöhung des Naherholungspotentials in der Stadt und damit die Erhöhung der Wohnqualität, Verbesserung des Stadtimages,
- die Verbesserung des Stadtklimas durch Luftaustausch,
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten,
- die Erhaltung von Lebensräumen für eine stadtypische Flora und Fauna,
- die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs.

Städtische Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden und soweit möglich bis in die offene Landschaft reichen. Eine besondere klimatische und landschaftsgestalterische Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern bis in die offene Landschaft erstrecken. Uferbereiche von Flüssen sollten außerhalb dicht besiedelter Bereiche von Bebauung freigehalten werden. Weiterhin können Grünbereiche Stadtstrukturen ablesbar machen und die Wirkung von stadtpprägenden Ensembles wirkungsvoll unterstützen. Insbesondere die Verdeutlichung der Stadtmauer um die Innenstadt durch Park- und Grünstrukturen stärkt die Empfindung von "innen" und "außen" und erhöht damit die Wirkung der dicht besiedelten Innenstadt. Dies trägt wesentlich zur Verbesserung des Stadtimages bei.

### Innerstädtische Grünzüge Bestand und Planung:

- Ohreaue einschließlich des Bürgerhain  
Die Ohreaue ist überwiegend ein Grünzug der offenen Landschaft, der nördlich der Innenstadt über den ehemaligen Verlauf der Ohre bis an die Innenstadt heran reicht. Die Ohreaue hat eine erhebliche klimatische Bedeutung für die Stadt Haldensleben. Im Kernbereich des Grünzuges soll der Bürgerhain Haldensleben als Parkanlage entstehen. Der Grünzug wird durch Kleingartenanlagen arrondiert.
- Parkanlagen Pfändegraben / Maschenpromenade um die historische Innenstadt

Die Parkanlagen Pfändegraben und Maschenpromenade im Westen, private Gärten und der Park der Albrechtschen Villa im Süden und der ehemalige Ohreverlauf im Norden bilden einen nur an wenigen Stellen unterbrochenen Grünzug um die Altstadt von Haldensleben.

- Stadtpark Bornsche Straße  
Die im Norden der Kernstadt von Haldensleben gelegene Parkanlage mit Spielplatz stellt einen wichtigen Erholungsraum für das Stadtquartier nördlich der Ohre dar.
- Festplatz Masche  
Der Festplatz Masche erfüllt zwei Funktionen. Er dient als Festplatz für Jahrmärkte und Veranstaltungen sowie als Grünfläche für die im Westen der Innenstadt gelegenen Wohngebiete.

Nachfolgend sollen die funktionell gebundenen öffentlichen Grünanlagen anhand des Bedarfs erläutert werden.

### **5.1. Öffentliche Parkanlagen**

Bereits vorstehend wurden die in der Kernstadt gelegenen öffentlichen Parkanlagen aufgrund ihrer hohen Bedeutung im städtischen Grünsystem erläutert. Es handelt sich um die Grünanlagen:

- Pfändegraben / Maschenpromenade
- Stadtpark Bornsche Straße
- Festplatz Masche
- sowie die im Entstehen begriffene Parkanlage Bürgerhain Haldensleben

Die Parkanlagen dienen der intensiven Erholung für die Haldensleber Wohnbevölkerung. Sie werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

Von überregionaler Bedeutung sind die Parks:

- Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg  
Der Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg als geschützte Parkanlage befindet sich überwiegend in der offenen Landschaft. Es handelt sich dabei um einen gartenkünstlerisch gestalteten Landschaftsraum durch einen Landschaftspark. Der Landschaftspark hat Bedeutung für die Naherholung und für den Tourismus. Er reicht vom Schloss Hundisburg bis zum Kloster Althaldensleben und ist als Denkmalbereich gekennzeichnet.
- Barockgarten Hundisburg  
Der wieder hergestellte Barockgarten Hundisburg ist wie der Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg Bestandteil des Programms Gartenträume in Sachsen-Anhalt. Der Park ist ein touristischer Anziehungspunkt der Region. In Verbindung mit dem Schloss Hundisburg arrondiert er dies zu einem überregional bedeutsamen Ensemble. Die Erhaltung des Barockparks erfordert einen intensiven Pflegeaufwand.

Weitere Parks befinden sich am Schloss Detzel und an den Teichen in der Ortslage von Satuelle und im Norden von Uthmöden (UTAU). Die Parkanlagen werden bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **5.2. Sportplätze, Schießplätze, Reitsportanlagen und Modellflugplätze**

Wie bereits unter Punkt 4.3.3. angeführt, werden die überwiegend grüngerprägten Sportanlagen als Grünflächen für Sportplätze dargestellt. Wichtigster Standort ist das Waldstadion, das als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dargestellt wurde.

Grüngeprägte Anlagen für sportliche Zwecke sind:

- Parkstadion Hundisburg (SV Eintracht Hundisburg)
- Sportplatz Uthmöden (SV Blau-Gelb Uthmöden e.V.)
- Reitplatz und Reithalle des Reiterhofes König, Bülstringer Straße
- Reitplatz Uthmöden (Reit- und Fahrverein Uthmöden)
- Reitplatz des Stalles Ohretal (ehemaliger Sportplatz) südlich von Satuelle
- Tennisplätze Am Kamp Althaldensleben (TuS Haldensleben)
- Kleinsportfelder hinter der Ohrelandhalle
- Schießanlage Masche (Schützengilde Haldensleben)
- Schießanlage Dachsburg (Schützengilde Haldensleben, Schützenbund Althaldensleben)
- Modellflugplatz Satuelle

Die Ortschaft Wedringen verfügt über ein Kleinsportfeld an der Kindertagesstätte.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ausstattung des Stadtgebietes mit Sportplätzen ausreichend ist.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist eine erhebliche flächenhafte Ausdehnung durch neue Sportanlagen nicht sinnvoll. Dies schließt nicht aus, dass sportliche Anlagen insbesondere für spezielle Sportarten durch private Betreiber im Planungszeitraum errichtet werden. Ein Erfordernis zur Darstellung weiterer Sportflächen ist jedoch nicht gegeben.

### **5.3. Friedhöfe**

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation. Die Stadt Haldensleben verfügt über einen 12,8 Hektar großen städtischen Friedhof an der Althaldensleber Straße. Dieser stellt den zentralen Begräbnisplatz für die Kernstadt Haldensleben dar.

Folgende weitere Friedhöfe sind im Plangebiet vorhanden:

- Friedhof Lüneburger Heerstraße
- Friedhof Waldstraße Althaldensleben
- Friedhof Hinzenbergstraße Althaldensleben
- Evangelischer Friedhof St. Andreas Hundisburg
- Katholischer Friedhof Thiestraße Hundisburg
- Friedhof Satuelle südlich des Parks
- Friedhof Uthmöden Mühlentor
- Friedhof Wedringen im Norden der Ortslage
- Friedhof Born am Nordrand des Stadtgebietes angrenzend an die Gemeinde Born

Die Friedhöfe in Althaldensleben und in den Ortschaften sind nur von geringer Größe.

Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet, insbesondere verfügt der städtische Friedhof über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

### **5.4. Flächen für Dauerkleingärten**

In der Stadt Haldensleben bestehen vierzehn Kleingartenvereine:

- Kleingärtnerverein "Bodenreform" e.V., Neuenhofer Straße
- Kleingärtnerverein "Friedenskolonie" e.V., Wedringer Straße Althaldensleben
- Kleingärtnerverein "Lindenallee" e.V., Lindenallee Althaldensleben
- Kleingärtnerverein "Ohrestrand" e.V., An der Ohre
- Kleingärtnerverein "Wolfshausen" e.V., Kiefholzstraße
- Kleingärtnerverein "Am Wald" e.V., Kiefholzstraße

- Kleingärtnerverein "Zum Waldfrieden" e.V., Kiefholzstraße
- Kleingärtnerverein "An der Stadtmauer" e.V., Stendaler Tor
- Kleingärtnerverein "Finkenbusch" e.V., Finkenbuschweg
- Kleingärtnerverein "Mühlenweg" e.V., Mühlenweg Althaldensleben
- Kleingärtnerverein "Steinbettenbreite" e.V., Steinbettenbreite
- Kleingärtnerverein "Sonneneck" e.V., Alte Ziegelei (Klausort)
- Kleingärtnerverein "Neues Land" e.V., Gräwigstraße
- Kleingärtnerverein "Ohretal" Wedringen e.V., An der Ohre Wedringen

Kleingärten und andere Gartenanlagen prägen in großen Teilen die Grünbereiche der Stadt Haldensleben. Sie haben eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Wochenenderholung. Die Bereiche, die großflächig durch Dauerkleingärten genutzt werden, werden mit dem Symbol Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Nachdem Anfang der 90er Jahre Kleingärten durch den Siedlungsdruck bestandsgefährdet waren, ist seit dem Jahr 1998 ein deutliches Überangebot an Gärten vorhanden und die Neuverpachtung bereitet zunehmend Schwierigkeiten. In der Kleingartensparte Wedringer Straße - der ehemals größten Anlage in Haldensleben wurde bereits ein Teil der Gärten aufgelassen und als Grünfläche gestaltet. Die Kleingartenanlagen in Satuelle und Hundisburg sind überwiegend außer Nutzung. Während sich bisher der Bedarfsrückgang auf die Ortschaften und die städtischen Randlagen bezieht, ist im Planungszeitraum zunehmend auch ein Bedarfsrückgang in den städtischen Lagen zu erwarten. Ursache des Bedarfsrückgangs ist weniger der demografische Wandel, da Kleingartenanlagen heute überwiegend durch Altersgruppen über 60 Jahre bewirtschaftet werden, die noch nicht so stark rückläufig sind. Wesentliche Ursachen sind ein geändertes Freizeitverhalten und die zunehmende Änderung der Wohnformen vom Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhaus, das den Garten unmittelbar am Gebäude aufweist.

Die Kleingartenanlagen werden überwiegend bestandsorientiert dargestellt. Nicht mehr dargestellt werden die Kleingartenanlagen in den Ortschaften, da deren Fortbestand bis zum Jahr 2025 aufgrund des Bedarfsrückgangs gefährdet ist. Ebenso nicht dargestellt wurde die Kleingartenanlage Steinbettenbreite, da sie sich im Korridor der Bundesstraße B 245 neu befindet und ihr Erhalt damit nicht gesichert ist.

## 6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für die Stadt Haldensleben liegt eine aktuelle Fortschreibung des Landschaftsplanes vom Dezember 2008 vor, dessen Darstellungen und Maßnahmenempfehlungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet wurden.

### 6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

#### 6.1.1. Naturräumliche Gliederung



Quelle /11/

Die Stadt Haldensleben hat Anteil an fünf naturräumlichen Einheiten, die sich jeweils durch charakteristische Landschaftselemente unterscheiden /19/:

- Altmarkheiden /19/  
Das Rückgrat der insgesamt durch saalekaltzeitliche Inlandvereisungen gebildeten Altmarkheiden sind die aufgeschütteten und aufgestauchten Endmoränen der Haupttrandlage des warthestadialen Inlandeisvorstoßes der Saalekaltzeit, die sich beginnend bei Rogätz im Südosten über Gardelegen in Richtung Wittingen verlaufen. Die Moränenrücken werden durch Trockentäler zerschnitten, die in tieferer Lage feuchter werden und stellenweise Anmoordecken aufweisen. Nach Süden zur Ohre- Drömling- Niederung hin ist ein Saum von Sanderflächen vor den Endmoränen ausgebildet, die zum Zackelberg (139 müNN) ansteigen.

- Ohreniederung /19/  
Das Ohretal hat sich am Fuß des Ohreabbruchs der paläozoischen Scholle des Flechtinger Höhenzuges gegen das Vorland mit seinen Tafelgesteinen des Trias entwickelt. Das Inlandeis des Drenthe- Stadiums der Saaleiszeit hinterließ Grundmoränen, Schmelzwasserbildungen und als Randbildungen die Stauchendmoränen der Calvörder Berge. Im Talboden des Ohretals lagern wie im Drömling Talsande der weichselkaltzeitlichen Niederterrasse. Das Ohretal hat im Warthe-Stadium der Saalekaltzeit als Urstromtal (Ohre-Aller-Urstromtal) mit Entwässerungsrichtung nach Nordwesten zur Nordsee fungiert. Die Stromgebietsgrenze zwischen Weser und Elbe verläuft heute als Talwasserscheide zwischen Aller und Ohre quer durch den Drömling.
- Drömling /19/  
Der weithin ebene Drömling ist ein Teil des Breslau-Magdeburg-Bremer Urstromtales der Schmelzwässer der warthestadialen Inlandvereisung. Schwach eingesenkt in das Niveau des Urstromtales haben sich ausgedehnte tiefliegende Niederterrassen der Ohre und ihrer Zuflüsse als Talsandflächen der Weichselkaltzeit entwickelt. Bei hochanstehendem Grundwasser sind die Talsande von einer bis zu 3 m mächtigen, überwiegend aber wesentlich geringeren Niedermoordecke großflächig überzogen.
- Magdeburger Börde /19/  
Der geologische Untergrund des nördlichsten Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Haldensleben wird durch die Flechtinger Scholle mit ihren paläozoischen Gesteinen gebildet. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löß, sandigem Löß und Sandlöß, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen und 3 m und mehr an den Unterhängen und in den Tälern dem Untergrund aufliegen. Das Platten-Flachrücken-Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km<sup>2</sup>) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.
- Ohre-Aller-Hügelland /19/  
Nördlich des Harzes kommt im Ohre-Aller-Hügelland im Flechtinger Höhenzug mit der Calvörder Scholle noch einmal das paläozoische Grundgebirge mit Quarzporphyren des Rotliegenden in die Nähe der Oberfläche. Am Westrand von Haldensleben markiert ein Rücken zug mit dem 146 m hohen Rabenberg bei Lemsell den Verlauf eines saaleglazialen Endmoränenzuges.

### 6.1.2. Klima, Luft

Regionalklimatisch ist 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. Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Ohreaue als wichtige Luftleitbahn für das Stadtgebiet. Erhebliche Luftbelastungen sind in Haldensleben nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

### 6.1.3. Boden und Grundwasser

Entsprechend den unterschiedlichen Landschaftstypologien in der Stadt Haldensleben weisen die Böden eine differenzierte Beschaffenheit auf. Im Bereich der Altmarkheiden sind überwiegend Decksalm Braunerden und auf den Sandern saure Sand-Ranker Böden zu finden, während die Ohreniederung durch Sand-Humus Gleye und an den Talhängen durch Sand-

Braunpodsole geprägt wird. Im Bereich des Drömlings gehen diese in Torf und Niedermoorböden über. Die Magdeburger Börde ist durch Löß-Schwarzerde Böden geprägt, während im Ohre-Aller-Hügelland Sand- Braunpodsole und Sand-Rosterden vorherrschen.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (vgl. Pkt. 6.2.1.).

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die Ohre geprägt. Aufgrund der stark wasserundurchlässigen Oberböden der Ohreaue und des Gefälles zur Ohre stehen teilweise gespannte Grundwasserverhältnisse an. Die Böden der Altmarkheiden und des Ohre-Aller-Hügellandes sind gut wasserdurchlässig, wohingegen die Böden der Magdeburger Börde nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen wenigen Dezimetern, in der Ohreaue bis zu Tiefen von über 10 m im Bereich der Altmarkheiden und Ohre-Aller-Hügelgeländes.

#### **6.1.4. Natürliche Gewässer**

Wichtigstes Fließgewässer im Plangebiet ist die Ohre, die das Plangebiet von Nordwest vom Drömling kommend nach Ost quert. Die Ohre als Gewässer I. Ordnung wurde aufgrund ihrer Breite im Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt. Weitere Gewässer I. Ordnung im Plangebiet sind die Beber und die Olbe. Die Beber ist der wichtigste Nebenfluss der Ohre. Sie mündet an der Dammühle in die Ohre ein. Die Olbe als Nebenfluss der Beber befindet sich im Süden des Plangebietes.

Wichtige Gewässer II. Ordnung sind von der Nordseite der Ohre das Born- Dorster Bäk an der Nordgrenze, der Moosbruchgraben zwischen Uthmöden und Satuelle, der Hagengraben durch Satuelle, der Warenberggraben in Haldensleben und der Hungerwinkelgraben an der Grenze zu Neuenhofe. Von Süden münden in die Ohre der Bullengraben, der Pfändegraben und der Graben Hinter den Pappeln bei Wedringen. In die Beber münden die Garbe und der Hirschberggraben. Der Schwarzlose und der Ortseegraben, die von Süden in Richtung Haldensleben verlaufen, werden über kanalisierte Führungen im Stadtgebiet der Ohre zugeleitet. Daneben wird das Gebiet von Haldensleben durch wenige Stillgewässer anthropogenen Ursprungs teilweise auf ehemaligen Bodenabbaugebieten (Benitz) oder durch aufgestaute Teiche der Teichwirtschaft (Klingteich, Vorderster Teich, Mittelteich) geprägt. Ohre und Olbe sind ebenfalls anthropogen erheblich veränderte Gewässer.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich nach § 35 BauGB entlang der Gewässer I. Ordnung Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite und entlang der Gewässer II. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Unabhängig von der gesetzlichen Forderung sollte auch in den Ortslagen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Metern von Bebauung und von Nutzungen freigehalten werden, die die ökologische Durchlässigkeit des Gewässers beeinträchtigen und seine Unterhaltung erschweren. Für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung ist der Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zuständig.

## **6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich**

### **6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft**

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen neben den in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen südlich von Haldensleben auch Grünlandflächen und ungenutzte naturnahe Flächen in der Ohreaue sowie bebaute Flächen im Außenbereich. Sie wurden differenziert als Grünlandflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere Differenzierungen sind dem Landschaftsplan vorbehalten.

#### Zielvorstellungen

Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Grenzertragsböden und naturbelassene Randbereiche sollen je nach Lage aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen gegebenenfalls in Stilllegungsflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten Flächen ist zu vermeiden.

#### Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes wirtschaften in jeder Ortschaft landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- bzw. Nebenerwerb. Sie betreiben Pflanzen- oder Tierproduktion. Zwei Gartenbaubetriebe befinden sich in Haldensleben an der Bülstringer Straße und an der Magdeburger Straße.

Landwirtschaftliche Betriebsstätten im Außenbereich befinden sich in Hundisburg an der Bahnhofstraße, der Jacob- Bührer- Straße und am Abzweig der Kreisstraße K 1157 von der Bundesstraße B 245, in Satuelle nördlich des Ortes, in Uthmöden am östlichen Ortsrand und in Wedringen östlich des Ortes. In Haldensleben sind landwirtschaftliche Betriebsstätten an der Bülstringer Straße, in Althaldensleben südlich des Klosters und am südlichen Ortsrand vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung nimmt eine Fläche von ca. 5.726 Hektar ein. Dies entspricht 41% der Gesamtfläche der Gemarkung.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (Pkt. 6.1.3.). Böden mit guter und sehr guter natürlicher Ertragsfähigkeit befinden sich südlich von Hundisburg, südlich von Althaldensleben und südlich des Mittellandkanals bei Wedringen. Eine mäßige bis gute Ertragsfähigkeit weisen die Böden nordwestlich von Hundisburg und zwischen Haldensleben und Neuenhofe auf. Die Flächen südöstlich des Verlaufs Beber- Ohre sind im Regionalen Entwicklungsplan als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Demgegenüber wird den Sandböden im Norden östlich von Uthmöden nur eine mäßige Bodengüte beigemessen. Diese leichteren Sandböden sind darüber hinaus bei ackerbaulicher Nutzung durch Verwehung stark erosionsgefährdet.

Der Flächennutzungsplan wählt für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft zwei Darstellungsarten, eine Darstellung als Grünlandfläche und eine Darstellung als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Die dargestellten Grünlandflächen umfassen die Flächen im Bereich der verbindlichen Grünlandsatzung der Stadt Haldensleben, der Schutzgebiete und planfestgestellter Maßnahmen, die aktiv als Grünland genutzt werden und entsprechend der Grünlandsatzung oder des Schutzstatus nicht als Ackerfläche umgebrochen werden dürfen. Die Flächen im Bereich der Grünlandsatzung, die noch aktiv als Ackerfläche genutzt werden und durch die aktive Nutzung bestandsgeschützt sind, werden nur dann als Grünlandfläche dargestellt, wenn sie durch einen Bebauungsplan als Kompensationsfläche festgesetzt wurden oder eine Grünlandnutzung in absehbarer Zeit beabsichtigt ist. Auf den allgemein dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ist eine Grünlandnutzung allgemein zulässig, insofern steht der Flächennutzungsplan beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes auf diesen Flächen nicht entgegen.

### 6.2.2. Flächen für Wald

#### Allgemeine Zielvorstellungen:

Gleichwertig neben der forstwirtschaftlichen Betätigung, die auf Erzeugung hochwertiger Holzserträge auf ökonomischer Grundlage abzielt, steht die Förderung der Erholungs- und der ökologischen Schutzfunktion des Waldes. Die Belange der Forstwirtschaft sind mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

Forstwirtschaftliche Ziele sind:

- dass die fachliche Betreuung und Bewirtschaftung der Bereiche Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwirtschaft, Landschaftspflege und die Öffentlichkeitsarbeit auf kommunaler Ebene abgestimmt werden,
- dass die forstwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich im gegenwärtigen Umfang erhalten bleiben bzw. vermehrt werden sollen,
- dass eine Erweiterung auf landwirtschaftlichen Grenzertragsböden in Übereinstimmung mit dem regionalen Entwicklungsplan und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange anzustreben ist,
- dass Maßnahmen zur Nutzung und Pflege des Waldbestandes die Erholungsansprüche der ortsansässigen Bevölkerung ausreichend berücksichtigt werden sollen,
- dass die Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt einer naturnahen und bestandsschonenden Bewirtschaftung unterzogen werden (Dauerwaldgedanke),
- dass historisch wertvolle Betriebsarten, die einen größtmöglichen Bestandsschutz garantieren, weitergeführt werden.

#### Bestand und Planung

Die gegenwärtige Waldnutzung nimmt einen Anteil von ca. 4.050 Hektar ein. Hinzu kommt der Truppenübungsplatz Altmark mit 2.215 Hektar überwiegend waldbestandenen Flächen. Dies entspricht ca. 45% der Gesamtkatasterfläche des Plangebietes.

Die Waldflächen werden überwiegend bestandsorientiert dargestellt. Ergänzung von Waldflächen stellt der Flächennutzungsplan nur südlich des Fuchsberges auf Brachlandflächen dar, die sich derzeit bereits weitgehend in natürlicher Sukzession befinden (ehemalige Sickerflächen). Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes selbst ist kein Bedarf für Ersatzaufforstungen erkennbar. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen für eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde befinden sich Waldflächen in den als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Flächen des AMEOS Klinikums an der Kieffholzstraße und auf der als Gewerbegebiet dargestellten Fläche des Wasser- und Schifffahrtsamtes Kronesruhe südlich des Mittellandkanals. Die Flächen sind Baugebiete im Bestand. Soweit eine Beseitigung von Wald vorgesehen ist, bedarf dies der forstbehördlichen Genehmigung.

Für Aufforstungen eignen sich gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vor allem weitere Flächen südlich des Fuchsberges an der Grenze zur Gemarkung Neuenhofe. Die Stadt Haldensleben präferiert jedoch Flächen zwischen dem Trippelberg und dem Windmühlenberg nordwestlich von Uthmöden. (vergleiche Hierzu Punkt 6.2.8. der Begründung) Hierfür werden keine Flächen "konkret" für Aufforstungen dargestellt. Die verfolgten landschaftsplanerischen Ziele einer Verbesserung der Vernetzung zwischen den Gehölzbereichen und einer Aufwertung des Landschaftsbildes lassen sich jedoch nur durch eine Entwicklung von Waldflächen im betroffenen Bereich erreichen. Die Entwicklung von Waldflächen ist auch auf den dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zulässig. Insofern stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes diesem Planungsziel nicht entgegen.

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Haldensleben strebt die Stadt an, die bisherigen naturfernen Nadelforsten auf den städtischen Waldflächen im Umfang von ca. 1.950 Hektar nach der Fällung der Bäume mit Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation aufzuforsten bzw. durch Naturverjüngung zu standortgerechten Laubwäldern zu entwickeln.

### **6.2.3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz und der Nutzung abbauwürdiger Lagerstätten von Bodenschätzen kommt im Rahmen der Daseinsvorsorge auch für künftige Generationen eine erhebliche Bedeutung zu. Bodenschätze sollen stets so abgebaut werden, dass

- die Lagerstätten, die zum Abbau vorgesehen sind, vollständig und umfassend nach dem Stand der Technik abgebaut werden
- neue Lagerstätten nur dann aufgeschlossen werden, wenn ein Bedarf für ihre Nutzung vorhanden ist und der Bedarf nicht durch vorhandene Abbaubereiche gedeckt werden kann
- das Wirkungsgefüge des Naturraumes durch Eingriffe nicht nachhaltig beeinträchtigt wird
- die Landschaft nicht auf Dauer verunstaltet wird
- Landschaftsteile von besonderem Wert erhalten bleiben
- die abgebaute Fläche wieder entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes genutzt wird

Den Belangen der Landwirtschaft, der Landschaftspflege und der Erholungsnutzung ist eine angemessene Bedeutung im Rahmen der Abwägung zuzumessen.

#### Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Aktiv ausgeübte Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen befinden sich nicht im Plangebiet des Flächennutzungsplanes. Es bestehen keine planfestgestellte Abbaugebiete. Im Plangebiet des Flächennutzungsplanes bestehen eine Fläche, auf der ein Bergwerkseigentum gegründet wurde und eine Fläche mit einem grundeigenen Bodenschatz.

Dies sind:

- a) Bergwerksfeld Benitz II Nr. 817/90/907  
Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen  
Das Bergwerkseigentum wurde am 30.09.1990 dem VEB Zuschlagstoffe Haldensleben erteilt. Derzeitiger Inhaber des Bergrechtes ist die BVVG.
- b) grundeigener Bodenschatz Quarz und Quarzit im Feld "Wedringen" erfasst am 27.03.2003

Für beide Flächen bestehen derzeit keine Abbaugenehmigungen. Das bestehende Bergwerkseigentum Benitz II wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Der bodeneigene Bodenschatz bedarf keiner nachrichtlichen Übernahme.

#### Aufschüttungen

In Haldensleben wurden im Rahmen der Planfeststellung für den Ausbau des Mittellandkanals verschiedene Aufschüttungsflächen festgesetzt, die den Erdaushub der Verbreiterung des Mittellandkanals aufnehmen sollen. Es handelt sich dabei um vier Aufschüttungsflächen südlich des Mittellandkanals südlich von Wedringen. Die Flächen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **6.2.4. Untertagebergbau**

#### Allgemeine Zielvorstellungen:

Die Gewinnung von Bodenschätzen im Untertagebergbau soll so erfolgen, dass Auswirkungen auf die Erdoberfläche minimiert werden und eine Gefährdung von Leben, Gesundheit, Natur und Eigentum verhindert wird. Auf der Basis der Standortgebundenheit von Rohstoffen soll mit ihrer

planungsrechtlichen vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökonomische Erfordernisse Rechnung getragen werden.

#### Bestand und Planung:

Das Bergwerkeigentumsfeld Zielitz II (III-A-d-614/90/1008) umfasst den Norden des Plangebietes, in dem der untertägige Salzabbau durch die K+S Kali und Salz GmbH erfolgt. Das Bergwerksfeld umfasst auch die Ortschaften Uthmöden und Satuelle und reicht randlich bis Haldensleben. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 0,5 Meter  $\pm$  50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefslagen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 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 kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Grundsätzlich besteht bei Bauvorhaben im Bergbaugebiet Anpassungspflicht an die Belange des untertägigen Bergbaus und damit Abstimmungsbedarf von Bebauungsplänen. Eine Beeinträchtigung von Vorhaben kann nach Einschätzung der K+S Kali AG weitgehend ausgeschlossen werden, wenn die Deformationswerte bei der Projektierung und Bauausführung beachtet werden.

### **6.2.5. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz vor Hochwasserereignissen kommt im Rahmen der Sicherung der Unversehrtheit von Leben, Gesundheit und Eigentum eine wichtige Bedeutung zu. Gerade die Hochwässer in den Jahren 2002 und 2006 haben das Erfordernis einer geordneten Vorsorge vor Hochwasserereignissen erneut verdeutlicht. Allgemeine Zielstellung ist die Freihaltung von Überschwemmungsbereichen von baulichen Nutzungen und sonstigen Versiegelungen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll in den Hochwasserschutzgebieten den Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst werden.

#### Bestand und Planung

Die Festlegung von Hochwasserschutzgebieten obliegt der wasserrechtlichen Fachplanung. In den Flächennutzungsplan sind die Hochwasserschutzgebiete nachrichtlich zu übernehmen. Hochwasserschutzgebiete bestehen an der

- Ohre  
Entlang der Ohre besteht ein nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Die Festlegung des Überschwemmungsgebietes erfolgte anhand von Kartenunterlagen, die die tatsächliche Geländesituation nur unzureichend wiedergeben. Die Grenze dieses Überschwemmungsgebietes wurde im Flächennutzungsplan vermerkt. Das Überschwemmungsgebiet betrifft große Teile der durch Bebauungsplan gesicherten Gewerbegebiete Haldensleben, insbesondere an der Friedrich-Schmelzer-Straße, dem Gelände des OTTO Versandes / Hermes Fulfilment und der Gewerbeflächen an der Jacob-Uffrecht-Straße. Für alle Vorhaben im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und für neue Bebauungspläne wurden bisher Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 WHG durch die zuständigen Wasserbehörden genehmigt. Insofern kann der Konflikt vorliegend durch Genehmigungen nach § 78 Abs. 2 und 4 WHG ausgeräumt werden. Im Rahmen der Genehmigungen wurden die Geländehöhen bis zur Hochwasserfreiheit erhöht. Ein Konflikt

ist weiterhin in Wedringen mit dem durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet Am Wiesenweg zu erkennen. Hierfür wurden in den vergangenen Jahren ebenfalls Genehmigungen erteilt.

Weitere Konflikte sind mit vorhandenen Bebauungen erkennbar. Dies betrifft die Wohnbebauung entlang der Straße An der Ohre, Bornsche Straße 29 und 31 und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Satueller Straße 1 bis 15 (ungerade Hausnummern). Hier sind im Überschwemmungsbereich Gebäude vorhanden. Die Bereiche sind als im Zusammenhang bebaute Ortslage zu bezeichnen. Auf diesen Flächen liegen grundsätzlich die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG für eine Genehmigung vor, da aufgrund der bestehenden Bebauung kein Rückhalteraum verloren geht. Eine Ersatzbebauung wäre hier hochwasserangepasst auszuführen.

Der Flächennutzungsplan sieht keine Ausdehnungen in das Überschwemmungsgebiet über die bereits durch Bebauungspläne gesicherten Bereiche bzw. über die nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Bereiche hinaus vor. Insofern ist unter Anwendung der Absätze 2 und 3 des § 78 WHG eine Vereinbarkeit mit dem Überschwemmungsgebiet gegeben.

- **Beber und Olbe**

Entlang der Beber und Olbe besteht ein nach § 76 Abs.3 WHG vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 100 Abs. 2 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt endet die vorläufige Sicherung sobald die Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes in Kraft tritt oder das Festsetzungsverfahren eingestellt wird. Die Begrenzung des Hochwasserschutzgebietes wurde im Flächennutzungsplan vermerkt. Mit diesem Hochwasserschutzgebiet sind Konflikte in Althaldensleben erkennbar. Sie betreffen die im Bestand vorhandenen Gebäude Wedringer Straße 1, 3, 5, 9 und 9a sowie den Einkaufsmarkt Neuwaldensleber Straße 46e. Die Gebäude an der Wedringer Straße sind im Bestand vorhanden und teilweise denkmalgeschützt (Wedringer Straße 5). Die Standorte Wedringer Straße 1,3 und 5 erfüllen die Bedingungen für eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Sie werden als gemischte Baufläche dargestellt. Die Gebäude Wedringer Straße 9 und 9a befinden sich im Außenbereich und werden nicht als Baufläche dargestellt. Der Einkaufsmarkt Neuwaldensleber Straße 46e ist im Bestand vorhanden. Für die Errichtung des Marktes wurde das Gelände bis zur Hochwasserfreiheit aufgeschüttet. Konflikte mit dem Überschwemmungsgebiet Beber / Olbe, die nicht nach § 78 Abs. 3 WHG ausgeräumt werden können, sind somit nicht erkennbar.

Da die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nur vermerkt werden, wurde keine Veränderung der Abgrenzung vorgenommen.

## **6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung**

### Allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasservorkommen vor Verunreinigungen ist eine Aufgabe des Schutzes der Lebensgrundlagen als auch der Daseinsvorsorge für künftige Generationen. Er erstreckt sich nicht nur auf die zur Wassergewinnung genutzten Grund- und Oberflächenwässer, sondern auf alle potentiell nutzbaren Ressourcen.

### Bestand und Planung

Im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben ist die gesamte Colbitz-Letzlinger Heide als Vorranggebiet für die Wassergewinnung im Regionalen Entwicklungsplan Altmark /10/ festgesetzt. Sie wird aktuell nur teilweise für die Wassergewinnung genutzt.

Trinkwasserfassungen der Trinkwassergewinnung in der Colbitz-Letzlinger Heide sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Sonderschutzzone I ist der Kanal von Satuelle in seinem offenen Verlauf ab Satuelle bis zum Pumpwerk am Panzerturm festgesetzt. Innerhalb der Sonderbau-

fläche Bund Truppenübungsplatz Altmark besteht weiterhin die Trinkwasserschutzzone III. Alle Darstellungen des Flächennutzungsplanes innerhalb dieser Flächen erfolgen bestandsorientiert. Weitere Schutz zonen bestehen an den Wasserfassungen des Wasserwerkes Haldensleben nordöstlich parallel zur Ohre. Das Wasserwerk Haldensleben verfügt über zehn Grundwassergewinnungsbrunnen. Um vier der zehn aktiven Brunnen (Brunnen 4, 5, 6, 7) besteht eine Trinkwasserschutzzone I. Diese sind punktuell mit dem Planzeichen GW I gekennzeichnet, da die flächenhafte Ausdehnung zu gering ist. Um diese Schutz zonen I bestehen Schutz zonen II und III, deren Abgrenzung in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wird. Die Grundwasserschutzzone I umfasst einen Bereich unmittelbar um die Brunnenanlagen. Die Grundwasserschutzzone II umfasst die Bereiche, die erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit allgemein unterworfen sind. In dieser Schutzzone erfolgten ausschließlich bestandsorientierte Darstellungen. Die Grundwasserschutzzone III umfasst Bereiche, in denen Einschränkungen für Betriebe, die mit grundwassergefährdenden Stoffen umgehen, bestehen. In der Grundwasserschutzzone III wurden ebenfalls keine Darstellungen von Baugebieten vorgenommen. Die vermerkte Nordwestumgehung Haldenslebens berührt die Trinkwasserschutzzone III. Dies ist bei der Planung der Straßenentwässerung zu berücksichtigen.

## 6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz

### Zielvorstellungen

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung einer nachhaltig ökologisch leistungsfähigen, vielfältigen und attraktiven Umwelt. Dazu ist es erforderlich, besonders empfindliche oder seltene Bestandteile der naturräumlichen Umwelt vor einer Beschädigung ihres Bestandes oder Minderung ihrer natürlichen Wirkungskraft durch Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen zu schützen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden in den Landschaftsplänen behandelt. Für den Flächennutzungsplan sind die Objekte mit gesetzlicher Zweckbindung relevant, die einem besonderen Schutz unterliegen. Sie wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH - Gebiet 0025 DE 3634301 Klüdener Pax - Wanneweh östlich Calvörde  
Das FFH-Gebiet umfasst die Flächen an der Ohre im Nordwesten des Plangebietes
- FFH - Gebiet 0024 DE 3735301 Untere Ohre  
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre durch das gesamte Plangebiet einschließlich des Gewässerrandstreifens nach § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA.
- FFH - Gebiet 0048 DE 3734301 Olbe und Bebertal südlich von Haldensleben  
Das Gebiet umfasst Flächen an der Beber von Hundisburg bis zur Stadtgebietsgrenze nach Bebertal und nach Süden entlang der Olbe.
- FFH - Gebiet 0206 DE 3734302 Haldensleben Fledermausquartier Bornsche Straße 25  
Der Schutz umfasst das in der Bornschen Straße 25 vorhandene Fledermausquartier.
- FFH - Gebiet 0235 DE 3535301 Colbitz- Letzlinger- Heide  
Der Schutz umfasst Flächen innerhalb des Truppenübungsplatzes Altmark.
- FFH - Gebiet 0237 DE 3734303 Bebertal bei Hundisburg  
Das Schutzgebiet umfasst wesentliche Teile des Landschaftsparks Althaldensleben - Hundisburg.
- EU SPA 0012 DE 3635401 Vogelschutzgebiet Colbitz- Letzlinger- Heide  
Das Gebiet umfasst Teile der Colbitz- Letzlinger Heide. Im Bereich der Stadt Haldensleben ist die Abgrenzung identisch mit dem FFH-Gebiet 0235 DE 3535301 Colbitz- Letzlinger Heide.

Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete (vergleiche hierzu Umweltbericht).

- Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen oder von Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit (§ 23 BNatSchG).

### Bestand

In der Stadt Haldensleben befinden sich folgende förmlich festgelegte Naturschutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Klüdener Pax- Wanneweh (NSG 0154)  
Das Naturschutzgebiet wurde mit Verordnung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 17.11.1997 festgelegt. Es hat eine Größe von 1.100 Hektar und umfasst eine Vielzahl von Biotopen wie Laubwälder, kleine Ackerflächen, Grünland, Niedermoor, zahlreiche Quellzonen und ein umfangreiches Gewässernetz mit der Wanneweh. Schutzziel der Verordnung ist die Sicherung und Entwicklung des für Sachsen-Anhalt sehr wertvollen Quell- und Niederungsgebietes mit vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten.
- Naturschutzgebiet Benitz (NSG 0150)  
Das Naturschutzgebiet wurde mit Verordnung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 17.12.1998 festgelegt. Es hat eine Größe von ca. 1.000 Hektar und umfasst eine großflächige Abgrabung in der bis 1992 Sand gefördert wurde. Infolge des zum Teil oberflächlich anstehenden Grundwassers sind offene Wasserflächen entstanden, deren Größe und Tiefe in Abhängigkeit von den Niederschlagsmengen schwanken. Die Uferausprägungen sind vielgestaltig. Schutzziel der Verordnung ist die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Biotopen eines ehemaligen Sandtagebaus und seiner Umgebung bestehend aus Gewässern, Feuchtbereichen, Sandmagerrasen und Laubmischwäldern einschließlich ihrer gebietsheimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensgemeinschaften.

Die Abgrenzung dieser Flächen wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete. (vergleiche Umweltbericht)

- Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. (§ 26 BNatSchG)

### Bestand

Folgende Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug (LSG 00130K)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet. Es umfasst Flächen im Süden und Westen der Stadt Haldensleben. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Erhaltung standortgerechter Laubwaldgesellschaften und die Rückführung nicht standortgerechter Nadelholzforsten in Laubwald,
- die Erhaltung naturnaher Bachläufe sowie die Revitalisierung unnatürlicher Abschnitte,
- die Erhaltung und Förderung von Standgewässern und aufgelassenen Steinbrüchen,
- die Erhaltung von Felsen und felsigen Kuppen,
- die Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen, Waldwiesen, seggen- und binsenreichen Naßwiesen, Hochstaudenwiesen, Mooren, Sümpfen und Röhrichten,
- die Erhaltung natürlichen Grünlands und die Förderung der Rückführung von Ackerland in Grünland,
- die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen, Einzelbäumen, Hecken und Gebüschs sowie deren Neuanlage zur Schaffung eines Biotopverbundes,
- die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten,
- die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet besteht ein Konflikt durch die Darstellung einer Wohnbaufläche in Althaldensleben südlich der Mittagstraße. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet schließt die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus, sondern stellt diese unter einen Genehmigungsvorbehalt. Vorliegend kann eingeschätzt werden dass die betroffene Fläche die Ortslage sinnvoll abrundet und durch eine ausreichende Eingrünung des Standortes eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden kann.

- Naturdenkmäler

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

(§ 28 BNatSchG)

### Bestand

Folgende Flächennaturdenkmale werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

- FND 0018 OK Daukuhle (seit 1990)  
Das Flächennaturdenkmal befindet sich östlich von Benitz und umfasst ein sumpfiges Feuchtgebiet.
- ND 0002 OK Kregelstein (seit 1939)  
Der Kregelstein, ein Findling, befindet sich im Forst nördlich von Haldensleben südlich des Kanals von Satuelle.
- FND 0006 OK Nonnenspring (seit 1939)  
Der Nonnenspring, eine natürliche Quelle, befindet sich in der Nähe der Wichmannsburg südlich von Haldensleben.

- ND 0007 OK Findlingsblöcke als Wegeeinfassung (seit 1939)  
Das Naturdenkmal befindet sich entlang des Weges von Hundisburg nach Klausort.

Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete. (vergleiche Umweltbericht)

- Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§ 29 BNatSchG).

#### Bestand

Geschützter Landschaftsbestandteile in Haldensleben sind:

- Grünlandflächen der Ohreaue gemäß der Grünlandsatzung vom 20.03.1997 in der Fassung der 2. Änderung vom 30.10.2003
- Bäume, die in der Satzung zum Schutz ortsbildprägender Bäume vom 28.03.2003 in der Fassung der 7. Änderung vom 25.03.2004 erfasst sind
- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 35 Zentimetern, Sträucher mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter, Feldgehölze ab 10 m<sup>2</sup> sowie alle freiwachsenden Hecken, festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und die im öffentlichen Interesse erfolgten bzw. mit öffentlicher Förderung durchgeführten Pflanzungen im Außenbereich gemäß der Gehölzschutz- Verordnung des Landkreises Börde vom 15.12.2010

Geschützte Parks sind:

- Landschaftspark Althaldensleben- Hundisburg
- Barockgarten Hundisburg

Beide Parkanlagen unterliegen ebenso dem Denkmalschutz als Kulturdenkmal.

Konflikte der Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den geschützten Landschaftsbestandteilen sind im Bereich der durch die Grünlandflächensatzung geschützten Burgwiese südlich des Gänseanger durch eine Entwicklung gemischter Bauflächen erkennbar. Sie werden im Umweltbericht bewertet.

- gesetzlich geschützte Biotop ( § 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotop im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotop wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- Wie bereits vorstehend angeführt, werden geschützte Biotop nicht durch Verordnung festgesetzt. Sie sind damit keine Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen – hier naturschutzrechtlichen – Regelungen im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB festgesetzt sind. Sie können damit nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, sondern allenfalls vermerkt werden.
- Ein Vermerk der bekannten geschützten Biotop ist nicht sinnvoll, da sich bei Bürgern im Umkehrschluss die Annahme verfestigen kann, dass außerhalb der gekennzeichneten

Standorte keine geschützten Biotope zu finden sind. Dies wäre ein Trugschluss, da die Kartierung geschützter Biotope bisher nur sehr lückenhaft erfolgte und das Verzeichnis keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann. Gerade im Bereich der Ohreaue und auf Sandmagerböden ist jederzeit mit dem Entstehen geschützter Biotope auf Flächen mit Nutzungsauffassung zu rechnen.

Auf den Vermerk gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope wurde daher verzichtet. Es wird diesbezüglich auf den Landschaftsplan verwiesen. Ein Konflikt der Darstellungen mit den geschützten Biotopen ist nicht erkennbar.

- geschützte Geotope

Das Landesamt für Bergbau und Geologie Land Sachsen-Anhalt wies darauf hin, dass folgende Geotope geschützt werden sollten. Der Schutz von Geotopen als Bestandteil der unbelebten Natur erfolgt in der Regel als Naturdenkmal und liegt in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. Auf die folgenden Geotope wird hingewiesen:

- |  |  |
|--|--|
| - "Krengelstein" bei Haldensleben  | - geschützt als Naturdenkmal, im Plan verzeichnet        |
| - Grauwackesteinbruch und Gletscherschrammen bei Hundisburg (östlich der Kirchenruine Nordhusen)                   | - derzeit noch kein Schutzstatus                         |
| - ehemalige Ziegeltongrube (Bänderton) bei Hundisburg  | - derzeit noch kein Schutzstatus                         |
| - Findlinge als Wegeinfassung bei Klausort   | - geschützt als Naturdenkmal, im Plan verzeichnet        |
| - Quelle Nonnensprung bei Klausort   | - geschützt als Naturdenkmal, im Plan verzeichnet        |
| - Findling bei Neuwaldensleben an der Nordostböschung der Brücke der Kreisstraße K 1106 über die Bundesstraße B 71 | - derzeit noch kein Schutzstatus                         |
| - Findling bei Hundisburg am nordöstlichen Ortsausgang   | - derzeit noch kein Schutzstatus                         |
| - Findling Näpfchenstein bei Hundisburg  | - geschützt als Kulturdenkmal                            |
| - zerstörtes Großsteingrab auf dem Küsterberg  | - geschützt als archäologisches Kulturdenkmal (Anlage 2) |
| - Großsteingrab Teufelsküche   | - geschützt als archäologisches Kulturdenkmal (Anlage 2) |

### **6.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden ausschließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden bzw. bereits zur Kompensation im Rahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne bzw. Planfeststellungen festgesetzt sind. An bereits festgesetzten Flächen wurde dargestellt:

- planfestgestellte Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe durch den Ausbau des Mittel-landkanals
- durch Bebauungsplan der Stadt Haldensleben gesicherte Flächen des Kompensationsflächenpools in der Ohreaue zwischen Haldensleben und Wedringen

Mit den bereits festgesetzten Flächen des Kompensationsflächenpools besteht ein erheblicher Umfang an Flächen, die für die Kompensation von Eingriffen an anderen Stellen vorgesehen sind. Insbesondere können hier eingriffsnah die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Anlagen der gewerblichen Baufläche östlich von Wedringen teilweise kompensiert werden. Weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden auf den Sickerflächen südlich des Fuchsberges und zwischen dem Trippelberg und dem Windmühlenberg nordöstlich von Uthmöden dargestellt. Die ehemaligen Sickerflächen am Fuchsberg sollen langfristig zu Waldflächen umgewandelt werden. Sie befinden sich derzeit bereits im Stadium fortschreitender Sukzession. Zwischen dem Trippelberg und dem Windmühlenberg östlich von Uthmöden wird eine Biotopvernetzung angestrebt. Durch weitere "Trittsteine" sollen die solitären Waldflächen des Trippelberges besser in den Biotopverbund der Waldflächen im Randbereich der Colbitz - Letzlinger Heide eingebunden werden. Weiterhin wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes im Umfeld der Linderburg angestrebt, die sich östlich der Fläche befindet. Ziel ist die Integration der Linderburg (Sitz des ehemaligen Halbgerichtes Linder) als bedeutendem archäologischem Denkmal in das touristische Radwegenetz als Station gegebenenfalls mit Informationen zur Geschichte und den vorhandenen Relikten. Diesem Ziel soll eine Steigerung der Schönheit des Landschaftsbildes dienen. Die Fläche wird von vier Erdgasfernleitungen gequert, zu denen Abstände einzuhalten sind. Die Fläche soll überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben, jedoch durch zusätzliche Waldflächen gegliedert und vernetzt werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind durch die Umwandlung naturferner Kiefernforsten in der Colbitz-Letzlinger-Heide in naturnahe Laubmischwälder möglich. Flächen für Entsiegelungen stehen in Haldensleben hingegen nicht zur Verfügung.

Im Bebauungsplan ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umfang anhand des verbindlichen Bewertungsmodells Sachsen - Anhalt festzulegen. Dabei kann auch über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus auf andere geeignete Maßnahmen des Landschaftsplanes zurückgegriffen werden.

Der Landschaftsplan empfiehlt eine Vielzahl weiterer Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf den Landschaftsplan verwiesen.

## **7. VERFAHREN**

### **7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch eine öffentliche Auslegung des Planvorwurfes vom 09.12.2011 bis zum 23.12.2011 statt.

Eine Vielzahl von Bürgern (64 Bürger) regte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an, die bereits bisher im Flächennutzungsplan vermerkte Nordwestumgehung zwischen der Satueller Straße und der Anschlussstelle Bornsche Straße an die Bundesstraße B 71 im Flächennutzungsplan weiterhin aufzunehmen. Diesem Anliegen wurde gefolgt. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Bau soll am Ziel einer Ortsumgehung von der stark durch den Schwerlastverkehr belasteten Landesstraße L 24 nach Bülstringen und Calvörde zur Bundesstraße B 71 nördlich von Haldensleben weiterhin festgehalten werden. Konkrete Umsetzungspläne bestehen derzeit jedoch noch nicht.

Weiterhin regte ein Bürger an, die Flächen zwischen der Dessauer Straße und dem Mittellandkanal, die derzeit als Sonderbaufläche Wochenendhäuser dargestellt sind, als Wohnbaufläche darzustellen. Dieser Anregung kann jedoch nicht gefolgt werden, da auf den betroffenen Flächen die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete aufgrund der Nähe zum Hafen Dessauer Straße deutlich überschritten werden und somit eine Neuausweisung von Wohnnutzungen über den Bestandsschutz hinaus unzulässig ist.

## **7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 18.06.2012 bis zum 18.07.2012 statt. Die öffentliche Auslegung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben Stadtanzeiger vom 07.06.2012 bekanntgemacht.

Es gingen Anregungen von zwei Bürgern und einem ortsansässigen Verein ein. Ein Bürger fragte nach, warum das Gesamtgebiet beiderseits der Hafestraße nicht mehr differenziert betrachtet worden sei, sondern einheitlich als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde.

Hierzu ist auf folgende Sachverhalte hinzuweisen:

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB wird im Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dargestellt. Zur Beurteilung der Darstellungen im Bereich der Hafestraße sind zwei Sachverhalte besonders relevant:

1. die Darstellungen sollen nur die Grundzüge der Bodennutzung umfassen und
2. die Darstellungen sollen sich an einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung orientieren.

Zu den Grundzügen der Bodennutzung gehören im gesamtstädtischen Maßstab der Stadt Haldensleben nur großflächige Abgrenzungen der Arten baulicher Nutzungen in Form von zusammenhängenden Bauflächen, die überwiegend einheitlich geprägt sind. Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Kleinfläche an der Hafestraße als Mischgebiet gehört nicht zu den Grundzügen der Bodennutzung, da sie keinen gebietsprägenden Charakter aufweist. Die Umgebung wird überwiegend gewerblich genutzt. Die Grundzüge der Bodennutzung werden daher durch die gewerblichen Nutzungen geprägt. Die bisherige Darstellung hat lediglich einen zu dem Zeitpunkt wirksamen Bebauungsplan übernommen, ohne darauf Rücksicht zu nehmen, dass dieser im gesamtstädtischen Maßstab zu detailliert ist. Der Bebauungsplan ist inzwischen außer Kraft getreten.

Die gesetzliche Regelung, dass der Flächennutzungsplan sich an einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung orientieren soll, ist in zweierlei Hinsicht von Bedeutung. Zum Einen beinhaltet die Darstellung gewerblicher Bauflächen an der Hafestraße die Zielaussage in diesem Bereich vorrangig der gewerblichen Entwicklung Raum zu geben. Die Darstellung einer gemischten Baufläche würde hingegen bedeuten, dass hierdurch weitere Wohngebäude entstehen könnten. Dies würde zu einer Verschärfung des Konfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe führen und ist nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Weiterhin fragte der Bürger nach, ob mit der Darstellung im Flächennutzungsplan ein geringerer Lärmschutz für den Bestand verbunden sei.

Hierzu wurde klargestellt, dass sich der Flächennutzungsplan nur auf Planungsziele bezieht. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan berühren nicht den Bestandsschutz. Die Frage des Bürgers, ob dann andere Immissionsgrenzwerte gelten, ist eindeutig zu verneinen. Die Beurteilungsgrundlage für Immissionsgrenzwerte bildet auf Flächen ohne wirksamen Bebauungsplan die vorhandene örtliche Prägung des Gebietes und nicht die Zielaussage des Flächennutzungsplanes. Der Bestandsschutz für die Wohnbebauung in der Hafestraße ist durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Er bleibt für die vorhandene Wohnbebauung gewahrt. Gleichwohl wird klargestellt, dass für den Fall des Erlöschens des Bestandes, sei es durch Abriss der Gebäude oder durch Umnutzung, dann eine gewerbliche Nutzung anzustreben ist.

Weiterhin fragte der Bürger, warum die Grüngürtel zur Gliederung des Gebietes nicht mehr dargestellt wurden. Die bisher dargestellten Grüngürtel gehören nicht zu den Grundzügen der Bodennutzung und bedürfen daher nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Ein Bürger aus Hundisburg regte die Einbeziehung eines Grundstückes westlich des Fischerufers in die Bauflächendarstellung der Ortslage an.

Die betroffenen Flächen sind Bestandteil des Grünlandbereiches der Beberaue in Hundisburg, der aus siedlungsökologischen Gründen von einer weiteren Bebauung freizuhalten ist. An dieser Sachlage hat sich nichts geändert. Die Stadt Haldensleben strebt aufgrund des prognostizierten Einwohnerrückgangs in den Ortschaften eine Entwicklung im Innenbereich durch die Nachnutzung von derzeit bestehenden Nutzungsbrachen an. Eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich, wie sie mit dem Antrag verbunden wäre, ist nicht mit den Planungsleitsätzen

eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Der Anregung wurde daher nicht gefolgt.

Der Verein Haldensleber Windenknechte e.V. regte an, eine Fläche für das Tourismusprojekt der Errichtung einer mittelalterlichen Burg in der Ortschaft Hundisburg im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Fremdenverkehr darzustellen.

Die Aktivitäten des Vereins Haldensleber Windenknechte e.V. entsprechen vom Grundsatz den Zielen der Stadt Haldensleben zur Förderung des Tourismus im Stadtgebiet. Die Aktivitäten werden durch die Stadt Haldensleben unterstützt. Gleichwohl kann der Antrag im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens aus nachfolgenden Gründen noch keine Berücksichtigung finden. Es bedarf eines separaten Änderungsverfahrens.

1. Die Aufnahme der betroffenen Fläche ist umweltprüfungspflichtig im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB. Die Umweltprüfungspflicht erfordert eine Ermittlung umweltrelevanter Sachverhalte sowohl des Bestandes als auch der Auswirkungen des Vorhabens. Hierzu gehört auch die Ermittlung der Betroffenheit des Artenschutzes für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten und ein Standortvergleich unter Gewichtung der betroffenen Umweltbelange. Hierfür sind aufgrund des Standortes angrenzend an ein FFH - Gebiet artenschutzrechtliche Kartierungen empfehlenswert, die an Brutzeiträume gebunden sind, die derzeit gerade abgeschlossen sind. Die Aufnahme der Fläche würde nicht nur eine Wiederholung von Verfahrensschritten (öffentliche Auslegung) erfordern, sondern aufgrund des Umfangs erforderlicher Sachverhaltsermittlungen zu einer Planverzögerung des Abschlusses des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan um deutlich mehr als ein Jahr führen.

2. Die Durchführung des antragsgegenständlichen Vorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist noch nicht begonnen worden. Es besteht daher kein dringendes Erfordernis der Berücksichtigung des Antrages im vorliegenden Aufstellungsverfahren. Der Flächennutzungsplan kann im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs.3 geändert werden. Hierdurch entstehen Kostenvorteile an Planungskosten für die Stadt, da die Umweltprüfung für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes gemeinsam durchgeführt werden könnte.

3. Der zeitnahe Abschluss des Planverfahrens für die Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes ist zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) für die Änderung des Bebauungsplanes Bülstringer Straße und für die Photovoltaikanlage auf der Deponie Haldensleben erforderlich. Eine weitere Verzögerung würde hier zu Nachteilen für die Umsetzung der bezeichneten Vorhaben und für den Abschluss des Umlageverfahrens Bülstringer Straße führen. Aufgrund der Degression der Einspeisevergütungen für Photovoltaikanlagen ist hierdurch eine grundsätzliche Gefährdung der Durchführung des Vorhabens der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der Deponie nicht auszuschließen.

Aufgrund der vorstehenden Sachverhalte strebt die Stadt Haldensleben eine Berücksichtigung des Antrages erst in einem nachfolgenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan an.

### **7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 21.11.2011 wurden die benachbarten Gemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 23.12.2011 beteiligt. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise konnten im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes bis auf die folgenden Sachverhalte berücksichtigt werden.

#### Nachbargemeinden:

Die Nachbargemeinden Bülstringen und Calvörde haben angeregt, im Rahmen eines gemeinsamen Wirtschaftsraumes von Vahldorf bis Calvörde ein gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet in der Gemarkung Bülstringen zu prüfen. Der Standort Industrie- und Gewerbegebiet Bülstringen verfüge über einen Anschluss an den Mittellandkanal und das Schienennetz.

Dies ist zutreffend und eine Kooperation zur Entwicklung des Standortes wäre auch für die Stadt Haldensleben langfristig denkbar. Voraussetzung für diese Entwicklung wäre jedoch eine deutliche Verbesserung der straßenseitigen Anbindung des Standortes an die Bundesstraße B 71, durch die im Flächennutzungsplan bereits vermerkte Nordwestumgehung von Haldensleben. Derzeit belastet der Verkehr zu den Gewerbestandorten in Bülstringen bereits in unzuträglicher Weise die Wohnnutzungen entlang der Satueller und der Neuenhofer Straße. Eine weitere Verschärfung dieser Situation kann durch die Stadt Haldensleben nicht in Kauf genommen werden. Auch wenn der Standort über einen Schienenanschluss verfügt, darf nicht verkannt werden, dass ein hoher Anteil des Transportaufkommens über den Straßenanschluss abgewickelt werden wird.

Die Gemeinde Niedere Börde verweist auf den nicht ausgelasteten Standort Vahldorf und beurteilt die Darstellung des Gewerbegebietes Wedringen östlich der Bundesstraße B 71 kritisch. Diese Sicht ist für die Stadt Haldensleben nachvollziehbar. Die Stadt Haldensleben beabsichtigt den Standort Wedringen Ost ausschließlich für größere Industriebetriebe mit einem Flächenbedarf über 15 Hektar vorzuhalten. Flächen dieser Mindestgröße stehen nicht in Konkurrenz zur Auslastung von Vahldorf, wobei nicht verkannt werden darf, dass die Flächen in Vahldorf aufgrund des welligen und stark bewegten Geländes für Gewerbebetriebe nur eine sehr eingeschränkte Eignung aufweisen. Die Ausweisung dieses für Gewerbe nur sehr eingeschränkt geeigneten Geländes hat die Stadt Haldensleben nicht zu verantworten.

Die Gemeinde Hohe Börde hat auf die Problematik der fehlenden Ortsumgehung Bebertal hingewiesen und Bedenken gegen eine Erweiterung des Gewerbegebietes II und des Gewerbegebietes Wedringen vorgetragen.

Die Forderung der Gemeinde Hohe Börde nach einer Ortsumgehung für Bebertal wird auch durch die Stadt Haldensleben unterstützt, da sich hierdurch die Verbindungsqualität zur Autobahnauffahrt Eilsleben der Bundesautobahn A 2 deutlich verbessert.

Die benannten Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen des Industrie- und Gewerbegebietes II am Dammühlenweg und der gewerblichen Bauflächen in Wedringen sind eindeutig auf die Bundesstraße B 71 und die Anbindung an die Bundesautobahn A14 ausgerichtet, weshalb eine beachtliche Erhöhung der Verkehrsströme auf der Bundesstraße B 245, die eine gesonderte Beurteilung der Verträglichkeit rechtfertigen würden, durch die neuen Baugebiete nicht zu erwarten ist. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass der Umsetzungszeitraum für den Flächennutzungsplan 15 Jahre beträgt und in diesem Zeitraum auch die Errichtung der Ortsumgehung Bebertal erfolgen sollte.

#### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Der Landkreis Börde und die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg regten an, bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes konzeptionell die Frage der Ansiedlung von Anlagen zur Energieerzeugung aus Biomasse zu regeln. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes jedoch nur eingeschränkt möglich. Biogasanlagen entziehen sich aufgrund ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Gewerbe- und Industriegebieten einer kontingentierenden Steuerung. Andererseits steht gerade für die Stadt Haldensleben als Mittelzentrum zur Disposition, wie groß der anzunehmende Einzugsbereich zu wählen ist, da aufgrund der geeigneten Standorte für Anlagen in Haldensleben auch Einzugsbereiche für die Belieferung mit Rohstoffen anzunehmen sind, die sich auf Nachbargemeinden erstrecken. Die Stadt Haldensleben hat sich daher auf allgemeine Aussagen zu den Steuerungszielen beschränkt.

Der Landkreis Börde weist auf Abweichungen zwischen Bauflächenabgrenzungen in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan (Benitz) hin. Hierzu ist auszuführen, dass der Flächennutzungsplan die allgemeine Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt und dass es hierbei aufgrund der generalisierten Abgrenzungen zu Abweichungen kommen kann, die jedoch den Rahmen des Entwickelns der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan nicht überschreiten.

Weiterhin wurde das Fehlen von Windenergieanlagen an der Kreisstraße K 1106 in der Kartendarstellung bemängelt. Die Kartendarstellung basiert auf der topografischen Karte des

Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt. Sie kann nicht durch die Stadt Haldensleben ergänzt werden. Die Anlagen befinden sich außerhalb der im Regionalen Entwicklungsprogramm festgelegten Eignungsgebiete. Sie dürfen damit nicht als Flächen für die Windenergie dargestellt werden (Anpassung an die Ziele der Raumordnung). Weiterhin wurde offensichtlich durch den Landkreis Börde die graue Flächenhinterlegung verkannt. Diese ist Bestandteil der topografischen Karte und keine Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Das Landesverwaltungsamt und die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg regten an, die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose ausschließlich als Grundlage der Bevölkerungsprognose zu Grunde zu legen. Sie wurde durch Kabinettsbeschluss als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden festgelegt. Dies ist für die Stadt Haldensleben nicht nachvollziehbar. Zunächst sei darauf verwiesen, dass die Stadt Haldensleben keine Landesbehörde ist und somit der Bindung an die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose nicht unterliegt, sondern es der Stadt offen steht geeignete und nachvollziehbare eigene Planungsgrundlagen zu Grunde zu legen. Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose weicht in den ersten drei Jahren, mithin in der Zeit in der die Prognose die höchste Prognosegenauigkeit aufweisen sollte, bereits so gravierend von der tatsächlichen Entwicklung ab, dass ihre Eignung als Plangrundlage für die Stadt Haldensleben nicht gegeben ist. Dies sollte auch für die Fachbehörden bei Abweichungen eines tatsächlich eingetretenen Einwohnerverlustes von 190 Einwohnern in den ersten drei Jahren gegenüber einem prognostizierten Verlust von 731 Einwohnern nachvollziehbar sein.

Die Behörden bewerten offensichtlich grundsätzlich die Genauigkeit und den Wert solcher Prognosen deutlich zu hoch. Sie können kaum mehr als allgemeine Trendaussagen liefern, die grundsätzlich einer fachlichen Interpretation bezogen auf den konkreten Ort und die dort vorzufindenden Tendenzen bedürfen. Die Stadt Haldensleben orientiert sich für den Flächennutzungsplan an der Bertelsmann Prognose, die für den vergangenen Dreijahreszeitraum bereits eine hohe Zuverlässigkeit bewiesen hat.

Die Obere Naturschutzbehörde bemängelte, dass die artenschutzrechtliche Beurteilung ohne eine artenschutzrechtliche Erhebung erfolgte. Hierzu ist festzustellen, dass der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan mit den dort erfolgten Kartierungen und Bestandseinschätzungen die geeignete Beurteilungsgrundlage für Darstellungen des Flächennutzungsplanes bilden. Örtliche Kartierungen sind in den Fällen, in denen durch den Landschaftsplan keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung festgestellt wurde und auf Flächen, die Biotypen aufweisen, deren Eignung für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten nicht gegeben ist, nicht erforderlich. Sie sind im Rahmen der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen nur an Standorten sinnvoll, an denen aufgrund des erwarteten Artenspektrums eine Umsetzung des Planungszieles grundsätzlich in Frage zu stellen wäre. Weiterhin geben sie nur den derzeitigen Zustand wieder, der Flächennutzungsplan ist jedoch auf eine langfristige Umsetzung in einem Zeitraum von 15 Jahren abgestellt. Das Artenspektrum ist in diesem Zeitraum in der Regel deutlichen Veränderungen unterworfen. Die örtliche Bestandsaufnahme ist in der Regel bereits nach 4 Jahren nicht mehr als Plangrundlage geeignet. Wesentlich stabiler sind allgemeine Einschätzungen zur artenschutzrechtlichen Empfindlichkeit auf Grundlage der vorkommenden Biotypen, der Böden und der Grundwasserverhältnisse. Sie sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für Standorte ohne eine besondere Empfindlichkeit ausreichend. Erst im Rahmen einer auf eine kurzfristige Umsetzung angelegten Bebauungsplanung sind artenschutzrechtliche Erhebungen sinnvoll.

#### **7.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 04.06.2012 wurden die benachbarten Gemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.07.2012 beteiligt. Folgende wesentliche Anregungen wurden vorgetragen, die im Flächennutzungsplan keine Berücksichtigung finden konnten:

##### Nachbargemeinden:

Die Nachbargemeinden Bülstringen und Calvörde regten erneut eine interkommunale Kooperation zur Entwicklung eines gemeinsamen Industriegebietes in Bülstringen an. Hierzu wurde wie folgt Stellung bezogen:

Eine interkommunale Kooperation zur Entwicklung von Gewerbe- und Industriestandorten ist nur dann städtebaulich sinnvoll, wenn hierdurch Standorte von besserer Eignung gefunden und erschlossen werden können als dies bei einer auf die gemeindlichen Grenzen beschränkten Standortauswahl möglich wäre. Zunächst ist hierzu festzustellen, dass gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung der Stadt Haldensleben als Mittelzentrum und als landesbedeutsamer Standort für Industrie- und Gewerbe gemäß dem Landesentwicklungsplan die Schwerpunktaufgabe der Entwicklung von Industrie und Gewerbe zufällt und die Stadt somit sachgerechterweise zunächst eine Entwicklung des hierfür herausgehobenen Standortes im Osten der Stadt Haldensleben betreibt. Die Stadt Haldensleben verschließt sich einer regionalen Kooperation jedoch keineswegs, wenn Standorte erschlossen werden können, die eine besondere Qualität aufweisen und die hierdurch für die Ansiedlung von Betrieben interessant sind, für die in der Stadt Haldensleben keine geeigneten Standorte aufweist. Dies ist für den Standort Bülstringen aufgrund der relativen Konfliktfreiheit in Bezug auf betrieblichen Lärmemissionen am Standort bei gleichzeitigem Anschluss an den Mittellandkanal und an das Schienennetz durchaus gegeben. Ein erheblicher Konflikt besteht jedoch in den Lärmemissionen des Zufahrtsverkehrs, da eine konfliktfreie Führung des Verkehrs vom europäischen Straßennetz zum Gewerbestandort aufgrund der Querung der Ortslage Haldensleben über die Neuenhofer Straße und Satueller Straße derzeit nicht gegeben ist. Regionale Kooperationen setzen voraus, dass beide Seiten aus der Vereinbarung Vorteile ziehen und die Gesamtentwicklung der Region vorangetrieben wird. Beim derzeitigen Zustand der Verkehrserschließung des Standortes sieht sich die Stadt Haldensleben jedoch stärker den Nachteilen dieser Entwicklung ausgesetzt, als dass sie von den Vorteilen profitieren würde. Grundsätzlich verschließt sich die Stadt Haldensleben nicht der Kooperation zur Entwicklung des Standortes, wenn hierdurch Betriebe gebunden werden können, für die ansonsten keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen und deren Auswirkungen sich in zumutbaren Grenzen halten. Dies bedarf jedoch der Prüfung im Einzelfall.

Die Gemeinde Hohe Börde hat die bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen erneut vorgetragen. Hierzu wird auf den vorstehenden Punkt 7.3. der Begründung verwiesen. Weiterhin regte die Ortschaft Rottmersleben an, die Führung von Zufahrtsverkehren über die Landesstraße L 24 zu vermeiden.

Verkehrlenkende Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Regelungen in Bauleitplanverfahren. Die L 24 ist eine Landesstraße und steht somit uneingeschränkt dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung. Eine Verkehrszunahme, die zu erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen an der Landesstraße L 24 führen könnte, ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben nicht ableitbar. Insofern sind abwägungserhebliche Belange der Ortschaft Rottmersleben hierdurch nicht erkennbar betroffen.

#### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Der Landkreis Börde erneuerte seine Anregung, ein separates gesamtträumliches Konzept für Biogasanlagen zu erstellen. Dies erachtet die Stadt Haldensleben weder als zielführend noch als erforderlich.

Der Flächennutzungsplan als solches bildet ein hinreichendes gesamtträumliches Konzept. In diesem ist der Standort Satuelle als Sonderstandort vorgesehen und für den Südteil des Stadtgebietes die Gewerbe- und Industriegebiete. Die gesetzlichen Anforderungen werden damit erfüllt. Die Stellungnahme zielt offensichtlich auf das Fehlen quantitativer Aussagen zum Umfang und der Anzahl der in Haldensleben vorzusehenden Biogasanlagen, wie dies aus Konzepten z.B. in Nachbargemeinden hervorgeht. Solche Konzepte erachtet die Stadt Haldensleben aus folgenden Gründen planerisch nicht für sinnvoll:

1. Diese Konzepte entfalten keine Bindungswirkung. Biogasanlagen sind in Industrie- und Gewerbegebieten allgemein zulässig. Bei einer Ansiedlung von Biogasanlagen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ist deren Größe und Umfang nur über allgemeine immissionschutzrechtliche Bestimmungen begrenzt. Dies bedeutet, wenn diese Betriebe immissionschutzrechtlich genehmigungsfähig sind, haben sie einen Rechtsanspruch auf eine Genehmigung in Gewerbe- und Industriegebieten unabhängig davon, ob deren Größe in ein planerisches Gesamtkonzept passt oder nicht. Ein solches Steuerungskonzept erfüllt damit keine tatsächliche Steuerungswirkung. Die mit seiner Erstellung verbundenen Planungskosten sind daher für die Stadt Haldensleben keine sinnvolle Planungsinvestition.

2. Die Stadt Haldensleben strebt generell eine Einordnung nicht privilegierter Biogasanlagen vor allem in Gewerbe- und Industriegebieten an. Die Biogasanlagen haben gewerbegebietstypische Emissionen und gewerbegebietstypische Zufahrtsverkehre. Sie sollten daher ihren Standort in Gewerbegebieten finden. Für den Fall von Satuelle wurde aufgrund des Flächenbezuges zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten von Haldensleben eine Abweichung zugelassen, da von diesen Flächen die Gewerbe- und Industriegebiete zu weit entfernt sind. Für den gesamten Süden des Stadtgebietes befinden sich die Gewerbe- und Industriegebiete in zumutbarer Entfernung zu den in Frage kommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

3. Ein planerisches Konzept für Empfehlungen zum Umfang von Biogasanlagen setzt voraus, dass die Einzugsbereiche für die Zulieferung der Rohstoffe abgrenzbar sind. Die Stadt Haldensleben geht davon aus, dass sie als Mittelzentrum und Vorrangstandort für landesbedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen auch Standort für Anlagen mit Einzugsbereichen ist, die über das Stadtgebiet hinausreichen. Solche Konzepte sollten daher eher auf regionaler Ebene erstellt werden.

Aus vorstehend dargelegten Gründen erachtet die Stadt Haldensleben ein Konzept mit Aussagen zum Umfang und zur Größe von Biogasanlagen und deren Standorten auf städtischer Ebene nicht als planerisch sinnvoll.

Die Untere Naturschutzbehörde bemängelte, dass die Landschaftsplanung im Flächennutzungsplan nicht hinreichend berücksichtigt sei. Der Flächennutzungsplan verlagere Beurteilungen unzulässigerweise auf die Ebene der Bebauungsplanung.

Dies ist nicht zutreffend. Die Landschaftsplanung wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes umfassend berücksichtigt. Die Aussagen des Landschaftsplanes wurden bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stets in die Abwägung eingestellt und soweit ein städtebauliches Erfordernis besteht, wurden sie in die Darstellungen übernommen. Die einflussreichen Aussagen in der Begründung stellen lediglich dar, dass es nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist, alle Maßnahmen, die der Landschaftsplan vorsieht, in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu übernehmen, da der Umfang der im Flächennutzungsplan darzustellenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sich daran orientieren sollte, welche Maßnahmen des Landschaftsplanes städtebaulich erforderlich sind. Das auch der Landschaftsplan bei der Beurteilung von Bebauungsplänen heranzuziehen ist, entspricht §1 Abs.6 Nr.7g BauGB und wird somit keineswegs nur in der Begründung zum Flächennutzungsplan angeführt. Im Umweltbericht wurde zur Beurteilung der abwägungsrelevanten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stets auch die Darstellung des Landschaftsplanes herangezogen. Es ist somit nicht zutreffend, dass der Landschaftsplan bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht hinreichend berücksichtigt wurde.

Die Untere Naturschutzbehörde regte an zu prüfen, ob nicht Maßnahmen am Hungerwinkelgraben / Fuchsberg geeigneteren Maßnahmen des Naturschutzes seien.

Die Stadt Haldensleben favorisiert jedoch die Maßnahmen am Windmühlenberg Uthmöden, da diese über den Radweg 4 Millionen Jahre Mensch in das touristische Leitsystem Haldensleben eingebunden ist. Die hier vorgesehene Maßnahme erfüllt damit neben dem Ziel der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auch das Ziel einer Aufwertung des Landschaftsbildes zur Förderung der Erholungsfunktion der Landschaft, während die durch die Untere Naturschutzbehörde vorgeschlagene Maßnahme am Hungerwinkelgraben ausschließlich der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut Artenschutz dient. Die Stadt Haldensleben hat sich daher für die Maßnahme am Windmühlenberg Uthmöden entschieden.

Die Untere Naturschutzbehörde ist ferner der Auffassung, dass das Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" in der Planzeichnung auch für solche Flächen verwendet wird, auf denen keine geeigneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umsetzbar sind. Dazu zählen u. a. die die Fläche zwischen der B 71n und dem Gewerbegebiet südlich Wedringen sowie die Straßenränder zwischen der B 71n und der Ortslage Wedringen.

Abweichend von der Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde weisen diese Flächen nach Einschätzung der Stadt Haldensleben durchaus eine allgemeine Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf. Die Argumentation der Unteren Naturschutzbehörde ist aus Gründen des Artenschutzes zwar nachvollziehbar, jedoch stellt die Begrifflichkeit der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht allein auf Artenschutzziele ab. Die Flächen sind erforderlich für Maßnahmen des Schutzes des Landschaftsbildes und der Eingrünung von gewerblichen Bauflächen. Sie umfassen teilweise auch bereits planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen für den Mittellandkanal. Ihre Darstellung als Maßnahmenflächen ist daher sachgerecht.

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Windmühlenberg als Fläche für Wald darzustellen.

Dies erachtet die Stadt Haldensleben als nicht sinnvoll. In Kapitel 6.2.2. der Begründung zum Flächennutzungsplan ist ebenso wie in Kapitel 6.2.8. dargelegt, dass die Flächen nur teilweise für die Herstellung von kleineren Gehölzbiotopen als Trittsteine der Vernetzung zwischen Windmühlenberg und Trippelberg vorgesehen sind. Welche Flächen hierfür aus der Gesamtfläche in Frage kommen, bleibt einer detaillierten Planung vorbehalten. Auf eine Darstellung von Teilflächen als Wald wurde daher verzichtet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg regte erneut an, die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose als Prognosegrundlage für die Stadt Haldensleben zu verwenden. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Diesbezüglich wird auf die Aussagen in Punkt 3.2.2. der Begründung verwiesen.

Weiterhin regte die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg an, die Festlegung einer Mindestgröße der Betriebe von 15 Hektar auch auf die Flächen westlich der Bundesstraße B 71 auszudehnen.

Dies ist jedoch nicht möglich. Für die Flächen westlich der Bundesstraße B71 südlich von Wedringen liegt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Dieser beinhaltet keine Flächenmindestgröße. Die Festlegung betrifft daher nur die Fläche östlich von Wedringen, in der sie eingetragen ist.

Weiterhin wurde angeregt, die geplante Biogasanlage Wedringen als Fläche für erneuerbare Energien darzustellen.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Eine Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Fläche für erneuerbare Energien ist nur für die Flächen zulässig, für die als Planungsziel ausdrücklich nur diese Nutzungsfestlegung besteht. Dies bedarf im Einzelnen der Begründung. Für die Deponie Haldensleben ergibt sich die Beschränkung aus dem Sachverhalt, dass andere Nutzungen auf dem Deponiekörper nicht zulässig sind. Für den Dammmühlenweg sind immissionsschutzrechtliche Gründe des Angrenzens an Wohnbebauung entscheidend. Auch für die Biogasanlage Satuelle ergibt sich die Begründung für den Standort aus der Lage zu den land-

wirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Standorte sind für eine allgemeine gewerbliche Nutzung nicht geeignet. Anders verhält sich dies beim Standort Wedringen. Dieser ist in gewerblichen Bauflächen eingebunden und eignet sich daher auch für andere Gewerbebetriebe. Eine Einschränkung der Fläche ausschließlich auf Anlagen für erneuerbare Energien wird hier durch die Stadt Haldensleben nicht als erforderlich angesehen. Biogasanlagen sind Gewerbebetriebe und als solche auch in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Weitere vorgetragene Hinweise betrafen im Wesentlichen Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen oder die Ausführungen in der Begründung. Sie wurden im Planwerk berücksichtigt.

## 8. FLÄCHENBILANZ

	Fläche in Hektar
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.816,59</b>
• Bauflächen	1.085,57
– Wohnbaufläche	354,29
– Gemischte Bauflächen	226,86
– Gewerbliche Bauflächen	459,02
– Sonderbauflächen Wochenendhausgebiete	9,19
– Sonderbauflächen Einzelhandel	10,43
– Sonderbauflächen Hafen	23,12
– Sonderbauflächen Tourismus	1,07
– Sonderbauflächen Tierheim	0,42
– Sonderbauflächen Tank und Rast	1,17
• Sonderbauflächen Bund (nachrichtliche Übernahme)	2.215,00
• Flächen für den Gemeinbedarf	38,33
• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	147,45
– Flächen für den Straßenverkehr	112,53
– Flächen für den ruhenden Verkehr	1,13
– Flächen für Bahnanlagen	33,79
• Flächen für die Ver- und Entsorgung und für erneuerbare Energien	31,96
– Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung	16,35
– Erneuerbare Energien - Biogasanlage	5,01
– Erneuerbare Energien - Photovoltaik	10,60
• Grünflächen	393,69
– Parkanlagen	103,89
– Dauerkleingärten	76,82
– Sportanlagen	13,68
– Friedhöfe	19,48
– sonstige Grünflächen	179,82
• Flächen für die Landwirtschaft und Wald	9.765,29
– Flächen für die Landwirtschaft	4.460,32
– Flächen für Grünland	1.255,80
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	4.049,17
• Wasserflächen	98,96
• Flächen für Aufschüttungen	39,75

Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle,  
Uthmöden und Wedringen - Vorlage zum Feststellungsbeschluss vom 01.August 2012

Bauflächenbilanz nach Ortschaften		Wohnbaufläche	gemischte Baufläche	gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche Wochenendhäuser	Sonderbaufläche Einzelhandel	Sonderbaufläche Bund	Sonderbaufläche Hafen	sonstige Sonderbauflächen
Gesamtstadt Haldensleben	ha	354,29	226,21	459,02	9,19	10,43	2215,00	23,12	2,66
	+/-	+ 9,55	+ 0,52	+ 80,96	-	-	-	-	-
Kernstadt Haldensleben	ha	321,39	125,71	355,07	9,19	10,43	2215,00	23,12	1,07
	+/-	+ 9,40	-	+ 30,82	-	-	-	-	-
Hundisburg	ha	20,27	17,25	6,02	0	0	0	0	1,17
	+/-	+ 0,15	-	-	-	-	-	-	-
Satuelle	ha	6,41	15,38	0	0	0	0	0	0,42
	+/-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uthmöden	ha	0	29,87	0	0	0	0	0	0
	+/-	-	+ 0,52	-	-	-	-	-	-
Wedringen	ha	6,22	19,38	97,93			0	0	0
	+/-		-	+ 50,14			-	-	-

+/- Differenz der Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem Bestand

## UMWELTBERICHT - TEIL B

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 113
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 113
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der ge- planten Vorhaben 113
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 116
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden 121
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden 121
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA 121
2.1.2.	Schutzgut Mensch 125
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotop 126
2.1.4.	Schutzgut Boden 132
2.1.5.	Schutzgut Wasser 134
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild 136
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft 137
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter 138
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch- führung und bei Nichtdurchführung der Planung 138
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 145
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 146
3.	Ergänzende Angaben 148
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren 148
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 149
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung 149

## **1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Haldensleben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 09.01.1998 in Kraft trat.

Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes umfasste die Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Satuelle, Uthmöden und Wedringen jedoch nicht den am 01.07.1994 eingemeindeten Ortsteil Hundisburg. Für Hundisburg wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 4. Änderung (wirksam seit 13.07.2006) ergänzt. Insgesamt wurden bisher 15 Änderungsverfahren durchgeführt. Davon sind 10 Änderungen wirksam geworden.

Die städtebauliche Grundkonzeption, die dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan zu Grunde liegt, stammt aus der Mitte der 90er Jahre und geht von einem Zuwachs der Stadt auf 30.000 Einwohner aus. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 des BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Die Überprüfung des Flächennutzungsplanes hat ergeben, dass aufgrund grundsätzlich geänderter demografischer Prognosen ein erheblicher Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplanes gegeben ist, der auch die städtebauliche Grundkonzeption betrifft. Er kann daher nicht allein durch eine Planänderung vollzogen werden, sondern erfordert eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Ein weiteres Planungserfordernis ergibt sich aus der gewerblichen Entwicklung. Diese ist im Gegensatz zur Einwohnerentwicklung sehr dynamisch. Hieraus resultiert ein erhöhter Flächenbedarf an gewerblicher Baufläche.

Konkrete Planungsziele sind in den Leitlinien der Siedlungsentwicklung Punkt 3.1. des Teil A der Begründung angeführt, auf die verwiesen wird.

Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Veränderungen gegenüber der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

### **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 vor allem die Darstellungen für Siedlungserweiterungen, die der Flächennutzungsplan im Außenbereich vorsieht bzw. wesentliche Änderungen der Darstellungen im Innenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich des Bestandes bzw. der örtlichen Prägung des jeweiligen Bereiches und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind nur die Vorhaben, die vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Neben dem Bestand ist daher die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes heranzuziehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellungen, die in die vorliegende Neuaufstellung übernommen werden, sind nicht prüfungspflichtig. Ebenfalls nicht prüfungspflichtig sind Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in Haldensleben:

- der Ausbau des Mittellandkanals für das Großmotorgüterschiff (GMS) im Abschnitt Haldensleben
- der Neubau der Bundesstraße B 71 von der Bundesautobahn A 14 bis Haldensleben
- die Bundesstraße B 245 Neutrassierung südlich von Haldensleben zur Beseitigung niveaugleicher Bahnübergänge im Stadtgebiet von Haldensleben

Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 3.3., 3.4., 3.5. und 3.6. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

	Wohnbauentwicklungen	Größe	neue Darstellung	bisherige Darstellung	Untersuchungserfordernis
W1	Bauflächen östlich des Stadtparks (6 Grundstücke)	0,45 ha	W	W	nein, da bereits im wirksamen F – Plan dargestellt
W2	Bauflächen südlich der Neuenhofer Straße westlich der Kleingartenanlage (45 Grundstücke)	3,20 ha	W	W	nein, da bereits im wirksamen F – Plan dargestellt
W3	Erweiterung Wohngebiet Werderstraße (ehemals KATRO) (26 Grundstücke)	2,33 ha	W	Fläche für Extensivgrünland	ja
W4	Althaldensleben südlich Mittagstraße	1,32 ha	W	Fläche für die Landwirtschaft	ja
W5	Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee	2,10 ha	W	Fläche für Sportanlagen	nein, da Innenbereich und Verfahren nach § 13a BauGB
W6	Hundisburg Zum Olbetal	0,15 ha	W	W	nein, da bereits im wirksamen F – Plan dargestellt
W7	Uthmöden Bahnhofstraße	0,52 ha	M	W	nein, da bereits im wirksamen F – Plan als Baufläche dargestellt
M1	Darstellung von gemischten Bauflächen im Stadtkern an der Hagenstraße, Markt, Magdeburger Straße, Bülstringer Straße	10,20 ha	M	W	nein, da Innenbereich und die Prägung eines Mischgebietes vorhanden
M2	Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf den Bereich der Burgwiese	0,65 ha	M	Grünland	ja
G1	Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Südhafen Haldensleben südlich der geplanten Neutrassierung der Bundesstraße B 245	27,07 ha	G	G	nein, da bereits im wirksamen F – Plan dargestellt
G2	Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas	3,74 ha	G	Grünfläche	ja

G3	Erweiterung des Gewerbestandortes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71 für einen Großbetrieb	50,14 ha	G	22 ha - G 28 ha - Fläche für die Land- wirtschaft	ja
S1	Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben	6,50 ha	EE	Grünfläche	ja
S2	Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg	4,10 ha	EE	Landwirtschaft	ja

Bei der geplanten Northwest- Umgehung handelt es sich nur um einen Vermerk und keine Darstellung des Flächennutzungsplanes. Sie bedarf eines straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, in dem die Durchführbarkeit untersucht wird.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan eine Vielzahl an Rücknahmen von bisher dargestellten Bauflächen. Diese umfassen:

#### Haldensleben Kernstadt

- a. östlich des Baugebietes "Am Klingteich" bis einschließlich des Senioren- und Pflegeheimes im Umfang von 4,24 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- b. östlich der Bornschen Straße nördlich und südlich der Neuenhofer Straße bis zur Bundesstraße B 71 im Umfang von 40,3 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- c. nördlich und südlich der Bülstringer Straße im Umfang von 17 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- d. am Hinzenberg westlich von Althaldensleben im Umfang von 17 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- e. am östlichen Ortsrand zwischen "Am Ostergraben" und der ehemaligen Bahnlinie im Umfang von 3 Hektar

#### Hundisburg

- Erweiterung des Baugebietes "Hoher Stieg" nach Südwesten im Umfang von 1,31 Hektar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und einer Gartenanlage

#### Satuelle

- Wohngebiet und Mischgebiet nordöstlich und nordwestlich von Satuelle im Umfang von ca. 17 Hektar

#### Uthmöden

- Wohngebiet im Süden und Südosten von Uthmöden im Umfang von ca. 7,3 Hektar

Die Rücknahmen von nicht benötigten Bauflächen sind grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Darstellungen noch nicht in verbindliche Bauleitplanungen umgesetzt wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

1. Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße um 2,33 ha auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)
2. Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben im Umfang von 1,32 Hektar auf überwiegend nur noch teilweise genutzten Gartenflächen und teilweise landwirtschaftlichen Flächen

3. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas um 3,74 Hektar gewerbliche Baufläche auf derzeit ungenutzter Fläche
4. Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71 um ca. 28 Hektar gewerbliche Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche
5. Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf den Bereich der Burgwiese
6. Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben
7. Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

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)

Ziele des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung:

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.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotop**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram) /11/

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 wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

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

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

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch 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:

Der Regionale Entwicklungsplan weist die Fläche Nr. 4 für die Erweiterung des Gewerbestandes Wedringen als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft aus. Für die Flächen Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 7 bestehen keine abweichenden Zielsetzungen.

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht in den beurteilungsrelevanten Bereichen folgende Maßnahmen vor:

- Fläche Nr. 1 (Erweiterung Werderstraße)  
keine Maßnahmen festgesetzt, jedoch grenzen Flächen der Ohreniederung als geschützter Landschaftsbestandteil an
- Fläche Nr. 2 (südlich Mittagstraße)  
keine Maßnahmen festgesetzt, südlich des Gebietes ist eine Ergänzung einer Gehölzreihe am Rand vorgesehen
- Fläche Nr. 3 (südlich Euroglas)  
keine Maßnahmen festgesetzt

- Fläche Nr. 4 (Wedringen Erweiterung gewerblicher Bauflächen östlich der Bundesstraße B 71)  
An den Grenzen der Fläche werden lineare Maßnahmen empfohlen. An der Nordgrenze des Gebietes befindet sich die Maßnahme M41 Bepflanzung des Weges von Wedringen in Richtung Hillersleben. Diese Maßnahme kann auch bei Realisierung einer gewerblichen Baufläche umgesetzt werden. Die Maßnahme M42 umfasst ein Wegeflurstück, das die geplante gewerbliche Baufläche quert. Es sollte geöffnet und mit einer Baumreihe bepflanzt werden. Die Maßnahme soll gemäß den Maßnahmeempfehlungen des Landschaftsplanes unter Beachtung der Entwicklung eines Gewerbegebietes an der Bundesstraße B 71 erfolgen. Aufgrund der Erweiterung der geplanten gewerblichen Bauflächen ist die Maßnahme voraussichtlich nicht durchführbar. Ein Ersatz der Maßnahme ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entlang des Grabens zu prüfen.
- Fläche Nr. 5 (südlich Gänseanger)  
keine Maßnahmen festgesetzt
- Fläche Nr. 6 (Deponie Haldensleben)  
keine Maßnahmen festgesetzt
- Fläche Nr. 7 (Stallanlage Dammühlenweg)  
keine Maßnahmen festgesetzt

Weitere standortkonkrete Ziele des Landschaftsplanes sind durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten, beurteilungsrelevanten Änderungen nicht betroffen.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram) /11/, Altlastenkataster des Landkreises Börde

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.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen vor allem auf den Flächen der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen vor. In erheblichem Umfang entfallen bisher dargestellte Bauflächen für neue Wohngebiete. Hierdurch wird der Eingriffsumfang minimiert. 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 gewerblichen 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:

Das Gebiet der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen ist im Regionalen Entwicklungsplan als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dargestellt. Haldensleben ist andererseits auch Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. Der Sachverhalt wird in die Abwägung eingestellt.

- **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) /10/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram) /11/

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 nur für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen (Planungsgegenstand Nr.4) festzustellen. Das Erweiterungsgebiet wird im Südteil vom Plantagengraben, einem künstlich hergestellten Entwässerungsgraben gequert.

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

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind 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:

Der Regionale Entwicklungsplan setzt das Überschwemmungsgebiet der Ohre, der Beber und der Olbe als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz fest.

Der Landschaftsplan übernimmt die Überschwemmungsgebiete aus dem Regionalen Entwicklungsplan. Bezüglich der Entwicklung der Gewässer wurden allgemeine Hinweise auf Gewässerrandstreifen, Erhaltung der Gewässer und Schutz von Uferandbereichen gegeben. Die Überschwemmungsgebiete sind von den beurteilungsrelevanten Planungen nicht betroffen.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

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

Ein Untersuchungsbedarf ist für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes aufgeführten Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima nur für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen und für die Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers zu erkennen. Die Auswirkungen der Erweiterungen der Gebietes werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die Innenstadtflächen und die Industriegebiete bilden in Haldensleben ein städtisches Überwärmungsklima heraus. Eine erhebliche Bedeutung als Kaltluftleitbahn und -sammelbecken haben die Ohreaue, die Beberaue und die Wiesen der Masche. Aufgrund der engen Verzahnung des Stadtgebietes mit diesen Kaltluftammelgebieten findet ein intensiver kleinräumiger Klimaausgleich statt. Weiterhin Bedeutung als Kaltluftleitbahn hat der Mittellandkanal. Durch die Ost - West Ausrichtung der Kaltluftleitbahn ist ein wirksamer Klimaausgleich gewährleistet. Zur Ohreaue gehört auch die Burgwiese südlich des Gänseangers entlang eines Altarmes der Ohre, der bis an die Altstadt heranreicht. Die Überplanung einer Teilfläche der Burgwiese mit gemischten Bauflächen (Planungsgegenstand Nr.5) kann eine Beeinträchtigung des Luftaustausches bewirken, wenn in dem Bereich größere Gebäude errichtet werden. Derzeit geplant ist eine Nutzung überwiegend für Stellplätze. Hierdurch würde der Luftaustausch nicht beeinträchtigt.

- **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) /10/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram), Denkmalliste der Stadt Haldensleben

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder um Haldensleben, insbesondere um die Blickbeziehungen aus der Ohreniederung auf den mittelalterlichen Stadtkern.

Diese werden durch die Änderung im Bereich der Burgwiese südlich des Gänseangers (Planungsgegenstand Nr.5) berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch eine Nutzung der Fläche überwiegend für Stellplätze weitgehend vermieden. Die plangegebenen Eingriffe in Bezug auf die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Wedringen werden verbal argumentativ bewertet.

Schutz des Landschaftsbildes durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Ohreniederung und für den Biotopverbund östlich von Uthmöden

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen sowohl die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche als auch die Freihaltung wichtiger Sichtbeziehungen. Die Ortsrandeingrünungen gehören nicht zu den Grundzügen der Flächennutzung und bedürfen somit nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Freihaltung von Sichtbeziehungen innerhalb der Ohreniederung zum Klapperberg, zum Fuchsberg und innerhalb der Beberaue wird durch die geplanten Entwicklungen nicht beeinträchtigt.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Stadt Haldensleben, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

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

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

### **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**

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH - Gebiet 0025 DE 3634301 Klüdener Pax - Wanneweh östlich Calvörde  
Das FFH-Gebiet umfasst die Flächen an der Ohre im Nordwesten des Plangebietes

- FFH - Gebiet 0024 DE 3735301 Untere Ohre  
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre einschließlich des Gewässerschonstreifens durch das gesamte Plangebiet.
- FFH - Gebiet 0048 DE 3734301 Olbe- und Bebertal südlich von Haldensleben  
Das Gebiet umfasst Flächen an der Beber von Hundisburg bis zur Stadtgebietsgrenze nach Bebertal und nach Süden entlang der Olbe.
- FFH - Gebiet 0206 DE 3734302 Fledermausquartier Haldensleben, Bornsche Straße 25  
Der Schutz umfasst das in der Bornschen Straße 25 vorhandene Fledermausquartier.
- FFH - Gebiet 0235 DE 3535301 Colbitz - Letzlinger Heide  
Der Schutz umfasst Flächen innerhalb des Truppenübungsplatzes Altmark.
- FFH - Gebiet 0237 DE 3734303 Bebertal bei Hundisburg  
Das Schutzgebiet umfasst wesentliche Teile des Landschaftsparks Althaldensleben - Hundisburg.
- EU SPA 0012 DE 3635401 Vogelschutzgebiet Colbitz-Letzlinger Heide  
Das Gebiet umfasst Teile der Colbitz - Letzlinger Heide. Im Bereich der Stadt Haldensleben ist die Abgrenzung identisch mit dem FFH-Gebiet 0235 DE 3535301 Colbitz - Letzlinger Heide.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete. Die Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße befindet sich in einem Abstand von ca. 150 Metern zum FFH-Gebiet Ohre. Die Flächen wurden bereits baulich genutzt und sollen nun durch ein Wohngebiet nachgenutzt werden. Die nahegelegenen Abschnitte der Ohre enthalten keine Lebensraumtypen, die nach Anhang I der FFH-Richtlinie besonders geschützt sind. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage ist das Vorkommen nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten nicht zu erwarten. Die Erweiterungen der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers werden durch die nördlich vorhandene Bebauung des Einkaufszentrums wirksam vom FFH-Gebiet Ohre abgeschirmt, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Wedringen hält einen Abstand von ca. 550 Metern zum FFH-Gebiet Untere Ohre. Der Schutzstatus umfasst das Gewässer selbst und die Gewässerschonstreifen. Erhebliche Auswirkungen der Planungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Naturschutzgebiete

In der Stadt Haldensleben befinden sich folgende förmlich festgelegte Naturschutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Klüdener Pax - Wanneweh (NSG 0154)  
Das Naturschutzgebiet wurde mit Verordnung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 17.11.1997 festgelegt. Es hat eine Größe von 1.100 Hektar und umfasst eine Vielzahl von Biotopen wie Laubwälder, kleine Ackerflächen, Grünland, Niedermoor, zahlreiche Quellzonen und ein umfangreiches Gewässernetz mit der Wanneweh. Schutzziel der Verordnung ist die Sicherung und Entwicklung des für Sachsen-Anhalt sehr wertvollen Quell- und Niederungsgebietes mit vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten.
- Naturschutzgebiet Benitz (NSG 0150)  
Das Naturschutzgebiet wurde mit Verordnung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 17.12.1998 festgelegt. Es hat eine Größe von ca. 1.000 Hektar und umfasst eine großflächige Abgrabung in der bis 1992 Sand gefördert wurde. Infolge des zum Teil oberflächlich anstehenden Grundwassers sind offene Wasserflächen entstanden, deren Größe und Tiefe in Abhängigkeit von den Niederschlagsmengen schwanken. Die Uferausprägungen sind vielgestaltig. Schutzziel der Verordnung ist die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Biotopen eines ehemaligen Sandtagebaus und seiner Umgebung bestehend aus Gewässern,

Feuchtbereichen, Sandmagerrasen und Laubmischwäldern einschließlich ihrer gebietsheimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensgemeinschaften.

Von den unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten, beurteilungsrelevanten Planinhalten befindet sich nur die Deponie Haldensleben in der Nähe des Naturschutzgebietes Benitz. Die Deponie wird durch die Bundesstraße B 71 vom Naturschutzgebiet getrennt. Geplant ist eine Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie. Dies ist nicht mit wesentlichen Versiegelungen der Oberfläche verbunden. Die Flächen unterhalb der Photovoltaikanlagen sollen als extensive Grünflächen entwickelt werden.

Das Naturschutzgebiet Benitz hat vor allem eine Bedeutung für Lurche wie die Kreuzkröte, Knoblauchkröte und den Kammmolch, für Heuschrecken und Libellen sowie als Nahrungs- und Rastgebiet für Vögel. Aufgrund der zunehmenden Sukzession und der damit verbundenen Bewaldung hat das Gebiet an Bedeutung als Rastplatz für Zugvögel deutlich verloren. Wesentliche Auswirkungen auf Lurche, Heuschrecken und Libellen sind nicht zu erwarten, da die Deponie durch die Bundesstraße B 71 vom Naturschutzgebiet getrennt ist und das Grünland unter den Photovoltaikanlagen erhalten bleibt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann es durch bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahmen für Photovoltaikanlagen und damit verbundene Nutzungsänderungen sowohl zu positiven als auch zu negativen Auswirkungen auf die Avifauna kommen. Die Deponie ist aufgrund der Bodenerhebung gegenüber dem Umland sehr stark windexponiert. Sie eignet sich derzeit nur in den Randbereichen als Brutplatz für Wiesenbrüter. Auf die für das Naturschutzgebiet Benitz wertgebenden Brutvogelarten Rohrweihe, Braunkehlchen und Sperbergrasmücke wirken sich die Photovoltaikmodule unterschiedlich aus. Braunkehlchen und Sperbergrasmücke verhalten sich relativ unempfindlich gegenüber Jagdhindernissen. Hingegen benötigt die Rohrweihe größere Freiflächen möglichst mit Röhrichen als Jagdhabitat. Diese findet sie jedoch ohnehin nicht an der Deponie, sondern vor allem südlich von Benitz am Hungerwinkelgraben und in der Ohreaue. Eine erhebliche Beeinträchtigung der wertgebenden Vogelarten ist somit nicht zu erwarten. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass eine Verträglichkeit zwischen den Photovoltaikanlagen und dem Naturschutzgebiet Benitz gewährleistet werden kann.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Stadt Haldensleben befindet sich folgendes Landschaftsschutzgebiet:

- Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug (LSG 00130K)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet.

Das Landschaftsschutzgebiet ist von der unter Punkt 1.2. bezeichneten Bauflächenausweisung Nr.2 Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße in Althaldensleben betroffen. Die geplante Baufläche befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug vom 27.01.1993 bedarf die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet der vorherigen Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde. Im Unterschied zu anderen Landschaftsschutzverordnungen ist damit eine bauliche Entwicklung im Landschaftsschutzgebiet nicht ausgeschlossen, wenn sie mit dem Schutzzweck vereinbar ist. Die betroffene Fläche ist eine landwirtschaftliche Splitterfläche, die nach Süden von der offenen Landschaft wirksam durch eine Gehölzreihe abgeschirmt wird. Sie rundet die Ortslage Althaldensleben städtebaulich geordnet ab. Die Bebauung soll nach Süden weiterhin durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt werden. Erhebliche Auswirkungen auf das geschützte Landschaftsbild können hierdurch vermieden werden. Das Landschaftsbild kann landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

- Auswirkungen auf Naturdenkmale

Im Plangebiet bestehen folgende Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale:

- FND 0018 OK Daukuhle (seit 1990)  
Das Flächennaturdenkmal befindet sich östlich von Benitz und umfasst ein sumpfiges Feuchtgebiet.
- ND 0002 OK Kregelstein (seit 1939)  
Der Kregelstein, ein Findling, befindet sich im Forst nördlich von Haldensleben südlich des Kanals von Satuelle.
- FND 0006 OK Nonnenspring (seit 1939)  
Der Nonnenspring, eine natürliche Quelle, befindet sich in der Nähe der Wichmannsburg südlich von Haldensleben.
- ND 0007 OK Findlingsblöcke als Wegeeinfassung (seit 1939)  
Das Naturdenkmal befindet sich in der Nähe von Hundisburg.

Erhebliche Auswirkungen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten beurteilungsrelevanten Planinhalte auf Naturdenkmale sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützter Landschaftsbestandteile in Haldensleben sind:

- Grünlandflächen der Ohreniederung gemäß der Grünlandsatzung vom 20.03.1997 in der Fassung der 2. Änderung vom 30.10.2003
- Bäume, die in der Satzung zum Schutz ortsbildprägender Bäume vom 28.03.2003 in der Fassung der 7. Änderung vom 25.03.2004 erfasst sind
- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 35 Zentimetern, Sträucher mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter, Feldgehölze ab 10 m<sup>2</sup> sowie alle freiwachsenden Hecken, festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und die im öffentlichen Interesse erfolgten bzw. mit öffentlicher Förderung durchgeführten Pflanzungen im Außenbereich gemäß der Gehölzschutz- Verordnung des Landkreises Börde vom 15.12.2010

Geschützte Parks sind:

- Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg einschließlich des Barockgartens Hundisburg

Beide Parkanlagen unterliegen ebenso dem Denkmalschutz als Kulturdenkmal.

Beeinträchtigungen der geschützten Landschaftsbestandteile sind durch die Erweiterung der gemischten Bauflächen südlich des Gänseangers zu erwarten. Diese greifen in durch die Grünlandsatzung geschützte Bereiche ein. Die Grünlandsatzung der Stadt Haldensleben bedarf insofern der Anpassung. Die Flächeninanspruchnahme ist aufgrund des Flächenbedarfs für den Verwaltungsstandort des Landkreises Börde erforderlich. Alternative geeignete Flächen in der Umgebung des geplanten Standortes stehen nicht zur Verfügung.

- 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. Auf den Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen befinden sich keine geschützten Biotope. Nördlich der gewerblichen Erweiterungsflächen Wedringen im Abstand von ca. 170 Metern befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschützter Feldgehölzbereich Nachthufe.

Zwischen den dargestellten Bauflächen und dem geschützten Biotop verläuft ein Feldweg. Aufgrund des Abstandes zum geschützten Biotop können bei einer entsprechenden Ausgestaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigungen des Biotops vermieden werden.

### **2.1.2. Schutzgut Mensch**

#### Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)

##### Bestand:

Die Flächen sind derzeit Brachflächen und werden teilweise als Hundewiese genutzt. Von den Flächen gehen keine Emissionen durch Lärm oder Schadstoffemissionen aus. Die Flächen sind nur in geringem Umfang den Immissionen des ca. 300 Meter nordwestlich verlaufenden Straßenzuges Satueller Straße / Ohrequerung ausgesetzt.

#### Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben

##### Bestand:

In den betroffenen Bereichen sind derzeit Gärten und landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Immissionskonflikte sind im Bestand nicht erkennbar.

#### Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas

##### Bestand:

Die Fläche wird im Bestand landwirtschaftlich als Splitterfläche genutzt. Sie war bereits bisher als potentielle Erweiterungsfläche für Euroglas vorgesehen. Die Fläche ist in erheblichem Umfang den Lärmimmissionen der benachbarten industriellen Nutzung ausgesetzt.

#### Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

##### Bestand:

Die Fläche wird derzeit großflächig, intensiv für die Landwirtschaft genutzt. Von der Fläche selbst gehen derzeit keine Lärmemissionen aus. Die Fläche ist dem Lärm der angrenzenden Bundesstraße B 71 ausgesetzt.

#### Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

##### Bestand:

Die Fläche wird derzeit als Grünlandfläche genutzt. Von der Fläche gehen keine Emissionen aus.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben

Bestand:

Die Fläche ist derzeit eine stillgelegte abgedeckte Deponie. Von der Fläche gegen keine wesentlichen Emissionen aus.

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

Bestand:

Die Fläche ist derzeit mit Stallanlagen bebaut, deren Bausubstanz abgängig ist. Die Fläche befindet sich südlich von Industrie- und Gewerbeflächen und ist den Lärmimmissionen durch die industrielle Nutzung ausgesetzt. An die Fläche grenzt unmittelbar westlich Wohnbebauung an, die selbst immissionsempfindlich ist. Von der Fläche gehen derzeit keine erheblichen Lärmemissionen aus.

### **2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotop**

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- Naturschutzgesetzes behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs. 5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)

Bestand und Bewertung:



Auszug aus dem Landschaftsplan Haldensleben 1994/1995

Der Auszug aus dem Landschaftsplan 1994/1995 zeigt, dass die vorgesehene Fläche für die Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße bis 1995 als Gewerbe- und Industriefläche bebaut war. Nach Abbruch der Gebäude Mitte der 90er Jahre hat sich auf den veränderten Böden eine Ruderalvegetation (UDY) aus wenigen dominierenden, häufigen oder neophytischen Arten entwickelt. Teilweise ist die Fläche aufgrund der anthropogenen Nutzung vegetationsfrei. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung ehemals baulich genutzter Flächen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wären damit gegeben. Artenschutzrechtlich hat die Fläche keine besondere Bedeutung. Insgesamt ist die Fläche von geringer Bedeutung für das Schutzgebiet. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 9. Änderung sah auf den Flächen die Entwicklung von Extensivgrünland vor.



Luftbild des Bereiches Erweiterung Werderstraße

DOP/2/2008 © LvermGeo  
LSA A18/1- 6001349/2011

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben

**Bestand und Bewertung:**

Die Fläche am Südrand von Althaldensleben wird derzeit im Ostteil durch eine Gartenanlage und im Westteil landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild des Bereiches südlich der Mittagstraße

DOP/2/2008 © LvermGeo  
LSA A18/1- 6001349/2011

Die Gärten sind nur noch teilweise in Nutzung. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist Acker, der jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nur eingeschränkt bewirtschaftet wird. Die Flächen sind bis auf die Gartenhäuser und die Wege in der Gartenanlage bisher weitgehend unbefestigt. Die Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine besondere artenschutzrechtliche Empfindlichkeit ist nicht erkennbar.

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas



Luftbild des Bereiches südlich Euroglas

DOP/2/2008 © LvermGeo  
LSA A18/1- 6001349/2011

**Bestand und Bewertung:**

Die Fläche südlich von Euroglas ist derzeit überwiegend Ackerfläche. Sie ist zur Zeit im Rahmen des EU-Programmes stillgelegt. Parallel zur Bahnlinie ist ein Unterhaltungsweg vorhanden, der zum Düker der Beber unter den Mittellandkanal führt. Der angrenzende Abschnitt des Mittellandkanals wird derzeit ausgebaut. Die auf dem Luftbild erkennbaren Gehölze wurden im Rahmen des Ausbaus des Mittellandkanals beseitigt. Die Biotoptypen im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Eine besondere artenschutzrechtliche Empfindlichkeit ist nicht erkennbar.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

**Bestand und Bewertung:**

Die Fläche der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen östlich der Bundesstraße B 71 östlich von Wedringen wird derzeit als großflächig ausgeräumte Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der Bundesstraße B 71 ist eine lückige Baumreihe vorhanden. Im Süden quer das Plangebiet ein naturferner Graben, auf dessen Südseite ein schmaler Gehölzstreifen angelegt wurde. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung.

Artenschutzrechtlich ist auf den höher gelegenen Teilen der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche nach Abschluss der Ernte 2011 hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.



Luftbild des Bereiches  
Wedringen Ost

DOP/2/2008 © LvermGeo  
LSA A18/1- 6001349/2011

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

**Bestand und Bewertung:**

Die Fläche der geplanten Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers wird derzeit als Grünlandfläche genutzt und bewirtschaftet. Im Norden wird die Fläche durch einen Weg und im Süden durch eine Gartenanlage begrenzt, im Westen befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Der Biototyp bewirtschaftetes Grünland ist von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Brutstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche nicht zu erwarten. Die Fläche hat jedoch eine Bedeutung als Nahrungshabitat für den Weißstorch (*Ciconia ciconia*), der nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt ist. Der Weißstorch nutzt den gesamten Bereich der Burgwiese als Nahrungsstätte einschließlich des Plangebietes des Planungsgegenstandes 5. Von besonderer Bedeutung ist hierbei ein Entwässerungsgraben an der Ostseite der geplanten Erweiterung, der einen Lebensraum für Lurche bietet. Die Fläche hat daher eine hohe Bedeutung für den Artenschutz.



Luftbild Gänseanger

DOP/2/2008 © LvermGeo  
LSA A18/1- 6001349/2011

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben

**Bestand und Bewertung:**

Die Deponie Haldensleben diente dem Ohrekreis bis zum Verbot der Ablagerung unbehandelter Abfallstoffe zum 01.06.2005 als Mülldeponie. Nach der Einstellung des Betriebes im Jahr 2005 wurde die Deponie abgedeckt und bisher teilrekultiviert. Oberflächlich sind Scherrasenflächen und Wege vorhanden. Bei der Fläche handelt es sich um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung. Die auf der Fläche vorhandenen Biotoptypen sind Ergebnis der Rekultivierung. Aufgrund der Abdeckung des Deponiekörpers ist eine Eignung der Fläche für tiefwurzelnde Pflanzen nicht gegeben. Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der anthropogenen Veränderungen gering.



Luftbild Deponie

DOP/2/2008 © LvermGeo  
LSA A18/1- 6001349/2011

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

**Bestand und Bewertung:**

Die Fläche nördlich und südlich des Dammühlenweges ist mit teilweise ruinösen Stallgebäuden bebaut. Oberflächenbefestigungen sind vorhanden. Die Gebäude verfügen über keine Keller. Die Dächer sind teilweise großflächig eingebrochen. Für den Arten- und Biotopschutz hat die Fläche keine besondere Wertigkeit.



Luftbild Dammühlenweg

DOP/2/2008 © LvermGeo  
LSA A18/1- 6001349/2011

#### **2.1.4. Schutzgut Boden**

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)

**Bestand:**

Die Böden im Bereich der geplanten Erweiterung des Wohngebietes sind aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung anthropogen stark verändert. Im Untergrund sind noch Fundamentreste und Befestigungsreste der bisherigen Nutzung vorhanden. Ein bestehender Verdacht auf eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen wurde inzwischen zwar archiviert, dies gestattet jedoch keine Aussage zur Altlastenfreiheit, sondern bedeutet lediglich, dass derzeit kein behördlicher Untersuchungsauftrag mehr vorliegt. Die beabsichtigte Nutzungsartenänderung löst auf dieser Fläche ein erneutes Untersuchungserfordernis aus. Aufgrund der Erfahrungen im benachbarten Baugebiet sind die gegebenenfalls bestehenden Bodenbelastungen als sanierungsfähig einzustufen. Das Planungsziel generell gefährdende Bodenbelastungen sind nicht erkennbar.

Bestandsbewertung:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden sind hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung und als Bestandteil des Naturhaushaltes sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aufgrund der anthropogenen Überprägung von sehr geringer Bedeutung.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist gestört. Die Nutzungsfunktionen beschränken sich auf das Potential der Nutzung als Siedlungsfläche.

Planungsgegenstände Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas
- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71
- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung oder Gartennutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Im Bereich Nr. 2 sind gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt Sandlößtieflehm - Braunschwarzerden vorhanden. Die geologische Karte von Preußen Blatt Neuhaldensleben kartiert den Standort als Sandstandort auf schwer durchlässigem Lehm und Mergel der Hochflächen der Saale-Kaltzeit. Die Böden haben eine mittlere Bodenwertigkeit von 46- 60 Bodenpunkten.

In den Bereichen Nr. 3 und Nr. 5 sind gemäß dem Bodenatlas Sand - Rosterden vorhanden. Diese bestehen aus schwach humosen Sanden auf tiefgründigen Sanden und Kiesen. Die Böden in den Bereichen weisen mit 22 bis 28 Bodenpunkten nur eine geringe Ertragsfähigkeit auf.

Der Bereich Nr. 4 ist wie der Bereich Nr. 2 durch Sandlößtieflehmerden geprägt. Diese bestehen aus schwach humosem Sand auf schwer durchlässigen Lehmschichten. Die Böden der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen weisen heterogene Bodenwertigkeiten auf. Sie reichen von 35 Bodenpunkten (gering) in Ortsnähe bis zu 70 Bodenpunkten (hoch) im Randbereich des Plantagengrabens. Überwiegend weisen sie eine durchschnittliche Ertragsfähigkeit auf.

Östlich der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen schließen sich mit Böden von über 70 Bodenpunkten Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit an.

#### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden in den Bereichen Nr. 2 und Nr. 4 eine allgemeine Bedeutung und die Böden der Bereiche Nr. 3 und Nr. 5 eine geringere Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind in den Bereichen Nr. 3 und Nr. 5 nur gering ausgeprägt, während sie in den Bereichen Nr. 2 und Nr. 4 eine überdurchschnittliche (mittel bis hoch) Funktionserfüllung aufweist. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

#### Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben
- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

#### Bestand:

Die Böden im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 6 resultieren aus anthropogenen Aufschüttungen der letzten Jahrzehnte. Aufgrund der Deponierung ist mit Bodenbelastungen zu rechnen.

#### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Aufgrund der anthropogenen Aufschüttungen und Belastungen sind die Böden hinsichtlich aller wesentlicher Bodenfunktionen als geringwertig einzustufen.

Die Böden der ehemaligen Stallanlagen am Dammühlenweg sind großflächig mit Stallanlagen und Oberflächenbefestigungen versiegelt. Auf den unversiegelten Flächen sind erhebliche anthropogene Veränderungen feststellbar, da hier Maschinen abgestellt und landwirtschaftliche Produkte gelagert wurden. Für die Bodenfunktion haben die Flächen nur eine geringe Bedeutung.

### **2.1.5. Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer Bestand und Bewertung:

In Bezug auf das Schutzgut Oberflächenwasser ist nur der Planungsgegenstand Nr. 4 relevant. Alle anderen Planungsgegenstände sind nur kleinflächig und haben einen Abstand zu Oberflächengewässern, der eine Beeinträchtigung ausschließt.

#### Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

Der Planungsgegenstand Nr. 4 wird vom Plantagengraben gequert. Dieser verläuft ursprünglich durch Wedringen nach Südosten. Im Zuge der Feldbereinigung der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde der Graben im Abschnitt Wedringen und südlich von Wedringen geschlossen und ein neuer Anschluss nach Nordost zur Ohre hergestellt. Der Graben ist eingetieft und naturfern ausgebaut. Durch intensive Landwirtschaft ist der Graben beeinträchtigt. Er befindet sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Auf der Südseite des Grabens wurde eine Gehölzhecke von geringer Breite (ca. 2 Meter) angelegt. Die Hecke gewinnt insbesondere für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes zunehmend an Bedeutung in der ansonsten weiträumig ausgeräumten Landschaft.

Grundwasser:

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas
- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71
- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese
- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

Bestand:

Die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 befinden sich in vergleichbaren Situationen in der Ohreniederung. Die Grundwasserflurabstände betragen in der Regel ca. 1,0 Meter (südlich Gänseanger) bis 2,0 Meter (Wedringen). Die das Grundwasser überdeckenden Schichten sind am Standort Wedringen nur gering wasserdurchlässig und stark wasserstauend. Das Grundwasser steht teilweise gespannt an. Auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 7 sind keine wasserstauenden Deckschichten vorhanden. Das Grundwasser ist hier relativ ungeschützt.

Bestandsbewertung:

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 als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser keine Bedeutung.

Planungsgegenstände Nr. 2 und Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben
- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben

Die Bereiche der Planungsgegenstände Nr. 2 am Südrand von Althaldensleben und Nr. 6 Deponie Haldensleben befinden sich an grundwasserfernen Standorten. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind durch die geplante Nutzung für Einfamilienhäuser und durch die Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zu erwarten, weshalb auf eine Bestandsbewertung verzichtbar ist.

### **2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild**

#### Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas
- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71
- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese
- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

#### Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 befinden sich in der Landschaftseinheit der Ohreniederung. Die Ohreniederung erstreckt sich zwischen der Landschaftseinheit der Altmarkheiden im Nordosten und den Landschaftseinheiten der Magdeburger Börde und des Ohre – Aller - Hügellandes im Südwesten auf den Talsandflächen des Ohre – Aller - Urstromtales. Die Landschaftseinheit ist durch das Gewässer Ohre, den Mittellandkanal und eine relativ hohe Siedlungsdichte geprägt. Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 gehören dem Siedlungsbereich an bzw. werden im Fall der Flächen Nr. 3 und Nr. 5 durch den angrenzenden Siedlungsbereich stark geprägt. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 5 umfasst einen Bereich, der für die Wirkung der historischen Altstadt Haldenslebens von besonderer Bedeutung ist. Bis zu ihrer Begradigung verlief hier die Ohre und tangierte unmittelbar die Altstadt von Haldensleben.

Der Planungsgegenstand Nr. 4 befindet sich auf derzeit großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen. Westlich angrenzend an die Bundesstraße B 71 ist bereits ein Gewerbebestandort bauleitplanerisch gesichert, der eine Vorprägung des Gebietes durch gewerbliche Bauflächen bewirkt. Die Feldflächen sind großräumig ausgeräumt.

Die Flächen der geplanten Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße und der Erweiterung der gemischten Bauflächen südlich des Gänseangers werden derzeit am Rand auch als Flächen für die Naherholung genutzt. Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 7 haben keine Bedeutung für die Naherholung.

#### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Der Planungsgegenstand Nr. 1 ist dabei kleinräumig, aufgrund der abwechslungsreichen, gehölzgegliederten Ohreaue, von allgemeiner Wertigkeit. Das Landschaftsbild des Planungsgegenstandes Nr. 3 ist aufgrund der starken Prägung durch den benachbarten Industriestandort nur als geringwertig einzustufen. Der Planungsgegenstand Nr. 7 beeinträchtigt derzeit aufgrund des ruinösen Bauzustandes das Landschaftsbild. Der Planungsgegenstand Nr. 4 weist aufgrund der großflächig ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ebenfalls nur ein geringwertiges Landschaftsbild auf. Von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Fläche Nr. 5 aufgrund ihrer Lage im "Grünen Ring" um die Altstadt Haldenslebens und auf den Flächen des alten Ohreverlaufs.

#### Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben

#### Bestand:

Der Planungsgegenstand Nr. 2 befindet sich am Nordrand der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Das Landschaftsbild wird hier durch intensiv ackerbaulich genutzte Flächen geprägt. In diese Hochflächen schneiden die Täler der Beber, der Ohre und in geringerem Umfang

der Garbe ein. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Siedlungsrand und wird durch eine südlich des Gebietes befindliche Baumreihe von der offenen Landschaft abgeschirmt. Teilweise wird die Fläche noch aktiv als Gartenfläche für Erholungszwecke genutzt.

**Bestandsbewertung:**

Aufgrund der Einstufung als Landschaftsschutzgebiet und der Gliederung der landwirtschaftlichen Flächen durch Gehölzreihen ist das Landschaftsbild bezüglich der vorgenannten Kriterien als höherwertig einzustufen. Aufgrund der Ausprägung des Siedlungsrandes trifft dies auf die plangegegenständliche Fläche Nr. 2 selbst nur eingeschränkt zu. Durch die wirksame Abschirmung von der offenen Landschaft ist die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen gering.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben

**Bestand:**

Der Planungsgegenstand Nr. 6 befindet sich am Südrand der Landschaftseinheit der Altmarkheiden. Das Landschaftsbild wird hier durch großflächige, zusammenhängende Waldbestände geprägt. Das Plangebiet bildet mit seiner unnatürlichen anthropogenen Aufschüttung einen Fremdkörper in dieser Landschaft, der aufgrund der angrenzenden Waldbestände nur aus wenigen Blickwinkeln und kleinräumig das Landschaftsbild prägt.

**Bestandsbewertung**

Die Umgebung des Plangebietes weist als Waldfläche, die zwar überwiegend durch Kiefernforsten, partiell aber auch durch Laubmischwälder und das Naturschutzgebiet Benitz geprägt ist, eine überdurchschnittliche Schönheit, Vielfalt und Eigenart auf, in der die Deponierung im Plangebiet als Beeinträchtigung wahrnehmbar ist. Aufgrund des Waldbestandes und der hierdurch fehlenden weiträumigen Sichtbezüge ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen relativ gering.

### **2.1.7. Schutzgut Klima, Luft**

Regionalklimatisch ist 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.

Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Ohreniederung als wichtige Luftleitbahn für das Stadtgebiet. Erhebliche Luftbelastungen sind in Haldensleben nicht bekannt. In Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft sind vorrangig die Planungsgegenstände Nr. 4 und Nr. 5 relevant.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

Die Flächen östlich von Wedringen sind durch großflächige Acker- und Grünflächen geprägt, die einen Beitrag zur Kaltluftproduktion leisten. Ausgeprägte Frischluftschneisen bestehen hier jedoch nicht. Aufgrund der Geländemorphologie ist zu erwarten, dass die Kaltluft in Richtung der Ohre großflächig abfließt. Die Gewerbeflächen im Osten von Haldensleben sind zwar aufgrund der starken Versiegelung als Überwärmungsbereiche einzustufen, aufgrund des intensiven kleinräumigen Klimaaustauschs mit der angrenzenden Ohreniederung sind jedoch deutliche Überwärmungen nicht spürbar.

#### Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

Die Ohreaue ist klimatisch von besonderer Bedeutung für Haldensleben als wichtige Luftleitbahn. Im Stadtgebiet teilt sich diese Leitbahn in zwei Verläufe entlang des aktuellen Verlaufs der Ohre und entlang des ursprünglichen Ohreverlaufes, der am ehemaligen Ohrebad nach Süden abzweigt und unmittelbar vor dem Stendaler Tor nach Südosten über die Burgwiesen verlief. Seit dem Abbruch der Bebauung vor dem Stendaler Tor ist dieser Verlauf wieder erlebbar und klimatisch wirksam. Der Planungsgegenstand Nr. 5, die Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers greift unmittelbar in diesen stadtklimatisch wichtigen Bereich ein. Von besonderer Bedeutung ist hier, dass wie angrenzend mit der öffentlichen Stellplatzanlage überwiegend Freiflächennutzungen durch Stellplätze stattfinden, um die Luftleitbahnen nicht erheblich zu beeinträchtigen.

### **2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vorrangig die Planungsgegenstände Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 relevant, da sie archäologisch relevante Bereiche betreffen.

Die archäologischen Bodendenkmale sind in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen berührt auf den Flächen entlang des Büntensteiges und am Plantagengraben archäologisch relevante Bereiche. Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind hier archäologische Sondagen zu empfehlen. Einen archäologisch relevanten Bereich berührt auch der Planungsgegenstand Nr. 2 in Althaldensleben. Der Planungsgegenstand Nr. 5 befindet sich ebenfalls in einem archäologisch relevanten Bereich vor der Stadtmauer. Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

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

### **• Schutzgut Mensch**

#### Planungsgegenstände Nr. 1 und Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)
- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben

Die Wohngebiete Erweiterung Werderstraße und südlich der Mittagstraße in Althaldensleben sind nicht erkennbar erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Der Abstand des Gebietes an der Werderstraße zur Kreisstraße K 1106 beträgt ca. 300 Meter. Das Gebiet südlich der Mittagstraße ist an der Neuhaldensleber Straße K 1158 bereits bebaut. An die Gebiete grenzen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an, so dass erhebliche, bodenrechtlich beachtliche Spannungen nicht erkennbar sind.

Planungsgegenstände Nr. 3 und Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas
- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche östlich des Dammühlenweges ca. 400 Meter und für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche östlich von Wedringen ca. 350 Meter. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann durch abgestufte Emissionskontingente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung beider gewerblichen Bauflächen erfolgt so, dass der jeweilige Zufahrtsverkehr keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Zum Anschluss an das Hauptverkehrsnetz in Richtung der Bundesautobahn A 14 ist nach Realisierung der Bundesstraße B 71 neu keine Ortsdurchfahrt erforderlich. Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Osten von Haldensleben und im Osten von Wedringen berücksichtigt darüber hinaus die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Planungsgegenstände Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese
- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben
- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

Die Erweiterung der gemischten Baufläche grenzt an eine öffentliche Stellplatzanlage und an weitere gemischte Bauflächen an. Auswirkungen durch Lärm oder Immissionsschutzbeeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

Das Plangebiet der Deponie Haldensleben befindet sich in größerer Entfernung zu Wohnbebauungen. Von der Nutzung gegen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

An die Fläche am Dammühlenweg (Planungsgegenstand Nr. 7) grenzt eine Wohnbebauung an. Die geplante Nutzung ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden. Insofern sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Spiegelungen und Reflexionen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu beurteilen und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch die Planungsgegenstände Nr. 5, 6 und 7 nicht zu erwarten.

• **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 spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Planungsgegenstände Nr. 1 und Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)
- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben

Von der Neuausweisung der Wohnbaufläche an der Werderstraße ist nur eine bezüglich des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz geringwertige Fläche betroffen. Die im Näherungsbereich zur Ohre befindlichen, nördlichen Randflächen des Standortes werden als Grünflächen freigehalten. Der Pfefferbreitengraben wird hierdurch arrondiert.

Die Fläche südlich der Mittagstraße betrifft Bereiche von mittlerer Wertigkeit. Mit der Bebauung ist der Verlust von Gartenflächen, Grabelandflächen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Dies stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf das Schutzgut dar.

Die Eingriffe im Bereich Werderstraße können eingriffsnah kompensiert werden. Für den Bereich südlich Mittagstraße bleibt voraussichtlich ein Eingriff zurück, der im Rahmen der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. auf anderen geeigneten Flächen ausgeglichen werden kann. Gemäß den vorliegenden Bestandserhebungen des Landschaftsplanes betreffen die Gebiete keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz. Erhebliche bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu beurteilende Konflikte sind somit nicht erkennbar.

Planungsgegenstände Nr. 3 und Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas
- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen und im Planungsgegenstand Nr. 3 Ackerflächen, die im Rahmen des EU - Programmes stillgelegt wurden. Betroffen ist auch ein naturfern ausgebauter Graben, der die Erweiterungsfläche der gewerblichen Bauflächen in Wedringen im Süden quert.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können großflächig versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann im Plangebiet voraussichtlich nicht kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Flächennutzungsplan sieht Kompensationsflächen im Rahmen des Ersatzflächenpools Ohreniederung und des Biotopverbundes östlich von Uthmöden vor. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen verwendet werden. Der erhebliche Eingriff kann hierdurch extern kompensiert werden.

Für den Artenschutz haben die ausgeräumten Ackerflächen keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten mit Ausnahme des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Dessen Vorkommen konnte auf den Flächen bisher nicht nachgewiesen werden, es ist jedoch nicht auszuschließen. Im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 5 wird aktuell als bewirtschaftete Grünlandfläche genutzt, sie ist jedoch von Bebauung und einer Stellplatzanlage umgeben. Der Eingriff betrifft einen flächenhaft durch die Grünlandsatzung geschützten Biototyp. Der Eingriff ist erheblich und mit dem Entzug der Fläche für diesen Biototyp und den Ersatz durch eine versiegelte Stellplatzanlage verbunden. Er bedarf der externen Kompensation. Mit dem Entzug des Biototyps ist der Verlust der Fläche als Nahrungshabitat für den Weißstorch verbunden. Im Rahmen einer externen Kompensation sind entsprechende Ersatzlebensräume gegebenenfalls auch durch Vernässung von Bereichen in der Ohreue zu schaffen.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 6 hat aufgrund der geringwertigen Biotypen und der starken anthropogenen Prägung selbst nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes. Aufgrund der Lage westlich des Naturschutzgebietes Benitz sind hier die Auswirkungen auf diesen geschützten Bereich relevant. Maßgeblich ist die Auswirkung auf die Avifauna, da das Naturschutzgebiet eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsstätte für im Naturschutzgebiet und dessen Umgebung brütende Vögel und als Nahrungsstätte für Rastvögel hat.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann es durch bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahmen für Photovoltaikanlagen und damit verbundene Nutzungsänderungen sowohl zu positiven als auch zu negativen Auswirkungen auf die Avifauna kommen.

Ein Teil der vorhandenen Vogelarten wird auf den Photovoltaikanlagen weiterhin leben oder brüten, wobei jedoch baubedingt mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Andere Arten verlieren ihren Lebensraum ganz oder teilweise oder ihr Lebensraum wird beeinträchtigt. Die Untersuchungen (GFN 2007) zeigen, dass zahlreiche Vogelarten die Zwischenräume und Randbereiche von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Jagd-, Nahrungs-, und Brutgebiet nutzen können. Einige Arten wie Hausrotschwanz, Bachstelze und Wacholderdrossel brüten an den Gestellen von Unterkonstruktionen, Arten wie Feldlerche oder Rebhuhn konnten auf Freiflächen zwischen den Modulen als Brutvögel beobachtet werden. Neben den brütenden Arten sind es vor allem Singvögel aus benachbarten Gehölzbiotopen, die zur Nahrungsaufnahme die Anlagenflächen aufsuchen. Im Herbst und Winter halten sich auch größere Singvögelgruppen (Hänflinge, Sperlinge, Goldammern u. a.) auf den Flächen auf. Die schneefreien Bereiche unter den Modulen werden im Winter bevorzugt als Nahrungsbiotope aufgesucht.

Arten wie Mäusebussard oder Turmfalke konnten jagend innerhalb von Anlagen beobachtet werden. Die Photovoltaikmodule stellen für Greifvögel keine Jagdhindernisse dar. Die extensiv genutzten Anlageflächen mit ihren regengeschützten Bereichen weisen vermutlich ein gegenüber der Umgebung attraktives Angebot an Kleinsäugetern auf. Die Solarmodule selber werden, wie Verhaltensbeobachtungen zeigen, regelmäßig als Ansitz- oder Singwarte genutzt. Hinweise auf eine Störung der Vögel durch Lichtreflexe oder Blendwirkungen liegen nicht vor.

Die Beobachtungen erlauben den Rückschluss, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen für eine Reihe von Vogelarten durchaus positive Auswirkungen haben können. Insbesondere in bisher intensiv genutzten Agrarlandschaften können sich die extensiv genutzten Photovoltaikanlagen zu wertvollen avifaunistischen Lebensräumen zum Beispiel für Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze und vermutlich auch für Wachtel, Ortolan und Grauammer entwickeln. Möglicherweise profitieren auch Wiesenbrüterarten, die keine großen Offenlandbereiche benötigen (zum Beispiel Wiesenpieper oder Braunkehlchen).

Für Vogelarten, die größere Offenlandbereiche benötigen, sind durch die Photovoltaikmodule Einschränkungen nicht auszuschließen. Dies trifft im Plangebiet vor allem auf die im Naturschutzgebiet Benitz nachgewiesene Rohrweihe zu. Für die Rohrweihe bietet der Deponiebereich in seiner jetzigen Ausprägung jedoch ebenfalls kein geeignetes Nahrungshabitat. Weiterhin sind

im Aktionsradius der Rohrweihen (bis 15 km<sup>2</sup>) ausreichend geeignete Nahrungshabitate vorhanden. Für diese streng geschützten Vogelarten wird der wesentliche Lebensraum daher voraussichtlich nicht erheblich eingeschränkt.

Von einigen territorialen Vogelarten wie Buchfink, Bachstelze oder Elster ist bekannt, dass diese ihre vermeintlichen "Widersacher" im Spiegelbild zum Beispiel einer Fensterscheibe attackieren können (sog. "Spiegelfechter"). Ein derartiges Verhalten ist nicht auszuschließen, hat in der Regel jedoch keine nachhaltigen Folgen für die betroffenen Individuen.

Nur größere einzeln stehende Photovoltaikmodule stellen in der Regel "Hindernisse" dar, die in den Luftraum ragen. Die vergleichsweise geringe Höhe der Photovoltaikanlagen über dem Deponiekörper in Verbindung mit einer meist kompakten Bauweise und dem Fehlen von schnell bewegten Anlageteilen (zum Beispiel Rotorspitze einer Windkraftanlage) lässt in Kollisionsrisiko jedoch als äußerst gering erscheinen. Hinweise auf Kollisionsereignisse in bemerkenswertem Umfang gibt es bislang nicht. Kollisionen aufgrund des versuchten "Hindurchfliegens" (wie bei Glasscheiben) sind aufgrund der fehlenden Transparenz der Module sicher auszuschließen.

Durch ihre Sichtbarkeit können Photovoltaikanlagen auch auf benachbarte Flächen wirken und dort unter Umständen durch Stör- und Scheuchwirkungen (Silhouetteneffekt) eine Entwertung avifaunistisch wertvoller Lebensräume herbeiführen. Dies trifft jedoch nur für typische Wiesenvögel wie zum Beispiel Großer Brachvogel, Uferschnepfe, Rotschenkel und auch Kiebitz zu, die nicht zum wesentlichen Artenspektrum des Naturschutzgebietes Benitz gehören. Insgesamt ist einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Avifauna nicht zu erwarten sind.

#### • **Boden**

Die Eingriffe in die Bodenfunktion bei den Planungsgegenständen Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7 sind nicht erheblich, da es sich um ehemals versiegelte Flächen bzw. bestehende Deponieflächen handelt.

#### Planungsgegenstand Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas
- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71
- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

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 bzw. besonders wertvolle Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist vor allem beim Planungsgegenstand Nr. 4 der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit insgesamt ca. 28 Hektar erheblich. Hiervon können voraussichtlich über 20 Hektar Böden von allgemeiner Wertigkeit versiegelt werden.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslage der Stadt Haldensleben stehen geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung, da die bestehenden Gewerbegebiete überwiegend ausgelastet sind bzw. die Altstandorte nachgenutzt wurden.

Der Eingriff in die Bodenfunktion muss extern auf Grundlage von im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren / versiegelbaren Flächen kompensiert werden.

Die Eingriffe auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 sind kleinflächiger, jedoch ebenfalls erheblich. Die kleinflächigen Versiegelungsmaßnahmen stellen einen Eingriff in die Bodenfunktion dar, der voraussichtlich ebenso einer externen Kompensation bedarf.

- **Wasser**

Die Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 6 haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser. Ihre Beurteilung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

Oberflächengewässer: Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Ohre sind bei einer gewerblichen Entwicklung Beeinträchtigungen der Ohre nicht zu erwarten. Soweit Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ist auf eine strikte Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu achten. Über den Umgang mit dem das Plangebiet im Süden querenden Graben können im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Grundsätzlich wird eine Erhaltung des Grabens einschließlich der Randbepflanzung und dessen Arrondierung durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angestrebt. Falls eine zusammenhängende, einheitlich zu bebauende gewerbliche Baufläche in Größe der Gesamtfläche benötigt wird, ist eine Grabenverlegung nicht auszuschließen. Die Auswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beurteilen.

Grundwasser: Die Auswirkungen der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen 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 auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten gewerblichen Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden. Das auf den Flächen mit wasserundurchlässigen Böden und geringem Grundwasserabstand anfallende Niederschlagswasser kann nach entsprechender Rückhaltung in den Plan- tagengraben abgeführt werden, der in die Ohre entwässert.

- **Klima/Luft**

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem Überwärmungsbereich. Der Planungsbereich liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

Bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die klimatische Bedeutung des Gebietes als Bestandteil einer Luftaustauschbahn entlang des ehemaligen Verlaufes der Ohre dargelegt. Die geplante Nutzung beinhaltet im Wesentlichen eine Freiflächennutzung als Stellplatzanlage. Durch die damit verbundene Versiegelung verändert sich zwar der kleinklimatische Charakter der Fläche, die Funktion als Luftleitbahn für den Luftaustausch wird jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut bleibt damit lokal begrenzt.

- **Landschaftsbild**

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben

Aufgrund der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes sind Auswirkungen des Planungsgegenstandes Nr. 2, der Flächen südlich der Mittagstraße, auf das Landschaftsbild besonders beurteilungsrelevant. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Westteil des Plangebietes durch eine bereits vorhandene, die Landschaft dominierende Gehölzreihe südlich des Plangebietes gemindert. Im Ostteil bilden derzeit die Gärten einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist in den Gartenbereichen im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch eine Gehölzhecke anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

Durch die vorgesehene Bebauung der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen auf derzeit unbebaubarer landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung der gewerblichen Baufläche wird von der Bundesstraße B 71 und von Osten im Landschaftsbild wirksam sein. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorzusehen. Insgesamt kann hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann. Erholungsgebiete werden nicht beeinträchtigt, da sich zwischen dem Radweg Aller - Ohre und der gewerblichen Baufläche eine Waldfläche entwickelt.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

Die Bedeutung der Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 5 für das Landschaftsbild, insbesondere für das Ortsbild und den "Grünen Ring" wurde bereits unter Punkt 2.1.6. des Umweltberichtes erläutert. Durch eine Nutzung für Stellplätze verändert sich zwar der Charakter der Fläche, sie bleibt dennoch überwiegend als Freifläche bestehen. Im Rahmen der Durchführung der Planung ist auf eine angemessene Eingrünung der Stellplätze zu achten, damit das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann. Voraussichtlich verbleibt dennoch ein zu kompensierender Eingriff zurück.

Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben
- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

Als Aufschüttungsfläche Deponie ist der Planungsgegenstand Nr. 6 im Landschaftsbild wahrnehmbar. Aufgrund der Lage im Waldgebiet und der damit verbundenen guten Eingrünung sind Blickbeziehungen zur Deponie nur aus einer relativ geringen Entfernung vorhanden. Trotz Aufschüttung ist die Fläche nicht besonders exponiert im Landschaftsbild.

Mit der Anordnung von Photovoltaikmodulen auf der Deponie ist eine stärkere technische Überprägung der Flächen verbunden, die trotz fehlender Weiträumigkeit der Blickbeziehungen einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Aufgrund der anthropogenen Prägung der vorhandenen Deponie ist jedoch bereits von einem vorgeschädigten Landschaftsbild auszugehen. Die Fläche befindet sich nordöstlich von intensiv zur Erholung genutzten Bereichen. Auf-

grund der zwischen den Wanderwegen und der Deponie vorhandenen Waldflächen und der damit verbundenen Abschirmung wird die Erholungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt. Die Fläche am Dammühlenweg ist hingegen kaum landschaftsbildwirksam. Aufgrund der das Landschaftsbild beeinträchtigenden bisherigen Nutzung ist durch die Anordnung von Photovoltaikmodulen auf der Fläche kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten.

- **Schutzgut Kulturgüter**

Planungsgegenstand Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben
- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71
- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

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. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

- dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Im Rahmen des Ersatzflächenpools Ohreniederung der Stadt Haldensleben wurden 107 Hektar Fläche in der Niederung der Ohre und der Beber als Kompensationsflächen für Eingriffe in den Naturhaushalt dargestellt und in einem Bebauungsplan festgesetzt. Diese Flächen sind bisher nur teilweise umgesetzt und verbindlichen Bauleitplanungen zugewiesen, insbesondere sind nordwestlich von Wedringen noch Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht in Anspruch genommen.  
Eine weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft wurden auf einer ehemaligen Versickerungsfläche am Südhang des Fuchsberges dargestellt. Diese Fläche befindet sich inzwischen in fortschreitender Sukzession und soll sich zu einer Gehölzfläche entwickeln.  
Zwischen dem Trippelberg und dem Windmühlenberg östlich von Uthmöden wurden weitere Flächen im Umfang von 96 Hektar dargestellt. Auf der Fläche sind vor allem Maßnahmen zur Herstellung von lokalen Gehölzbereichen zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als Trittsteinbiotope zur Verbesserung der Biotopvernetzung zwischen dem Klüdener Pax und der Colbitz- Letzlinger- Heide vorgesehen. Gleichzeitig soll der Erholungswert der Landschaft gesteigert werden. Hierdurch könnten schutzgutbezogen Eingriffe in das Landschaftsbild durch die unter Punkt 1- 6 bezeichneten Maßnahmen kompensiert werden.

Weitere Maßnahmen sind im Landschaftsplan festgelegt. Gemäß dem Landschaftsplan strebt die Stadt an, die bisherigen naturfernen Nadelforsten auf den städtischen Waldflächen im Umfang von ca. 1.950 Hektar nach der Fällung der Bäume mit Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation aufzuforsten bzw. durch Naturverjüngung zu standortgerechten Laubwäldern zu entwickeln. Dies ist in erheblichem Umfang mit einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden die Maßnahme steht grundsätzlich auch zur Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zur Verfügung ohne das dies gesonderter Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf.

Der im Landschaftsplan insgesamt dargestellte Umfang von Maßnahmen überschreitet deutlich das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den Flächen des Ersatzflächenpools Ohreniederung herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen, insbesondere zur Verminderung der Bodenerosion bzw. zur Aufwertung von Gewässern sind außerhalb der dargestellten Flächen möglich.

#### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 1 weist aufgrund der ehemaligen Bebauung und der damit verbundenen Veränderung der Bodenfunktion eine besondere Eignung für eine bauliche Entwicklung auf, die im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB der Vorzug einzuräumen ist. Wesentliche Alternativen waren daher nicht zu untersuchen.

##### Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben

Ziel der Darstellung dieser Fläche ist die ortsnahe Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs für Althaldensleben. Althaldensleben bildet zwar keine eigene Ortschaft im Sinne der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt, weist jedoch eine hohe Eigenständigkeit auf. Die im Süden von Althaldensleben gelegene Fläche weist eine besondere Eignung für die Wohnnutzung auf, da sie durch die im Bereich des Südhafens und der bestehenden Gewerbegebiete vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Industrieanlagen nicht beeinträchtigt wird. Alternative Standorte wären zum Beispiel:

- Verdichtung von Gartenbereichen zwischen der Hinzenbergstraße und dem Holzweg  
Dieser Standort wurde aufgrund der Nähe zum Südhafen und der damit verbundenen Immissionen verworfen.
- Fläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie östlich Am Ostergraben  
Dieser Standort ist dem Lärm aus Richtung der gewerblichen Bauflächen angrenzend an den Dammühlenweg ausgesetzt und soll daher nicht weiter entwickelt werden.
- Fläche zwischen Neuwaldensleber Straße / Dammühlenweg / Am Ostergraben - Verdichtung des Innenbereiches

Auf der Fläche befinden sich mittig der Sportplatz und die Kindertagesstätte als Lärmemittenden. Des Weiteren ist die ausgeübte Gartennutzung hier stabil, so dass nicht zu erwarten ist, dass die Fläche tatsächlich für eine Bebauung bereitgestellt werden kann.

- Flächen beiderseits der Beber östlich der Neuhaldensleber Straße  
Diese Flächen sind Bestandteil eines Grünzuges entlang der Beber, der in der Ortslage erhalten werden soll.

Die gewählten Flächen südlich der Mittagstraße werden derzeit teilweise durch Gärten genutzt. Der Bedarf an Gärten in Haldensleben ist rückläufig. Die Fläche rundet im Süden die Ortslage Althaldensleben städtebaulich geordnet ab. Sie ist nach Süden ausgerichtet und liegt abseits der wesentlichen Lärmemittenden in Haldensleben. Für die Fläche selbst wäre eine Planungsalternative lediglich die Fortsetzung der bisherigen Nutzung.

#### Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas

Die Fläche eignet sich als Splitterfläche nur eingeschränkt für eine landwirtschaftliche Nutzung. Neben dem westlich angrenzenden Standort (Conventstücken) ist die Fläche die einzige, die ein Lagepotential für eine Anbindung an den Mittellandkanal aufweist. Die Fläche grenzt an Industriegebiete an und eignet sich somit ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung. Nutzungsalternativen wären lediglich eine bestandsorientierte Nutzung für die Landwirtschaft, wodurch das Nutzungspotential der Fläche nicht angemessen ausgenutzt würde.

#### Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen dient der Vorhaltung einer Großfläche für die Ansiedlung von flächenintensiven Großbetrieben > 15 Hektar. Die Fläche weist insgesamt einschließlich der bisher bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche eine Größe von ca. 50 Hektar auf. Vergleichbare Flächengrößen stehen an anderer, geeigneter Stelle in Haldensleben nicht zur Verfügung. Die Fläche weist folgende Standortvorteile auf:

- unmittelbarer Anschluss an das Hauptstraßennetz ohne Berührung schützenswerter Nutzungen
- zusammenhängende Flächengröße von 50 Hektar
- Lage im Osten der Stadt Haldensleben, in der gewerbliche Nutzungen konzentriert angeordnet werden sollen
- keine wesentlichen Immissionskonflikte

Nutzungsalternative für die Fläche wäre die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 5 dient überwiegend der Vorhaltung von Flächen für eine Stellplatzanlage der geplanten Kreisverwaltung des Landkreises Börde südlich des Gänseangers. Der Standort ist für einen Neubau der Kreisverwaltung bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen und eignet sich aufgrund der funktionalen Verbindungen und der innerstädtischen Lage besonders für diese Nutzung. Ziel der Stadt Haldensleben ist es, den attraktiven Standort mit Blick auf die Altstadt für diese Nutzung vorzusehen. Da der Flächenbedarf auf anderen angrenzenden Flächen nicht befriedigt werden kann, ist die Inanspruchnahme dieser Fläche erforderlich. Alternativen bestehen lediglich in einer grundsätzlichen Verlagerung des geplanten Standortes der Kreisverwaltung auf andere Flächen in Haldensleben. Alternativstandorte gleicher Attraktivität und Eignung sind hierfür jedoch nicht vorhanden.

Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben
- Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die nach den Kriterien der Stadt geeigneten Flächen bewertet. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Deponie und der Eigenschaft als Konversionsfläche sind die Deponie Haldensleben und die ehemalige Stallanlage Dammühlenweg besonders geeignet. (zu alternativen Standorten vergleiche Punkt 3.6. der Begründung) Eine Nutzungsalternative wäre lediglich die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes.

### **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 Landschaftsplanes und ergänzenden Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im August 2011 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen 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
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgestellten Maßnahmenflächen, Abnahme der herzustellenden Maßnahme und Prüfung der Entwicklung in einem im Bebauungsplan festzulegenden Zeitraum

### **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 Darstellungsinhalte werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

1. Erweiterung des Wohngebietes Werderstraße um 2,33 Hektar auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen des Kartoffelveredelungswerkes (KATRO)
2. Wohnbaufläche südlich der Mittagstraße Althaldensleben im Umfang von 1,32 Hektar auf überwiegend nur noch teilweise genutzten Gartenflächen
3. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II zwischen der Bahnstrecke und dem Mittellandkanal hinter Euroglas um 3,74 Hektar gewerbliche Baufläche auf derzeit ungenutzter Fläche
4. Erweiterung des Gewerbegebietes Wedringen durch die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche östlich der jetzigen Bundesstraße B 71 um ca. 28 Hektar gewerbliche Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche
5. Erweiterung der gemischten Baufläche südlich des Gänseangers auf dem Bereich der Burgwiese
6. Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Deponie Haldensleben
7. Entwicklung einer Fläche für erneuerbare Energien für Freiflächenphotovoltaikanlagen am Dammühlenweg

Schutzgut Mensch: Die Wohngebiete Erweiterung Werderstraße und südlich der Mittagstraße in Althaldensleben sind nicht erkennbar erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Der Abstand des Gebietes an der Werderstraße zur Kreisstraße K 1106 beträgt ca. 300 Meter. Das Gebiet südlich der Mittagstraße ist an der Neuhaldensleber Straße K 1158 bereits bebaut. An die Gebiete grenzen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an, so dass erhebliche Nutzungskonflikte nicht erkennbar sind.

Die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes II und der gewerblichen Bauflächen in Wedringen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu Wohnnutzungen beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche östlich des Dammühlenweges ca. 400 Meter und für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche östlich von Wedringen ca. 350 Meter. Auf die Nähe zu Wohnnutzungen kann durch abgestufte Emissionskontingente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung beider gewerblichen Bauflächen erfolgt so, dass der jeweilige Zufahrtsverkehr keine Bereiche mit Wohnnutzungen berührt. Zum Anschluss an das Hauptverkehrsnetz in Richtung der Bundesautobahn A 14 ist nach Realisierung der Bundesstraße B 71 neu keine Ortsdurchfahrt erforderlich. Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Osten von Haldensleben und im Osten von Wedringen berücksichtigt darüber hinaus die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Von den Planungsgegenständen Nr. 5, Nr. 6 und Nr.7 sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Artenschutz und Biotope: Von der Neuausweisung der Wohnbaufläche an der Werderstraße ist nur eine bezüglich des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz geringwertige Fläche betroffen, während die Fläche südlich der Mittagstraße Bereiche von allgemeiner Wertigkeit betrifft. Mit der Bebauung ist der Verlust von Gartenflächen, Grabelandflächen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Dies stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf das Schutzgut dar. Die Eingriffe in diesen Bereichen können entweder eingriffsnah oder extern ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Vom Eingriff im Bereich der gewerblichen Bauflächen (Planungsgegenstände Nr. 3 und Nr. 4) sind keine besonders hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen und östlich des Dammühlenweges Ackerflächen, die im Rahmen des EU - Programmes stillgelegt wurden. Betroffen ist auch ein naturfern ausgebauter Graben, der die Erweiterungsfläche der gewerblichen Bauflächen in Wedringen im Süden quert.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust größerer Flächen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für Vögel verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können großflächig versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann im Plangebiet voraussichtlich nicht kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Flächennutzungsplan sieht hierfür Kompensationsflächen im Rahmen des Ersatzflächenpools Ohreniederung und im Rahmen der Biotopvernetzung östlich von Uthmöden vor. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen verwendet werden. Der erhebliche Eingriff kann hierdurch extern kompensiert werden.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 5 wird aktuell als bewirtschaftete Grünlandfläche genutzt, sie ist jedoch von Bebauung und einer Stellplatzanlage umgeben. Der Eingriff betrifft einen flächenhaft durch die Grünlandsatzung geschützten Biotoptyp. Der Eingriff ist erheblich und mit dem Entzug der Fläche für diesen Biotoptyp und den Ersatz durch eine Baufläche überwiegend für Stellplätze verbunden. Er bedarf der externen Kompensation. Mit dem Entzug des Biotoptyps ist der Verlust der Fläche als Nahrungshabitat für die Avifauna verbunden.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 6 hat aufgrund der geringwertigen Biotoptypen und der starken anthropogenen Prägung selbst nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes. Aufgrund der Lage westlich des Naturschutzgebietes Benitz sind hier die Auswirkungen auf diesen geschützten Bereich relevant. Maßgeblich ist die Auswirkung auf die Avifauna, da das Naturschutzgebiet eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsstätte für im Naturschutzgebiet und dessen Umgebung brütende Vögel und als Nahrungsstätte für Rastvögel hat.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Avifauna nicht zu erwarten sind.

Boden: Die Eingriffe in die Bodenfunktion bei den Planungsgegenständen Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7 sind nicht erheblich, da es sich um ehemals versiegelte Flächen oder Deponieflächen handelt.

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können auf den Flächen Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene bzw. besonders wertvolle Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist vor allem beim Planungsgegenstand Nr. 4 der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit insgesamt ca. 28 Hektar erheblich. Hiervon können voraussichtlich über 20 Hektar Böden versiegelt werden.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslage der Stadt Haldensleben stehen nicht ausreichend geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung, da die bestehenden Gewerbegebiete überwiegend ausgelastet sind bzw. die Altstandorte nachgenutzt wurden.

Der Eingriff in die Bodenfunktion muss extern auf Grundlage von im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren / versiegelbaren Flächen kompensiert werden.

Wasser: Die Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser. Ihre Beurteilung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Oberflächengewässer: Aufgrund der Entfernung der gewerblichen Bauflächen zur Ohre sind bei einer gewerblichen Entwicklung Beeinträchtigungen der Ohre nicht zu erwarten. Über den Umgang mit dem das Plangebiet im Süden querenden Graben können im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Grundsätzlich wird eine Erhaltung des Grabens einschließlich der Randbepflanzung und dessen Arrondierung durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angestrebt. Falls eine zusammenhängende, einheitlich zu bebauende gewerbliche Baufläche in Größe der Gesamtfläche benötigt wird, ist eine Grabenverlegung nicht auszuschließen. Die Auswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beurteilen.

Grundwasser: Die Auswirkungen der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen 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 auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten gewerblichen Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden. Das auf den Flächen mit wasserundurchlässigen Böden und geringem Grundwasserabstand anfallende Niederschlagswasser kann nach entsprechender Rückhaltung in den Plan- tagengraben abgeführt werden, der in die Ohre entwässert.

Klima/Luft: Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem Überwärmungsbereich. Die Planungsbereiche liegen mit Ausnahme des Planungsgegenstandes Nr. 5 nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Auf der Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 5 sollen überwiegend Stellplätze errichtet werden, die den Luftaustausch nicht wesentlich behindern.

Landschaftsbild: Durch die vorgesehene Bebauung der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wedringen auf derzeit unbebaubarer, landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung der gewerblichen Baufläche wird von der Bundesstraße B 71 und von Osten im Landschaftsbild wirksam sein. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorzusehen. Insgesamt kann hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann. Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt, da sich zwischen dem Radweg Aller - Ohre und der gewerblichen Baufläche eine Waldfläche entwickelt.

Die Bedeutung der Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 5 für das Landschaftsbild, insbesondere für das Ortsbild und den "Grünen Ring" ist erheblich. Durch eine überwiegende Nutzung für Stellplätze verändert sich zwar der Charakter der Fläche, sie bleibt dennoch als Freifläche bestehen. Im Rahmen der Durchführung der Planung ist auf eine angemessene Eingrünung der Stellplätze zu achten, damit das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann. Voraussichtlich verbleibt dennoch ein zu kompensierender Eingriff.

Mit der Anordnung von Photovoltaikmodulen auf der Deponie (Planungsgegenstand Nr. 6) ist eine stärkere technische Überprägung der Flächen verbunden, die trotz fehlender Weiträumigkeit der Blickbeziehungen einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Aufgrund der anthropogenen Prägung der vorhandenen Deponie ist jedoch bereits von einem vorgeschädigten Landschaftsbild auszugehen. Die Fläche befindet sich nordöstlich von intensiv zur Erholung genutzten Bereichen. Aufgrund der zwischen den Wanderwegen und der Deponie

vorhandenen Waldflächen und der damit verbundenen Abschirmung wird die Erholungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Planungsgegenstand Nr. 7, die Photovoltaikanlage auf den Flächen der ehemaligen Stallanlagen am Dammühlenweg, ist aufgrund des derzeitigen Zustandes der Fläche nicht mit Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden.

Schutzgut Kulturgüter: 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. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Haldensleben, 01. August 2012

## PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

- /1/ Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben 1997  
Büro für Stadtplanung und Architektur Grundmann, Halberstadt  
einschließlich folgender Änderungsverfahren
- /2/ Flächennutzungsplan Hundisburg in der Fassung der 4.Änderung  
Brokof und Voigts, Frellstedt
- /3/ Stadtentwicklungskonzept Haldensleben 1.Fortschreibung  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau, Dr. Holger Schmidt, Dessau 2005
- /4/ Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler, Der Bezirk Magdeburg  
Dehio, Georg, Berlin 1974
- /5/ Die Kunstdenkmale des Kreises Haldensleben  
Harksen, Marie-Luise, Leipzig 1961
- /6/ Neuhaldenslebische Kreischronik oder Geschichte aller Oerter des landrätlichen  
Kreises Neuhaldensleben, erster und zweiter Teil  
Behrens, Peter Wilhelm, Neuhaldensleben 1824 und 1826
- /7/ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis I  
Köhler, Matthias; Neitzel, Thorsten, Halle 2005
- /8/ Die Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises Helmstedt  
Meier, P.J., Wolfenbüttel 1896
- /9/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011  
(GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)
- /10/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006
- /11/ Landschaftsplan Haldensleben, Fortschreibung Westhus, Wolfram Magdeburg 2008
- /12/ Stadtentwicklungskonzept Haldensleben, 2.Fortschreibung 2009  
SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg 2009
- /13/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht  
1964-2005 und Stände 31.12.2005, 31.12.2006, 31.12.2007, 31.12.2008, 31.12.2009  
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /14/ Auszüge aus dem Melderegister der Stadt Haldensleben  
Einwohnermeldeamt Haldensleben 2010
- /15/ Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestandes Stand 31.12.2009  
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /16/ 5.regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 - 2025  
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Mai 2010
- /17/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2025,  
Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007,  
Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- /18/ Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Sachsen-Anhalt  
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2010
- /19/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts  
Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001
- /20/ Arbeitshilfen zum Schulbau  
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008

## **ANLAGE 1**

## **BAUDENKMALE IN DER STADT HALDENSLEBEN**

Hinweis:

Die Denkmalliste entspricht dem Stand vom 28.09.2011. Sie hat ausschließlich nachrichtlichen Charakter. Einer Beurteilung ist jeweils die aktuelle Denkmalliste zu Grunde zu legen.

Erläuterung:

\* im Flächennutzungsplan (Planzeichnung) gekennzeichnet

- Brücke Bullengraben ca. 3 km westlich der Stadt am Bullengraben
- Warte Pulverturm\* auf Anhöhe nördlich außerhalb der Stadt im Stadtwald
- Wasserturm\* auf dem Trendelberg westlich der Stadt
- Denkmalbereich Altstadt\*  
Haldensleben Am Marienkirchplatz, Breiter Gang, Bülstringer Straße, Burgstraße, Durchgang zum Gärhof, Gärhof, Gröperstr., Hagenstraße, Holzmarkt, Holzmarktstraße, Jacobstr., Kirchstraße, Lange Straße, Magdeburger Straße, Markt, Marienkirchplatz, Ritterstraße, Steinstraße, Stendaler Straße
- Kirche St.Marien Am Marienkirchplatz
- Villa Albrecht Bahnhofstraße 1
- Hotel "Zum Kronprinzen" Bahnhofstraße 4
- Häusergruppe\* Bahnhofstraße 30, 32
- Jüdischer Friedhof Berggasse
- Brauerei (erhaltener Teil)\* Bornsche Straße
- Villa Bornsche Straße 10
- Stadtmauer\* Bülstringer Straße, Burgstraße, Garhof, Hagenstraße, Lange Straße, Magdeburger Straße
- Wohn- und Geschäftshaus Bülstringer Straße 12
- Bankgebäude Bülstringer Straße 18
- Torturm Bülstringer Straße 21a
- Schule Bülstringer Straße 25
- Hospital St.Spirtitus Bülstringer Straße 30
- Pfarrhaus Burgstraße 5
- Wohnhaus Burgstraße 13
- Wohnhaus Burgstraße 14
- Wohnhaus Burgstraße 31
- Hospital St.Spiritus Gerikestraße 5
- Kirche St.Liborius\* Gerickestraße 26
- Wohnhaus Gröperstraße 7
- Wohnhaus Hagenstraße 2
- Wohn- und Geschäftshaus Hagenstraße 3

- Wohn- und Geschäftshaus Hagenstraße 7
- Kühnesches Haus Hagenstraße 9
- Wohn- und Geschäftshaus Hagenstraße 10
- Postamt Hagenstraße 19
- Wohnhaus Hagenstraße 26
- Wohnhaus Hagenstraße 30
- Stadttor Hagenstraße Hagenstraße 34
- Villa Hagenstraße 44
- Gaststätte Hagenstraße 56
- Straßenzeile\* Hagenstraße 62, 64, 66, 68, 70
- Villa Gerike Hagenstraße 62
- Villa Hagenstraße 63
- Wohnhaus Hagenstraße 69
- Schule Jacobstraße 12
- Landesheilanstalt Neuhaldensleben\* Kiefholzstr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Lüneburger Heerstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 17, 21, 23, 25, 27, Merseburger Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, Wolfshausener Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6
  
- Denkmal Köhlerstraße 23
- Brennofen Köhlerstraße 23a
- Wohnhaus Lange Straße 2
- Wohnhaus Lange Straße 4
- Architekturdetail Lange Straße 9
- Wohnhaus Lange Straße 15
- Wohnhaus Lange Straße 17
- Wohnhaus Lange Straße 61
- Kapelle Friedhof Magdeburger Straße
- 2 Grabmale auf dem Friedhof Magdeburger Straße
- Wohnhaus Magdeburger Straße 10
- Templerhaus Magdeburger Straße 12
- Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Straße 13
- Hausmarke Magdeburger Straße 30
- Wohnhaus Magdeburger Straße 49
- Wohnhaus Magdeburger Straße 84
- Breiter Stein Markt vor dem Rathaus

- Roland Markt
- Rats- Apotheke Markt 5
- Prillsches Haus Markt 8
- Gasthaus Zum Weißen Roß Markt 9
- Wohnhaus Markt 13
- Wohnhaus Markt 14
- Grüttefiensches Haus Markt 15
- Wohnhaus Markt 18
- Wohnhaus Markt 20, 21
- Rathaus Markt 22
- Straßenzeile\* Pfändegraben 3, 4, 5, 6, 7, 8
- Schule Schulstraße 2
- Schule Schulstraße 23
- Synagoge Steinstraße 18
- Stendaler Tor Stendaler Straße
- Wohnhaus Stendaler Straße 1
- Behrends´ches Haus Stendaler Straße 10
- Reps´ches Haus Stendaler Straße 15
- Ackerbürgerhaus Stendaler Straße 16
- Gerichtsgebäude Stendaler Straße 18
- Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg\*
- ehemalige Porzellanfabrik\* Waldstraße 26
- Adlerdenkmal Adlerplatz
- Arbeiterhäuser\* An der Bever 3 - 7
- Pfarrhaus Dieskaustraße 16, 18
- Taubenturm Große Straße 16c
- Bauernhaus Hundisburger Straße 43
- Verwaltungsgebäude MTS Hundisburger Straße 45a
- Kriegerdenkmal Kirchgang
- Simultankirche St.Johannes Baptist und Lutherkirche\* Kirchgang 3
- Kriegerdenkmal Lindenallee / Waldstraße
- Forsthaus Lindenallee 1
- Villa Neuhaldensleber Straße 28
- Alte Apotheke (Villa) Neuhaldensleber Straße 32

- Untermühle Neuwaldensleber Straße 46g
- Obermühle\* Thomas-Müntzer-Straße 1 (im Park)
- Friedhof Waldstraße
- Waldtor Waldstraße 2, 9
- Kloster St.Maria und St.Jacobus\* Waldstraße 24
- Villa Wedringer Straße 5
- Forstamt Hütten Hütten 12, 13, 14, 15, 16

#### Hundisburg

- Kirche Nordhusen\* zwei Kilometer westlich der Ortslage
- Stollen "Räuberhöhle" zwei Kilometer westsüdwestlich der Ortslage im Olbetal
- Gedenkstein an der Straße nach Rottmersleben
- Pfarrhof Dönstedter Straße 3
- Schule Dönstedter Straße 15
- Stall Unterhof Hauptstraße
- Häusergruppe\* Hauptstraße 7, 35, 36
- Hospital Hauptstraße 30
- Wohnturm Boitzturm Hauptstraße 38b
- Kantortreppe Kantortreppe
- Kirche St.Andreas\* Kirchstraße 4
- Kriegerdenkmal Magdeburger Straße
- Magdeburger Tor Magdeburger Straße
- Schloßkrug Magdeburger Straße 7
- Kate Magdeburger Straße 16
- Wirtschaftsgebäude Magdeburger Straße 18, 19
- Schloss Hundisburg\* Schloss
- Ziegelei Hundisburg\* Jacob-Bührer-Straße 2
- Niedermühle Waldweg 3
- Zechenhaus Waldweg 4
- Forsthaus Waldweg 6

#### Satuelle

- Wohnhaus Hauptstraße 25
- Bauernhof Hauptstraße 30, 32
- Gasthof\* Hauptstraße 35
- Häusergruppe\* Hauptstraße 37, 39

- Straßenzeile\* Straße des Friedens 1, 3, 7, 9
- Kirche St.Petrus\* Straße des Friedens 4
- Pfarrhof\* Straße des Friedens 6
- Bauernhof Straße des Friedens 23
- Schloss Detzel\* Schlossanlage

#### Uthmöden

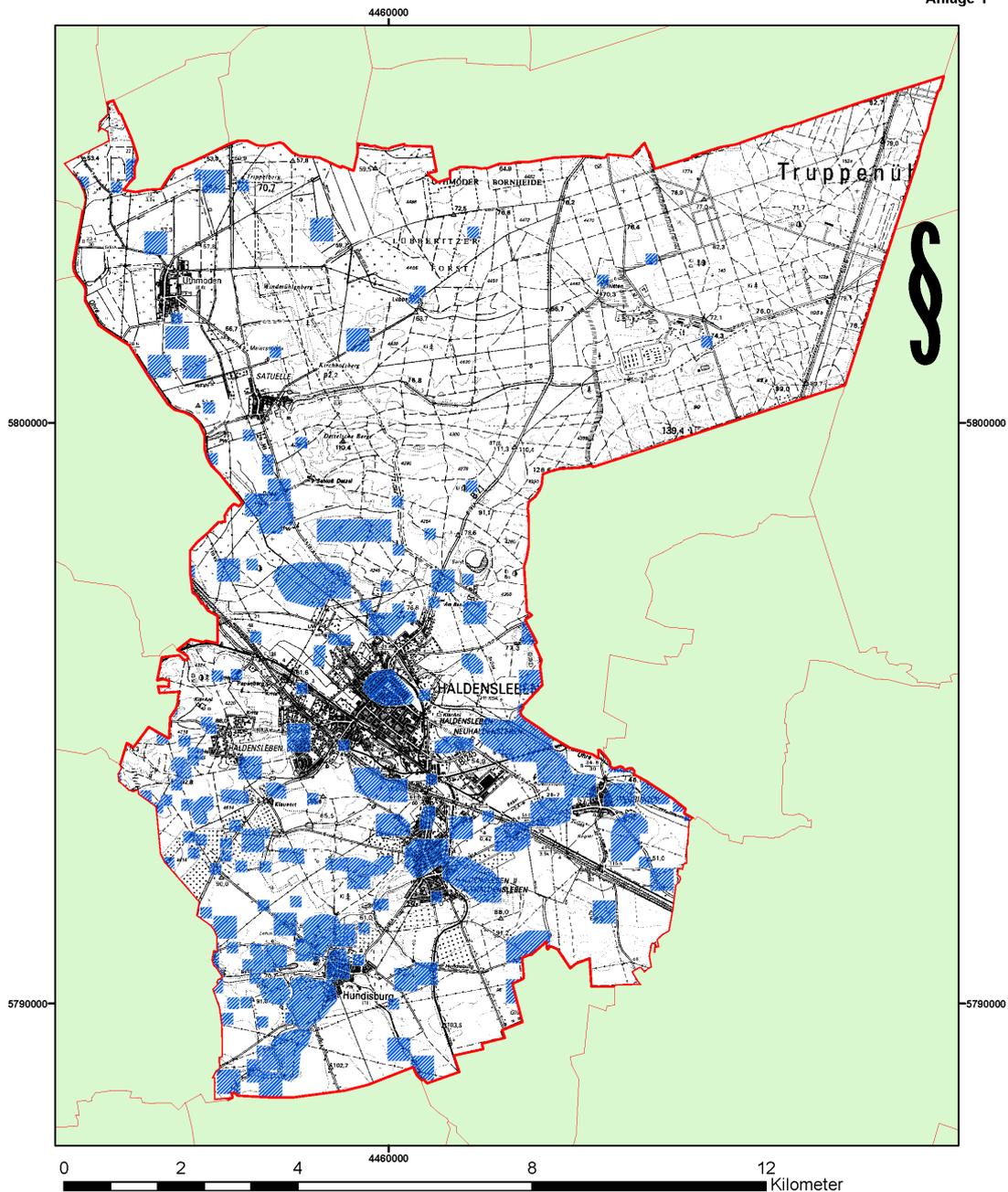
- Straßenzug\* An der Kirche 2, Kurze Straße 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 30, 32, 34, 36, 38, Lange Straße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 49 - 59, 61, 63, 65, 67
- Dorfkirche\* An der Kirche 1
- Bauernhof\* Kurze Straße 24
- Kriegerdenkmal Lange Straße
- Bauernhaus Lange Straße 52

#### Wedringen

- Häusergruppe\* Dorfstraße 18 /19
- Kirche St.Marien\* An der Kirche 1
- Pfarrhaus\* An der Kirche 2
- Bauernhaus An der Quetge 2

## ANLAGE 2 ARCHÄOLOGISCHE KULTURDENKMALE UND FLÄCHENDENKMALE

Anlage 1



 bekannte archäologische Denkmale im Untersuchungsgebiet

Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben  
mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle,  
Uthmöden und Wedringen

Datum: 07.12.2011  
Bearbeiter: B. Fritsch, G. Alper  
Aktienummer: 11-29460

Maßstab 1:60.000  
LS 110

Landesamt für Denkmalpflege und  
Archäologie Sachsen-Anhalt  
Landesmuseum für Vorgeschichte  
Richard-Wagner-Straße 9  
06114 Halle/Saale  
Tel.: 0345/5247-30



Grabungstützpunkt  
Heyrothsberge  
Berliner Straße 25  
39176 Heyrothsberge  
Tel.: 03925/6998-22