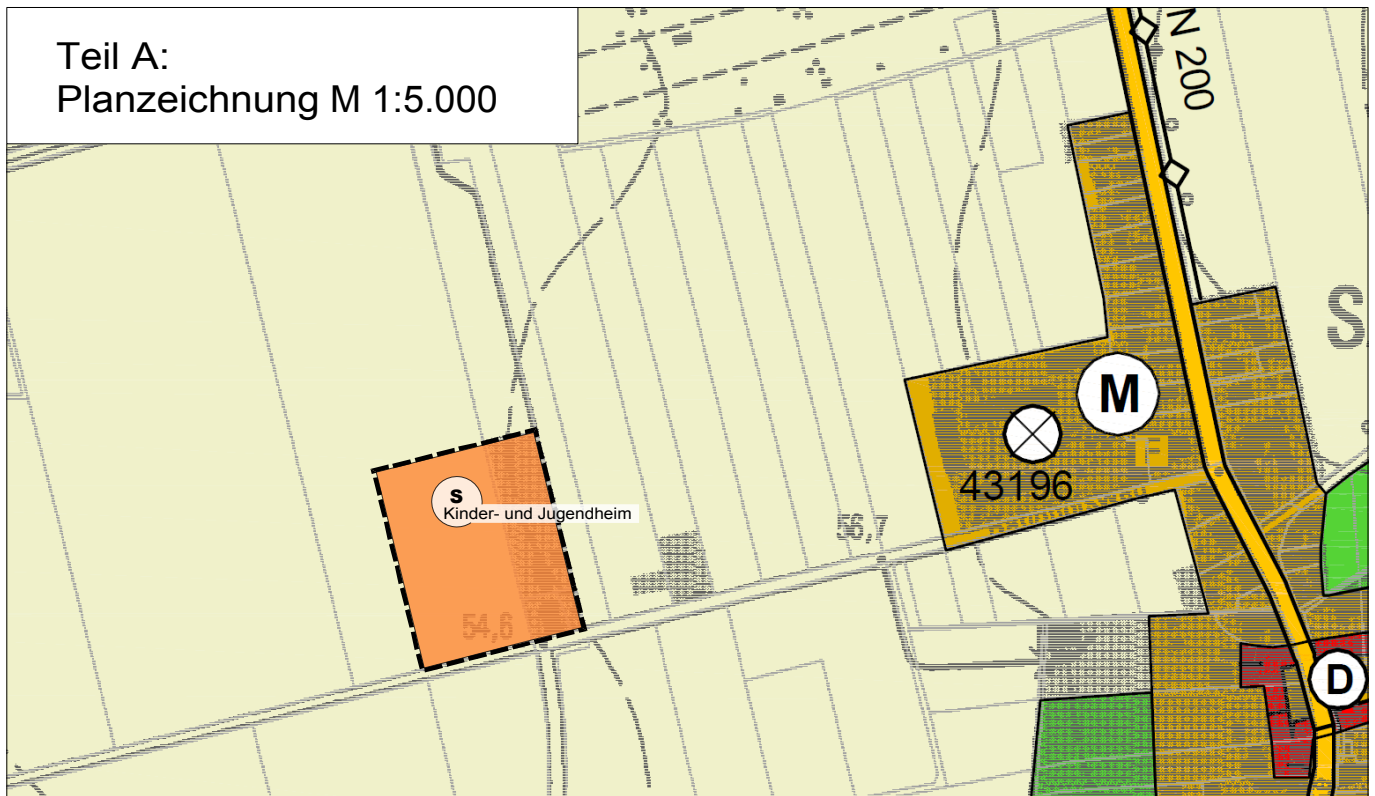


Teil A:
Planzeichnung M 1:5.000



Quelle/Vervielfältigungserlaubnis: TK 10/2015/A18-6001349/2011,
[ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011,

Zeichenerklärung

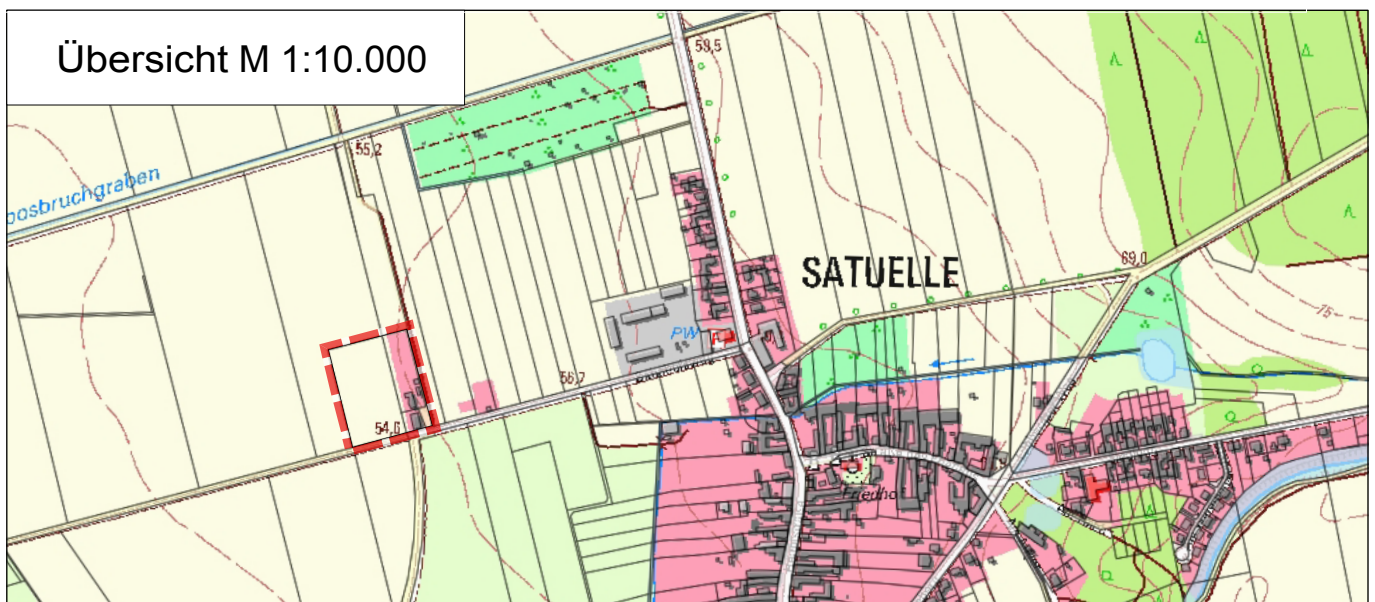


Sonderbaufläche "Kinder- und Jugendheim"
(§ 5 Abs. 2 BauGB, § 1 BauNVO)



Grenze des räumlichen Änderungsbereichs

Übersicht M 1:10.000



Quelle/Vervielfältigungserlaubnis: TK 10/2015/A18-6001349/2011,
[ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011,

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Haldensleben

Begründung

Stand: September 2017

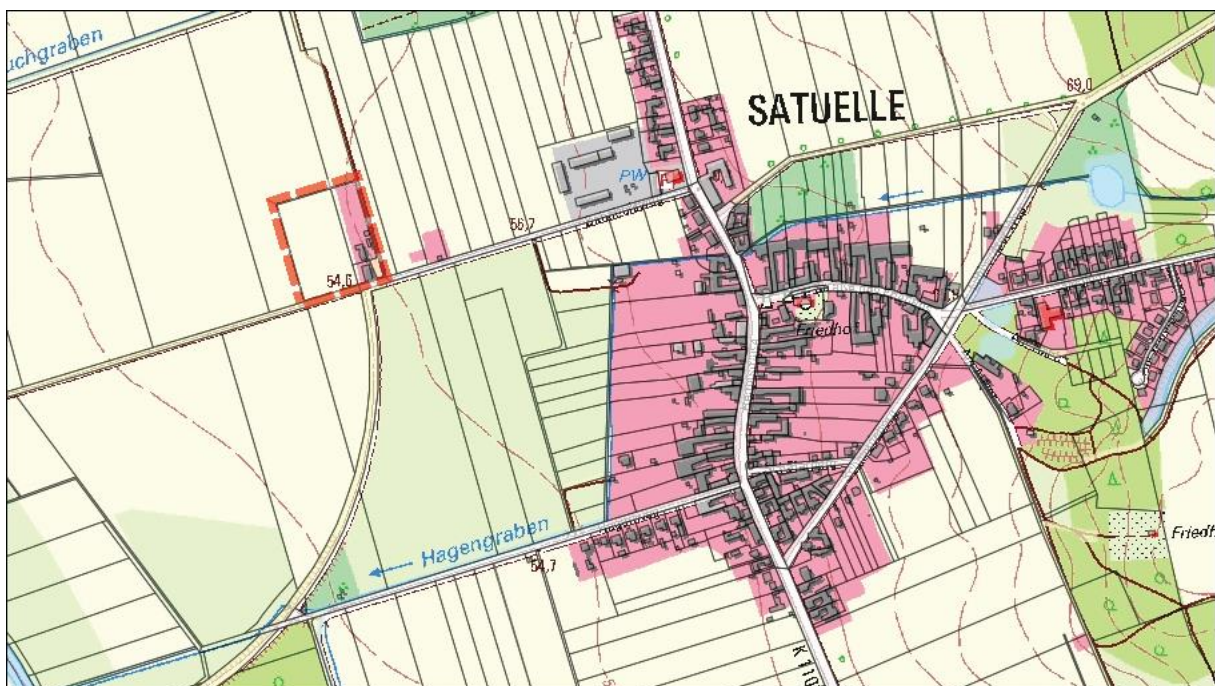


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000

Kontakt:

Bearbeitung:

Stadt Haldensleben
Abteilung Stadtplanung/Umwelt

Markt 20-22
39340 Haldensleben
03904 479-371

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Planungsrecht	3
2.4	Schutzgebiete	3
3	Planung	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Erschließung	4
3.3	Baugrund	4
4	Umweltbericht	5
4.1	Einleitung	5
4.1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	5
4.1.2	Umweltrechtliche Planungsgrundlagen	5
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.2.1	Boden	5
4.2.2	Wasser	5
4.2.3	Luft/Klima	6
4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften	6
4.2.5	Landschafts- (Orts-)bild	6
4.2.6	Mensch	7
4.2.7	Kultur- und Sachgüter	8
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	8
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	8
4.6	Zusätzliche Angaben	9
4.6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	9
4.6.2	Überwachung	9
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	9

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Haldensleben beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines B-Plans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Kinder- und Jugendheim zu schaffen, um zur Deckung des regionalen Bedarfs an stationären Betreuungsplätzen beizutragen.

In dem Kinder- und Jugendheim soll Jugendlichen und Heranwachsenden der Rahmen zur Verwirklichung ihres Rechts auf Förderung und Erziehung zu einer eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit unter Berücksichtigung eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Umwelt geboten werden. Dazu bieten der Standort und das Konzept der Einrichtung insbesondere auch vielfältige Möglichkeiten zur ökopädagogischen Nutzung, Gartenbau, Kleintierhaltung und angemessene Freizeitbeschäftigung im Kontakt mit der Natur. Die großzügige Flächenausstattung der geplanten Einrichtung bietet hier besondere Qualitäten, die im öffentlichen Interesse der Kinder- und Jugendhilfe liegen.



Abbildung 2: Räumliches Konzept des Kinder- und Jugendheims

[ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www.lvrmgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011

Die Einrichtung soll von einem privaten Träger betrieben werden, die Finanzierung der Heimplätze erfolgt aus den Mitteln der Kinder- und Jugendhilfe.

Eine räumliche Darstellung des Geländes mit einem aktuellen Konzept zeigt Abbildung 2.

1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Grundstücke Bahnhofsweg 6 und 6a westlich der Ortslage Satuelle sowie das westlich anschließende Gelände des ehemaligen Agrarflieger-Flugplatzes.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 1,4 ha

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 für die Region Magdeburg ist Haldensleben als Mittelzentrum festgelegt. Zu den Funktionen des Mittelzentrums gehört auch eine ausreichende Ausstattung an sozialen Einrichtungen entsprechend der jeweiligen Anforderungen verschiedener Bevölkerungsteile. Der Ortsteil Satuelle ist jedoch nicht Bestandteil des räumlich abgegrenzten zentralen Ortes.

Für den Geltungsbereich ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 weiterhin ein Vorranggebiet für Wassergewinnung dargestellt (Ziffer 5.3.4.2 Z Nr. I „Colbitz-Letzlinger-Heide“).

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Insofern kann kein verbindlicher Bauleitplan für das Vorhaben aufgestellt werden, ohne den Flächennutzungsplan an dieser Stelle entsprechend zu ändern.

2.3 Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine verbindlichen Bauleitpläne vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Ebenso befinden sich keine geschützten, ortsbildprägenden Bäume im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutzgebiet und Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird zukünftig eine Sonderbaufläche „Kinder- und Jugendheim“ dargestellt. Es soll der Unterbringung des Heimgebäudes mit Wohn- und Gemeinschaftsräumen, einem weiteren Haus für betriebsbedingtes Wohnen sowie Wirtschafts- und Nebengebäuden. Weiterhin sollen dort Freiflächen für Sport und Freizeit hergerichtet werden. Insbesondere sollen innerhalb der Sonderbaufläche auch Grünflächen entstehen, die einen intensiven Kontakt mit der Natur ermöglichen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kinder- und Jugendheim am Bahnhofsweg Satuelle“, der im Parallelverfahren aufgestellt werden soll, werden Grünflächen separat festgesetzt. Im Flächennutzungsplan erfolgt für diese Flächen aufgrund des Planungsmaßstabs jedoch eine gemeinsame Darstellung als Sonderbaufläche.

Die Stadt wählt diesen Standort, da hier vorhandene bauliche Anlagen und durch die Flugplatznutzung vorgeprägte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können und andererseits ein hohes Freiflächenangebot besteht. Der Gebäudebestand soll nicht erheblich

ausgedehnt werden. Auch das Maß an Abgeschiedenheit einerseits und Anbindung an den Ortsteil und die Kernstadt andererseits wird für die Einrichtung als günstig eingeschätzt.

Andere Flächen der Siedungsentwicklung in der Kernstadt und den Ortsteilen sollen hingegen in einer deutlich höheren städtebaulichen Dichte entwickelt werden, als es diesem Vorhaben entspricht.

Weitere Standorte mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen für das Kinder- und Jugendheim sind im Stadtgebiet nicht verfügbar.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, da dort heute bereits Wohnnutzung vorhanden ist (Bahnhofsweg 6a). Verkehrlich ist die Erschließung über den asphaltierten Bahnhofsweg gegeben.

Die Medien Strom und Telekommunikation sind über ausreichende Netzanschlüsse verfügbar.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen örtlichen Brunnen.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden.

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll vorwiegend dezentral zur Versickerung gebracht oder in den vorhandenen Graben eingeleitet werden. Einer Versickerung kann ein zu hoher Grundwasserstand entgegenstehen. Diese liegen nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau weniger als 2 m (saisonal auch unter 1 m) unter der Geländeoberfläche. Diesbezüglich sind ggf. entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Beim Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) ist das Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 zu berücksichtigen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.

3.3 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Aufgrund der anstehenden Sande kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich gehört zum Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I), in dem untertägiger Abbau stattgefunden hat. Dazu teilt die K+S Kali GmbH mit:

Bisher sind im o.g. Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0.5 m $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus unserer Sicht Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

Der Landkreis Börde teilt in seiner Stellungnahme vom 21.3.2017 mit, dass auf der Grundlage der zum Planbereich vorliegenden Belastungskarten keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden konnten. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln bzw. deren Resten zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können jedoch nie ganz ausgeschlossen werden; ggf. sind die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) zu beachten.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll ein Kinder- und Jugendheim planungsrechtlich vorbereitet werden. Jugendliche und Heranwachsende sollen dort pädagogische Angebote erhalten. Dazu bieten der Standort und das Konzept der Einrichtung insbesondere auch vielfältige Möglichkeiten zur ökopädagogischen Nutzung, Gartenbau, Kleintierhaltung und angemessene Freizeitbeschäftigung im Kontakt mit der Natur.

4.1.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

Maßgebliche Rechtsgrundlagen dieses Verfahrens sind das Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz.

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Ebenso befinden sich keine geschützten, ortsbildprägenden Bäume im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutzgebiet und Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Boden

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung stehen eiszeitliche Talsande an. Der Standort ist grundwassernah. Genaue Angaben zum Schichtaufbau und zum Grundwasserstand liegen für diesen Bereich jedoch nicht vor.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen, wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion, werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt. Im Plangebiet bestehen jedoch bereits Gebäude und Versiegelungen, die zu einem großen Teil für das Vorhaben genutzt werden sollen. Ferner ist der Boden auch in den unversiegelten Bereichen des ehemaligen Flugplatzes deutlich überprägt und insbesondere mit Betonbruch vermischt.

Die Beeinträchtigungen des Bodens werden entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und entsprechend der Vorschriften des BauGB ausgeglichen.

4.2.2 Wasser

Der Geltungsbereich wird von einem Graben gequert, der im südlichen Abschnitt verrohrt ist. Im offenen Abschnitt wird das Profil von einer grasreichen Ruderalflur eingenommen sowie von Gehölzen gesäumt.

Der Graben ist ein öffentliches Gewässer und die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll vorwiegend dezentral zur Versickerung gebracht werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Graben oder das Grundwasser sind von der geplanten Bebauung und Freiflächennutzung im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

4.2.3 Luft/Klima

Der Änderungsbereich ist teilweise bebaut und durch die frühere Nutzung überprägt aber in großen Teilen unversiegelt. Insofern dient die Fläche dem klimatischen Ausgleich ohne dabei jedoch Bedeutung für bestimmte Wirkräume (verdichtete Siedlungsbereiche) zu entfalten. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima oder die Luft sind durch die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Änderungsbereich wird im östlichen Teil stark durch eine vorhandene Wohnnutzung geprägt. Gebäude und versiegelte Flächen nehmen einen erheblichen Flächenanteil ein. Das Umfeld der Bebauung wird einerseits als Zier- bzw. Vorgarten intensiv gepflegt (Scherrasen) und andererseits als Lagerfläche genutzt und eher extensiv gepflegt (URA/VPX). Weiterhin bestehen auch Hecken und Gehölzbestände aus standortheimischen Gehölzen (siehe Abbildung 3).

Ein Graben (FGK), der im südlichen Abschnitt verrohrt ist, trennt diesen Bereich von größeren Freiflächen. Im Norden handelt es sich um eine Ackerfläche, die zurzeit nicht erwerbsmäßig genutzt wird (Brache). Ein Grasweg quert die Fläche. Der südliche Teil ist von einem Zaun umschlossen und stark von der ehemaligen Nutzung als Flugplatz überformt. Erhebliche Teile sind mit Beton versiegelt und der Boden der dazwischen liegenden Flächen weist Beimengungen von Betonteilen auf. Auch kleinere Gebäude, Laternen und eine Grube aus Beton sind dort zu finden. Die unversiegelten Flächen tragen Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung (URA/VPX). Ferner sind einige Gehölze am Rand und innerhalb dieser Fläche vorhanden. Dabei handelt es sich um Pappel, Birke, Obstbäume und verschiedene einheimische Straucharten.

Die geplante Bebauung und Nutzungsänderung im Änderungsbereich hat Biotopumwandlungen und die Verdrängung von Tier- und Pflanzenarten zur Folge. Die Bilanzierung der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans nach dem Modell Sachsen-Anhalt.

4.2.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet liegt in der ebenen und überwiegend offenen Ohreniederung, in der weite Sichtbeziehungen bestehen. Es ist bereits durch Bebauung und weitere Elemente der Besiedlung wie Zäune, Laternen und Flächenversiegelungen geprägt. Verschiedene Gehölzbestände durchgrünen das Gelände und sorgen für eine landschaftliche Einbindung.

Durch die geplante Nutzung wird der Bestand an Gebäuden nur begrenzt erhöht und zwar absehbar nur durch kleinere, im Landschaftsbild weniger wirksame Gebäude. Andererseits sind in erheblichem Umfang Anpflanzungen vorgesehen, die zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung führen. Insgesamt ist durch die Realisierung des Vorhabens eine Bereicherung des Landschaftsbildes zu erwarten.



Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypen

[ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011

Biotop- und Nutzungstypen:	
AB Acker ohne Erzeugung (Brache)	VWA Grasweg
GSB Scherrasen	VWB Wege, Gebäude, befestigte Flächen
FGK Graben mit artenärmerer Vegetation	VPX ehemaliger Flugplatz, Lagerflächen
URA Ruderalflur mit ausdauernden Arten	HHB Strauchhecke, einheimische Arten
BW Bebaute Flächen	

4.2.6 Mensch

Die geplante Nutzung führt zu keinen Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und in der Umgebung des Plangebiets bestehen keine Betriebe oder Anlagen, von denen besondere Immissionen zu erwarten sind. Mit den üblichen Immissionen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch zu rechnen.

4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung sind besondere Kultur- und Sachgüter nicht betroffen.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, die unter den vorangehenden Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern nicht betrachtet wurden, sind nicht zu erwarten.

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

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Realisierung der Planung führt zu Veränderungen zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen sowie zu Veränderungen der Lebensgemeinschaften. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens sind aufgrund der Vorbelastung gering.

Durch die Planung werden die vorhandenen Lebensgemeinschaften zum Teil verdrängt. Es werden jedoch in erheblichen Umfang auch neue Lebensräume entstehen, in denen sich andere Arten ansiedeln können. Insgesamt ist durch die Zunahme an Strukturen auch eine Zunahme der Artenvielfalt zu erwarten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die seit einigen Jahren nur gering genutzten bzw. gepflegten Flächen zeigen einen relativ stabilen Zustand ihrer ruderalen bzw. halbruderalen Vegetation ausdauernder Arten. Die Entwicklung von einzelnen Gehölzen, die sich spontan angesiedelt haben ist vor allem in den Randbereichen zu beobachten. Insofern sind bei Nichtdurchführung des Vorhabens keine wesentlichen Veränderungen des Ist-Zustandes zu erwarten.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht festgelegt.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Planung den vorhandenen Gebäudebestand und andere verbliebene Elemente der vormaligen Nutzung einbezieht, gibt es keine anderweitigen Planlösungen, die geringere Umweltauswirkungen erwarten ließe.

4.6 Zusätzliche Angaben

4.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Hinweise zu technischen Verfahren bei der Ermittlung des Umweltzustandes oder deren Bewertung gibt es auf dieser Planungsebene nicht.

4.6.2 Überwachung

Die Stadt legt im Rahmen diese FNP-Änderung keine Maßnahmen zur Überwachung fest, da nur geringfügige Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter zu erwarten sind.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll der Betrieb eines Kinder- und Jugendheims sowie die dafür notwendige Ergänzung der vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Dazu wird eine Sonderbaufläche „Kinder- und Jugendheim“ dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich zurzeit schon ein Wohnhaus und weitere Gebäude sowie befestigte Flächen in erheblichem Umfang. Diese können weitgehend für das Vorhaben genutzt werden.

Durch das geplante Vorhaben sind nur begrenzte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Gestaltung der Freiflächen lässt die Entwicklung neuer Lebensräume und ökologischer Funktionen erwarten, die einen Ausgleich zu den zu erwartenden Eingriffen darstellen.