

# **Zusammenfassende Erklärung**

## **zur 6.Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Am Benitz" - Stadt Haldensleben**

---

**Nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	3
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
6. Zusammenfassung	3

## **1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nördlich des zusammenhängend bebauten Stadtgebietes der Stadt Haldensleben befindet sich die Siedlung Am Benitz. Die Stadt Haldensleben hat durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Benitz" in den Jahren 1994 – 1997 eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet mit dem Ziel der bauplanungsrechtlichen Sicherung eines reinen Wohngebietes unter Vermeidung weiterer flächenhafter Erweiterungen. Die Straße Am Benitz endet am Grundstück Am Benitz 7, das sich südlich des ehemaligen Abbaubereiches befindet. Das Grundstück umfasst eine genehmigte Wohnnutzung. Diese Nutzung war jedoch in den generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplanes bisher nicht als Wohnbaufläche sondern als Grünfläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wies die Bebauung erhebliche Substanzschäden auf, so dass eine Entwicklung als Grünfläche eine mögliche Option gewesen wäre. Inzwischen wurde die Bebauung jedoch grundhaft erneuert. Die Wohnnutzung hat sich hierdurch so verfestigt, dass eine Zielsetzung der Entwicklung von Grünflächen nicht mehr umsetzbar ist.

Da sich das gesamte Wohngrundstück innerhalb einer dargestellten Grünfläche befindet, wurde das Erfordernis erkannt, den Flächennutzungsplan anzupassen und für den Bereich der verfestigten Wohnnutzung zu korrigieren. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes, die die Abgrenzung des Wohngrundstückes Am Benitz 7 regelt. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs.2 BauGB einzuhalten. Dies erfordert die 6.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben. Die Stadt Haldensleben hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geschlossen, der die Finanzierung der Planänderung durch den Begünstigten umfasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

## **2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 6.Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Am Benitz" - Stadt Haldensleben erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 31.07.2020 bis zum 14.08.2020 im Bürgerbüro der Stadt Haldensleben und im Internet unter (<https://www.haldensleben.de/Bauen-Umwelt/Stadtplanung/Aktuelle-Öffentlichkeits-beteiligung>). Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur 6.Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Am Benitz" - Stadt Haldensleben erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 02.10.2020 bis zum 03.11.2020 im Bürgerbüro der Stadt Haldensleben und im Internet unter (<https://www.haldensleben.de/Bauen-Umwelt/Stadtplanung/Aktuelle-Öffentlichkeits-beteiligung>). Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

## **3. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 03.07.2020 unter Zusendung des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 22.09.2020 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden nicht vorgetragen.

#### **4. Belange von Natur und Umwelt**

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die bestandsorientierte Darstellung einer ausgeübten baulichen Nutzung, die sich seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2011 baulich verfestigt hat. Das Planungsziel der Entwicklung als Grünfläche ist nicht mehr umsetzbar. Das Plangebiet wird im Bestand als Straße, Wohngrundstück und Garten genutzt. Die Fläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Aus den geänderten, bestandsorientierten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist selbst kein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft abzuleiten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet jedoch mögliche Eingriffe im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes vor, deren Umfang sachgerecht nur im Bebauungsverfahren ermittelt werden kann.

Eine Betroffenheit der Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild ist nicht gegeben.

#### **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Darstellungen im Änderungsbereich umfassen den Bereich der bestehenden Nutzungen, die sich örtlich verfestigt haben. Aufgrund der verfestigten Nutzung ist das bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsziel Grünfläche nicht umsetzbar. Wesentliche Planungsalternativen sind nicht erkennbar.

#### **6. Zusammenfassung**

Die 6.Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Am Benitz" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Herstellung der städtebaulichen Ordnung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend dem Bestand konkretisiert. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Stadt Haldensleben, Dezember 2020

gez. i.V. Wendler (Siegel)

stellv. Bürgermeisterin