

# Landkreis Börde

## Der Landrat

Landkreis Börde • Postfach 100153 • 39331 Haldensleben

Dezernat 4  
Amt für Kreisplanung

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Mein Zeichen/Nachricht vom:  
2020-02702-hn

Datum:  
03.08.2020

Sachbearbeiter/in:  
Frau Hein

Haus / Raum:  
E2-309.0

Telefon / Telefax:  
03904/72406242  
03904/724056100

E-Mail:  
astrid.hein@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Bornsche Straße 2  
39340 Haldensleben

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153  
39331 Haldensleben

Telefonzentrale:  
03904 7240-0

Zentrales Fax:  
03904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
landratsamt@  
landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose  
Mitteilungen ohne elektroni-  
sche Signatur

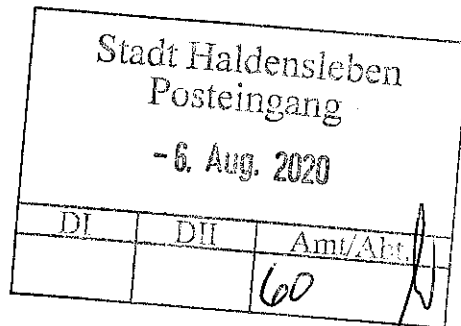
**Sprechzeiten:**

Juni / Juli 2020  
Mi. 12:00 Uhr - 18:00 Uhr  
ab August 2020  
Di. 08:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 18:00 Uhr  
Do. 08:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
Fr. 08:00 Uhr - 11:30 Uhr

**Bankverbindungen:**  
Kreissparkasse Börde  
BIC: **NOLADE21HDL**  
IBAN: **DE30 8105 5000 300 3002**

Deutsche Kreditbank  
BIC: **BYLADEM1001**  
IBAN: **DE19 1203 0000 0000 7637 63**

Stadt Haldensleben  
- Bauamt -  
Markt 20-22  
39340 Haldensleben



Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Haldensleben

Der Landkreis Börde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben um Stellungnahme gebeten.

Zur Beurteilung lagen vor:

- Planzeichnung zum Vorentwurf der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben (FNP), Stand 29.06.2020, Maßstab 1:10000
- Begründung zum FNP, Stand 29.06.2020

Der Landkreis Börde nimmt mit folgenden Anregungen, Bedenken und Hinweisen Stellung.

### Landesplanerische Feststellung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, am 29.05.2006 genehmigt und am 30.06.2006 bekanntgemacht (außer Teilplan Wind der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA. Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

#### Begründung

Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldenleben für Flächen in der Ortschaft Satuelle. Im Osten von Satuelle soll eine Fläche am Lüberitzer Weg, welche ein geschütztes Biotop ist, aus der Darstellung als Wohnbaufläche herausgenommen werden. Um den Bedarf der im Flächennutzungsplan prognostizierten Wohnbauflächen zu decken, wird dafür eine Fläche im Westen von Satuelle südlich des Bahnhofweges zur Entwicklung einer Wohngebietes vorgeschlagen. Jenes Gebiet weist am südlichen Rand ebenfalls ein geschütztes Biotop vor.

Die Tatbestände des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt. Somit ist die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Feststellung der Raumbedeutsamkeit einzuholen.

Aus der Sicht des Amtes für Kreisplanung sollte nochmals geprüft werden, ob eine Darstellung der betroffenen Fläche als gemischte Baufläche in Betracht käme.

Diese würde dem Nebeneinander von Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb dahingehend entgegenkommen, dass bei vorausgesetzter Einbeziehung der Fläche des landwirtschaftlichen Betriebs in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans eventuell ein Dorfgebiet festgesetzt werden könnte, in dem Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe nebeneinander zulässig wären.

Dadurch würde auch der Aspekt der zu entwickelnden Gebietsarten aus der gemischten Baufläche Berücksichtigung finden, der in Punkt 3 der Begründung hinsichtlich der erforderlichen Anteile von Wohnbebauung und Gewerbe/ Landwirtschaft angeführt wird.

Zu prüfen wäre, inwieweit dann zum Beispiel durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprochen werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden könnten.

Betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten der nördlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstätte wären dabei ebenso zu berücksichtigen.

Durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, ist eine Prüfung und Stellungnahme für den gesamten Gültigkeitsbereich eines Flächennutzungsplanes weder möglich noch notwendig.

Sofern erdeingreifende Maßnahmen vorgesehen sind, ist hierfür eine auf den konkreten Einzelfall ausgerichtete Anfrage einzuleiten.

Das Natur- und Umweltamt nimmt wie folgt Stellung:

#### SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans nichts entgegen.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

#### SG Naturschutz und Forsten

Es gibt keine grundsätzlichen Bedenken.

Im B-Plan-Verfahren sind ausreichende und geeignete Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Bau GB festzusetzen.

Bei der Festlegung der Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich sollte die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig einbezogen werden.

Forsthoheitliche Belange sind nicht betroffen.

#### SG Immissionsschutz

Ergebnis: negativ

Es bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Die Eigenart des nördlich gelegenen Gebietes entspricht einem Dorfgebiet. Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. In dem Gebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Südlich des Weges soll ein allgemeines Wohngebiet geplant werden.

In den Sommermonaten ist aufgrund der Ernte mit vermehrten Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Diese finden nicht nur am Tage, sondern auch nachts statt, da z. B. Getreide geerntet werden muss, solange es taufrei ist, was sich über die Nachtstunden hinziehen kann. Es ist lebensfremd, dem landwirtschaftlichen Betrieb eine Betriebszeit von 5:00-22:00 Uhr zugestehen, wie aus der Begründung hervorgeht. Es ist also mit nächtlichen Lärmimmissionen zu rechnen.

Gemäß § 5 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Würden die geplanten 12 Wohnhäuser errichtet werden, so würde der landwirtschaftliche Betrieb seine Solitärstellung verlieren.

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 BImSchG und der Betreiber muss schädliche Umwelteinwirkungen verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränken.

Selbst bei Beachtung des Standes der Technik der Lärminderung ist nicht ausgeschlossen, dass es zeitweilig zu erheblichen Umwelteinwirkungen an der geplanten Wohnbebauung kommen kann.

Die angedachten Lärmschutzmaßnahmen unter 4.8 der Begründung sind unbestimmt und teilweise nicht umsetzbar, da die Lärmimmissionen gar nicht ermittelt wurden und infolgedessen auch keine Schalldämmmaße für Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungsöffnungen in den Festsetzungen zu finden sind.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht würde sich die geplante Wohnbebauung (12 Wohnhäuser) schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen, weshalb gegen die geplante Bebauung Bedenken bestehen.

#### SG Wasserwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken.


Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Wasserschutzgebiete sind in diesem Areal des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Im Vorhabengebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 38 des WHG ist geregelt, dass bei Gewässern II. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter einzuhalten ist. Diese Regelung ist auf Abschnitte im Außenbereich beschränkt.

Hinsichtlich der Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung in den jeweiligen Ortslagen ist es geboten, gleichfalls einen Schutzstreifen vorzusehen. In jedem Falle sollten Eingriffe, welche die Pflege und Entwicklung des Gewässers und/ oder den Abfluss erschweren, vermieden werden. Sind dennoch entgegen § 39 WHG solche Maßnahmen geplant, so ist dies zuvor mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen und/ oder eine einvernehmliche Regelung mit dem Unterhaltungspflichtigen gemäß der §§ 41 und 42 des WHG zu treffen.

**Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.**

im Auftrag

  
A. Dippe  
Amtsleiterin

20



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Geologie und Bergwesen

Dezernat 32  
Rechtsangelegenheiten

Stadt Haldensleben Posteingang		
03. Aug. 2020		
DI	DII	Amt/Abt.
	AJ	60

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt  
Postfach 156 • 06035 Halle / Saale

Stadt Haldensleben  
Bauplanung/Umwelt  
Markt 20-22  
39340 Haldensleben

3622

Stadtbauamt Haldensleben Posteingang	
05. AUG. 2020	
zur Bearbeitung an: .....	
Kopie an: .....	

60A

**Vorentwurf - 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben**

Ihr Zeichen: 60/601/6010.1

30.07.2020  
32.22-34290-1969/2020-  
17055/2020

Herr Häusler  
Durchwahl +49 345 5212-140  
E-Mail: [stellungnahmen@lagb.mw.sachsen-anhalt.de](mailto:stellungnahmen@lagb.mw.sachsen-anhalt.de)

Sehr geehrte Frau Schneemann,

mit Schreiben vom 03.07.2020 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme im Rahmen der Vorentwurfsplanungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fläche für Landwirtschaft in Baufläche) grundsätzlich nicht entgegen.

Köthener Str. 38  
06118 Halle / Saale

Telefon (0345) 5212-0  
Telefax (0345) 522 99 10

[www.lagb.sachsen-anhalt.de](http://www.lagb.sachsen-anhalt.de)  
[poststelle@lagb.mw.sachsen-anhalt.de](mailto:poststelle@lagb.mw.sachsen-anhalt.de)

Hinweis:

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
Filiale Magdeburg  
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500  
BIC MARKDEF1810

**Sachsen-Anhalt  
#moderndenken**

Das Planungsgebiet befindet sich in nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung:

Feldesname	Zielitz II
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-614/90/1008
Bodenschatz	Kalisalze einschließlich auftretender Sole Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	K+S Minerals and Agriculture GmbH Bertha-von-Suttner-Straße 7, 34131 Kassel

Da die Rechte des Inhabers/Eigentümers der Bergbauberechtigung zu berücksichtigen sind, empfehle ich Ihnen bei Planungen Veränderungen von diesem eine entsprechende Stellungnahme einzuholen.

Bei Beachtung der dort eventuell gemachten Auflagen und Hinweise gibt es diesseits keine Bedenken zu der geplanten Maßnahme.

Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187), Herr Schone (0345 - 5212 218)

### Geologie

#### *Ingenieurgeologie und Geotechnik:*

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Bearbeiter: Herr Schönberg (0391 - 53579 507)

#### *Hydro- und Umweltgeologie:*

Bezüglich des Vorhabens gibt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist der Grundwasserstand etwa 2 – 5 m unter Flur zu erwarten. Die Planer geben 1- 2 m unter Flur an. Wir empfehlen den Nachweis der Versickerungsfähigkeit.

Grundsätzlich verweisen wir für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste

Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Bearbeiter: Herr Dr. Balaske (0345 - 5212 180)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Häusler', written in a cursive style.

Häusler

Stadt Haldensleben Posteingang		
25. Aug. 2020		
DI	DII	Ami/Abt.
		60

23



Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt  
LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt · Richard-Wagner-Str. 9 · D-06114 Halle

Stadt Haldensleben

Postfach 100 154

39331 Haldensleben

3709

Stadtamt Haldensleben Posteingang
26. AUG. 2020
Zur Bearbeitung an: 607
Kopie an: .....

Dr. Barbara Fritsch  
Abteilung Archäologie

Telefon: 039292 / 6998-22  
Telefax: 039292 / 6998-50  
bfritsch@lda.stk.sachsen-anhalt.de

www.archlsa.de

**Vorhaben:** Vorentwurf der 5. Änderung des wirksamen FNP der Stadt Haldensleben und zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahnhofsweg“, Satuelle

**Bauherr:** Stadt Haldensleben

**Bauort:** OT Satuelle

19.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche **Stellungnahme zu archäologischen Belangen:**

Ihr Zeichen  
60/601/6010.1

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen **Meldepflicht** im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen: Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Unser Zeichen  
42.1  
20 - 16244 / Fsch

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 Abs.9.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Barbara Fritsch

Postanschrift  
**Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologie Sachsen-Anhalt -  
Landesmuseum für Vorgeschichte**  
Richard-Wagner-Str. 9  
06114 Halle (Saale)

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
IBAN: DE21 8100 0000 0081 0015 00  
BIC: MARKDEF1810  
Bundesbankfiliale Magdeburg  
VAT: DE 1937 117 14

Anlage(n):

Verteiler: Landkreis Börde, Untere Denkmalschutzbehörde, Postfach 100153, 39331 Haldensleben (email); Akte