

Zusammenfassende Erklärung

zur 5.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben "Gemischte Baufläche Bahnhofsweg Satuelle"

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.

Inhalt

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

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der bis zum Jahr 2025 bestehende Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Haldensleben wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2011 bis 2013 ermittelt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Bedarf für die Ortschaften der Stadt Haldensleben beziffert. Zu diesem Zeitpunkt waren in Satuelle noch 4 Bauplätze im Wohngebiet Am Windmühlenberg frei, die inzwischen bebaut sind. Verblieben ist ein freies, dreieckiges Grundstück in zweiter Reihe, das nicht der Nachfrage entspricht. Weiterhin wurden im Flächennutzungsplan als innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten 6 Bauplätze ermittelt. Im Rahmen der Erstellung des Baulandkatasters wurden zum aktuellen Stand noch 2 Baulücken im Ortskern ermittelt, von denen eine Fläche von nur 370 m² aufweist und nicht der Nachfrage für mit Einfamilienhäusern bebaubaren Grundstücken entspricht. Für die nachfragegerechte Bauform eines Einfamilienhauses steht in Satuelle derzeit nur 1 Bauplatz zur Verfügung. Dies reicht nicht aus, um bei weiterhin rückläufigen Haushaltsgrößen ein bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen für den Eigenbedarf der Ortschaft Satuelle bereit zu stellen. Zur Stärkung der Ortschaft ist es städtebaulich erforderlich, ortsansässige, junge Familien an den Ort zu binden und ihnen geeignete Bauplätze anzubieten.

Da die innerörtlichen Bauflächenreserven für die Deckung des Bedarfes nicht ausreichen, ist die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung erforderlich. Der Flächennutzungsplan sah hierfür eine Fläche am Lübberitzer Weg vor, auf der inzwischen ein geschützter Biotop entstanden ist. Die Fläche ist auch nicht ausreichend, da im Ergebnis des Zensus 2011 die Anzahl der Wohnungen um 10 Wohnungen geringer ermittelt wurde als der Bedarfsberechnung zugrunde gelegt wurden. Die Stadt Haldensleben hat daher nach Flächenalternativen gesucht und diese südlich des Bahnhofsweges gefunden. Insgesamt sollen auf dieser Fläche mit einer Größe von 1,2 Hektar ca. 12 dörfliche Wohngrundstücke entstehen, auf denen auch die Möglichkeit privater Tierhaltung nicht ausgeschlossen werden soll. Im ländlichen Raum werden verstärkt größere Grundstücke nachgefragt, so dass das Angebot der Nachfrage entspricht. Das Plangebiet eignet sich für die Erweiterung der Ortslage. Es grenzt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Satuelle zweiseitig an.

Zunächst hatte die Stadt Haldensleben die Festsetzung einer Wohnbaufläche zur Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Landkreises Börde angeregt, gemischte Bauflächen zu prüfen, da nördlich angrenzend mit dem Landwirtschaftsbetrieb bereits die erforderliche Prägung durch eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist, die die Festsetzung von Dorfgebieten in einem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan gestattet.

Die Stadt Haldensleben hat den Sachverhalt geprüft. Die Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche würde für die Tag- und die Nachtzeiten umfangreiche Maßnahmen des passiven und gegebenenfalls des aktiven Lärmschutzes für Wohngebiete erfordern. Planungsziel der Stadt ist es, ein dorftypisches Bauen in Satuelle zu ermöglichen. In gemischten Bauflächen wird der Wohnbebauung die Hinnahme höherer Störungen zugemutet. In Abwägung der berechtigten Interessen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes an der Fortentwicklung ist dies hinnehmbar. Das Planungsziel wurde daher in die Entwicklung gemischter Bauflächen geändert.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Entwicklung der gemischten Bauflächen erfordert die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 5.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 06.07.2020 bis zum 07.08.2020.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum ersten Entwurf der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 02.10.2020 bis einschließlich zum 03.11.2020.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum zweiten Entwurf der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 20.12.2021 bis einschließlich zum 24.01.2022.

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 zum 1.Entwurf mit Anschreiben vom 22.09.2020 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung eines 2.Entwurfes, der mit Schreiben vom 06.12.2021 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersendet wurde.

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 Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von dörflichen Wohngebäuden auf einer durch den Bahnhofsweg teilweise erschlossenen Fläche von 1,2 Hektar in Satuelle.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Baugebietes verändern. Der freie Blick in die offene Landschaft wird durch Bebauung verstellt. Durch die Anordnung einer Strauchhecke zum Außenbereich im Bebauungsplan soll eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.

Im Gegenzug wird ein erheblicher Eingriff in geschützte Flächen durch Rücknahme von Wohnbauflächen auf naturräumlich hochwertigen Flächen am Lübberitzer Weg vermieden.

Durch die Planung findet voraussichtlich ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, die auf einer externen Fläche kompensiert werden soll. Die Festlegungen hierzu werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, den Bedarf an dörflichen Wohngrundstücken für die Ortschaft Satuelle zu decken. Die Fläche am Bahnhofsweg weist hierfür eine besondere Eignung auf, da sie zweiseitig an die bestehende Bebauung anschließt. Alternative Standorte, die die gleichen Lageeigenschaften aufweisen, sind im Bereich der Ortschaft Satuelle nicht vorhanden.

Im bestehenden Siedlungsbereich von Satuelle stehen geeignete Flächen für diese Nutzung nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Die bisher vorgesehenen Flächen am Lübberitzer Weg sind nicht geeignet, da sich auf Ihnen geschützte Biotoptypen befinden. Andere alternative Flächen im Osten von Satuelle würden in Waldbereiche eingreifen. Dies soll vermieden werden.

6. Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes "Gemischte Baufläche Bahnhofsweg Satuelle" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen eine Entwicklung dörflicher Wohnnutzungen geschaffen. Im Gegenzug wird eine geplante Wohnbaufläche am Lübberitzer Weg zurückgenommen, die aufgrund eines geschützten Biotops nicht umsetzbar ist.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes am Bahnhofsweg greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion derzeit weitgehend intakt ist. Die Flächen sind unversiegelt. Innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten werden geprüft. Sie stehen in Satuelle jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Belange der Landwirtschaft werden beeinträchtigt. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Bebauungsplanverfahren beachtet.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

Haldensleben, März 2022

gez. i.V. Wendler (Siegel)

Der / Die Bürgermeister(in)