

## Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Steiner Berg“, Süplingen

### BEGRÜNDUNG



### Verfahrensdaten

| Aufstellungsbeschluss<br>gem. § 2 (1) BauGB | Frühzeitige<br>Öffentlichkeits-<br>beteiligung<br>gem. § 3 (1) BauGB | Beteiligung der<br>Behörden + sonstigen<br>TÖB<br>gem. § 4 (2) BauGB | Beteiligung der<br>Behörden + sonstiger<br>TÖB<br>gem. § 4 (2) BauGB | Öffentliche Auslegung<br>gem. § 3 (2) BauGB | Satzungsbeschluss<br>gem. § 10 (1) BauGB |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| 26.09.2024                                  | -                                                                    | -                                                                    | -                                                                    | -                                           | -                                        |

Stand vom 10.11.2025

Bearbeitet von BÖREGIO - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Braunschweig, Dr. Ing. Rainer Mühlnickel in Abstimmung mit der Stadt Haldensleben, Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt

|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINFÜHRUNG</b>                                              | <b>3</b>  |
| 1.1      | Rechtsgrundlagen                                               | 3         |
| 1.2      | Anlass und Erfordernisse der Planaufstellung                   | 3         |
| 1.3      | Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches                      | 4         |
| <b>2</b> | <b>AUSGANGSSITUATION</b>                                       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Lage, räumlicher Geltungsbereich und stadträumliche Einbindung | 5         |
| 2.2      | Bebauung und Nutzung                                           | 6         |
| 2.3      | Erschließung                                                   | 7         |
| 2.4      | Ver- und Entsorgung                                            | 8         |
| 2.5      | Natur, Landschaft und Umwelt                                   | 10        |
| 2.6      | Eigentumsverhältnisse                                          | 11        |
| <b>3</b> | <b>PLANUNGSBINDUNGEN</b>                                       | <b>12</b> |
| 3.1      | Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan         | 12        |
| 3.2      | Flächennutzungsplan                                            | 12        |
| 3.3      | Landschaftsplan                                                | 13        |
| <b>4</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>                               | <b>13</b> |
| 4.1      | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)             | 13        |
| 4.2      | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)             | 14        |
| 4.3      | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                      | 15        |
| 4.4      | Sonstige Hinweise                                              | 15        |
| 4.5      | Flächenbilanz                                                  | 15        |
| <b>5</b> | <b>LITERATURVERZEICHNIS</b>                                    | <b>16</b> |
| <b>6</b> | <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>                                   | <b>16</b> |

---

## 1 Einführung

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen

---

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189 m. W. v. 15. August 2025)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt durch das Gesetz vom 23. Oktober 2024 geändert.
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (LEP ST 2010), 2. Entwurf zur Neuauflistung, 2025
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288), in Kraft getreten am 01. Juli 2014, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 132)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen - Anhalt (LEntwG LSA), (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Februar 2024

### 1.2 Anlass und Erfordernisse der Planaufstellung

---

Die Gemarkung Süplingen wurde am 01.01.2014 in die Einheitsgemeinde Haldensleben eingemeindet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben um den Ort Süplingen berücksichtigt die Siedlung „Steiner Berg“ als eine Sonderbaufläche des Zwecks „Wochenendhausgebiet“. Die Vorbereitende Bauleitplanung für den Ortsteil Süplingen ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes am 19.03.2021 in Kraft getreten.

Nach dem § 10 Abs. 3 BauGB handelt es sich bei dem Bebauungsplan um ein Sondergebiet, das der Erholung dient und Einzelhäuser zulässt. Die Grundlage zur Beurteilung für Vorhaben bildet derzeit § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Alle baulichen Anlagen (einschließlich Einfriedung, Geräteschuppen usw.) erfordern eine Baugenehmigung des Landkreises Börde.

Die Erholungssiedlung „Steiner Berg“ in Süplingen existiert seit 1968. In den vergangenen Jahrzehnten hat sie sich zu einer organischen Bungalowsiedlung entwickelt. Zum Schutz der organischen Siedlungsstruktur soll aus dem wirksamen Flächennutzungsplan eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Steiner Berg“ entwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Charakter des Gebietes zu schützen. Gebietstypische Umbauten und Sanierungen von bestehenden Gebäuden sollen über das Genehmigungsverfahren nach § 61 Bauordnung Sachsen-Anhalt ermöglicht werden. Zusätzlich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubauten geschaffen, die dem Gebietscharakter entsprechen (Stadt Haldensleben 2024).

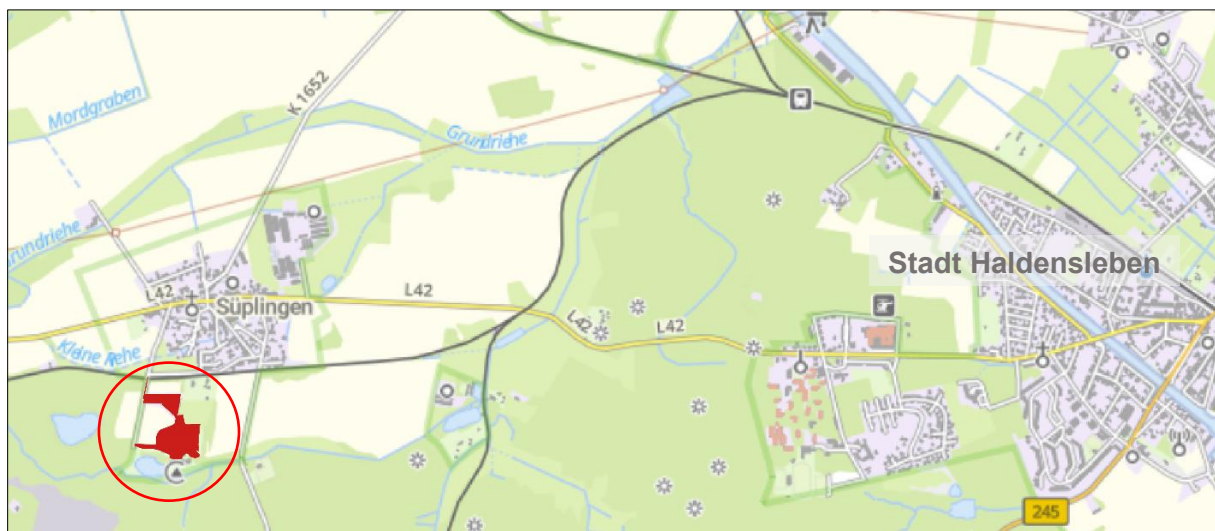
### 1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

---

Die Stadt Haldensleben besteht aus der Kernstadt und den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden, Wedringen und Süplingen. Ein Anschluss an das bundesdeutsche Autobahnnetz ist in einer Entfernung von 10 Kilometern (Autobahn A 14 Auffahrt Dahlenwarsleben) vorhanden. Die am besten zu erreichenden Anschlussstellen sind Dahlenwarsleben (10 Kilometer) für die Bundesautobahn A 14 nach Süden und die Bundesautobahn A 2 nach Osten. 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 ist mit dem Neubau der Bundesautobahn A 14 und dem Ausbau der Bundesstraße B 71 eingetreten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteiles Süplingen, dass über die L42 mit dem ca. 4,5 Kilometer entfernten Haldensleben verbunden ist. Die Hauptschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die westlich des Gebiets liegende Straße „Steiner Berg“. Die Siedlung kann zusätzlich fußläufig über mehrere Wege von allen Richtungen aus erreicht werden. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 5,9 ha.

Abb. 1: Wochenendhaussiedlung Süplingen, Übersichtskarte



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

## 2 Ausgangssituation

---

Die Stadt Haldensleben befindet sich im Landkreis Börde und liegt nordwestlich von Magdeburg. Die Stadt wird eingebettet von der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden und der Magdeburger Börde im Süden.

Der Ortsteil Süplingen befindet sich etwa 4,5 Kilometer westlich der Kernstadt und ist durch ein Waldgebiet von Haldensleben getrennt. Das Wochenendhausgebiet „Steiner Berg“ liegt im Süden von Süplingen. Das Planungsgebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden, Westen und Südosten begrenzt. Im Westen grenzt die Straße „Steiner Berg“ and das Gebiet an. Im Norden befinden sich der Naherholungsort Steinbruchsee und der Campingplatz „Camping-Oase Steinbruchsee Süplingen“. Ganz in der Nähe befinden sich ein weiterer Badensee, „Der Canyon“ sowie der Sportplatz Süplingen mit dem dazugehörigen Vereinsheim.

## 2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und stadträumliche Einbindung

Abb. 2: Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Steiner Berg" Süplingen



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

-  Sondergebiete, die der Erholung dienen  
hier: Wochenendhausgebiet
-  Wohnbauflächen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse
- GR Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- FH Firsthöhe Oberkante als Höchstmaß in Metern über NHN
- TH Traufhöhe Oberkante als Höchstmaß in Metern über NHN

#### 3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Nur Einzelhäuser zulässig (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

-  Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

#### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlich

#### 4. Nachrichtliche Übernahmen

- 1061 Flurstücksnummern
- Flurgrenze

#### 5. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Gebäude

Quelle: BÖREGIO 2025

## 2.2 Bebauung und Nutzung

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend als zur Erholung dienendes Sondergebiet genutzt. Die genaue Sondernutzung ist als Wochenendhausgebiet definiert. Die Nutzung als temporärer Wohnraum überwiegt in dem Gebiet deutlich und prägt es am meisten. Zusätzlich wird ca. 8% der Fläche als allgemeines Wohngebiet genutzt. Auf dem Areal befinden sich außerdem mehrere innere Wegeflächen, die die Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken ermöglichen.

Der Großteil der Grundstücke ist mit Bungalows bebaut, die den Inhabern als Wochenendhäuser dienen. Die Nutzer haben das Recht, die von ihnen genutzten Gebäude für Wochenend-, Freizeit- und Ferienaufenthalte zu nutzen. Die restlichen Flächen sind mit permanent genutzten Wohngebäuden bebaut. Zur gewerbsmäßigen Vermietung des Grundstücks bzw. Bungalows auf der Nutzungsfläche der Gemeinde Süplingen hat der Nutzende die Genehmigung der Gemeinde einzuholen. Bei der Lösung des Nutzungsverhältnisses darf der Bungalow nicht abgerissen werden. Bei Verkauf hat die Gemeinde das Vorkaufrecht und es ist ein Antrag auf Verzicht des Vorkaufsrechts bei der Gemeinde zu stellen. Der Käufer ist dementsprechend neuer Nutzer.

Die Kosten für Energie, Wasser, Abwasser, Versicherung, weitere Betriebskosten sowie die Erhaltung der Anlage werden von den Nutzern selber getragen.

Einige, die nur mit Wochenendhäusern zu bebauende Grundstücke sind mit einer, laut dem Flächennutzungsplan nicht zulässigen, augenscheinlich permanenten Wohnbebauung bebaut.

*Abb. 3: Grundstück mit nicht erlaubter, augenscheinlich permanenter Wohnbebauung*



Quelle: BÖREGIO 2025

Abb. 4: Typische Bebauung des Wochenendhausgebiets



Quelle: BÖREGIO 2025

## 2.3 Erschließung

---

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt über die Straßen „Schulzenberg“ und „Am Hagen“ in Süplingen von Norden kommend. Die Straße „Am Hagen“ führt südöstlich und die Straße „Schulzenberg“ nordwestlich bzw. südwestlich in das Plangebiet (siehe Abb. 5,

Abb. 6 und Abb. 7). Auf dem Wochenendhausgebiet Steiner Berg befinden sich zusätzlich schmale Erschließungsstraßen mit wassergebundener Decke, die zu den einzelnen Grundstücken führen.

Abb. 5: Erschließung Plangebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2025

Abb. 6: Zufahrtsstraße im Westen des Gebiets



Quelle: BÖREGIO 2025

Abb. 7: Zufahrtsstraße im Nordwesten des Gebiets



Quelle: BÖREGIO 2025

## 2.4 Ver- und Entsorgung

---

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung in der Ortschaft Süplingen wird von der Heidewasser GmbH getragen. Die Wasserlieferungsbedingungen der Fassung vom 11.12.2014 gibt die Wasserversorgung

vor. Süplingen sowie Bodendorf haben einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Der Betreiber der Wassergewinnung und des überregionalen Hauptnetzes ist die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TMW). Süplingen und Bodendorf werden vom Hochbehälter in der Lüneburger Heerstraße mit Wasser aus dem Wasserwerk Haldensleben versorgt. Die Grundstücke der Wochenendhaussiedlung sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen (Verein Erholungssiedlung Steiner Berg e.V. 1992).

Gemäß der Vereinsordnung ist der Verein „Erholungssiedlung Steiner Berg“ e. V. Eigentümer der Wasserversorgungsleitungen.

### **Abwasserbeseitigung**

In Abb. 8 wurden die bestehenden abwassertechnischen Anlagen des Plangebiets vom Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“ dargestellt. Die Grundstücke, die mit einem gelben Dreieck gekennzeichnet sind, haben eine Kleinkläranlage, die roten Punkte eine eigene Sammelgrube und die braunen Punkte entsorgen in die Sammelgrube der Stadt.

Es wird festgesetzt, dass die Abwasserentsorgung des Plangebietes dezentral erfolgt. Die Sammelgrube der Stadt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Entleerung erfolgt über den örtlichen Entsorger.

### **Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung in der Stadt Haldensleben und der Ortschaft Süplingen ist der Landkreis Börde. Der Kommunalservice Landkreis Börde AöR ist mit der Entsorgung beauftragt. Die Bedingungen der Abfallentsorgung sind in der Abfallentsorgungssatzung vom 06.04.2019 geregelt. Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage Magdeburg-Rothensee (Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“ 2025).

### **Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung wird von der Avacon Netz GmbH getragen. Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt werden. Leitung der Mittel- und Niederspannungsebene werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zusätzlich befinden sich in Haldensleben fünf Windkraftanlagen, die von 2006 bis 2009 in Betrieb genommen wurden. Insgesamt weisen sie eine installierte Nettonennleistung von 9800 kWp auf. Ein Großteil der erneuerbaren Energien wird in Haldensleben aus einer Biogasanlage in der Gemarkung Satuelle erzeugt. Diese bereitet Biogas zu Biomethan auf, welches in das Erdgasnetz eingespeist wird. Die Anlage hat eine installierte Leistung von 1400 Nm<sup>3</sup>/h. So werden aktuell ca. 111 GWh an erneuerbaren Energien in Haldensleben erzeugt. Der Anteil der in Haldensleben erzeugten erneuerbaren Energie ist insgesamt gesehen unter dem Bundesdurchschnitt.

Gemäß der Vereinsordnung ist der Verein „Erholungssiedlung Steiner Berg“ e. V. ebenfalls Eigentümer der Stromversorgungsleitungen (Verein Erholungssiedlung Steiner Berg e.V. 1992).

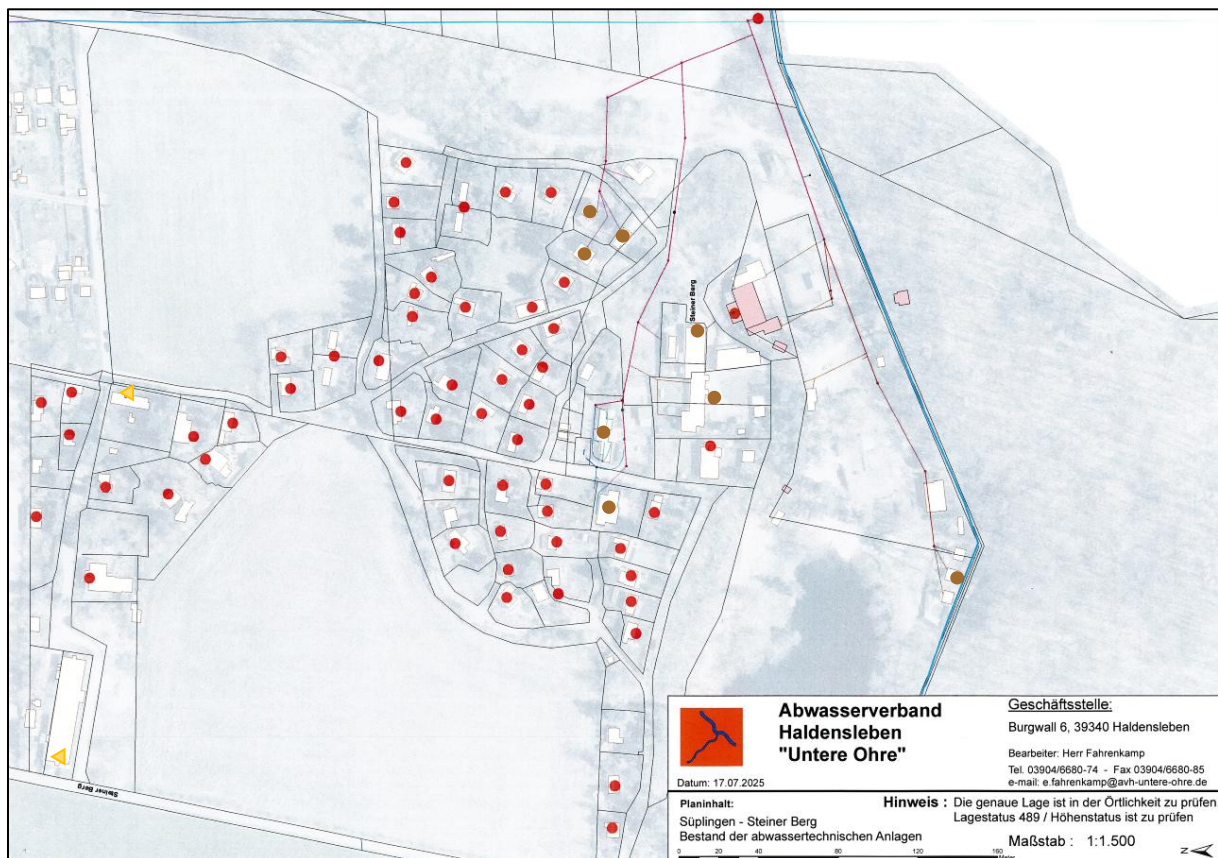
## Gasversorgung

Träger der Gasversorgung für die Ortschaft Süplingen ist ebenfalls die Avacon Netz GmbH. Die ONTRAS Gastransport GmbH betreibt das Ferngasnetz.

## Telekommunikationsversorgung

Das Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien in der Ortschaft Süplingen wird von der Deutschen Telekom AG betrieben (Büro für Stadt-, Regional-, und Dorfplanung Dipl. Ing. Jaqueline Funke 2018).

Abb. 8: Lageplan zum Bestand der abwassertechnischen Anlagen



Quelle: Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“, 2025

## 2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Die Umgebung um die Wochenendhaussiedlung ist vor Allem ländlich geprägt. Es grenzen mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Im Süden des Gebietes befindet sich zusätzlich der Campingplatz „Campingoase Steinbruchsee Süplingen“.

Der Charakter des Gebietes als Sondergebiet, das der Erholung dient wird weiterhin unterstrichen durch die Nähe zu den Seen „Steinbruchsee Süplingen“ und „der Canyon“ sowie durch die Nähe zu mehreren Waldgebieten und dem Flechtinger Höhenzug.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

---

Die im Planungsbereich gelegenen Grundstücke gehören der Stadt Haldensleben. Die Grundstücke sind nach ihrer Parzellierung mit Nutzungsverträgen gemäß dem Zivilgesetzbuch der DDR an verschiedene Nutzende abgegeben worden, welche auf den Parzellen Bungalows errichteten. Der jeweilige Nutzende ist dadurch Eigentümer bzw. Eigentümerin des aufstehenden Bungalows geworden. Die damalige Gemeinde Süplingen blieb Eigentümer des Grund und Bodens.

Über die Baulichkeiten verfügen die Nutzenden seit dem 03.10.1990. Diese wurden teils an Dritte übertragen. Die Gemeinde Süplingen und anschließend die Verwaltungsgemeinschaft Flechtingen haben neue Verträge mit den Übernehmern der Baulichkeiten geschlossen. Die jetzt gültigen gesetzlichen Bestimmungen (§ 11 Schuldrechtsanpassungsgesetz in Verbindung mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch) besagen, dass der Eigentümer des Grund und Bodens, hier die Stadt Haldensleben, gleichzeitig auch der Eigentümer der aufstehenden Baulichkeit ist.

Um den Bestand der Siedlung für Freizeit- und Erholungszwecke dauerhaft zu sichern, wurden von der Stadt Haldensleben für die, in der Vergangenheit mehrfach verfüigten, Parzellen Erbbaurechte bestellt. Mit diesen Erbbaurechten werden die aufstehenden Gebäude an die Erbbauberechtigten übertragen, unter der Bedingung, dass an den bisherigen Nutzer des Grund und Bodens ein Abgeltungsbetrag gezahlt wird. Der Beschluss der Stadt Haldensleben das Erbbaurecht an annehmende Erbbauberechtigte zu übertragen wurde am 02.06.2023 gefasst und basiert auf der Grundlage des Erbbaurechtsgesetzes vom 15.01.1919 in der derzeitigen Fassung (Stadt Haldensleben 2023).

Abb. 9: Restaurant mit öffentlicher Grünfläche



Quelle: BÖREGIO 2025

Abb. 10: Privatgrundstück mit Bungalow



Quelle: BÖREGIO 2025

### 3 Planungsbindungen

---

#### 3.1 Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan

---

Grundlage bilden die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16. Februar 2011 und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, der seit dem 15. Juli 2025 rechtsverbindlich ist.

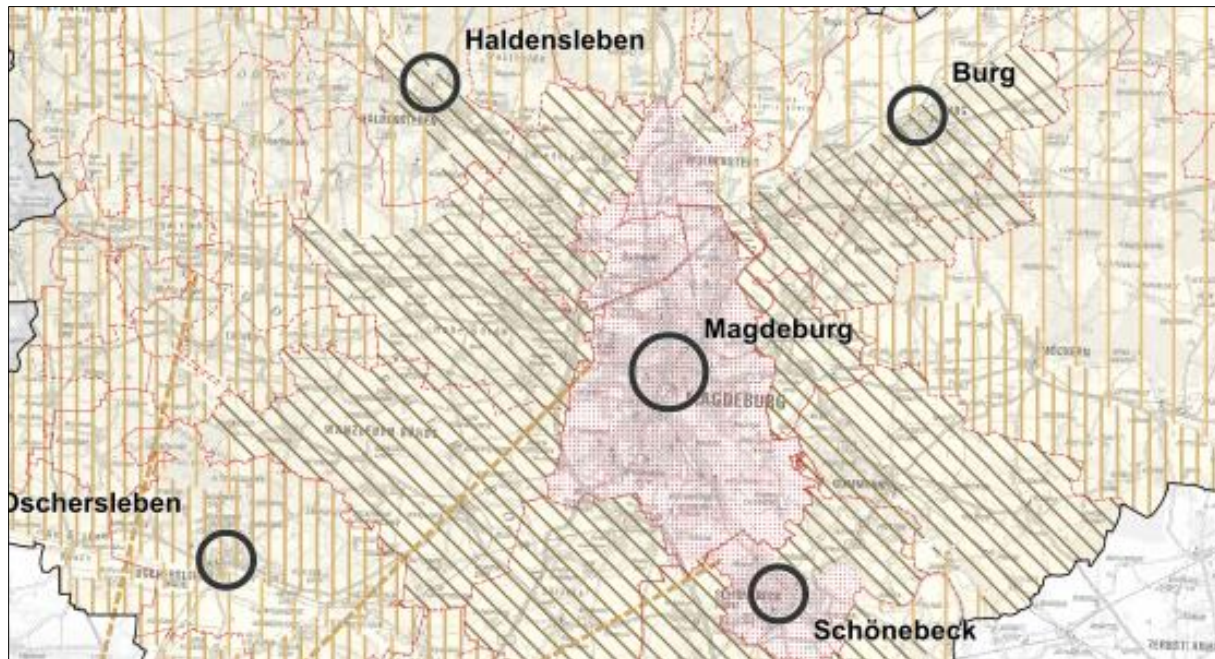
Haldensleben ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit mittelzentrale Versorgungsfunktionen für den Landkreis Börde und teilweise den Altmarkkreis Salzwedel. Laut Landesentwicklungsplan befindet sich die Stadt in dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum. Darüber hinaus liegt Haldensleben innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von sowohl Bundes- und Landes- als auch von europäischer Bedeutung (Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

---

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben und der Ortschaft Süplingen weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Sondernutzung als zur Erholung dienendes Wochenendhausgebiet aus. Zusätzlich befindet sich südlich des Gebiets eine Fläche die als Campingplatz genutzt wird (siehe Abb. 12; Flächennutzungsplan Stadt Haldersleben mit den Ortschaften Hundisburg, Satuelle, Süplingen, Uthmöden und Wedringen Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Ortschaft Süplingen. Irxleben. 2018).

Abb. 11: Mittelzentrum Stadt Haldensleben



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2023

### 3.3 Landschaftsplan

---

Die Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken im Planungsgebiet sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Für Ersatzplantungen ist herkunftsgesichertes gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

Analog wie bei den baulichen Veränderungen ist zum Fällen von Bäumen grundsätzlich die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Zu fällende Bäume sind zuvor auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren. Die nicht überbauten Flächen der Parzellen sind, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze nur mit wassergebundenen Oberflächen anzulegen (Landschaftsplan für die Gemarkung Süplingen 2021).

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

---

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich soll mit Erstellung des Bebauungsplans auf alle nach BauNVO § 10 Abs. 2 und 3 zulässigen Nutzungen beschränkt werden. Demnach sind in einem Wochenendhausgebiet nur temporär begrenzt bewohnte Wochenendhäuser als Einzelhäuser sowie Nutzungen, die zur Versorgung des Gebietes dienen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird nicht gestattet.



Rund 88 % der Fläche des Plangebietes sind als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (SO WOCH) ausgewiesen. Jegliche Baulichkeiten sind bei der Stadt Haldensleben zu beantragen und sind zustimmungspflichtig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser (Hauptgebäude) gilt je Baugrundstück und ist auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt. Bestandshäuser von bis zu 160 m<sup>2</sup> werden geschützt. Die Grundfläche der Nebenanlagen und Terrassen darf max. 30 m<sup>2</sup> betragen. Offene Kleingaragen (Carport) und geschlossene Garagen sind unzulässig. Hauptgebäude und Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser mit einer offenen Bauweise und einem Vollgeschoss zulässig. Die Höhe der Wochenendhäuser ist auf maximal 4 m Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt 3 m. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen 76 m<sup>2</sup> und 1800 m<sup>2</sup>. Die Größe der derzeit aufstehenden Baulichkeiten liegt zwischen 10 m<sup>2</sup> und 155 m<sup>2</sup>. Rund 8% der Fläche des Plangebietes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Vorrangig sind hier Wohnbebauungen zulässig. Darüber hinaus sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ebenso können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden, soweit sie der Eigenart des Baugebietes entsprechen. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die dort bezeichneten Nebenanlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf maximal ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den oberen Abschluss des Daches. Antennenanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Leiterseilen von Freileitungen einzuhalten. Untergeordnete Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

sowie § 14 BauNVO zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der jeweiligen Parzelle oder des Baugebietes selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen.

#### 4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

---

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind als Kies- oder Schotterwege, mit Rasensteinen oder mit wassergebundener Oberfläche auszuführen. Diese dienen der Haupteinschließung des Plangebietes und führen bis in die allgemeinen Wohngebiete. Die Verkehrsflächen nehmen ca. 4 % der Plangebietsfläche in Anspruch.

Die Wege, die sich im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ befinden sind nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie stehen nicht im Eigentum des Vereins. Jedes Mitglied ist dazu verpflichtet, die Wege im Bereich seiner jeweiligen Grundstücksgrenze zu erhalten. Gemäß der Vereinsordnung ist es zulässig, bis zu zwei PKWs auf dem Grundstück abzustellen, Besucher haben im Eingangsbereich nahe der Schranke zu parken. Das Parken auf freien Flächen innerhalb der Siedlung ist nicht erlaubt.

#### 4.4 Sonstige Hinweise

---

Die Verwaltung der Grundstücke sowie der Strom- und Wasserversorgung unterliegt dem Verein Erholungssiedlung „Steiner Berg“ e. V. Dieser hat seinen Sitz im Vereinshaus – „Steiner Berg“. Der Verein ist im Vereinsregister Nr. 184 vom 01.06.1992 eingetragen (Verein Erholungssiedlung Steiner Berg e.V. 1992).

Mitglieder des Vereins können Eigentümer, sowie Familienangehörige von Eigentümern von Bungalows werden, deren Bungalow im Siedlungsgebiet „Steiner Berg“ liegt.

#### 4.5 Flächenbilanz

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 5,90 ha. Die genaue Aufteilung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| Nutzung                                                      | Fläche in m <sup>2</sup> | Fläche in ha | Anteil in % |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------|
| Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet | 52.160                   | 5,21         | 88%         |
| Allgemeine Wohngebiete                                       | 4.435                    | 0,44         | 8%          |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlich      | 2.437                    | 0,24         | 4%          |
| Geltungsbereich (Summe)                                      | 59.032                   | 5,90         | 100%        |

## 5 Literaturverzeichnis

---

Büro für Stadt-, Regional-, und Dorfplanung Dipl. Ing. Jaqueline Funke (2018): Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben mit den Ortschaften Hundisburg, Satuelle, Süplingen, Uthmöden und Wedringen Ergänzung des Flächennutzungsplans um die Ortschaft Süplingen. Irxleben.

Landesregierung Sachsen-Anhalt (2011): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Magdeburg.

Stadt Haldensleben 2023: Erbbaurechtsvertrag, Bestellung eines Erbbaurechtes mit Verkauf der aufstehenden Baulichkeit. Haldensleben (unveröffentlicht).

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2023): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf. Magdeburg.

Stadt Haldensleben (2024): Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Steiner Berg". Beschluss-Nr.: 022-(VIII.) /2024. Süplingen.

Stadt Haldensleben (2021): Landschaftsplan für die Gemarkung Süplingen.

Abwasserverband Haldensleben "Untere Ohre" (17.07.2025): Süplingen - Steiner Berg. Bestand der abwassertechnischen Anlagen.

Verein Erholungssiedlung Steiner Berg e.V. (1992): Vereinssatzung Süplingen (unveröffentlicht).

## 6 Abbildungsverzeichnis

---

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: Wochenendhaussiedlung Süplingen, Übersichtskarte .....                                      | 4  |
| Abb. 2: Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Steiner Berg"<br>Süplingen ..... | 5  |
| Abb. 4: Grundstück mit nicht erlaubter, augenscheinlich permanenter Wohnbebauung .....              | 6  |
| Abb. 3: Typische Bebauung des Wochenendhausgebiets .....                                            | 7  |
| Abb. 5: Erschließung Plangebiet .....                                                               | 7  |
| Abb. 6: Zufahrtsstraße im Westen des Gebiets .....                                                  | 8  |
| Abb. 7: Zufahrtsstraße im Nordwesten des Gebiets .....                                              | 8  |
| Abb. 8: Lageplan zum Bestand der abwassertechnischen Anlagen .....                                  | 10 |
| Abb. 9: Restaurant mit öffentlicher Grünfläche .....                                                | 11 |
| Abb. 10: Privatgrundstück mit Bungalow .....                                                        | 12 |
| Abb. 11: Mittelzentrum Stadt Haldensleben .....                                                     | 13 |
| Abb. 12: Flächennutzungsplan der Ortschaft Süplingen 2012 (Ausschnitt) .....                        | 14 |