Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 5.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben "Wohnbaufläche Bahnhofsweg Satuelle"

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2020 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf gegeben. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zum Planinhalt vorgetragen:

Behörde / Nachbargemeinde	Datum	Stellungnahme
50 Hertz Transmission GmbH	08.07.2020	nicht betroffen
Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben	24.07.2020	keine Einwände Trennkanalisation mit Freigefälleleitungen vorhanden, im westlichen Bereich sind separate Hauspumpwerke herzustellen, die Niederschlagsentsorgung kann in den Hagengraben erfolgen (Sammelleitung) zu schaffen, Hinweis auf Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	14.07.2020	keine Bedenken
Avacon Netz GmbH		
Deutsche Telekom Technik GmbH		
GasLINE Telekommunikationsnetz		
GDMcom		
K+S Minerals and Agriculture GmbH	17.07.2020	Hinweis zu Deformationswerten
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	21.07.2020	Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht betroffen
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	30.07.2020	Hinweis zu Abbauberechtigungen und geologische Verhältnissen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	27.07.2020	keine Bedenken
Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt		
Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte	03.08.2020	nicht betroffen
Landesverwaltungsamt/ Ref. 402		
Landesverwaltungsamt	14.07.2020	Abfall- und Bodenschutzbehörde nicht berührt
	27.07.2020	Hinweis Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten
	28.07.2020	Referat Wasser nicht berührt
	03.08.2020	Hinweis auf Modellfluggelände in einer Entfernung von ca. 900 Metern
	05.08.2020	abwasserrechtliche Belange nicht berührt
Landkreis Börde	03.08.2020	siehe Anlage
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	12.08.2020	mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar
Regionale Planungsgemeinschaft	14.08.2020	keine Anregungen
Stadtwerke Haldensleben GmbH		
TWM GmbH		
Unterhaltungsverband Untere Ohre	14.07.2020	keine Einwände
Gemeinde Hohe Börde		
Gemeinde Niedere Börde		
Verbandsgemeinde Elbe-Heide	16.07.2020	Belange werden nicht berührt
Verbandsgemeinde Flechtingen	16.07.2020	nicht berührt

Stellungnahmen von benachbarten Gemeinden und Behörden im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB

Stellungnahme Landkreis Börde Scheiben vom 03.07.2020	Stellungnahme der Stadt
- 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 (GVBI 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 23.04.2015 (GVBI. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBI. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde 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 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 dem Vorhaben handelt es sich um die 5.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben für Flächen in der Ortschaft Satuelle. Im Osten von Satuelle soll eine Fläche am Lübberitzer 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 eines Wohngebietes vorgeschlagen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde nach § 4Abs.1 BauGB beteiligt.
- Jenes Gebiet weist am südlichen Rand ebenfalls ein geschütztes Biotop vor.	- Es ist nicht bekannt, dass das Gebiet ein geschütztes Biotop umfasst.
- 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 01.11.2018 -2420002-01, veröffentlich im MBI. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt. Somit ist die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Feststellung der Raumbedeutsamkeit einzuholen.	- Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie hat bestätigt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.
- 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-	- Dies wurde nochmals geprüft. Eine gemischte Baufläche kommt nicht in Betracht, da landwirtschaftliche Lohnunternehmen keine landwirtschaftlichen Betriebe sind, sondern als Gewerbebetriebe geführt werden, die nicht im Außenbereich privilegiert sind und die nicht unter die im Dorfgebiet vorrangig zu berücksichtigenden Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe fallen. Insofern kommt der betrieblichen Entwicklung am Standort keine erhöhte Bedeutung zu. Aufgrund der klaren Trennung durch den Bahnhofsweg zwischen den Nutzungsarten bestehen Bedenken hier eine einheitliche Prägung zwischen den doch sehr unterschiedlichen Gebietsstrukturen herzustellen. Der Betrieb beabsichtigt nicht seine Tätigkeiten am Standort auszuweiten. Es wird kein Erfordernis erkannt dem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Im Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen, ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten zu lassen. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ergeben sich aus dem

und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden könnten. Betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten der nördlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstätte wären dabei ebenso zu berücksichtigen.	Angrenzen von Wohnbauflächen an gemischte Bauflächen keine bodenrechtlichen Spannungen, die eine weitergehende Untersuchung erfordern würden.
- 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.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
- Natur- und Umweltamt / 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.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Im Flächennutzungsplanverfahren bedürfen sie keiner weiteren Behandlung.
- SG Naturschutz und Forsten: Es gibt keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bebauungsplan-Verfahren sind ausreichende und geeignete Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB festzusetzen. Bei der Festlegung der Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich sollte die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig einbezogen werden. Forsthoheitliche Belange sind nicht betroffen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt betrifft den Bebauungsplan.
- SG Immissionsschutz: 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 zum Beispiel 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 Uhr bis 22 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.	- Dies ist nicht vollständig zutreffend. Landwirtschaftliche Lohnunternehmen sind keine landwirtschaftlichen Betriebe, sondern werden als Gewerbebetriebe geführt, die nicht im Außenbereich privilegiert sind und die nicht unter die im Dorfgebiet vorrangig zu berücksichtigenden Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe fallen. Insofern kommt der betrieblichen Entwicklung am Standort keine erhöhte Bedeutung zu. Am Standort wird ausschließlich der Maschinenpark unterhalten. Dies ist nicht mit Staubemissionen sondern allenfalls mit Lärm verbunden. Landwirtschaftliche Lohnunternehmen arbeiten gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben mit stärker geregelten Arbeitszeiten, da getaktete Erneteketten eine enge Abstimmung zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben, dem Agrarhandel und dem Lohnunternehmen erfordern. Die Angabe, dass betriebliche Ausfahrzeiten im Zeitraum zwischen 5-22 Uhr zur Erntezeit stattfinden, basieren auf einer Angabe des Betriebes.
- 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 Lärmminderung ist nicht ausgeschlossen, dass es zeitweilig zu erheblichen Umwelteinwirkungen an der geplanten Wohnbebauung kommen kann.	- Eine Solitärstellung besitzt der Betrieb auch derzeit nicht. Aufgrund des großen Einsatzradius der Maschinen erfolgt die Zufahrt zum Betrieb nahezu ausschließlich von der Hauptstraße aus und tangiert damit ohnehin Wohnnutzungen im Ortskern von Satuelle.
- 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 schallgedämmte 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.	- Der Schallschutz wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gutachterlich untersucht. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden auf Basis des Gutachtens präzisiert.
- SG Wasserwirtschaft: Es bestehen keine Bedenken.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
- Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Was-	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt des Gewässerrandstreifens betrifft den Bebauungsplan. Er wurde dort berücksichtigt.

serschutzgebiete 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.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.