

**Stadt Haldensleben  
Die Bürgermeisterin  
Bauamt**

**B e s c h l u s s v o r l a g e  
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 03.03.2022**

**Beschluss-Nr.: 247-(VII.)/2022**

**Gegenstand der Vorlage:  
Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Feststellung der 5. Änderung des wirksamen  
Flächennutzungsplanes "Gemischte Baufläche Bahnhofsweg Satuelle" mit städtebaulichem Vertrag**

**Gesetzliche Grundlage:**

§§ 5 ff. Baugesetzbuch BauGB  
§ 8 Kommunalverfassungsgesetz Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

**Begründung:**

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben, welcher seit dem 12.04.2013 wirksam ist, besteht Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Um den Bedarf auszugleichen, wurden im Flächennutzungsplan verschiedene Potentialflächen dargestellt. Mit Veröffentlichung des Baulandkatasters im Juli 2019 ist entgegen der Annahme im Flächennutzungsplan weniger Innenentwicklungspotential vorhanden. Deshalb sollte im Bereich des Bahnhofsweges in Satuelle auf vorgenannten Bedarf reagiert werden und es sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baugrundstücke für eine dörfliche Wohnform entwickelt werden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.03.2020 die Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 03.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 wurden seitens des Landkreises immissionsschutzrechtliche Bedenken zur Planung geäußert. Daraufhin hat die Stadt ein Schallprognosegutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten belegt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für Lärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten erheblich überschritten werden.

Um diesen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu lösen, wurde anstelle des allgemeinen Wohngebietes unter Einbeziehung des landwirtschaftlichen Betriebes ein Dorfgebiet entwickelt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dorfgebiete werden aus gemischten Bauflächen entwickelt. Für den Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Bahnhofsweges stellt der Flächennutzungsplan bereits eine gemischte Baufläche dar (siehe Anlage 1). Für den Bereich südlich des Bahnhofsweges wurde die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in eine gemischte Baufläche geändert.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 02.12.2021 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bauleitplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum 11.01.2022 gebeten. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung im Bürgerbüro und im Internet durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Stadtanzeiger am 10.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Es sind weder von Bürgern noch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung geführt hätten.

Der Abwägungsvorschlag gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Anlage 3) wurde ausgearbeitet, so dass über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 2a und 2b) der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Aufwendg./Auszahlg.: 28.643,70 EUR (für Planungsleistungen zur 5. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, mit städtebaulichem Vertrag)

HH-Jahr 2022 , KTR: 5110102 , KST:60100102,I.-Nr.: 603-0228, SK/FK 096122/785201

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja  nein

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

**Beschlussempfehlungen und -fassungen:**

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Ortschaftsrat Satuelle	16.02.2022	
Bauausschuss	23.02.2022	
Hauptausschuss	24.02.2022	
Stadtrat	03.03.2022	

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2a: 5. Änderung Flächennutzungsplan Planzeichnung-Feststellungsfassung  
Anlage 2b: 5. Änderung Flächennutzungsplan Begründung-Feststellungsfassung  
Anlage 3: Abwägungsvorschläge

**Beschlussfassung:**

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen sind geprüft worden.

Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB werden gebilligt.

Über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben „Gemischte Baufläche Bahnhofsweg Satuelle“ wird der Feststellungsbeschluss gefasst. Die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 20.01.2022 wird gebilligt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben ist bei der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Die Erteilung der Genehmigung wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben „Gemischte Baufläche Bahnhofsweg Satuelle“ wird mit dieser Veröffentlichung wirksam.

Das maßstäbliche Planexemplar sowie die Begründung werden im Bauamt der Stadt Haldensleben, Markt 20-22, während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

i.V.

**Wendler**  
stellv. Bürgermeisterin