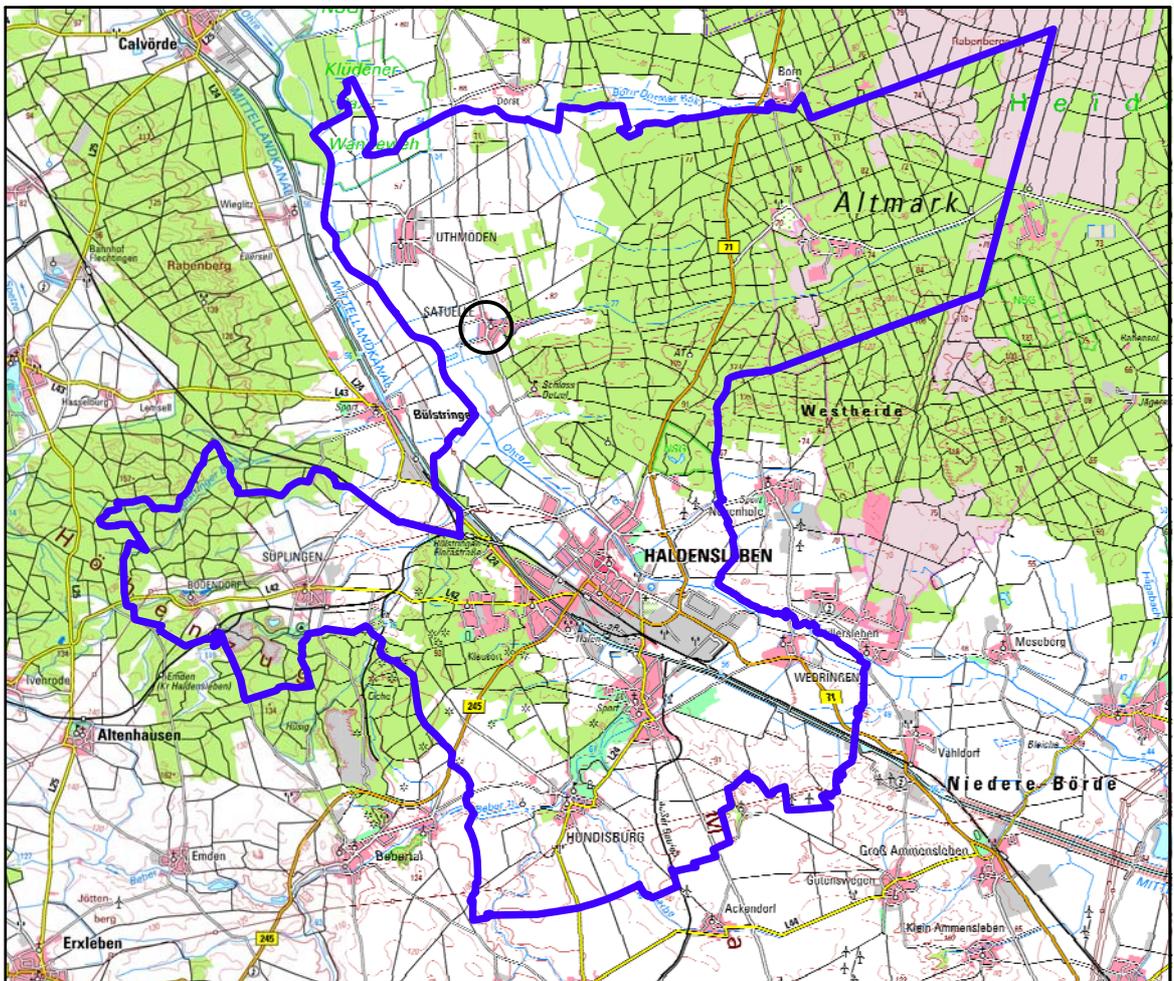


# Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben mit den Ortschaften Hundis- burg, Satuelle, Süplingen, Uthmöden und Wedringen

5. Änderung "Gemischte Baufläche  
Bahnhofsweg Satuelle"  
Beschluss Nr. 065 - (VII.) / 2020

Feststellungsbeschluss  
Stand Januar 2022



## Übersichtsplan

Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,  
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a  
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650  
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK 100, des Landesamtes für  
Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,  
[TK 100 / 2 / 2011] © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
AZ: A 18-6001349/2011

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

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>Begründung der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage der Plangebiete, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.4. Boden und hydrologische Verhältnisse	5
3. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
4. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	6
4.1. Erschließung	6
4.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
4.3. Belange der Landwirtschaft	7
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	8
6. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	8
7. Flächenbilanz	8
<b>Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>9</b>

## **Begründung der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

### **1. Rechtsgrundlage**

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit 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 Windmühlberg 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 m<sup>2</sup> 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

---

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

---

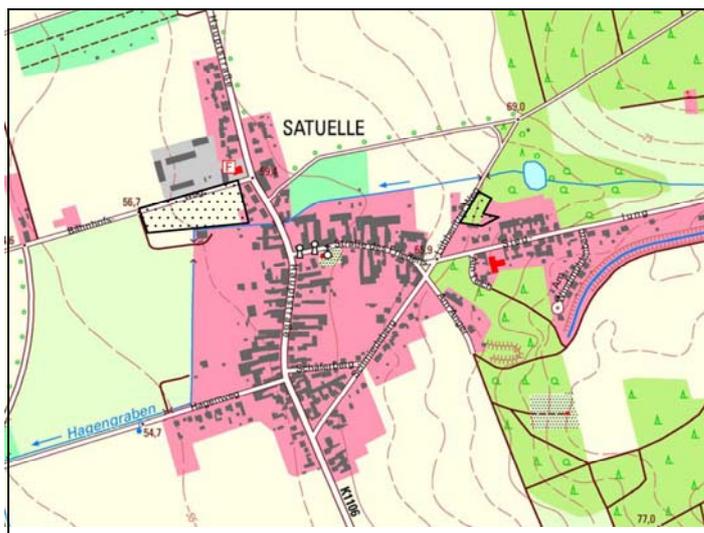
Raum werden verstärkt größere Grundstücke nachgefragt, so dass das Angebot der Nachfrage entspricht. Das Plangebiet eignet sich für die Erweiterung der Ortslage. Es grenzt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Satuelle zweiseitig an.

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 Wohnbau 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.

### 2.2. Lage der Plangebiete, rechtsverbindliche Bebauungspläne



Das Plangebiet für die gemischte Baufläche befindet sich im Nordwesten der Ortschaft Satuelle. Es wird von Norden durch den Bahnhofsweg erschlossen. Der Änderungsbereich für die Rücknahme der Baufläche befindet sich am Lübberitzer Weg. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 1,5 Hektar. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Umfeld der Änderungsbereiche nicht vorhanden.

TK10 / 2/2011 © LVermGeo LSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) /  
A18/1-6001349/2011

### 2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsam.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und des Zentrale-Orte-Konzeptes ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

Die Stadt Haldensleben wurde im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 2.1. Z 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ortschaft Satuelle gehört nicht der im Zusammenhang bebauten Ortslage Haldensleben an, die als zentraler Ort einzustufen ist. Satuelle unterliegt der Bindung des Zieles Z 26 des Landesentwicklungsplanes, das festlegt, dass in den Orten, die nicht Bestandteil zentraler Orte sind, die Entwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Der Flächennutzungsplan Haldensleben von 2011-2013 orientiert sich an den negativen Einwohnerprognosen dieser Zeit. Der Bedarfsplanung in Satuelle lag ein Wohnungsbestand im Jahre 2011 von 214 Wohnungen zu Grunde. Im Rahmen des Zensus wurde die Anzahl der Wohnungen für das Jahr 2011 auf 204 korrigiert, so dass zusätzlich zum im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarf von 4 Wohnungen 10 weitere Wohnungen aufgrund des geringeren Bestandes notwendig sind, um für die Anzahl der prognostizierten Haushalte ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnungen bereit zu stellen. Der Änderungsbereich deckt diesen Fehlbedarf mit den vorgesehenen ca. 12 Bauplätzen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, innerörtlichen Baulücke mit einer nachfragegerechten Größe stehen bedarfsgerecht 13 Bauplätze in Satuelle zur Verfügung. Die vorliegende Planung dient der Deckung des Eigenbedarfes von Satuelle. Erforderlich ist im Gegenzug die Rücknahme der Wohnbaufläche am Lübberitzer Weg, da deren zusätzliche Realisierung zur Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Satuelle nicht erforderlich ist. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 12.08.2020 eingeschätzt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Im Regionalen Entwicklungsplan und im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes befindet sich die Ortschaft Satuelle im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Den Belangen des Schutzes des Grundwassers ist eine erhebliche Bedeutung beizumessen. Aufgrund der Ortsnähe des Plangebietes kommt eine Wassergewinnung in unmittelbarer Nähe von Satuelle nicht in Betracht. Konflikte mit dem Vorrang können nur durch Baugebiete entstehen, die in der Wasserschutzzone III nicht zulässig sind. Wohngebiete sind in der Regel in der Wasserschutzzone III zulässig, so dass keine Beeinträchtigung der Vorrangnutzung durch die Planung erkennbar ist.

#### **2.4. Boden und hydrologische Verhältnisse**

Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Gebiet für die Wohnbebauung im Bereich von Sandgleyen bis Humusgleyen. Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserstand ca. 2 Meter bis 5 Meter unter Gelände zu erwarten. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind günstig. Einschränkungen der Tragfähigkeit des Bodens sind nicht bekannt.

##### bergbauliche Belange

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr.II-A-d/h-614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Bisher sind im Plangebiet noch keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbauwirkung messtechnisch nachgewiesen.

Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu er-

wartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

#### archäologische Belange

Gemäß der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben sind im Änderungsbereich bisher keine archäologisch relevanten Fundstätten bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals aufgefunden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Überschwemmungsgebiete

Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ohre, das mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde. Gemäß den Hochwasserrisikokarten sind die Flächen nicht Bestandteil von Gebieten, in denen ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (H<sub>Q200</sub> Gebiete).

### **3. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

#### gemischte Bauflächen

Obwohl die planerischen Zielstellung vorrangig die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau beinhaltet, wurden im Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Aus den gemischten Bauflächen lassen sich im vorliegenden Fall Dorfgebiete entwickeln, die unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern, die die Belange des landwirtschaftlichen Unternehmens berücksichtigen und die Entwicklung einer dörflichen Wohnnutzung ermöglichen.

#### Grünflächen

Die am Lübberitzer Weg bisher dargestellte Wohnbaufläche umfasst einen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop. Die Planung von Wohnbauflächen auf dieser Fläche ist daher nicht umsetzbar. Weiterhin würde die zusätzliche Darstellung dieser Fläche den Eigenbedarf der Ortschaft Satuelle überschreiten. Ihre Rücknahme zu Gunsten einer Grünfläche ist daher erforderlich.

### **4. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **4.1. Erschließung**

Die Belange der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Durch den Bahnhofsweg kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Für die Grünfläche ist eine Erschließung nicht erforderlich.

#### **4.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung nur summarisch betrachtet.

##### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfordern,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturlandhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt im Bebauungsplanverfahren anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004).

##### Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes werden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

##### Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und Abs.2 BImSchG) vermieden werden. Wohnbauflächen sind schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Nördlich des Bahnhofsweges befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofsweg 2-4 die Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle. Am Standort Satuelle sind 5-6 Bodenbearbeitungs- und Erntemaschinen untergebracht, die hier gewartet und zu den Erntezeiten täglich genutzt werden. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Bahnhofsweg von der Hauptstraße aus. Der Einsatz der Maschinen erfolgt im Erntezeitraum zwischen 05.00 Uhr und 22.00 Uhr. Von diesem Betrieb gehen dorftypische Störungen aus. Diese sind aufgrund der geringen Anzahl der Maschinen und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass diese in der Regel den Standort zur Ausführung ihrer Tätigkeit verlassen, als nicht wesentlich störend einzustufen. Die Zufahrten im Zeitraum zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr verursachen jedoch Lärm während der Nachtzeit. Die Störungen während der Tagzeit sind aufgrund der geringen Maschinenanzahl als wesentlich geringer zu beurteilen. Um Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan geeignete Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich in einer Entfernung von ca. 900 Meter ein Modellfluggelände befindet. Durch den Betrieb von Flugmodellen mit Verbrennungsmotoren kann es gegebenenfalls zu Geräuschwahrnehmungen kommen, die jedoch nicht den Grad schädlichen Umweltbeeinträchtigungen erreichen.

#### **4.3. Belange der Landwirtschaft**

Das Gebiet am Bahnhofsweg wird derzeit eingeschränkt landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Mit der Bebauung erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch beeinträchtigt.

## 5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
  - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen
  - das Interesse an einer Fortsetzung bisher ausgeübter Nutzungen

Die Interessen der Grundstückseigentümer der zukünftigen gemischten Bauflächen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes gefördert. Die Belange der Eigentümer der Flächen, die als Grünflächen dargestellt wurden, werden nicht erheblich beeinträchtigt, da eine Umsetzung der Planung aufgrund des geschützten Biotops nicht möglich ist.

Die an die gemischten Bauflächen südlich angrenzenden Gartengrundstücke werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Für die östlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Umfeld verändern. Ein ehemaliger Freibereich wird zu einem Baugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums ist eine solche Lageveränderung für angrenzende Grundstücke hinzunehmen. Durch die Inanspruchnahme eines Gartens ist eine Beeinträchtigung des Nutzers an der Erhaltung dieser Nutzung möglich.

Für die nördlich angrenzende Betriebsstätte der Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle hat die Planung Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes, die durch die Darstellung gemischter Bauflächen angemessen berücksichtigt werden.

## 6. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

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.

## 7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	1,5 Hektar
• gemischte Bauflächen	1,2 Hektar
• Grünflächen	0,3 Hektar

## **Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	10
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	14
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	14
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	14
2.1.2. Schutzgut Boden	15
2.1.3. Schutzgut Wasser	16
2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope	17
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	17
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	18
2.1.7. Schutzgut Mensch	18
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	18
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	18
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3. Ergänzende Angaben	22
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	22
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	22
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

## **1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen für den dörflichen Wohnungsbau für den Eigenbedarf der Ortschaft Satuelle
- Rücknahme einer nicht umsetzbaren Bauflächenentwicklung am Lübberitzer Weg

### **1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Änderung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche im Nordwesten von Satuelle am Bahnhofsweg
- Änderung der Darstellung von Wohnbauflächen in Grünflächen am Lübberitzer Weg

### **1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	1,5 Hektar
• gemischte Bauflächen	1,2 Hektar
• Grünflächen	0,3 Hektar

### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen  
Art der Berücksichtigung:  
Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch eine Betriebsstätte des nördlich des Bahnhofsweges befindlichen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens im Bebauungsplanverfahren
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

---

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

---

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut.

Das Artenschutzrecht ist durch die Einhaltung zeitlicher Begrenzungen für die Baufeldfreimachung zu berücksichtigen.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätz-

---

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

---

lichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:

allgemeine Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung von Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minderung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung:

Berücksichtigung des Schutzes des angrenzenden Grabens durch Freihaltung des Gewässerrandstreifens im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Schutz der nutzbaren Trinkwasservorkommen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

---

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

---

- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007), Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Haldensleben (Energy Effizienz GmbH 2019)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet auf das Schutzgut
- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung:  
Beurteilung einer Bebauung des Gebietes am Bahnhofsweg auf das Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Das FFH-Gebiet Untere Ohre befindet sich in einer Entfernung von 875 Metern westlich des Plangebietes. Es ist von der Planung nicht betroffen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Landschaftseinheit der Ohreniederung im Übergang zu den Altmarkheiden. Das Ohretal hat sich am Fuß des Ohreabbruchs der paläozoischen Scholle des Flechtinger Höhenzuges gegen das Vorland mit seinen Tafelgesteinen des Trias entwickelt. Das Inlandeis des Drenthe- Stadiums der Saaleiszeit hinterließ Grundmoränen, Schmelzwasserbildungen und als Randbildungen die Stauchendmoränen der Calvörder Berge. Im Talboden des Ohretals lagern wie im Drömling Talsande der weichselkaltzeitlichen Niederterrasse. Das Ohretal hat im Warthe-Stadium der Saalekaltzeit als Urstromtal (Ohre-Aller-Urstromtal) mit Entwässerungsrichtung nach Nordwesten zur Nordsee fungiert. Die Stromgebietsgrenze zwischen Weser und Elbe verläuft heute als Talwasserscheide zwischen Aller und Ohre quer durch den Drömling.

#### 2.1.2. Schutzgut Boden

##### Bestand

Die Böden im Gebiet am Bahnhofsweg sind derzeit durch eine gartenbauliche und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Sie sind mit Ausnahme des im Bestand vorhandenen Bahnhofsweges unversiegelt. Die Flächen am Lübberitzer Weg umfassen eine staudenreiche Feuchtwiese mit Feldgehölzen. Die Böden sind unversiegelt.

Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind an beiden Standorten Sand-Gleye bis Humus-Gleye vorhanden. Diese bestehen aus schwach humosem Sand auf sandigen Untergründen. Die Durchlässigkeit der Böden ist hoch und das Pufferungsvermögen gering bis mittel. Die Ertragsfähigkeit ist mit ca. 35 bis 45 Bodenpunkten gering bis mittel. Die Böden sind stark vom Grundwasser beeinflusst.

##### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine allgemeine Bedeutung, resultierend aus der geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit der Standorte. Die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes ist in den Bereichen der Gartennutzung beeinträchtigt. Im Bereich des Grünlandes und der Feuchtwiese mit Feldgehölzen ist die Beeinträchtigung gering.

---

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

---

Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Insgesamt sind die Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

### Ablagerungen/Altlasten:

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet. Nördlich des Gebietes am Bahnhofsweg befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15083270543196 Technikstützpunkt und Tankstelle Satuelle auf dem Grundstück der Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle. Erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

### 2.1.3. Schutzgut Wasser

#### Bestand Oberflächengewässer:

Auf dem Flurstück 429 grenzt südlich an das Gebiet am Bahnhofsweg ein Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung) an. Er verläuft von Osten aus Satuelle kommend in Richtung Ohre. Unmittelbar westlich des im Süden angrenzenden Gebäudes endet der Graben und schwenkt dann auf dem Flurstück nach Süden in eine Verrohrung. Der Graben ist profiliert und naturfern ausgebaut. Über die Gewässerqualität ist nichts bekannt. Östlich der Fläche am Lübberitzer Weg befindet sich ein Teich.

#### Bestand Grundwasser

Die Änderungsbereiche weisen einen Grundwasserflurabstand von ca. 1 bis 2 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind gering. Aufgrund des Flurabstandes ist der obere Grundwasserleiter nur gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von den Altmarkheiden in Richtung Ohre.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen. Das Plangebiet ist jedoch Bestandteil eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

#### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist jedoch gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes vorgesehen. Diese betrifft jedoch nicht den oberen Grundwasserleiter, sondern den tiefergelegenen zweiten Grundwasserleiter.

Insgesamt kommt dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu.

---

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

---

2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope



Luftbild des Änderungsbereiches am Bahnhofsweg (Stand 2018)

[DOP10/2018] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6001349/2011

Das Gebiet am Bahnhofsweg wird derzeit überwiegend durch Intensivgrünland geprägt. Die Fläche wird zur Grünschnittgewinnung genutzt. Ob es sich um stillgelegte Ackerflächen handelt ist nicht bekannt. Das Flurstück 174/1 wird als Obst- und Gemüsegarten bewirtschaftet. Der Nordteil wird für den Anbau von Gemüse und Kartoffeln genutzt. Im Südteil sind Nadelgehölze vorhanden. Auf dem Flurstück 176/4 befindet sich ebenfalls ein genutzter Garten, der durch Obstgehölze und einen großkronigen Laubbaum (aufgrund fehlender Zugänglichkeit konnte die Art nicht verifiziert werden) geprägt wird. Im Norden des Gebietes verläuft der Bahnhofsweg als befestigte Straße. An dessen Südseite sind 9 kleinkronige Obstbäume vorhanden.  
Bestand



Biotoptypen im Plangebiet

GIA – Intensivgrünland  
AKB – Obst- u. Gemüsegarten  
VSB – befestigte Straße

ALK/ TK10/ 2/2011]©LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

Auf der Fläche am Lüberitzer Weg ist ein staudenreiches Feuchtgrünland vorhanden, das zunehmend durch Feldgehölze verbuscht.

Die Belange des Artenschutzes sind für die Gemischte Baufläche in Bezug auf den faunistischen Artenschutz betroffen. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG nach Gemeinschaftsrecht oder durch

besondere Schutzverordnung geschützte Pflanzen sind aufgrund der kartierten Biotoptypen im Gebiet am Bahnhofsweg nicht zu erwarten.

Das Gebiet bietet in den Intensivgrünlandflächen Bereiche, die sich als Brutstätten für bodenbrütende Vögel eignen. Diese unterliegen als europäische Vogelarten dem Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG. Eine Beseitigung aktiv brütender Gelege ist unzulässig. Für das Gebiet am Lübberitzer Weg ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nicht erforderlich, da ein Eingriff in den Bestand nicht vorgesehen ist.

#### Bewertung

Für das Schutzgut haben die als Intensivgrünland und Garten genutzten Flächen sowie die Obstbaumreihe eine allgemeine Bedeutung. Die befestigte Straße Bahnhofsweg ist von sehr geringer Bedeutung.

### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

#### Bestand

Großräumig betrachtet ist das Gebiet am Bahnhofsweg eingebettet in die Ohreniederung, die nur ein geringes Bodenrelief aufweist. Gliedernde Elemente sind Baumreihen und Gehölzgruppen im Plangebiet und dessen Umgebung. Prägend für den Standort ist die Ortsrandlage mit der angrenzenden Bebauung des Ortsrandes von Satuelle. Dieser wird angrenzend an das Plangebiet durch die mehrgeschossige Bebauung an der Hauptstraße geprägt. Im Süden und Osten rahmen zwei Gärten Landschaftsraum. Die kleinräumige Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen als beeinträchtigt zu bewerten. Für das Gebiet an der Lübberitzer Weg ist eine Beurteilung des Schutzgutes nicht erforderlich, da ein Eingriff in den Bestand nicht vorgesehen ist.

#### Bewertung

Insgesamt ist dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

#### Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Das Gebiet am Bahnhofsweg ist nicht bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Es trägt im Bestand zur Kaltluftentstehung bei. Da in Satuelle keine wesentlichen Überwärmungsbereiche vorhanden sind, ist eine wesentliche Bedeutung für das örtliche Klima nicht erkennbar. Für das Gebiet am Lübberitzer Weg ist eine Beurteilung des Schutzgutes nicht erforderlich, da ein Eingriff in den Bestand nicht vorgesehen ist.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Der Bahnhofsweg stellt über den alten Bahndamm eine wichtige Radwegeverbindung nach Bülstringen und weiter entlang des Mittellandkanals nach Haldensleben dar.

Lärm: Vom Gebiet am Bahnhofsweg gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Nördlich des Bahnhofsweges befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofsweg 2-4 die Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle als landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Landwirtschaftliche Lohnunternehmen gelten nicht als Landwirtschaftsbetriebe, sondern als Gewerbebetriebe. Am Standort Satuelle sind 5-6 Bodenbearbeitungs- und Erntemaschinen untergebracht, die hier gewartet und zu den Erntezeiten täglich genutzt werden. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Bahnhofsweg. Der Einsatz der Maschinen erfolgt im Erntezeitraum zwischen 05.00 Uhr und 22.00 Uhr. Von diesem Betrieb gehen dorftypische Störungen aus. Diese sind aufgrund der geringen Anzahl der Maschinen und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass diese in der Regel den Standort zur Ausführung ihrer Tätigkeit verlassen, als nicht wesentlich störend einzustufen.

Für das Gebiet an der Lübberitzer Weg ist eine Beurteilung des Schutzgutes nicht erforderlich, da ein Eingriff in den Bestand nicht vorgesehen ist.

#### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist in den Änderungsbereichen selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Gebietes bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

## 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

### • Schutzgut Biotope und Arten

Vom Eingriff durch die gemischten Bauflächen sind Biototypen allgemeiner Wertigkeit betroffen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird als Hausgarten genutzt.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind zu erwarten, wenn der Beginn der Baudurchführung innerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Dies kann vermieden werden, wenn die Baufreimachung ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten bodenbrütender Vögel erfolgt. Eine Beseitigung der Gehölze (Obstbäume) in den Gartenbereichen ist ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Brutmöglichkeiten für bodenbrütende Arten bestehen auf den Grünlandflächen der Ohreaue in Satuelle in ausreichendem Umfang, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs.5 Nr.3 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es ist daher kein unzulässiger Eingriff in artenschutzrechtliche Belange zu erwarten, wenn Baufreimachung des Geländes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgt.

---

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

---

Im Gebiet am Lübberitzer Weg wird der Bestand erhalten. Es werden Eingriffe in das Schutzgut vermieden.

- Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung im Bereich der gemischten Bauflächen. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Im Gebiet am Lübberitzer Weg wird der Bestand erhalten. Es werden Eingriffe in das Schutzgut vermieden.

- Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Oberflächengewässer sind im Gebiet am Bahnhofsweg bei Freihaltung des Gewässerrandstreifens nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den Graben ist zu vermeiden. Bei fehlenden Versickerungsmöglichkeiten ist gegebenenfalls eine gedrosselte Einleitung in Erwägung zu ziehen.

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden auf den gemischten Bauflächen am Bahnhofsweg. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

Im Gebiet am Lübberitzer Weg wird der Bestand erhalten. Es werden Eingriffe in das Schutzgut vermieden.

- Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung im Bereich der gemischten Bauflächen führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen. Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Im Gebiet am Lübberitzer Weg wird der Bestand erhalten. Es werden Eingriffe in das Schutzgut vermieden.

- Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage einer gemischten Baufläche am Ortsrand von Satuelle. Nördlich des Bahnhofsweges befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofsweg 2-4 die Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle. Von diesem Betrieb gehen dorftypische Störungen aus. Diese sind aufgrund der geringen Anzahl der Maschinen und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass diese in der Regel den Standort zur Ausführung ihrer Tätigkeit verlassen, als nicht wesentlich störend einzustufen. Die Zufahrten im Zeitraum zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr verursachen jedoch Lärm während der Nachtzeit. Die Störungen

---

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

---

während der Tagzeit sind aufgrund der geringen Maschinenanzahl als wesentlich geringer zu beurteilen. Um Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen aufzunehmen.

Im Gebiet am Lübberitzer Weg wird der Bestand erhalten. Das Schutzgut ist nicht betroffen

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Baugebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Der freie Blick zum Bahndamm wird durch eine Einzelhausbebauung ver-  
stellt. Durch die Festsetzung von Gehölzhecken zum Ortsrand sollen im Bebauungsplan die durch  
Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert werden, dass hierdurch der Eingriff  
durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

Im Gebiet am Lübberitzer Weg wird der Bestand erhalten. Es werden Eingriffe in das Schutzgut  
vermieden.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch  
Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind  
die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-  
Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen, eine Baubeobachtung durch das Landesamt für  
Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten und die Meldepflicht für archäologische  
Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen  
Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landes-  
amt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine  
denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutz-  
gut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der  
Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beein-  
trächtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

empfohlene Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3
- die Festsetzung des Gewässerrandstreifens eines angrenzenden Grabens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen für die Gewässerunterhaltung einschließlich der Festlegung zur Anlage von Extensivgrünland und dem Ausschluss von Einfriedungen
- Festsetzung zur Erhaltung eines bestehenden großkronigen Baumes
- Anpflanzung einer Strauchhecke in einer Breite von 3 Metern an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes zur offenen Landschaft

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Der verbleibende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### **2.4. 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.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bebauungsplan vorgeschlagen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

#### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der Einhaltung der Anpflanz- und Erhaltungsverpflichtungen

#### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden 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.

---

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

---

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.

Haldensleben, Januar 2022