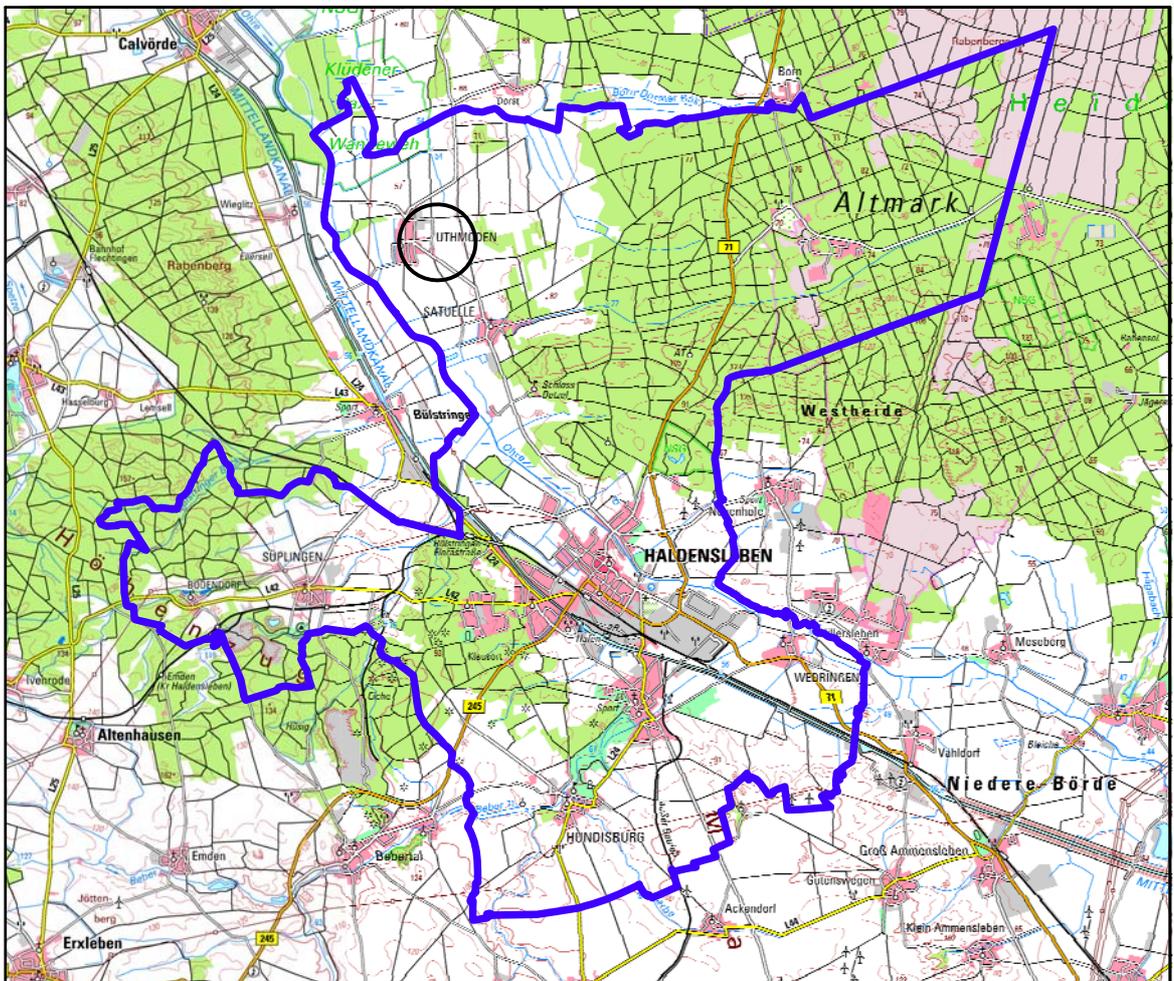


# Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben mit den Ortschaften Hundis- burg, Satuelle, Süplingen, Uthmöden und Wedringen

8. Änderung "Gemischte Baufläche  
Kleegartenstraße Uthmöden"  
Beschluss Nr. 119 - (VII.) / 2020

Entwurf Stand Mai 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 18/1-6001349/2011

## **Begründung zur 8.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben "Gemischte Baufläche Kleegartenstraße Uthmöden"**

### **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
2.5. Bestehende Nutzungen im Änderungsbereich	6
3. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
4. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	7
4.1. Erschließung	7
4.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
4.3. Belange der Landwirtschaft	8
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	8
6. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	8
7. Flächenbilanz	9

## **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 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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. Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben sieht für Uthmöden zunächst eine Nutzung innerörtlicher Bauflächenreserven westlich der Kleegartenstraße vor. Hierfür wurden drei Bauplätze bilanziert, von denen zwei Bauplätze bereits bebaut sind. Der dritte Bauplatz steht nicht zur Verfügung, da die Flächen stabil als Garten genutzt oder durch erhaltenswerte Großgehölze geprägt werden.

Da die innerörtlichen Bauflächenreserven für die Deckung des Bedarfes nicht ausreichen, ist die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung erforderlich. Der Flächennutzungsplan sieht hierfür eine Fläche an der Bahnhofstraße vor, die bisher noch nicht in Anspruch genommen wurde. Hier könnten 7 Bauplätze entstehen, die die Bebauung zwischen dem Ort und dem ehemaligen Bahnhof schließen. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits bebaut. In gleicher Weise eignet sich die Baulücke an der Kleegartenstraße südlich der landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Plangebiet der vorliegenden 8.Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Bebauung. Die gegenüberliegende Straßenseite der Kleegartenstraße ist bebaut. Die Flächen sind durch die Kleegartenstraße erschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen nicht als Bauflächen berücksichtigt, da sich angrenzend eine landwirtschaftliche Betriebsstätte befindet. Inzwischen wurde durch ein Gutachten nachgewiesen, dass eine bauliche Nutzung der Lücke zwischen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte und der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Kleegartenstraße hinsichtlich der bestehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche umsetzbar ist. Da diese Fläche stärker als die Fläche an der Bahnhofstraße in den Ort integriert ist, soll die Fläche an der Klee-

---

## 8.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben "Gemischte Baufläche Kleegartenstraße Uthmöden"

---

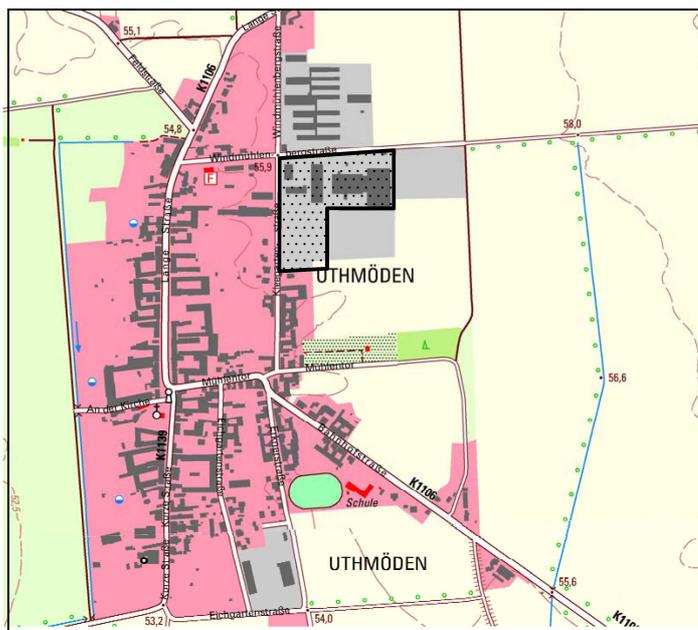
gartenstraße vorrangig baulich entwickelt werden. An einer Entwicklung entlang der Bahnhofstraße soll jedoch grundsätzlich weiter festgehalten werden, da der Flächennutzungsplan bisher nur die Bedarfsdeckung bis zum Jahr 2025 sichert. Das strukturelle Wohnungsdefizit an Bauplätzen für Einfamilienhäuser besteht für Uthmöden auch über das Jahr 2025 hinaus.

In den Geltungsbereich der 8.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Teil der landwirtschaftlichen Betriebsstätte einbezogen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, um einen Interessenausgleich zwischen dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und der zu entwickelnden Wohnnutzung im Sinne einer gemischten Baufläche zu gewährleisten. Aus der gemischten Baufläche können in einem Bebauungsplan Dorfgebiete entwickelt werden.

Planungsziel der Stadt ist es, ein dörfliches Wohngebiet in Uthmöden zu entwickeln. In gemischten Bauflächen wird der Wohnbebauung die Hinnahme höherer Störungen zugemutet. In Abwägung der berechtigten Interessen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes an der Fortentwicklung ist dies hinnehmbar.

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 Osten der Ortschaft Uthmöden. Es wird durch den Kleegartenstraße erschlossen. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 3,62 Hektar. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Umfeld der Änderungsbereiche nicht vorhanden.

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

### 2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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.

---

## 8.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben "Gemischte Baufläche Kleegartenstraße Uthmöden"

---

Die Stadt Haldensleben wurde im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 2.1. Z 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ortschaft Uthmöden gehört nicht der im Zusammenhang bebauten Ortslage Haldensleben an, die als zentraler Ort einzustufen ist. Uthmöden 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 Eigenbedarf für Uthmöden wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 mit 5 Bauplätzen bis zum Jahr 2025 ermittelt. Hierfür wurden bisher zwei Bauplätze westlich der Kleegartenstraße durch eine Bebauung genutzt. Im vorliegenden Plangebiet sollen zwei weitere großzügige Bauplätze gesichert werden, die den Bedarf bis zum Jahr 2025 decken können. Da der Planungszeitraum für den bestehenden Flächennutzungsplan in 3 Jahren abläuft, sollen für die zukünftige Entwicklung der nächsten 10 Jahre weitere Bauflächen vorgehalten werden. In Uthmöden besteht ausschließlich ein strukturelles Defizit an Wohnbauflächen, da die vorhandenen Gebäude nicht bedarfsgerecht die Wohnform der Einfamilienhäuser in dem nachgefragten Umfang bereitstellen. Der strukturelle Bedarf besteht über das Jahr 2025 hinaus, so dass die Vorgehaltung der erschlossenen Baufläche an der Bahnhofstraße für die zukünftige Entwicklung beibehalten werden soll.

Im Regionalen Entwicklungsplan und im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes befindet sich die Ortschaft Uthmöden im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Den Belangen des Schutzes des Grundwassers ist eine erhebliche Bedeutung beizumessen. Aufgrund der in den Ort integrierten Lage des Plangebietes kommt eine Wassergewinnung in unmittelbarer Nähe von Uthmöden 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.

Gemäß den Stellungnahmen der obersten Landesentwicklungsbehörde und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wird festgestellt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar 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. 1 Meter bis 3 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. 614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. 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 Schiefelagen 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 erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

---

## 8.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben "Gemischte Baufläche Kleegartenstraße Uthmöden"

---

### Kampfmittel

Auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten beim Landkreis Börde konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, werden Bauherren auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

### 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, dass 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).

### Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich folgende altlastenverdächtige Standorte:

Nr. 48124	Abstellfläche für Landtechnik	Altstandort
Nr. 43131	Kartoffelsortieranlage ALV	archivierte Fläche

Beide Standorte befinden sich im nördlichen Bereich der Änderung in den aktuell der landwirtschaftliche Betrieb wirtschaftet, der auch im Rahmen der Darstellung als gemischte Baufläche weiterhin betrieben werden soll. Diese Fläche sichert den landwirtschaftlichen Teil des geplanten Dorfgebietes ab. Es handelt sich in diesem Teil ausschließlich um eine Bestandsdarstellung. Eine Nutzungssensibilisierung, die ein Untersuchungserfordernis auslösen würde, ist nicht vorgesehen.

## **2.5. Bestehende Nutzungen im Änderungsbereich**

Der Bereich der 8.Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Teil der landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Norden des Plangebietes und südlich angrenzend eine intensiv zur Tierhaltung genutzte Grünfläche, die Bestandteil der landwirtschaftlichen Betriebsstätte ist. Sie wird nicht mehr benötigt. Der landwirtschaftliche Betrieb beabsichtigt die Fläche für eine dörfliche Wohnbebauung und Gartenflächen zur Verfügung zu stellen.

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

#### gemischte Bauflächen

Obwohl die planerische 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 im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern, die die Belange des landwirtschaftlichen Unternehmens berücksichtigen und die Entwicklung einer dörflichen Wohnnutzung ermöglichen.

#### Grünflächen

Der Übergang zwischen den Baugebieten und der offenen Landschaft soll dorfgerecht durch Grünflächen gestaltet werden, die als Gärten genutzt werden können.

### **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 die Kleegartenstraße ist eine geordnete Erschließung gesichert.

#### **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 und Gerüche (§ 3 Abs.1 und Abs.2 BImSchG) vermieden werden. Auch dörfliche Wohnnutzungen sind schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für das Plangebiet wurden auf der Ebene der Bebauungsplanung Gutachten zur Schallausbreitung und zur Ausbreitung von Gerüchen erarbeitet (Öko Control 16.06.2021). Das schalltechnische Gutachten weist nach, dass im Plangebiet die strengeren Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch den Betriebslärm der Stallanlagen und der landwirtschaftlichen Betriebsstätten eingehalten werden. Dies gilt entsprechend für die um 5 dB(A) höheren Orientierungswerte für gemischte Gebiete.

Die Ausbreitungsberechnung für Gerüche zeigt eine Geruchshäufigkeit von bis zu 16% der Jahresstunden an der Nordgrenze des Gebietes. Hierdurch werden die Richtwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) von 10% der Jahresstunden für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Die geringfügige Überschreitung der 15% der Jahresstunden für Dorfgebiete beträgt an der Nordgrenze nur 1%. Diese geringfügige Überschreitung kann im Rahmen des Bebauungsplanes durch eine Nutzungsgliederung oder eine Abschirmung berücksichtigt werden.

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

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland 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 von Betrieben

Die Interessen der Grundstückseigentümer der neu bebaubaren gemischten Bauflächen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes gefördert.

Die an die gemischten Bauflächen südlich und westlich angrenzenden Gartengrundstücke werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Für die im nördlichen Teil befindliche 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 Kleegartenstraße Uthmöden" 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.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion derzeit weitgehend intakt ist. Die Flächen sind unversiegelt. Innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten werden geprüft. Sie stehen in Uthmöden 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 Eigentumbildung die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

## 7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	3,62 Hektar
• gemischte Bauflächen - Bestand	2,20 Hektar
• gemischte Bauflächen – neu bebaubar	0,70 Hektar
• Grünflächen	0,72 Hektar

Haldensleben, Mai 2022