

Erläuterungsbericht
zur 2. Änderung
des Flächennutzungsplanes

Aufgestellt im Auftrag
der Stadtverwaltung Seehausen:

**IVW Ingenieurbüro für Verkehrs-
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Straße 17
Postfach 1825
39008 Magdeburg

Stand: Dezember 1997

Inhaltsübersicht

1. Einleitung

2. Planungsgrundlagen

2.1. Gesetze, Verordnungen

2.2. Quellen und Kartengrundlagen

2.3. Lage, Größe und Funktion der Stadt

2.4. Naturräumliche Situation

3. Ziele und Inhalte der 2. Planänderung

4. Planungs- und Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluß

Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Öffentliche Auslegung

Abschließende Beschlußfassung

(näheres siehe Verfahrensübersicht)

5. Verzeichnis der Träger öffentlicher Belange

(siehe Verfahrensübersicht)

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung Seehausen hat am 26.01.1994 den Flächennutzungsplan beschlossen, der am 05.04.1994 von der Bezirksregierung Magdeburg als obere Verwaltungsbehörde genehmigt wurde.

Hinsichtlich der Nutzung einiger im geltenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebiete sind zwischenzeitlich Entscheidungen erfolgt oder in Vorbereitung, die eine Änderung des Planes erforderlich machen.

Weiterhin soll die Errichtung von Windkraftanlagen in der Gemarkung der Stadt Seehausen (A.) ausgeschlossen werden.

Für diese Änderung ist ein Planverfahren gemäß §§ 1 bis 6 BauGB erforderlich, um den Bürgern und beteiligten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Gesetze, Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86,
zuletzt geändert durch Art. 24 des Jahressteuer-
gesetzes 1997 vom 20.12.1996
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
in der Fassung vom 28.04.93
- Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung vom 28.04.93, zuletzt geändert durch
Art. 2 Abs. 3 des Magnetschwebebahnplanungsgesetzes
vom 23.11.94
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 14.05.90
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung vom 08.08.90
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung- BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, zu-
letzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleich-
terungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen
und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.90
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.92, zuletzt geändert durch § 18
des Feld- und Forstordnungsgesetzes vom 16.04.97
- Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung
des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.92, zuletzt geän-
dert durch Gesetz vom 28.10.97

2.2. Quellen und Kartengrundlagen

Dem Flächennutzungsplan liegt die topographische Karte M 1:10000 des Landesvermessungsamtes Sachsen-Anhalt zu Grunde.

Weitere Pläne wurden von der Stadt Seehausen (Altmark) aus verfügbarem Karten- und Archivmaterial zur Verfügung gestellt. Die Pläne wurden überarbeitet und für Zwecke der Flächennutzungsplanung weiter technisch bearbeitet.

Luftbildaufnahmen M 1:4000 vom 05.05.92 der Hansa Luftbild GmbH Münster wurden für die Planbearbeitung und die Bewertung der Plangebiete verwendet.

2.3. Lage, Größe und Funktion der Stadt

Seehausen liegt im nordöstlichen Teil der Altmark, am westlichen Rand des Niederungsgebietes Wische.

Die Stadt liegt im weiten Tal der Elbe im Schutz der Elbdeiche am Aland, einem Nebenfluß der Elbe.

Seehausen ist durch die Hauptstrecke Magdeburg - Wittenberge der Eisenbahn und durch die Bundesstraße 189 mit Wittenberge im Norden sowie mit Osterburg, Stendal und der Landeshauptstadt Magdeburg im Süden direkt verbunden.

In Richtung Westen führt von Seehausen die Bundesstraße 190 nach Salzwedel und bildet eine wichtige Verbindung zum Nachbarland Niedersachsen.

Seehausen umfaßt mit den Ortsteilen Behrend und Nienfelde eine Gemarkung von etwa 3.444 ha.

Die Einwohnerzahl beträgt derzeitig ca. 5000.

Die Stadt ist Verwaltungszentrum des nordöstlichen Altmarkgebietes und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft "Seehausen", der außer Seehausen die Gemeinden

Geestgottberg
Beuster
Schönberg
Falkenberg
Lichterfelde
Neukirchen
Krüden
Losse
Losenrade
Groß Garz
Aulosen
Pollitz
Gollensdorf
Wahrenberg
Wanzer

angehören und in deren Gebiet zur Zeit ca. 11.400 Einwohner leben.

Seehausen ist zentraler Ort und als Grundzentrum für die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung, zur Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur sowie für die berufliche Aus- und Fortbildung verantwortlich.

Aus dem im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Aland/Elbe-Niederung" (nördlich an Seehausen grenzend) ergeben sich weitere Aufgaben in raumstruktureller Hinsicht.

2.4. Naturräumliche Situation

Die Stadt Seehausen liegt im weiten Tal der Elbe im nordöstlichen Teil der Altmark.

Das Stadtgebiet und die umgebenden Flächen der Gemarkung sind geprägt von dem Aland, einem Nebenfluß der Elbe, sowie durch die Niederungsgebiete des Elbtals.

Östlich von Seehausen bis zur Elbe erstreckt sich der nördliche Teil der Altmärkischen Wische, einem ausgedehnten Niederungsgebiet, das in den 60er Jahren dieses Jahrhunderts durch umfangreiche wasserwirtschaftliche und Meliorationsmaßnahmen verbessert wurde.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen an Elbe, Aland und in der Wischeniederung haben die Gefahr der Überflutung des bebauten Stadtgebietes von Seehausen weitgehend beseitigt, jedoch prägt diese aus dem Niederungsgebiet sich ergebende Situation den Charakter der Stadt erheblich.

Aland und Aland-Umfluter (Stadtgraben) bestimmen die Stadtstruktur wesentlich.

Während der Osten des Stadtgebietes in die offene Wischeniederung übergeht, wird im Süden, Westen und Norden die Stadt von durchbrochenen Waldgebieten eingeschlossen.

Zwei Landschaftsschutzgebiete erstrecken sich bis in die Gemarkung der Stadt:

Landschaftsschutzgebiet h 2

"Ostrand der Arendseer Hochfläche",

das sich im Südwestteil der Gemarkung westlich der Bahnlinie und südlich der B 190 erstreckt.

Für die Flächen, die begrenzt werden

nördlich von der Arendseer Straße
östlich von der Bahnlinie
südlich vom Südrand der vorhandenen Bebauung
des Industriegebietes und der Wohnsiedlung Waldfrieden
westlich von der B 189

wurde von der Stadt Seehausen bei der Naturschutzbehörde der Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Landschaftsschutzgebiet h 28

"Aland-Elbe-Niederung",

das sich im Nordostteil der Gemarkung bis an den Aland erstreckt.

Dieses Landschaftsschutzgebiet ist im Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt.

Innerhalb des LSG "Aland-Elbe-Niederung" befinden sich bei der Siedlungsstelle Feld-Neuendorf die als Naturdenkmal eingestuften "Ziegeleiteiche" und ein durch Kiesabbau entstandener See, die teilweise durch dichte Begrünung (Baum- und Niederholzbestand) eingegrenzt sind. Diese Biotope sind zu erhalten und zu schützen.

Eine Nutzung von Teilen dieses Gebietes für Freizeit und Erholung ist unter den genannten Bedingungen nur in einem eingeschränkten Maße möglich.

3. Ziele und Inhalte der 2. Planänderung

3.1. Sondergebiet Schule/Freizeit

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan wird das Sondergebiet Schulen entsprechend seiner präzisierten Grenzen zum benachbarten Gewerbegebiet und zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sowie seiner infolge des Neubaus einer Mehrzweckhalle für sportliche und kulturelle Veranstaltungen erweiterten Nutzung nunmehr als Sondergebiet "Schulen/Freizeit" gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

3.2. Sondergebiet Raststätte

Der Bau einer Raststätte an der B 189, im Bereich der Siedlung Waldfrieden, erfordert, einen Teil des bisher dort festgelegten allgemeinen Wohngebietes in ein Sondergebiet "Raststätte" gemäß § 11 BauNVO umzuwandeln. Hierzu erfolgte bereits eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.3. Sondergebiet Schieß- und Hundeanlage

Südlich der geschlossenen Ortslage von Seehausen, zwischen Bahnlinie/alte B 189 und Aland, ist durch eine Umnutzung unter Einbeziehung bereits vorhandener Substanz eine Schießanlage des örtlichen Schützenvereins sowie ein Hundeausbildungsplatz entstanden. Das erfordert den Ausweis eines Sondergebietes "Schieß- und Hundeanlage" gemäß § 11 BauNVO.

3.4. Grünflächen an der Ostseite der B 189

Entlang der B 189 ist im Bereich der allgemeinen Wohngebiete nördlich der Arendseer Straße und Waldfrieden eine 40 m breite Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 5 Abs. 4 BauGB als Abgrenzung zwischen der Bundesstraße und der Wohnbebauung festzusetzen.

3.5. Zufahrt zum Gewerbegebiet an der Arendseer Straße

Das mit dem fortgeltenden F-Plan festgesetzte Gewerbegebiet westlich der Bahntrasse (ehem. Wische-Obst) hat für die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt weiterhin eine große Bedeutung.

Die bessere Nutzung und Erschließung dieses Gebietes erfordert eine neue direkte Zufahrt von der Arendseer Straße, die in den geänderten F-Plan eingearbeitet wurde.

3.6. Wohngebiet östlich des Aland

Das Wohngebiet östlich des Aland, das im Norden durch die Straße nach Schönberg und im Süden durch das Mischgebiet an der Straße nach Falkenberg begrenzt ist, wird im geänderten F-Plan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und in Teilen, die durch die derzeitige Nutzung bestimmt sind, als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO ausgewiesen.

3.7. Windenergieanlagen

Die Errichtung von Windenergieanlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist in der Gemarkung der Stadt Seehausen (Altmark) nicht zulässig.

Die landschaftlichen Gegebenheiten im Niederungsgebiet des Elbtals mit den bis an die Stadt sich erstreckenden Landschaftsschutzgebieten und dem hohen Anteil Waldflächen in der Gemarkung der Stadt schließen den Bau von Windenergieanlagen aus, die den Charakter der Landschaft wesentlich negativ beeinflussen würden.

Diese Festlegung wird gestützt u. a. durch

- die Stellungnahme des Dezernats 32 Raumordnung/Landesentwicklung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 20.10.97, in der auf die Bedeutung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft verwiesen wird. Der Ausschluß der Möglichkeiten zur Errichtung von Windenergieanlagen läßt sich mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung bringen.

- die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt in Halle vom 01.08.97, in der hervorgehoben wird, daß die markante Silhouette der Stadt auch aus denkmalpflegerischer Sicht vor erheblichen Eingriffen, wie sie Windkraftanlagen darstellen, zu schützen ist.

3.8. Weitere Änderungen, Ergänzungen und Hinweise

3.8.1. Straßenbauamt Stendal

Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortslage Seehausen für die L 2 sind festgelegt

aus Richtung Schönberg bei 3137005 Stat. 12,815
aus Richtung Krüden bei 3036008 Stat. 0,578

3.8.2. Landkreis Stendal/Wasserwirtschaft

Konkretisierung der Darstellung der Grenzen des Trinkwasserschutzgebietes auf der Grundlage der vom Landkreis übergebenen Karte.

3.8.3. Unterhaltungsverband "Seege/Aland"

Darstellung der "Ziegelwiese" am Köppenbergr als Überschwemmungsgebiet.

3.8.4. Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft

Festsetzung einer Mischgebietsfläche im südlichen Bereich der Kleingartenanlage "Am Ess".



Duffe, Bürgermeister