

---

**TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER  
HANSESTADT SEEHAUSEN (ALTMARK) IN DER VERBANDSGEMEINDE  
SEEHAUSEN (ALTMARK)  
- 6. ÄNDERUNG -**

**BEGRÜNDUNG**

VERBANDSGEMEINDE SEEHAUSEN (ALTMARK)  
GROSSE BRÜDERSTRASSE 1  
39615 SEEHAUSEN (ALTMARK)

---

STAND: 12.01.2022

Hat zur Genehmigung vom: <u>30.05.2022</u> Az.: <u>031520/2019-03171</u> vorgelegen. Im Auftrag  Landkreis Stendal
--

1. Veranlassung
 

Der rechtskräftige Teilflächennutzungsplan der Hansestadt Seehausen (Altmark) enthält Darstellungen, die an aktuelle städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungen angepaßt werden sollen.  
In zwei voneinander getrennten Bereichen sollen Änderungen der rechtskräftigen Darstellungen erfolgen. Die zu ändernden Flächen werden als Änderungsbereiche 1 und 2 bezeichnet.
2. Erforderlichkeit
 

Gemäß des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, vorausgesetzt es existiert ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet. Das trifft für die beiden Änderungsbereiche zu.  
Gemäß § 3 BauGB ist die Öffentlichkeit und gemäß § 4 BauGB die von der Planung betroffenen Behörden und Träger die öffentlicher Belange wahrnehmen, in einem FNP-Änderungsverfahren zu beteiligen.

Änderungsbereich 1:  
Hier handelt es sich um eine strategische Änderung des FNP, die sich aus dem Bau der BAB 14 ergibt. Die Hansestadt Seehausen (Altmark) gibt Flächendarstellungen für gewerbliche Bauflächen an einem Standort auf und verlegt diese Flächen an die Trasse der geplanten BAB 14.

Änderungsbereich 2:  
Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb plant eine Erweiterung seines Betriebes und hat dazu einen Aufstellungsbeschluß gefaßt.  
Da sich der Bebauungsplan "Süderweiterung Graepel" aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht entwickeln läßt, ist nach § 8 Abs. 3 eine mit dem Bebauungsplanverfahren parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.  
Ein Parallelverfahren der Änderung bzw. Aufstellung von FNP und Bebauungsplan liegt vor, wenn die inhaltliche Abstimmung der Planinhalte erkennbar und nach dem Stand der Planunterlagen absehbar ist, daß sich der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt läßt.
3. Übergeordnete Planungen
  - 3.1 Raumordnungsgesetz (ROG)
 

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.  
Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.  
Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.  
Dies wird durch das Landesentwicklungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
    - 3.2.1 Landesplanung
 

Im Landesentwicklungsplan 2010 liegen die Änderungsbereiche gemäß Beikarte 1: Raumstruktur innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung zwischen Magdeburg und Rostock, Schwerin, Hamburg und Lübeck. Gekreuzt wird sie durch die überregionale Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung, die von Salzwedel in Richtung Osten führt.
    - 3.2.2 Regionalplanung
 

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark vom 15.12.2015 und die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark (REP 2005) um den sachlichen Teilplan "Wind" vom 14.01.2013 und 08.12.2014 enthält folgende Planungsvorgaben:

      - die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Flächen zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten
      - der Änderungsbereich 2 liegt innerhalb eines Vorranggebietes Seehausen (XXI) zur Wassergewinnung
      - die Hansestadt Seehausen (Altmark) stellt mit seiner Einordnung als Zentraler Ort

Für die im Teilflächennutzungsplan dargestellte Industriegebietsfläche wurde ein Planverfahren Bebauungsplan 33/1 "Industriegebiet" begonnen, aber durch den Stadtrat am 19.09.2013 beschlossen, das Planverfahren einzustellen.

Somit stehen ca. 1,2 ha planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebietsflächen für weitere Ansiedlungen zur Verfügung.

Die übrigen gewerblichen Bauflächen sind zu einem großen Teil mit Altgebäuden bebaut, die teilweise leerstehen. Hier bestehen Nachnutzungspotenziale für gewerbliche Zwecke. Deren Größenordnung ist nicht bestimmbar. Eine Neubebauung wäre hier nur nach Abriß der Bestandsgebäude möglich.

In den anderen Verbandsgemeinden sind teilweise gewerblichen Bauflächen vorhanden. Einen Überblick gibt die nachfolgende Zusammenstellung:

Gemeinde/Ortsteil	Datum der FNP-Rechtskräftigkeit	gewerbliche Bauflächen in ha	Auslastung
<b>Hansestadt Seehausen</b>			
Hansestadt Seehausen	16.03.1998	ca. 57,4 (1,2 ha)	98,0%
- Losenrade	14.02.2000	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	
- Schönberg	18.08.1994	ca. 2,0 (0,3 ha)	85,0%
- Beuster	29.05.1997	ca. 1,3 ha	100,0%
<b>Gem. Aland</b>			
- Wanzer	4.06.1996	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	
- Politz	27.05.1998	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	
<b>Gem. Altmärk. Höhe</b>			
- Drüsedau	12.12.1994	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	
- Heiligenfelde	11.09.1992	ca. 3,2 (2,6 ha)	20,0%
- Losse	6.03.1997	ca. 5,1 (1,0 ha)	80,0%
- Lückstedt	15.07.1993	ca. 14,8 ha und ca. 5,2 ha (3,2 ha)	14,8 ha= 0% 5,2 ha=40%
<b>Gem. Altmärk. Wische</b>			
- Wendemark	3.04.1995	ca. 2,4	100,0%
- Falkenberg	22.08.1996	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	
<b>Gem. Zehrental</b>			
- Groß Garz	16.09.1994	ca. 1,2 ha (0,2 ha)	85,0%
- Haverland	16.09.1994	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	
- Lindenberg	16.09.1994	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	
- Deutsch	ohne Genehmigung	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	
- Jeggel	16.09.1994	keine Darstellung gewerblicher Bauflächen	

Freie gewerbliche Bauflächen sind in einer Größe von 8,5 ha an fünf Standorten mit unterschiedlicher Lagegunst vorhanden.

Die gewerbliche Baufläche in Lückstedt mit einer Größe von 14,8 ha ist infrastrukturell nicht erschlossen, so daß sie nicht aktiv für eine Nutzung zur Verfügung steht.

Mit dem Bau der BAB 14 und der Lage der Hansestadt Seehausen zwischen zwei Autobahnanschlußstellen hat sich eine neue Situation für gewerbliche Ansiedlungen ergeben. Die Flächen östlich dieser beiden Anschlußstellen bieten gute Standortvoraussetzungen für industrielle Ansiedlungen.

Die südliche Anschlußstelle Seehausen hat Anschluß an die B 190n, die wiederum Zubringer zur A 39 Wolfsburg - Lüneburg ist.

Die Anschlußstelle Seehausen-Nord hat über die L 2 ebenfalls Anschluß an Lüneburg und von hier an den Überseehafen Hamburg.

Im nur 10 km entfernten Wittenberge (Bundesland Brandenburg) befindet sich ein Bin-

Änderungsbereich 2:

Der gesamte Änderungsbereich wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nachrichtlich wurde der aktuelle Grenzverlauf des Wasserschutzgebietes III a in die Planzeichnung aufgenommen.

Bezüglich der Inanspruchnahme von Waldflächen wird auf das parallel laufende Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verwiesen und das damit in Verbindung stehende Verfahren zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart.

4.6 Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind für das Vorhaben keine konkreten Kompensationsmaßnahmen ableitbar.

Allgemein sind folgende landschaftsgestaltende Maßnahmen potenziell möglich:

- Maßnahmen zur Grünlandaufwertung in Niederungsflächen
- Maßnahmen wie Extensivierungen
- Aufweitung von Grabenflächen und
- Gehölzpflanzungen

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde kein Landschaftsplan erarbeitet, der Vorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hätte ermitteln können.

Konkrete Artenschutz- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umfassend ermittelbar.

Für den Änderungsbereich 1 liegen bereits Untersuchungen zu den Faunapotenzen und den Biotoptypen vor, die der Begründung als Anlagen I und II beigefügt sind.

Für den Änderungsbereich 2 werden Angaben zu Flora und Fauna in einem parallelen Bebauungsplanverfahren ermittelt.

5. Flächenbilanz

Änderungsbereich 1:

Gewerbliche Bauflächen mit einer Fläche von 26, 2 ha erhalten eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Neu dargestellt werden 31,9 ha gewerbliche Bauflächen. Durch die Planung werden zu lasten der Flächen für die Landwirtschaft 5,7 ha gewerbliche Flächen neu ausgewiesen.

Änderungsbereich 2:

Für die Darstellung der gewerblichen Bauflächen von 9,4 ha werden Waldflächen in einem Umfang um 9,4 ha reduziert.

Nutzungsart	rechtkr. FNP	1. Änderung FNP
	ha	ha
<b>Änderungsbereich 1</b>		
Baugebiete (GE, GI)	26,20	0,00
Flächen für die Landwirtschaft	31,90	26,20
gewerbliche Bauflächen	0,00	31,90
Bahnflächen	0,30	0,30
<b>Summe 1</b>	<b>58,40</b>	<b>58,40</b>
<b>Änderungsbereich 2</b>		
Wald	9,40	0,00
gewerbliche Bauflächen	0,00	9,40
<b>Summe 2</b>	<b>9,40</b>	<b>9,40</b>

6. Verlauf des Planverfahrens

6.1 Zeitlicher Ablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Hansestadt Seehausen (Altmark) wurde vom Verbandsgemeinderat Seehausen (Altmark) am 16.04.2019 gefaßt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Vorwurfsunterlagen in der Zeit vom 25.06.2019 - 24.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Im Auslagezeitraum wurden von Bürgern keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken

Sachgebiet Immissionsschutz

Änderungsbereich 1:

- Konfliktanalyse zu allen Emissionen und Immissionen nach § 3 Abs. 2 und 3 BImSchG

*Bewertung:*

*Eine Konfliktanalyse auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht möglich, weil Daten zu den möglichen Emissionen und Gewerbebetrieben nicht vorliegen. Die einzige Vorsorge, die getroffen werden kann ist, einem möglichst großen Abstand zwischen schützenswerten Nutzungen und den gewerblichen Bauflächen einzuhalten. Das wurde beachtet.*

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark

- es sind in Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung betroffen: Vorranggebiete für die Wassergewinnung 1. Entwurf REP Altmark Ziffer 5.2.4 Wassergewinnung, Abwasserbehandlung, Z 96 regional bedeutsame Vorranggebiete der Wassergewinnung

*Bewertung: Auf die teilweise Lage des Änderungsbereiches 2 in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Seehausen wird in der Begründung hingewiesen.*

## 7. Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Hansestadt Seehausen (Altmark), ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Änderungsbereich 1:

Die Hansestadt Seehausen hat in ihrem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, für die ca. 25 Jahre kein Bedarf vorhanden war.

Mit dem Bau der BAB 14 sind regional neue wirtschaftliche Impulse zu erwarten.

Mit der der Verlagerung gewerblicher Bauflächen an die Entwicklungsachse Autobahn in unmittelbarer Nähe einer Autobahnanschlußstelle werden die Voraussetzungen für eine weitere wirtschaftliche Entwicklung geschaffen.

Die gleichzeitige Rücknahme von im FNP dargestellten Gewerbe- und Industriegebietsflächen entspricht der Größe des Änderungsbereiches mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

Änderungsbereich 2:

Die Inanspruchnahme von Wald in einer Größenordnung von 9,4 ha und dessen Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist in der Regel kaum genehmigungsfähig.

In diesem Fall will sich ein bestehender Betrieb erweitern und die Erweiterungsflächen liegen alternativlos nur auf angrenzenden Waldflächen.

Die planungsrechtliche Sicherung ihrer gewerblichen Entwicklung stellt für Gewerbebetriebe einen wichtigen Standortfaktor da. Sie dient der Standortsicherung und dem Erhalt und zu Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

## 8. Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. Teil I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346),
- die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660),
- das Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. 06. 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

zes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, dass der Eingriff durch den Bau neuer Gebäude so gering als möglich ausgestaltet wird und nicht nutzbare Gebäude abgebrochen werden. Unvermeidbare Eingriffe können mittels im räumlichen Zusammenhang durchführbaren Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Den Vorgaben der Naturschutzgesetze wird dadurch Rechnung getragen, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Neubebauung so gering als möglich ausgestaltet wird und dass der verbleibende Eingriff im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.

Bundeswaldgesetz (BWaldG)

vom 02. 05. 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. 01. 2017 (BGBl. I S. 75)

Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG)

Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016

## 2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Plangebiet

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen. Die Erholungsfunktion ist gegeben.

#### Schutzgut Flora

Die Flächen der Änderungsbereiche werden als Intensivacker genutzt oder sind Waldflächen.

#### Schutzgut Fauna

Das Schutzgut Fauna ist innerhalb der Waldflächen nicht betroffen. Im Bereich des Intensivackers bestehen für Tiere keine Aufenthalts- und Schutzfunktionen. Ein Nahrungsangebot ist kaum vorhanden.

#### Schutzgut Boden

Die als Intensivacker und Wald genutzten Flächen können ihre natürlichen Funktionen im Rahmen ihrer Nutzung wahrnehmen.

#### Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich 1 verlaufen 2 Gewässer 2. Ordnung (Graben 441174004 und 401174006).

Beide Änderungsbereiche liegen innerhalb des Hochwasser-Risikogebietes HQ 200/HQ extrem.

##### Grundwasser

Im Änderungsbereich 1 ist Schutzgut Grundwasser ist nicht betroffen.

Der Änderungsbereich 2 liegt teilweise in einem Wasserschutzgebiet Zone III A.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.

2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben

Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben geschaffen, damit neue Beschäftigungsmöglichkeiten in der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) entstehen können. Die gewerblichen Bauflächen wurden so angeordnet, daß die Mindestabstände zu den schützenswerten Nutzungen so groß wie möglich sind. Eine Prüfung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den schützenswerten Nutzungen nach Abstandserlaß ist auf der Planungsebene Flächennutzungsplan nicht möglich.

Schutzgut Fauna

Durch die Umsetzung der Planung ist das Schutzgut Fauna betroffen.

Schutzgut Flora

Das Schutzgut Pflanzen ist von der Planung betroffen.  
Im Änderungsbereich 2 werden 9,1 ha Wald gerodet.

Boden

Auf den dargestellten gewerblichen Bauflächen wird es mit der Errichtung von gewerblichen Gebäuden (Bürogebäude, Lager- und Produktionsgebäude) und die Anlage von Verkehrs-, Park- und Lagerflächen zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktion kommen. Insgesamt werden 41,9 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bei einem maximal möglichen Versiegelungsumfang von 80 % der Bauflächen kann die zulässige Versiegelungsfläche etwa 33,5 ha betragen.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigung des Grundwassers ist zu prognostizieren.  
Die Grundwasserneubildungsrate reduziert sich auf die Flächen, die nicht durch Versiegelung in Anspruch genommen werden. Gesetzlich ist vorgesehen, daß Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Dazu sind die erforderlichen Rückhaltungen zu schaffen.

Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind zu prognostizieren.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird vollständig verändert und gestört. Die Gestaltung von gewerblichen Bauten orientiert sich an der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit. Eine Einfügen in die Landschaft ist kaum zu erreichen. Das Landschaftsbild wird nachhaltig gestört.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter und Baudenkmal sind nicht vorhanden.  
Vorhandene Bodendenkmale könnten bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten entdeckt werden.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu prognostizieren.

2.b.2.1 Nutzung natürlicher Ressourcen  
(Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Durch die Planung sind die natürlichen Ressourcen Fläche, Boden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt betroffen.

Es werden zusätzliche Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen.

Dem Boden wird seine natürliche Funktion entzogen.

Für das Grundwasser ergibt sich aus der Ausweitung der gewerblichen Tätigkeit auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ein potenziell höheres Schadstoffeintragsrisiko.

Mit der Überbauung der Landwirtschafts- und Forstflächen schränkt sich der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ein und läßt die biologische Vielfalt abnehmen.

2.b.2.2 Art und Menge der Emissionen  
(Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

- plan erarbeitet, der Vorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hätte ermitteln können.  
Konkrete Artenschutz- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umfassend ermittelbar.  
Für den Änderungsbereich 1 liegen bereits Untersuchungen zu den Faunapotenzialen und den Biotoptypen vor, die der Begründung als Anlagen I und II beigefügt sind.  
Für den Änderungsbereich 2 werden Angaben zu Flora und Fauna in einem parallelen Bebauungsplanverfahren ermittelt.
- 2.c.1 Bauphase  
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen  
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelbar.
- 2.c.2 Betriebsphase  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Eingriffsumfang ist nicht bekannt.
- 2.d Alternative Planungsmöglichkeiten  
Änderungsbereich 1:  
Eine alternative Standortvariante wäre eine Fläche westlich der geplanten Trasse der BAB 14 gewesen. Für diese Alternative läge die Planungshoheit bei der Gemeinde Aland, Ortsteil Krüden/Vielbaum der Verbandsgemeinde Seehausen.  
Hier hätten Immissionskonflikte der geplanten gewerblichen Nutzungen mit der Siedlungsbereichen (Einzelgehöfte) der Ortschaft Vielbaum nicht ausgeschlossen werden können.  
Flächen weiter westlich lägen abseits der Trasse der BAB 14 und hätten geringere Standortvorteile.  
Änderungsbereich 2:  
Eine Westerweiterung der Betriebsfläche war untersucht und verworfen worden.  
Der Änderungsbereich hätte wie der Bestandsbetrieb nahe angrenzender Wohngebiete gelegen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt teilweise auf Wohngebietsstraßen.  
Die Lärmemissionen wären nur mit betrieblichen Einschränkungen beherrschbar gewesen.  
Die südliche Erweiterungsfläche liegt abseits von Wohngebieten. Der Verkehrserschließung kann außerhalb der Ortslage direkt von Osterburger Chaussee aus erfolgen.
- 2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen  
Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist kaum zu erwarten.  
Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, die Überschwemmungen auslösen.  
Eine Orkan- und Unwetteranfälligkeit ist im Rahmen des allgemeinen Wettergeschehens nicht gegeben.  
Von der Richtlinie 96/82/EG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, umgangssprachlich auch Seveso-II-Richtlinie genannt, betroffene Betriebe befinden sich nicht in einem kritischen Abstand zum Plangebiet.
- 3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben  
Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitete keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren.
- 3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen  
Für das Vorhaben sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Kontrollmöglichkeiten gegeben.
- 3.c Allgemeine Zusammenfassung  
Durch die Planung sind Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser und Schutzgebiete betroffen.  
Durch die gewerblichen Nutzungen könnten die im Umfeld vorhandenen Wohngebiete

ANLAGE I: FAUNAPOTENZIALE





**TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER HANSESTADT SEEHAUSEN (ALTMARK)  
DER VERBANDS- GEMEINDE SEEHAUSEN (ALTMARK) - 6. ÄNDERUNG -**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Inhalt

1.	Verfahrensablauf	2
2.	Planungsziele	2
3.	Wesentlicher Planinhalt	2
3.1	Bestandsnutzung	2
3.2	Darstellungen der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5.	Ausgleichsmaßnahmen	4
6.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
7.	Zusammenfassung	5

---

## 1. **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschuß zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Seehausen wurde am 16.06.2019 gefaßt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Vorwurfsunterlagen in der Zeit vom 25.06.2019 - 24.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.07.2019.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Seehausen wurde in der Zeit vom 15.02.2021 - 19.03.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2021.

Der Feststellungsbeschuß erfolgte am 05.10.2021.

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Seehausen durch den Landkreis Stendal erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2022.

## 2. **Planungsziele**

Im Verfahren zur 6. Änderung wurde zwei aus wirtschaftlicher Sicht erforderliche Änderungen in einem Änderungsverfahren zusammengefaßt. In beiden Änderungsbereichen sollen neue gewerbliche Bauflächen geschaffen werden:

Änderungsbereich 1:

Hier handelt es sich um eine strategische Änderung des FNP, die sich aus dem Bau der BAB 14 ergibt. Die Hansestadt Seehausen (Altmark) gibt Flächendarstellungen für gewerbliche Bauflächen an einem Standort auf und verlegt diese Flächen an die Trasse der geplanten BAB 14.

Änderungsbereich 2:

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb plant eine Erweiterung seines Betriebes und hat dazu einen Aufstellungsbeschuß gefaßt.

Da sich der Bebauungsplan "Süderweiterung Graepel" aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht entwickeln läßt, ist nach § 8 Abs. 3 eine mit dem Bebauungsplanverfahren parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Parallelverfahren der Änderung bzw. Aufstellung von FNP und Bebauungsplan liegt vor, wenn die inhaltliche Abstimmung der Planinhalte erkennbar und nach dem Stand der Planunterlagen absehbar ist, daß sich der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt läßt.

## 3. **Wesentlicher Planinhalt**

### 3.1 Bestandsnutzung

Änderungsbereich 1:

Die östlich gelegenen Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Etwa mittig verläuft die Bahntrasse Stendal - Wittenberge.

Auch die Flächen des Änderungsbereiches werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Im Änderungsbereich verläuft ein Gewässer 2. Ordnung, was bei weiterführenden Planungen zu beachten ist.

Der Änderungsbereich 1 befindet sich innerhalb des Risikogebietes HQ 200/HQ extrem.

Änderungsbereich 2:

Der gesamte Änderungsbereich ist Wald.

Im Jahr 2013 wurde der Änderungsbereich 2 aus dem LSG "Ostrand der Arendseer Hochfläche" herausgenommen.

Die Grenze des Wasserschutzgebietes III a verläuft aktuell von Norden nach Süden in einem Abstand von 60 m - 100 m zur östlichen Änderungsbereichsgrenze.

In einem Teil des Änderungsbereiches ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen anzunehmen.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich innerhalb des Risikogebietes HQ 200/HQ extrem der

Elbe.

### 3.2 Darstellungen der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Änderungsbereich 1:

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiete GE und GI erhalten eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft. Ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen an diesem Standort war im zurückliegenden Zeitraum nicht festzustellen.

Die Lage der Bahntrasse bleibt unverändert. Diese Darstellung wird übernommen.

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte westliche Teilfläche wird als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Sie grenzt westlich direkt die Trasse der geplanten BAB 14. Östlich verläuft die Bundesstraße 189, die zur Anschlußstelle Vielbaum der BAB 14 führt.

Änderungsbereich 2:

Der gesamte Änderungsbereich wird als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nachrichtlich wurde der Grenzverlauf des Wasserschutzgebietes III a in die Planzeichnung aufgenommen.

Bezüglich der Inanspruchnahme von Waldflächen wird auf das parallel laufende Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verwiesen und das damit in Verbindung stehende Verfahren zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart.

## 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

### Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben geschaffen, damit neue Beschäftigungsmöglichkeiten in der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) entstehen können.

Die gewerblichen Bauflächen wurden so angeordnet, daß die Mindestabstände zu den schützenswerten Nutzungen so groß wie möglich sind.

Eine Prüfung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den schützenswerten Nutzungen nach Abstandserlaß ist auf der Planungsebene Flächennutzungsplan nicht möglich.

### Schutzgut Fauna

Durch die Umsetzung der Planung ist das Schutzgut Fauna betroffen.

### Schutzgut Flora

Das Schutzgut Pflanzen ist von der Planung betroffen.

Im Änderungsbereich 1 wird Intensivacker in Anspruch genommen.

Im Änderungsbereich 2 werden 9,1 ha Wald gerodet.

### Boden

Auf den dargestellten gewerblichen Bauflächen wird es mit der Errichtung von gewerblichen Gebäuden (Bürogebäude, Lager- und Produktionsgebäude) und die Anlage von Verkehrs-, Park- und Lagerflächen zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktion kommen. Insgesamt werden 41,9 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bei einem maximal möglichen Versiegelungsumfang von 80 % der Bauflächen kann die zulässige Versiegelungsfläche etwa 33,5 ha betragen.

### Schutzgut Wasser

Beeinträchtigung des Grundwassers ist zu prognostizieren.

Die Grundwasserneubildungsrate reduziert sich auf die Flächen, die nicht durch Versiegelung in Anspruch genommen werden. Es ist vorgesehen, daß Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern ist. Dazu sind die erforderlichen Rückhaltungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen.

### Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind zu prognostizieren.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird vollständig verändert und gestört. Die Gestaltung von gewerblichen Bauten orientiert sich an der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit. Eine Einfügen in die Landschaft ist kaum zu erreichen. Das Landschaftsbild wird nachhaltig gestört.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter und Baudenkmal sind nicht vorhanden.  
Vorhandene Bodendenkmale könnten bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten entdeckt werden.

#### Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu prognostizieren.

### 5. **Ausgleichsmaßnahmen**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind für das Vorhaben keine konkreten Kompensationsmaßnahmen ableitbar.

Allgemein sind folgende landschaftsgestaltenden Maßnahmen potenziell möglich:

- Maßnahmen zur Grünlandaufwertung in Niederungsflächen
- Maßnahmen wie Extensivierungen
- Aufweitung von Grabenflächen und
- Gehölzpflanzungen

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde kein Landschaftsplan erarbeitet, der Vorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hätte vorschlagen können.

Konkrete Artenschutz- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsbezogen ermittelbar.

Für den Änderungsbereich 1 liegen Untersuchungen zu den Faunapotenzen und den Biotoptypen vor.

Für den Änderungsbereich 2 werden Angaben zu Flora und Fauna in einem parallel geführten Bebauungsplanverfahren ermittelt.

### 6. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Innerhalb der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Bürgern keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

#### Landkreis Stendal/Untere Naturschutzbehörde

- ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen, beizufügen
- im Pkt. 2 d sollten andere in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten angegeben werden
- es wird auf die Überschneidung mit Flächen zum Ausgleich und Ersatz der zukünftigen BAB 14 hingewiesen.

Bewertung:

Eine Beschreibung geplanter Maßnahmen ist nicht möglich, da es bei einem Flächennutzungsplan an einen konkreten Vorhaben fehlt. Es wird lediglich eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 3 BauNVO dargestellt, die sich in der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung in ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO oder ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO (GI) entwickeln läßt.

Es werden weitere Planungsalternativen in die Begründung aufgenommen.

Im Änderungsbereich hat allenfalls eine gemeinsame Grenze mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der BAB 14. Sie sind bei der Erarbeitung eines verbindlichen Bauleitplanes zu beachten und zu berücksichtigen.

#### Landkreis Stendal/Untere Forstbehörde

- der 2. Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb von Waldflächen

Bewertung:

Es wird auf das parallel laufende Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verwiesen und das damit in Verbindung stehende Verfahren zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart.

Landkreis Stendal/Untere Wasserbehörde

- im Änderungsbereich 1 befinden sich Gewässer 2. Ordnung
- der Änderungsbereich 1 befindet sich in einem Risikogebiet nach § 78b WHG
- der Änderungsbereich 2 befindet sich teilweise in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Seehausen

Bewertung:

Der Hinweis auf das vorhandene Gewässer 2. Ordnung im Änderungsbereich 1 wird in die Begründung aufgenommen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann der Zustand und die Auswirkungen auf das Gewässer nicht ermittelt werden.

Es wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, daß beide Änderungsbereiche innerhalb des Risikogebietes HQ 200/HQ extrem liegen.

Auf die teilweise Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Seehausen wird in der Begründung hingewiesen.

Landkreis Stendal/Sachgebiet Immissionsschutz

Änderungsbereich 1:

- Konfliktanalyse zu allen Emissionen und Immissionen nach § 3 Abs. 2 und 3 BImSchG

Bewertung:

Eine Konfliktanalyse auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht möglich, weil Daten zu den möglichen Emissionen und Gewerbebetrieben nicht vorliegen. Die einzige Vor-sorge, die getroffen werden kann ist, einem möglichst großen Abstand zwischen schützens-werten Nutzungen und den gewerblichen Bauflächen einzuhalten.

Das wurde beachtet.

Landkreis Stendal/Untere Denkmalbehörde

- es werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt

Bewertung: Die Begründung wird geändert und auf das Vorhandensein von Boden-denkmalen hingewiesen.

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark

- es sind in Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung betroffen:  
Vorranggebiete für die Wassergewinnung 1. Entwurf REP Altmark Ziffer 5.2.4  
Wassergewinnung, Abwasserbehandlung, Z 96 regional bedeutsame Vorrangge-  
biete der Wassergewinnung

Bewertung: Auf die teilweise Lage des Änderungsbereiches 2 in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Seehausen wird in der Begründung hingewiesen.

## 7. Zusammenfassung

Durch die Planung sind Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser und Schutzgebiete betroffen.

Durch die gewerblichen Nutzungen könnten die im Umfeld vorhandenen Wohngebiete durch deren Emissionen betroffen sein. Das wird mittels einer Lärmprognose geprüft und gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen festgelegt um den Menschen zu schützen.

Die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden stehen in einem engen Zusammenhang. Boden in einer Größenordnung von 41,9 ha wird seine natürliche Funktion zugunsten ge-werblicher Bauflächen verlieren.

Damit stehen auch für die Schutzgüter Flora und Fauna Flächen in dieser Größenordnung nicht mehr zur Verfügung, wenn ihre Bebauung erfolgt.

Gemäß Waldgesetz ist der Verursacher verpflichtet bei einer Waldinanspruchnahme die je-weilige Fläche mindestens 1 : 1 an anderer Stelle auszugleichen.

Infolge der durch eine Bebauung verursachten Versiegelung wird die Grundwasserneu-bildungsrate teilweise eingeschränkt. Eine Niederschlagsversickerung soll auf dem jeweili-gen Baugrundstück erfolgen.

Beim Bauen in Wasserschutzgebieten entsteht ein potenzielles Schadstoffeintragsrisiko.  
**Es ist einzuschätzen, daß die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser  
und Schutzgebiete in einigem Umfang betroffen sind.**

Hansestadt Seehausen (Altmark), den 22.06.2022

---