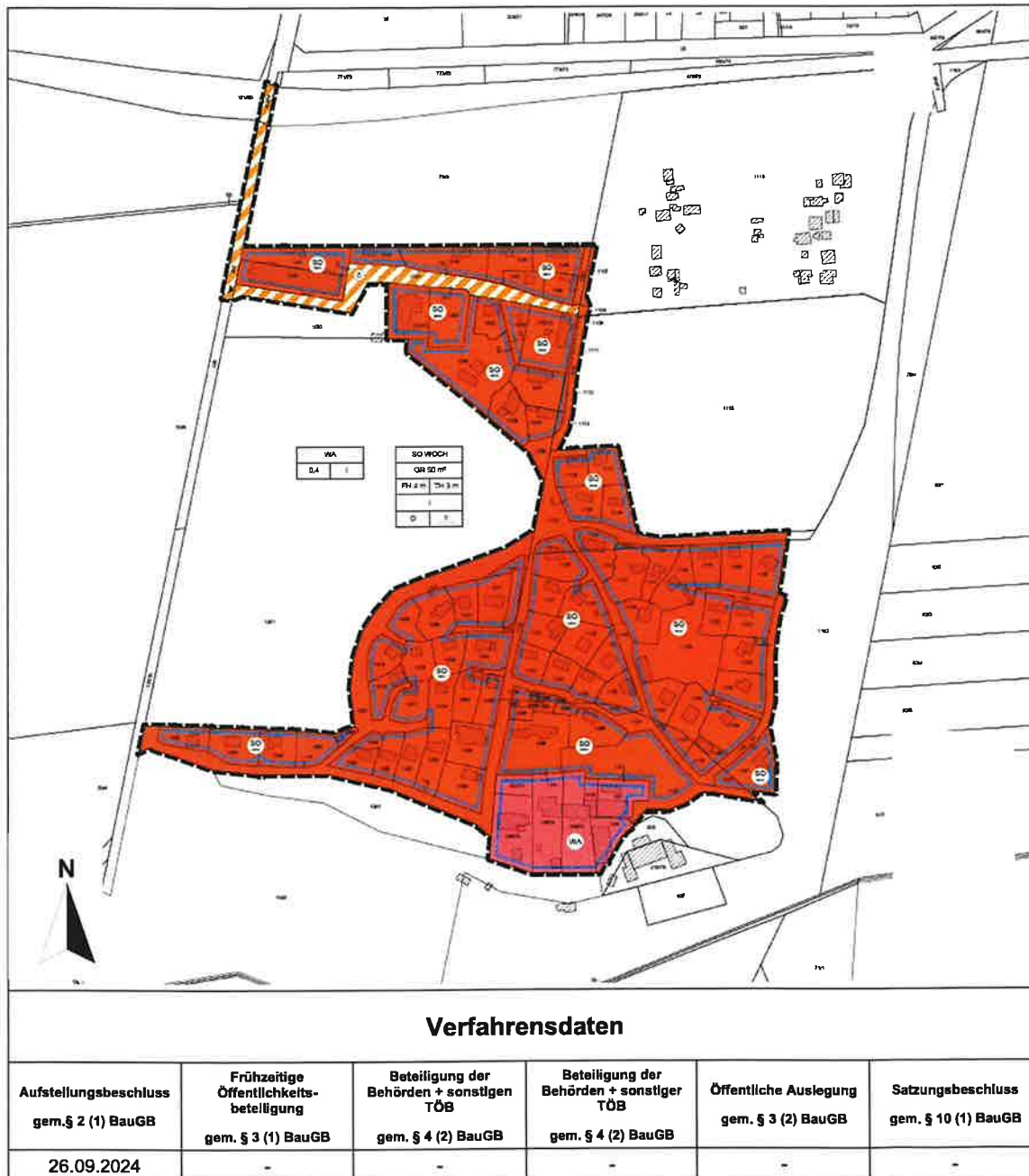


Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Steiner Berg“, Süplingen

BEGRÜNDUNG



Stand vom 25.11.2025

Bearbeitet von BÖREGIO - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Braunschweig, Dr. Ing. Rainer Mühlnickel in Abstimmung mit der Stadt Haldensleben, Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Anlass und Erfordernisse der Planaufstellung	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2	AUSGANGSSITUATION	4
2.1	Lage, räumlicher Geltungsbereich und stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt	9
2.6	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsplan	12
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	12
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
4.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.4	Sonstige Hinweise	14
4.5	Flächenbilanz	14
5	LITERATURVERZEICHNIS	15
6	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	15

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189 m. W. v. 15. August 2025)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt durch das Gesetz vom 23. Oktober 2024 geändert.
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (LEP ST 2010), 2. Entwurf zur Neuaufstellung, 2025
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288), in Kraft getreten am 01. Juli 2014, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 132)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen - Anhalt (LEntwG LSA), (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Februar 2024

1.2 Anlass und Erfordernisse der Planaufstellung

Die Gemarkung Süplingen wurde am 01.01.2014 in die Einheitsgemeinde Haldensleben eingemeindet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben um den Ort Süplingen berücksichtigt die Siedlung „Steiner Berg“ als eine Sonderbaufläche des Zwecks „Wochenendhausgebiet“. Die Vorbereitende Bauleitplanung für den Ortsteil Süplingen ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes am 19.03.2021 in Kraft getreten.

Nach dem § 10 Abs. 3 BauGB handelt es sich bei dem Bebauungsplan um ein Sondergebiet, das der Erholung dient und Einzelhäuser zulässt. Die Grundlage zur Beurteilung für Vorhaben bildet derzeit § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Alle baulichen Anlagen (einschließlich Einfriedung, Geräteschuppen usw.) erfordern eine Baugenehmigung des Landkreises Börde.

Die Erholungssiedlung „Steiner Berg“ in Süplingen existiert seit 1968. In den vergangenen Jahrzehnten hat sie sich zu einer organischen Bungalowsiedlung entwickelt. Zum Schutz der organischen Siedlungsstruktur soll aus dem wirksamen Flächennutzungsplan eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Steiner Berg“ entwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Charakter des Gebietes zu schützen. Gebietstypische Umbauten und Sanierungen von bestehenden Gebäuden sollen über das Genehmigungsverfahren nach § 61 Bauordnung Sachsen-Anhalt ermöglicht werden. Zusätzlich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubauten geschaffen, die dem Gebietscharakter entsprechen (Stadt Haldensleben 2024).

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Stadt Haldensleben besteht aus der Kernstadt und den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden, Wedringen und Süplingen. Ein Anschluss an das bundesdeutsche Autobahnnetz ist in einer Entfernung von 10 Kilometern (Autobahn A 14 Auffahrt Dahlenwarsleben) vorhanden. Die am besten zu erreichenden Anschlussstellen sind Dahlenwarsleben (10 Kilometer) für die Bundesautobahn A 14 nach Süden und die Bundesautobahn A 2 nach Osten. Eilsleben (14 Kilometer) für die Bundesautobahn A 2 nach Westen sowie die zwischenliegenden Auffahrten Bornstedt (11 Kilometer) und Irxleben (13 Kilometer). Haldensleben ist damit derzeit noch nicht optimal an das Autobahnnetz angeschlossen. Eine weitere Verbesserung der Situation ist mit dem Neubau der Bundesautobahn A 14 und dem Ausbau der Bundesstraße B 71 eingetreten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteiles Süplingen, dass über die L42 mit dem ca. 4,5 Kilometer entfernten Haldensleben verbunden ist. Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die westlich des Gebiets liegende Straße „Steiner Berg“. Die Siedlung kann zusätzlich fußläufig über mehrere Wege von allen Richtungen aus erreicht werden. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 5,9 ha.

Abb. 1: Wochenendhaussiedlung Süplingen, Übersichtskarte



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

2 Ausgangssituation

Die Stadt Haldensleben befindet sich im Landkreis Börde und liegt nordwestlich von Magdeburg. Die Stadt wird eingebettet von der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden und der Magdeburger Börde im Süden.

Der Ortsteil Süplingen befindet sich etwa 4,5 Kilometer westlich der Kernstadt und ist durch ein Waldgebiet von Haldensleben getrennt. Das Wochenendhausgebiet „Steiner Berg“ liegt im Süden von Süplingen. Das Planungsgebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden, Westen und Südosten begrenzt. Im Westen grenzt die Straße „Steiner Berg“ and das Gebiet an. Im Norden befinden sich der Naherholungsort Steinbruchsee und der Campingplatz „Camping-Oase Steinbruchsee Süplingen“. Ganz in der Nähe befinden sich ein weiterer Badensee, „Der Canyon“ sowie der Sportplatz Süplingen mit dem dazugehörigen Vereinsheim.

2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und stadträumliche Einbindung

Abb. 2: Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Steiner Berg" Süplingen



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

-  Sondergebiete, die der Erholung dienen hier Wochenendhausgebiet
-  Wohnbauflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse
- GR Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- FH Firsthöhe Oberkante als Höchstmaß in Metern über NHN
- TH Traufhöhe Oberkante als Höchstmaß in Metern über NHN

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Nur Einzelhäuser zulässig (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

-  Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlich

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 1061 Flurstücksnummern
- Flurgrenze

5. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Gebäude

Quelle: BÖREGIO 2025

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend als zur Erholung dienendes Sondergebiet genutzt. Die genaue Sondernutzung ist als Wochenendhausgebiet definiert. Die Nutzung als temporärer Wohnraum überwiegt in dem Gebiet deutlich und prägt es am meisten. Zusätzlich wird ca. 8% der Fläche als allgemeines Wohngebiet genutzt. Auf dem Areal befinden sich außerdem mehrere innere Wegeflächen, die die Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken ermöglichen.

Der Großteil der Grundstücke ist mit Bungalows bebaut, die den Inhabern als Wochenendhäuser dienen. Die Nutzer haben das Recht, die von ihnen genutzten Gebäude für Wochenend-, Freizeit- und Ferientaufenthalte zu nutzen. Die restlichen Flächen sind mit permanent genutzten Wohngebäuden bebaut. Zur gewerbsmäßigen Vermietung des Grundstücks bzw. Bungalows auf der Nutzungsfläche der Gemeinde Süplingen hat der Nutzende die Genehmigung der Gemeinde einzuholen. Bei der Lösung des Nutzungsverhältnisses darf der Bungalow nicht abgerissen werden. Bei Verkauf hat die Gemeinde das Vorkaufrecht und es ist ein Antrag auf Verzicht des Vorkaufsrechts bei der Gemeinde zu stellen. Der Käufer ist dementsprechend neuer Nutzer.

Die Kosten für Energie, Wasser, Abwasser, Versicherung, weitere Betriebskosten sowie die Erhaltung der Anlage werden von den Nutzern selber getragen.

2.3 Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über die Straßen „Schulzenberg“ und „Am Hagen“ in Süplingen von Norden kommend. Die Straße „Am Hagen“ führt südöstlich und die Straße „Schulzenberg“ nordwestlich bzw. südwestlich in das Plangebiet (siehe Abb. 3, Abb. 4 und Abb. 5). Auf dem Wochenendhausgebiet Steiner Berg befinden sich zusätzlich schmale Erschließungsstraßen mit wassergebundener Decke, die zu den einzelnen Grundstücken führen.

Abb. 3: Zufahrtswege



Quelle: OpenStreetMaps 2025