

Zusammenfassende Erklärung

zum Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde mit den Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben

Nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	2
2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan	2
3. Beteiligung der Behörden	16
4. Belange von Natur und Umwelt	39
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
6. Zusammenfassung	47

1. Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.

Die Stadt Wanzleben-Börde entstand am 01.01.2010 aus den Städten Seehausen und Wanzleben sowie den Gemeinden Bottmersdorf, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben und Klein Rodensleben. Am 01.09.2010 wurde die Gemeinde Zuckerdorf Klein Wanzleben mit Remkersleben per Gesetz in die Stadt Wanzleben-Börde eingemeindet. Seit der Bildung der Stadt Wanzleben-Börde besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Aufgrund der Übertragung der Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung auf den Stadt-Umland-Verband Magdeburg durch das Stadt-Umland-Verbandsgesetz vom 17.10.2007 (GVBl. LSA S.344) war der Stadt Wanzleben-Börde zunächst eine eigenständige Flächennutzungsplanung verwehrt. Der Stadt-Umland-Verband Magdeburg wurde in Bezug auf einen aufzustellenden Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet zunächst nicht tätig. Mit Urteil vom 22.10.2008 des Landesverfassungsgerichtes Sachsen-Anhalt wurde die Stimmgewichtung des Stadt-Umland-Verbandes Magdeburg als verfassungswidrig erklärt. Mit Gesetz vom 20.01.2011 wurde das Stadt-Umland-Verbandsgesetz durch den Landtag aufgehoben. Damit ist die Aufgabe der Flächennutzungsplanung wieder auf die Stadt Wanzleben-Börde übertragen worden.

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind derzeit 9 Flächennutzungspläne wirksam. Über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt die ehemalige Gemeinde Eggenstedt. Die vorliegenden Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches, das gesamte Stadtgebiet umfassendes Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde ist somit städtebaulich erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat in öffentlicher Sitzung am 26.04.2018 beschlossen, für das Stadtgebiet mit den Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2035 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes soweit die vorliegenden Prognosen hierzu Aussagen zulassen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Wanzleben-Börde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiterentwickelt und ausformuliert werden können.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 16.12.2019 bis zum 17.01.2020 statt. Die öffentliche Auslegung wurde gemäß Hauptsatzung am 27.11.2019 bekanntgemacht. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurden insgesamt 8 Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit abgegeben. Dabei handelt es sich um drei Stellungnahmen von Einzelpersonen, eine Stellungnahme eines Unternehmens, die Stellungnahme des Verbandes der Kleingärtner und von drei Kleingartenvereinen. Diese wurden in die Begründung durch Beschluss des Stadtrates vom 09.07.2020 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen und die Verfasser

der Stellungnahmen über die Abwägung mit Hinweis auf die entsprechenden Ausführungen im Entwurf der Begründung informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 07.08.2020 bis zum 11.09.2020 statt. Die öffentliche Auslegung wurde gemäß Hauptsatzung am 29.07.2020 bekanntgemacht.

Es gingen folgende Anregungen der Bürger ein:

Anregungen des Bürgers 1 aus Magdeburg	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Im Ortsteil Hohendodeleben besitzt die Familie des Bürgers zwei verbundene Flurstücke (526,525) angrenzend an den Rosenweg. Das Flurstück 526 wäre über einem schmalen Streifen als Zuwegung direkt an das öffentliche Netz erschließbar. Daher bittet der Bürger die Flurstücke als Bauland mit in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Der Bürgermeister ist nach telefonischer Rücksprache mit der Weiterentwicklung des Baugebietes an dieser Stelle gegenüber aufgeschlossen. - Ergänzung der Stellungnahme vom 28.08.2020: Es gibt ein weiteres Flurstück Nr.530, welches in Zusammenhang mit den Flurstücken 526 und 525 an den Rosenweg grenzen. Diese Angabe wurde in der Stellungnahme vergessen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Unmittelbar an den Rosenweg grenzt nur das Flurstück 530 an, welches eine Breite von 3 Metern und eine Länge von ca. 55 Metern aufweist. Die Flurstücke 225 und 226 werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Sie befinden sich hinter der geschlossenen Reihe der Baugrundstücke des Rosenweges im Außenbereich. Eine Erschließung über die insgesamt ca. 63 Meter lange Zufahrt über das Flurstück 530 ist städtebaulich geordnet nicht vertretbar. Es bestehen Bedenken bezüglich der erforderlichen Feuerwehrezufahrten und in Bezug auf unwirtschaftlich lange Zufahrten. Eine städtebaulich geordnete Bebauung der vom Bürger benannten Flurstücke wäre nur im Rahmen einer Baugebietsentwicklung unter Einbeziehung der Flurstücke 533 und 534 umsetzbar. Eine solche Baugebietsentwicklung scheidet derzeit aus, da der für den Eigenbedarf von Hohendodeleben bezifferte Wohnbauflächenbedarf gemäß den Zielstellungen zunächst in der städtebaulich besser integrierten Baufläche des Lämmerfeldes östlich der Langenweddinger Straße gedeckt werden soll. Gemäß den Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt Ziel Z 26) ist die Möglichkeit der Darstellung von Bauflächen in Hohendodeleben auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Da die Ziele der Raumordnung die Stadt gemäß § 1 Abs.4 BauGB in ihren Entscheidungen beschränken, ist die Darstellung weiterer Baugebiete in Hohendodeleben derzeit nicht zulässig.

Anregungen des Bürgers 2 aus Magdeburg	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Einsicht des Entwurfes ist zu sehen, dass das Flurstück der Gemarkung Klein Wanzleben Flur 1, Flurstück 798/28 (7.742m²) weiterhin nicht als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Die Bürgerin beantragt, diese Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Bezug nehmend auf Punkt 3.3.2 - Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche sind Schwerpunkte des strukturellen Wohnungsdefizites an Einfamilienhausgrundstücken die Stadt Wanzleben und das Zuckerdorf Klein Wanzleben. Die Zusammenfassung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030 beträgt hiernach 50 Wohnbauplätze. Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potenziale gewährleistet werden. - In Klein Wanzleben besteht zur Zeit ein Fehlbedarf an 9 Bauplätzen (siehe Seite 73 mittlerer Absatz des Flächennutzungsplanentwurfes), der entlang der Lindenallee am Ortsausgang in Richtung Remkersleben gedeckt werden kann. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle war bereits in den 90er Jahren vorgesehen, hierzu ist es aus 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die dargestellten Sachverhalte sind zutreffend dargelegt. - Die Aussage ist vom Grundsatz zutreffend. Dass ein relativ großer Flächenbedarf für das Gebiet besteht, ist jedoch städtebaulich unkritisch, da die zusätzliche Fläche der Senke unmittelbar an der Straße für gebietsintegrierte Maßnahmen des Ausgleichs für die Eingriffe in den Naturhaushalt genutzt werden können.

<p>verschiedenen Gründen jedoch nicht gekommen. Wie auf Seite 80 ausgeführt, ist diese Fläche nur eingeschränkt für eine Bebauung mit EFH geeignet, da sich direkt an die Straße eine Senke anschließt, und die Häuser in einem Abstand von ca. 30-40 Metern zur Straße errichtet werden müssen, um Vernässungsprobleme zu vermeiden. Es ist daher eine relativ große Fläche für wenige Häuser erforderlich. Weiterhin wird dort ausgeführt, dass die Schmutzwasserbeseitigung und die Gründungsbedingungen zusätzliche Investitionen erfordern und das Gebiet in landwirtschaftliche Nutzflächen eingreift.</p> <ul style="list-style-type: none">- Eine Ausdehnung der Ortschaft in Richtung Süden sei aufgrund der Geruchsbelästigung durch die Schweinehaltung ungünstig. Auf Seite 244 wird bemerkt: In Klein Wanzleben steht die Kleingartenanlage am Südrand des Ortes weitgehend leer. Sie befindet sich in einem Bereich, in dem durch die im Süden der Ortslage gelegenen Schweinemast erhebliche Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Die Flächen eignen sich daher für eine Entwicklung zum Wohngebiet nicht. (...) Aufgrund der in Klein Wanzleben vorhandenen Beeinträchtigungen durch Immissionen der Industrie und Tierhaltung bestehen keine umsetzbaren Planungsalternativen. Dieser Aussage entgegenstehend ist jedoch ein Bebauungsplan "Wohnbaugelände Rudolf-Breitscheid-Ring" in Klein Wanzleben am 09.07.2020 durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben beschlossen worden und soll hier im Entwurf dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Entfernung zum zuvor genannten Schweinemastbetrieb beträgt ca. 700m. Es ist dort die Errichtung einer Privatstraße (Erschließungsanlage) mit Wendehammer erforderlich, welche u.a. nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden kann, so dass die Anwohner der rückwärtigen Wohngrundstücke an den jeweiligen Abfuhrtagen ihre Mülltonnen am Fahrbahnrand der westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Straße bereit stellen müssen.- Eine kurzfristig umsetzbare Planungsalternative stellt hier das eingangs genannte Flurstück 798/28 dar. Dieses war bis Mitte der 90er Jahre als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen und sollte bereits in den 80er Jahren in Fortführung der Einfamilienhaus-Grundstücke Am Mühlenplan bebaut werden. Eine Erschließung (Trink-, Schmutzwasser und Energienetz) liegt hier straßenseitig direkt an, und bräuchte nur noch jeweils auf die nebeneinander liegenden Grundstücke auf kurzem Wege fortgeführt und angeschlossen werden. Die Bürgerin beantragt daher, dieses Flurstück als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufzunehmen und auszuweisen.- Die Stadt Wanzleben selbst hat sich mit Schreiben vom 14.10.2019 mit einem Grundstückskaufangebot an die Eigentümerin des Flurstücks gewandt. Nach einem persönlichen sowie diversen telefonischen Gesprächen wurde die Bürgerin per Email vom 06.11.2019 von der Sachbearbeiterin Liegenschaften um Mitteilung bis zum 22.11.2019 gebeten, ob die Bürgerin das Angebot der Stadt Wanzleben von	<ul style="list-style-type: none">- Die Aussage in der Begründung ist zutreffend. Abweichend davon wurde der Bebauungsplan für das Baugebiet Rudolf-Breitscheid-Ring auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt. Im Vertrauen auf den Fortbestand des Planes wurden durch den Vorhabenträger des Baugebietes bereits Vorleistungen erbracht. Die Stadt hat daher diese Planung abweichend von dem im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes getroffenen Aussagen zugelassen. Der Plan ist inzwischen rechtsverbindlich und war somit in den Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Das Risiko, das aufgrund der Geruchswahrnehmungen der Schweinemast die Nachfrage nach Grundstücken gering bleibt, trägt der private Vorhabenträger.- Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Wanzleben vom 15.12.2005 stellt die betroffene Fläche des Flurstücks 798/28 als Fläche für die Landwirtschaft nicht als Baufläche dar. Abweichend von der nebenstehenden Aussage liegen im angrenzenden Abschnitt des Mühlenplanes noch keine Medien der Ver- und Entsorgung an. Die Schmutzwasserkanalisation endet vor dem Schulsportplatz und auf der anderen Seite in der Mühlenstraße. Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist daher auch für diese Fläche erforderlich. Die Stadt Wanzleben-Börde hat sich daher für die Entwicklung der Fläche an der Lindenallee am Ortsausgang in Richtung Remkersleben entschieden. Hier ist eine Schmutzwasserkanalisation im Straßenseitenraum der Straße vorhanden. Beide Flächen greifen in landwirtschaftliche Flächen ein.- Der Sachverhalt betrifft Verhandlungen über einen möglichen Grunderwerb. Er berührt nicht die Belange der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.
---	--

<p>15,00€/m² annehmen wolle. Die Annahme dieses Angebotes hat sich die Bürgerin der Sachbearbeiterin gegenüber am 22.11.2019 erklärt. Auf die Nachfrage per Email vom 19.12.2019 erhielt die Bürgerin die Auskunft, dass auf der nächsten Stadtratssitzung im Februar 2020 darüber beschlossen werde und anschließend der Ankauf des Grundstückes erfolgen würde. Auf eine nochmalige Nachfrage (Schreiben vom 21.2.2020) erhielt die Bürgerin die Auskunft, man würde sich unaufgefordert bei ihr melden. Dies ist jedoch bis heute noch nicht geschehen, was die Bürgerin auch auf die besondere Situation aufgrund der Corona-Krise zurückgeführt hatte. Umso erstaunter ist die Bürgerin nunmehr, dass in dem Entwurf des Flächennutzungsplans das benannte Flurstück nicht als Wohnbaufläche enthalten ist, obwohl eine eindeutige Zusage und Planung dessen als Wohngrundstücke vorgesehen war.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück bietet in jeglicher Hinsicht größere Vorteile in Bezug auf eine Wohnbebauung (in Bezug auf Immissionen, Erschließbarkeit, geringerer Eingriff in landwirtschaftliche Flächen, wie zuvor dargestellt). Selbst wenn die anderen, neu geplanten Wohnbauflächen umgesetzt werden würden, ist aufgrund des festgestellten Bauplatzbedarfes bis zum Jahr 2030 der Bedarf dadurch allein nicht zu decken, und der jetzt schon bestehende Bedarf könnte durch die "einfachere" und kurzfristiger umzusetzende Bebauung am Mühlenplan schneller gedeckt werden. Es sind keine mit den anderen Baugebieten vergleichbaren Investitionen erforderlich, und das entstehende Baugebiet fügt sich durch die Fortführung der Einfamilienhausgrundstücks-Bebauung Am Mühlenplan harmonisch in das Dorf- und Landschaftsbild ein und schließt quasi die Lücke durch den Anschluss an das Baugebiet "Am Brockenblick". Eine eventuell spätere Aufnahme in Form einer erforderlich werdenden Änderung des zu beschließenden Flächennutzungsplanes würde wiederum erheblichen zusätzlichen Kosten- und Verwaltungsaufwand bedeuten, weshalb die jetzige Planung als Wohnbaufläche angezeigt ist, selbst wenn eine Bebauung doch erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt Wanzleben realisiert werden sollte. - Die Bürgerin bittet über den Verlauf des Aufstellungsverfahrens in dieser Hinsicht zu informieren und über den Antrag zu entscheiden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Vergleich möglicher Entwicklungen wurde bereits Stellung bezogen. Die Stadt hat sich für die Entwicklung des Baugebietes an anderer Stelle entschieden. Der Bedarf wurde bis zum Jahr 2030 im Flächennutzungsplan (Tabelle 18 der Begründung) berechnet. Durch die dargestellten Bauflächen ist eine Bedarfsdeckung gegeben. Die Stadt hat daher von der Entwicklung eines Baugebietes am Mühlenplan abgesehen. Gemäß den Zielen der der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt Ziel Z 26) ist die Möglichkeit der Darstellung von Bauflächen in Klein Wanzleben auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Da die Ziele der Raumordnung die Stadt gemäß § 1 Abs.4 BauGB in ihren Entscheidungen binden, ist die Darstellung weiterer Baugebiete in Klein Wanzleben nicht möglich. - Die Bürgerin wird über das Abwägungsergebnis nach Beschluss des Stadtrates über die Abwägung informiert.
---	---

Anregungen landwirtschaftlicher Betrieb aus Wanzleben	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<p>Es wird gebeten folgende Punkte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der schwarz umrandete Bereich der Anlage 1 sollte in Eggenstedt als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Begründung: Die Stadt Wanzleben-Börde hat in eigenen Satzungen diesen Bereich weitestgehend selber als Dorfgebiet eingestuft. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Flächennutzungsplan stellt die allgemeine Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar. Die Stadt Wanzleben-Börde hat hierfür grundsätzlich die Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung durch Bauflächen gemäß § 1 Abs.1 BauNVO gewählt. Eine Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung wie dies Dorfgebiete wären, bleibt aufzustellenden Bebauungsplänen vorbehalten. Die betreffende Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt. Gemischte Bauflächen umfassen auch Dorfgebiete, die aus dieser Darstellung im Rahmen der Bebauungs-

<p>- Acker- und Wegeflächen sollten nicht als Grünlandflächen dargestellt werden, auch wenn Sie Bestandteil des ökologischen Verbundsystems sind. Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB unter Punkt 7.1 (Seite 149) des Entwurfs des Flächennutzungsplans. Begründung: Dem Einwand der Stadt Wanzleben-Börde, dass durch den Flächennutzungsplan nicht in Eigentumsrechte und die Berufsfreiheit eingegriffen wird, da aus ihm keine unmittelbare Rechtsfolgen abzuleiten sind, steht entgegen, dass auch öffentliche Hinweise Grundrechtseingriffe darstellen können. Als solcher ist eine Ausweisung als Grünlandfläche zu sehen. Es liegt eine Bemerkung vor. Eine unmittelbare Rechtsfolge gemäß §35 Abs.3 Nr.1 BauGB ist außerdem, das Bauvorhaben nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen dürfen. Dem Einwand der Stadt Wanzleben-Börde, dass sie nur die naturschutzrechtliche Fachplanung übernimmt, steht entgegen, dass gemäß §1 Abs.7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Abwägung aller Belange zu erfolgen hat. Soweit die naturschutzrechtliche Fachplanung kein zwingendes Recht, z.B. im Sinne einer Verordnung oder eines Gesetzes ist, ist eine Abwägung möglich.</p> <p>- Geeignete Freiflächen für Photovoltaikanlagen in Eggenstedt und Seehausen sind auch in naturräumlich oder landwirtschaftlich geringwertigeren Bereichen zu finden. Das Landschaftsschutzgebiet sollte nicht als einziges Ausschlusskriterium genommen werden. Es sollte Raum für eine weitere Differenzierung und Ausgleichsmöglichkeiten gelassen werden. Es wird Bezug genommen auf Punkt 3.6. (Seite 95 und 96). Begründung: Die Schonung von landwirtschaftlich und naturräumlich hochwertigen Bereichen, der Landschaftsschutz, aber auch die Energiewende sind wichtige Aspekte, die in Einklang zu bringen sind. Es sollte Raum gelassen werden, dass in späteren Untersuchungen einzelne Flurstücke konkret betrachtet werden und Ausgleichsmöglichkeiten gesucht werden können. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung lässt Raum für Einzelfallbetrachtung. Diese Chancen sollten nicht von vornherein ausgeschlossen werden.</p>	<p>planung entwickelt werden können.</p> <p>- Der Flächennutzungsplan hat grundsätzlich keine Bindungswirkung gegenüber dem Einzelnen. Ob eine Darstellung als Grünlandfläche oder landwirtschaftliche Fläche erfolgt, ist unbeachtlich für Zulässigkeiten nach § 35 Abs.3 BauGB, da diese Zulässigkeiten auf den Vorhabensbegriff nach § 29 BauGB abstellen, der auf bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten Bezug nimmt. Diese sind sowohl in landwirtschaftlichen Flächen als auch in Grünlandflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die im Außenbereich privilegierten Maßnahmen der Landwirtschaft. Diese sind nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB privilegiert. Diese Privilegierung ist unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan. Dass öffentliche Hinweise gegebenenfalls Auswirkungen auf das Handeln Dritter haben, ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht auszuschließen. Die Planungen des ökologischen Verbundsystems wurden im Rahmen der Aufstellung einem Abstimmungsprozess unterworfen, an dem auch die Landnutzerverbände beteiligt waren. Die Stadt Wanzleben-Börde geht daher davon aus, dass hier eine vorabgestimmte Fachplanung vorliegt und erkennt in dieser Planung keine Konflikte mit den städtebaulichen Zielen und hat diese daher in den Flächennutzungsplan übernommen. Hierbei ist von Bedeutung, dass aufgrund der Vernetzung durch das ökologische Verbundsystem höhere Wertigkeiten für Natur und Landschaft entstehen können, die den Flächenentzug für die Landwirtschaft insgesamt gegenüber solitären, nicht vernetzten Maßnahmen vermindern können. Im Rahmen der Abwägung sind keine überwiegenden Belange des Grundeigentümers erkennbar, die einen Eingriff in das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes aufgrund der vorliegenden Fachplanungen rechtfertigen würden. Durch die Darstellung gegebenenfalls entstehende Auswirkungen auf das Handeln Dritter bewegen sich im Rahmen der grundgesetzlichen Sozialbindung des Eigentums.</p> <p>- Gemäß § 4 Nr.12 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland vom 12.11.1997 ist die Errichtung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen, um solche handelt es sich bei Freiflächenphotovoltaikanlagen, verboten. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.10.1999 BVerwG -4 C 1.99 ist die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan, die einer Landschaftsschutzverordnung widersprechen, unzulässig. Eine Möglichkeit für Einzelfallbetrachtungen der Landschaftsschutzverordnung wird aufgrund des ausdrücklichen Verbotes nicht erkannt.</p>
---	--

Anregungen Bauernverband "Börde" e.V.	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Als landwirtschaftliche Interessenvertretung ist es Anliegen des Bauernverbandes, die Produktionsgrundlagen der Landwirte zu erhalten, insbesondere für die Verfügbarkeit von Boden und dessen Bewirtschaftbarkeit einzustehen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans verdeutlicht, dass insbesondere im Bereich östlich von Wanzleben große Flächen für Gewerbeansiedlungen vorgesehen sind. - Weiterer unmittelbarer Flächenentzug droht durch die Schaffung von Wohngebieten und durch infrastrukturelle Maßnahmen wie Straßen- und Wegebau. Mit diesen Maßnahmen geht durch Überbauung und Versiegelung dauerhaft landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Das Problem wird oftmals weiter verstärkt durch Maßnahmen im Bereich der Landschaftsplanung. - Zusätzliche Anpflanzungen, die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Anlage von breiten Grünstreifen entlang der Gewässer entziehen den Landwirtschaftsbetrieben ebenfalls Flächen in oftmals signifikanten Größenordnungen. - Die Problematik des Flächenentzugs verstärkt sich durch die Lage der Stadt Wanzleben-Börde in unmittelbarer Nähe zur Stadt Magdeburg, die ebenfalls auf den dortigen Landwirtschaftsflächen eine aktive Ansiedlungspolitik betreibt. Als größeres Infrastrukturvorhaben mit Wirkung auf die in der Stadt Wanzleben-Börde ansässigen Landwirte hat weiterhin der Bau der Gleichstromtrasse "SuedOstLink" von Wolmirstedt nach Isar in Bayern künftig Bedeutung. - Die über die vorgeschlagene Flächennutzung zu erwartende Belastung der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe durch Entzug ihrer Produktionsgrundlage sollte minimal gehalten werden. Die aktive Arbeit der Landwirte leistet einen großen Beitrag zur Versorgung der Gesellschaft mit Rohstoffen zur Nahrungsmittelproduktion, sorgt mit einer gepflegte Kulturlandschaft für ein attraktives Lebensumfeld der Bevölkerung und die auf den Flächen generierten Umsätze tragen ihren Teil unter anderem zu Wertschöpfung, Steuerleistung oder Finanzierung der Gewässerunterhaltung bei. Hinter diesen Flächen stehen Arbeitsplätze, Menschen die darauf Geld verdienen sollen, um es in der Region wieder auszugeben. Das Engagement der Landwirte im Gemeinwesen, in der Unterstützung von Vereinen, Feuerwehr oder Kirche sollte man nicht durch eine aus unserer Sicht abwendbare Belastung gefährden. Die Landwirtschaftsflächen sind Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, wo ein Flächenentzug sich negativ auf Populationsgrößen und Artenvielfalt auswirken würde. Insofern sollten sich die Entscheidungsträger in der Gemeinde ihrer Verantwortung bewusst sein, mit der Flächennutzungsplanung in Zeiten der Diskussion um Artensterben ökologische Funktionen zu beeinflussen. Die Flächen sind ebenso Versickerungsflächen für Niederschläge. So müssen Flächenversiegelungen und ihre Folgen für den Wasserabfluss bei Starkregenereignissen angemessen berücksichtigt werden. - Der Verband vertritt die Auffassung, dass einer 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass die gewerblichen Ansiedlungsflächen im Osten von Wanzleben nur vermerkt sind. Sie dienen der Vorhaltung von Flächen für diesen Zweck. Eine Darstellung erfolgt überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft. - Wie der Bauernverband abschließend auch darlegt, hat die Stadt Wanzleben-Börde die Wohnbauflächenbereitstellung vorrangig auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. - Die gesetzlichen Regelungen der Eingriffsregelung erfordern bei Eingriffen entsprechende Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft. Wenn diese entlang von Gewässern geschaffen werden, erhöht sich hierdurch die Wertigkeit für den Naturhaushalt deutlich, wodurch der Flächenentzug vom Umfang minimiert werden kann. - Die Sachverhalte obliegen nicht der Steuerung durch die Stadt Wanzleben-Börde. - Dies wurde umfangreich im Flächennutzungsplan berücksichtigt. - Nach den allgemeinen Hinweisen bestätigt der

<p>Innenentwicklung von Kommunen Vorrang eingeräumt werden muss. Zunächst sollen Grundstücke innerhalb der Ortslagen ausgenutzt und Baulücken konsequent genutzt werden, gegebenenfalls Altstandorte reaktiviert werden beziehungsweise durch Abriss von Ruinen Leerstand abgebaut und die Grundstücke einer Nutzung zugeführt werden. Insofern sind bisherige Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft unbedingt zu erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Landschaftsplanung beschreibt der Planentwurf verschiedene Maßnahmen. Als konflikthaft stuft der Verband Maßnahmen ein, wo landwirtschaftliche Nutzflächen aus der Produktion genommen werden, Anpflanzungen vorgenommen werden oder Ackerland in Grünland umgewandelt werden soll. Der Verband hält hier kooperative Ansätze für geeignet mit den Landwirten zu tragbaren Lösungen zu kommen, indem Landwirte mitbestimmen, wo diese Maßnahmen platziert werden und über die Pflege dieser Maßnahmeflächen eine Vergütung erhalten können. Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanung gehen vor allem Ackerlebensräume verloren. Für dort vorkommende Arten, wie Feldvögel oder Insekten, können am besten nutzungsintegrierte Kompensationsmaßnahmen einen Ausgleich schaffen, wie beispielsweise Extensiväcker oder Blühstreifen. Der Verband weist darauf hin, dass bei der Umsetzung von Anpflanzungen entlang der Gewässer deren Funktion gewahrt bleiben muss. Entsprechend müssen auch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer möglich bleiben, zum Beispiel durch eine nur einseitige oder wechselseitige Bepflanzung der Böschungsränder. - Die aufgeführten Projekte in der Landschaftsplanung sind mit Eingriffen in Eigentums- und Besitzrechte verbunden. Dem Verband ist es wichtig, dass derartige Projekte im Konsens mit Eigentümern und Pächtern betroffener Grundstücke geplant und umgesetzt werden. - Der Verband bewertet mit der Stellungnahme die Zurückhaltung der Stadt Wanzleben in diesen Punkten ausdrücklich positiv. Der Verband hält die Neuausweisung von Bau- und Gewerbeflächen für bedarfsgerecht und sehen in den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen einen verantwortungsvollen und geeigneten Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Er bittet darum, in der Abwägung eingehender Stellungnahmen am flächenschonenden Vorgehen festzuhalten. Wanzleben und seine Ortsteile haben in ihrer wechselvollen Geschichte eine starke landwirtschaftliche Prägung gehabt, die auch das heutige Selbstverständnis bestimmen sollte. Insofern sollten Belange, die auf eine nachhaltige Sicherung landwirtschaftlicher Unternehmen abzielen, eine besondere Berücksichtigung erfahren. Der Verband hält die Würdigung der Stellungnahme für relevant, um die Akzeptanz der Flächennutzer für den Plan insgesamt als auch für dessen Umsetzung in Form einzelner Projekte zu erhöhen. Er bittet um Einbeziehung in den weiteren Verfahren. 	<p>Bauernverband, dass die Innenentwicklung und die Nutzung innerörtlicher Baulandpotentiale den Schwerpunkt neuer Bauflächenausweisungen bilden und dass somit genau dieser Sachverhalt berücksichtigt wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Flächennutzungsplan ist ein städtebaulicher Plan, der sich bezüglich der Darstellungen im Landschaftsraum der Zuarbeit entsprechender Fachplanungen bedient. Dies ist im Fall der Landschaftsplanung die Planung zum ökologischen Verbundsystem, an deren Aufstellung gemäß der Aussage des Planaufstellers auch die Landnutzerverbände – mithin der Bauernverband – beteiligt wurden. Kooperative Ansätze sind erfahrungsgemäß nur dort umsetzbar, wo die Landwirte kooperationsbereit sind. Dies ist sehr unterschiedlich. Wenn dem Bauernverband daran gelegen ist, möglichst wenig Flächen der Landwirtschaft zu entziehen, sind gerade solche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geeignet, die in der Lage sind, ein hohes Aufwertungspotential für Natur und Landschaft zu erreichen. Dies sind vor allem gewässerbegleitende Maßnahmen. Auch nutzungsintegrierte Maßnahmen kommen in Frage, wie die hamstergerechte Bewirtschaftung von Feldern oder die Einordnung von sogenannten Lerchenfenstern in Feldern. Diese Maßnahmen gehören jedoch nicht zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzügen der Bodennutzung. Gewässerbegleitende Maßnahmen sind so auszuführen, dass die Unterhaltung der Gewässer gesichert bleibt. - Der Flächennutzungsplan greift nicht in Eigentums- oder Besitzrechte ein, da aus seinen Darstellungen keine Nutzungsbeschränkungen oder Maßnahmen des Naturschutzes ableitbar sind. Gleichwohl legt er Zielsetzungen fest, die Gegenstand nachfolgender Planungen sein können. Ein Konsens mit den Eigentümern ist in der Regel nur dort zu erreichen, wo die Eigentümer auch die Sozialbindung des Eigentums anerkennen und offen für kooperative Ansätze sind. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	--

Anregungen Verband der Kleingärtner der Region Börde-Ohre e.V.	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Im Nachgang der letzten Stadtratssitzung vom 09.07.2020, in der die Entscheidung für den Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben gefallen ist, sieht der Verband dringenden Gesprächsbedarf. - Bis heute hat der Verband auf ihre sowie den Stellungnahmen der im Stadtgebiet Wanzleben durch den Flächennutzungsplan betroffenen Kleingärtnervereine keine ergebnisreiche Antwort erhalten. In der Ortschaftsratsitzung für Wanzleben am 22.06.2020, auf der auch das Thema Flächennutzungsplan auf der Tagesordnung stand, musste der Verband wiederum feststellen, dass den Ortschaftsräten die Stellungnahmen nicht bekannt waren. Auf die Bitte, im Vorfeld der Entscheidungsfindung noch einmal ein Gespräch zu führen, ist die Stadt nicht eingegangen (E-Mail vom 29.06.2020). - Der Stadt und dem Verband sollte es wichtig sein, die Kleingärtner inhaltlich mitzunehmen. Es ist auf Grund der Handlungsweisen nach dem Treffen am 02.12.2019 ein Misstrauen unter den Kleingärtnern gegenüber auf Seite der Stadt verantwortlich Handelnden entstanden. Der Verband erwartet, dass ihre zukünftigen Gespräche auf Augenhöhe stattfinden und korrekte Einschätzungen und Auskünfte erteilt bzw. veröffentlicht werden. Der Verband erwartet weiterhin eine Bereitschaft zur Kooperation aller Beteiligten. Daher bittet der Verband wiederholt sobald als möglich auf Basis der Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben ins Gespräch zu kommen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein weiteres Gespräch mit dem Verband der Kleingärtner und den Vorsitzenden der Vereine fand am 13.10.2020 statt. Im Ergebnis des Gespräches wurde festgelegt, dass dem Stadtrat die Aufstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes vorgeschlagen wird. Die Darstellungen der Wohnbauflächen sollen auf Grundlage des Konzeptes geprüft und nach Erfordernis im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan angepasst bzw. geändert werden. - Da die endgültige Entscheidung über die Planung dem Stadtrat im Rahmen des Abwägungsbeschlusses vorbehalten ist, ist gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB eine Information der Einwender erst nach dem Beschluss des Stadtrates möglich. Ein erstes Gespräch mit dem Verband der Kleingärtner hat am 02.12.2019 stattgefunden. Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wurden im Entwurfsbeschluss durch den Stadtrat behandelt. Mit Schreiben vom 16.07.2020 wurde den Einwendern mitgeteilt, dass sie das Ergebnis der Abwägung Punkt 7 der in das Internet eingestellten Begründung entnehmen können. Die Stellungnahmen des Verbandes und der Vereine waren auf den Seiten 148-155 der Begründung zum Entwurf vollständig angeführt. Die Begründung war Bestandteil der Beschlussvorlage, die allen Ortschaftsratsmitgliedern vor der Sitzung am 22.06.2020 rechtzeitig zugehen. Aufgrund des Umfangs der Unterlagen, kann von den Ortschaftsratsmitgliedern jedoch nicht erwartet werden, zu jedem Planungsdetail Auskunft geben zu können, auch wenn Ihnen die Unterlagen vorlagen. - Ziel der Stadt Wanzleben ist die nachhaltige Förderung des Kleingartenwesens in der Stadt und die bedarfsgerechte Vorhaltung von Flächen für Kleingärten auch in der Zukunft. Dies sollte in Kooperation mit dem Verband und den Vereinen geschehen. Offensichtlich wurde im Gespräch am 02.12.2019 nicht hinreichend kommuniziert, dass der Vorentwurf bereits am 07.11.2019 beschlossen wurde und daher gemäß dem Beschluss unverändert ausgelegt werden musste. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes wurden die am 02.12.2019 erfolgten Abstimmungen berücksichtigt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Umfang der dauerhaft als Kleingärten zu sichernden Flächen über den für die Zukunft anzunehmenden Bedarf hinaus deutlich vergrößert. Weiterhin ist die Vorgehensweise der Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Kleingärten für bauliche Nutzungen auf Seite 155 der Begründung umfassend wiedergegeben. Dies ist Bestandteil des Beschlusses. Diese Vorgehensweise ist verbindlich für das Handeln der Verwaltung.
<ul style="list-style-type: none"> - Wie in der ersten Stellungnahme vom 17.03.2020 bereits erläutert, sieht der Verband auch weiterhin den Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben, der nach Ansicht des Verbandes gedankenlos die Ausweisung von Kleingartenflächen für Einfamilienhäuser beinhaltet, sehr kritisch. - Der Verband lehnt die Ausweisung von Kleingartenflächen als Bauland kategorisch ab. Kleingartenland ist kein Bauland! Diese Auffassung wurde in den Stellungnahmen der Mitgliedsvereine 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt Wanzleben-Börde hat ihre Vorgehensweise und die Gründe hierfür in der Begründung zum Flächennutzungsplan umfassend dargelegt. Der Vorentwurf eines gedankenlosen Vorgehens muss zurückgewiesen werden. - Nach Auffassung der Stadt trägt die dargelegte grundsätzliche Ablehnung nicht zur dauerhaften Sicherung des Kleingartenwesens in Wanzleben bei.

<p>mehr als deutlich zum Ausdruck gebracht. Die Kleingartenanlagen können und dürfen nicht leichtfertig und ohne genaue Prüfung für Infrastrukturprogramme geopfert werden. Sie sind schutzwürdig, da sie das Stadtklima durch kühlende Effekte positiv beeinflussen, die Versickerung von Regenwasser ermöglichen und Verdunstung fördern. Die Bedeutung von Kleingärten für Artenvielfalt, aber auch für den Menschen, muss angemessen gewürdigt werden. Die Umwidmung kleingärtnerisch genutzter Flächen kann nicht als Mittel dienen, den vermeintlich wachsenden Bedarf an Bauland zu decken.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Nachfrage nach einem Stück Grün in Wohnungsnähe ist ungemindert vorhanden und in Corona-Zeiten sogar gestiegen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes enthält immer noch zahlreiche inhaltlich falsche und ungenaue Darstellungen. Er enthält keine Strategie, wie Flächen zur kleingärtnerischen Nutzung langfristig bedarfsgerecht gesichert und erhalten werden können. In diesem Zusammenhang hält es der Verband für unabdingbar, wie im Ortschaftsrat und auf der Sitzung des Stadtrates gefordert wurde, eine Kleingartenentwicklungskonzeption erarbeitet wird. Dazu ist es notwendig, dass alle Kleingärtnervereine der Stadt Wanzleben-Börde im Rahmen der "zweiten Phase" der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes an einen Tisch geladen werden. Insbesondere besteht dringender Diskussionsbedarf zu den in den Abwägungen der Stadt Wanzleben-Börde zum Kleingartenwesen gemachten Ausführungen. (Entwurf Flächennutzungsplan Seite 149 bis 155) Für den Verband als Interessensvertretung der Kleingärtner steht an erster Stelle die Zukunftsfähigkeit des Kleingartenwesens auch in der Stadt Wanzleben-Börde.- Im Vordergrund richtet sich die Arbeit des Verbandes auf die Sicherung der bestehenden Kleingartenanlagen. Die Kleingärten dienen vor allem in den Städten längst nicht mehr der reinen Produktion von Nahrungsmitteln. Sie bieten den Menschen einen Ausgleich im Grünen, sie fördern das Wissen über die Natur und den nachhaltigen Umgang mit ihr, und sie sind wichtige Ausgleichflächen für das Stadtklima. Naturnahes Gärtnern nach den Regeln der Nachhaltigkeit wird in den kleinen Gärten schon lange gefördert. Die Kleingärten sind die gemeinschaftliche Plattform der Zusammenkunft und Begegnung. Menschen können dort selbst an der Gestaltung mitwirken und sich einen eigenen Rückzugsort in ihrem Kleingarten erarbeiten. Automatisch lernen sie so die Natur und das alltägliche Zusammenleben kennen. Der Verband bietet mit den Kleingärtnern einen Ort, an dem sie dem Alltagsstress entfliehen können und gleichzeitig Begegnungen mit anderen genießen können. Durch gemeinsames Gärtnern wird ein Zugehörigkeits- und Heimatgefühl gefördert, dass der Integration und dem Selbstbewusstsein dient. Diese auf den Erhalt und die Zukunftsfähigkeit ausgerichtete Arbeit, verbunden mit dem aus Sicht des Verbandes überwiegend guten Zustand der Kleingartenanlagen der Kleingärtnervereine der Stadt	<p>Kleingartenanlagen mit hohem Leerstand sind langfristig nicht attraktiv für Neupächter. Die Entwicklung der Anlage "Hügelplantage" zeigt, wie schnell eine solche Leerstandsentwicklung die Attraktivität der gesamten Anlage in Mitleidenschaft zieht und zu weiteren Pachtaufgaben führt. Nur durch ein Konzept der Konzentration auf den tatsächlichen Bedarf an Kleingärten kann eine dauerhafte Erhaltung der Kleingartenanlagen gesichert werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Stadt liegen keine aktuelleren Zahlen des Leerstandes und der Neuverpachtung vor. Auch im Rahmen der Beteiligung wurden keine konkreten Zahlen der aktuellen Pachtsituation vorgelegt. Diese sind jedoch zwingend erforderlich, um ggf. abweichende Tendenzen der Nachfrage nach Kleingärten fundiert bewerten zu können. Grundsätzlich wird die Bedeutung der Kleingartenanlagen keineswegs verkannt. Auf Seite 131 der Begründung sind entsprechende Ausführungen enthalten. Auch Kleingartenentwicklungskonzepte setzen auf eine dauerhafte Sicherung des Kleingartenwesens durch eine bedarfsgerechte Vorhaltung von Kleingärten und eine Rücknahme der Kleingartenutzung auf Flächen, die erheblich den zukünftigen Bedarf überschreiten. Die Anregung zur Erarbeitung eines Kleingartenkonzeptes ist nachvollziehbar, in ihm könnten die aktuellen Entwicklungen Berücksichtigung finden, die grundsätzlichen Bedarfsprognosen erstellt und auch strukturelle Änderungen der Kleingartenanlagen z.B. die Reduktion von derzeit zu großen Gärten auf nachfragegerechte Größen Berücksichtigung finden. Es wird daher vorgeschlagen, ein Kleingartenentwicklungskonzept unter Inanspruchnahme der Fördermöglichkeiten erarbeiten zu lassen. Dies ist jedoch einer gesonderten Beschlussfassung des Stadtrates vorbehalten.- Die Stadt Wanzleben-Börde verfolgt ebenso wie der Verband die Sicherung der Kleingartenanlagen. Der Wert von Kleingärten für soziale und ökologische Aspekte sind von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung. Eine dauerhafte Sicherung kann nur dann gewährleistet werden, wenn die Kleingartenanlagen in Bewirtschaftung bleiben und aktiv zur Erholung genutzt werden. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Kleingärten ist daher erforderlich. Im Ortsteil Stadt Wanzleben standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 106 Gärten leer. Es müssen Lösungen gefunden werden, wie mit dem Leerstand umgegangen wird. Aufgrund der besonders hochwertigen Böden um Wanzleben ist es nicht vertretbar, für die Deckung des Wohnbauflächenbedarfes auf landwirtschaftliche Flächen auszuweichen, wenn in den Kleingartenanlagen Leerstand zu verzeichnen ist, die Möglichkeiten der innerörtlichen Verdichtung bieten.
--	---

<p>Wanzleben, muss sich positiv im Entwurf des Flächennutzungsplanes wiederfinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Verband nimmt das Gesprächsangebot mit Schreiben vom 26.08. 2020 als gegeben und schlägt hierzu den 14.09. oder 17.09.2020 vor. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Abstimmungstermin fand am 13.10.2020 statt. Das Ergebnis wurde einfühend mitgeteilt.
--	--

Anregungen Kleingärtnerverein "Bördeland" e.V. Wanzleben	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Einleitend wird unterstrichen, dass die Mitglieder des Vereins nach wie vor die Umwidmung eines erheblichen Teils der Kleingartenanlage in Wohnbauflächen strikt ablehnen. Eine erste Begründung hierzu wurde der Stadt Wanzleben in der email vom 18.03.2020 übermittelt. Dies bildet heute noch eine wesentliche Grundlage der Ablehnung und wird vollinhaltlich aufrechterhalten. Die Hinweise wurden mit dem Verband der Kleingärtner "Börde-Ohre" e.V. besprochen und dabei wurde Einvernehmen festgestellt. Anders ist die mangelhafte Reaktion der Stadt Wanzleben zu bewerten. In dem sehr allgemein verfassten Schreiben vom 16.07.2020 wird darauf verwiesen, dass zu den Anregungen eine Abwägung erfolgt ist. Dies ist jedoch nicht erkennbar, da in keiner Weise auf die Stellungnahme des Vereins eingegangen wird. So sind beispielsweise die Schutzfaktoren "Mensch" (Erholung/Regeneration, sinnvolle Tätigkeiten zum Wohl der Gemeinschaft,..) und "Umwelt" (Unterstützung der ökologischen Entwicklung des gesamten Areals) sehr positiv in Kleingartenanlagen zu bewerten. Das findet jedoch in Ihrem Schreiben keinen Niederschlag. - Befremdlich ist es insbesondere, dass historisch gewachsene Kleingartenanlagen als Übergang zwischen gebauten Siedlungen und dem Umland mit der Funktion als Grüngürtel massiv reduziert werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist die nachhaltige Förderung und dauerhafte Sicherung des Kleingartenwesens in Wanzleben. Die Stadt Wanzleben-Börde strebt eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Kleingärten an, bei der für alle Nachfragen nach Kleingärten zukünftig im Stadtgebiet ausreichend Gärten zur Verfügung stehen. Es ist aber nicht sinnvoll, dauerhaft ein Überangebot an Kleingärten vorzuhalten. Gartenleerstand führt zu einer mangelnden Attraktivität der Anlagen für die Gartenfreunde. Pachtausfälle für leerstehende Gärten müssen durch die verbleibenden Kleingärtner mitgetragen werden. Gebietsintegrierte Maßnahmen, wie die Schaffung von Obstwiesen widersprechen dem Zweck des Bundeskleingartengesetzes und dehnen die Anlagen über den Bedarf hinaus aus. Der Bedeutung des Kleingartenwesens für die Menschen und die Umwelt wird eine hohe Wertschätzung entgegengebracht, dies bedeutet aber nicht, einen Bestand deutlich über dem Bedarf zu erhalten und den Leerstand zu fördern. Die im Flächennutzungsplan ermittelten Leerstandsangaben basieren auf einer Erhebung im Jahr 2018. Die momentane Belegung kann davon abweichen. Es ist daher vorgesehen, dass dem Stadtrat die Aufstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes vorgeschlagen wird. Die Darstellungen der Wohnbauflächen sollen auf Grundlage des Konzeptes geprüft und nach Erfordernis im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan angepasst bzw. geändert werden. Die Stadt Wanzleben-Börde verfügt über hochwertige landwirtschaftliche Böden, die für eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes auf landwirtschaftliche Böden für den Wohnungsbau hohe Hürden setzt. Vorrangig sind Wohnbauentwicklungen auf Flächen anzustreben, deren Bodenfunktion bereits Störungen ausgesetzt war. Hierzu gehören auch die Flächen von Kleingartenanlagen, in denen Lauben gebaut und Wege angelegt wurden. Nicht alle Anlagen eignen sich für eine bauliche Entwicklung. Benachbarte gewerbliche Nutzungen oder eine unwirtschaftliche Erschließung schränken die Möglichkeiten einer Wohnbauentwicklung ein. Deshalb ist eine gezielte Steuerung der Neuverpachtung von Kleingärten erforderlich, die langfristig bewirkt, dass solche Flächen freigelenkt werden, die sich für eine Nachnutzung durch Wohnbebauung eignen und die Neuverpachtung so erfolgt, dass Leerstand anlagenübergreifend vermieden und kompakte Vereinsflächen erhalten werden. Es wird betont, dass kein Pächter gekündigt werden. Es geht um eine langfristige Steuerung der Neuverpachtung. - Kleingärten in Randlage zur offenen Landschaft dienen der Eingrünung der Stadt gegenüber dem Landschaftsraum. Diese Funktion wird durch die im Flächennutzungsplan auf Kleingartenanlagen

<p>sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitere Gründe der Ablehnung: Es fehlen konkrete Angaben im Flächennutzungsplan zu den vorgesehenen Abmaßen der Bebauung. Die Aussagen variieren zwischen "einreihig" und "mehrreihig" - beides wäre bei 16 Häusern zweifelhaft. Weiterhin wird nicht darauf eingegangen, ob und wie die spätere Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Zuwegungen zu den verbleibenden Gärten gestaltet werden sollen. - Beide Gründe kommen bei der Ablehnung zwar nicht zum Tragen, sind aber für die Bewertung von Bedeutung. Ein großer Mangel ist aus Sicht des Vereins die immer wieder falsche Darstellung des Leerstandes. Hier wird die positive Entwicklung in keiner Weise beachtet und bewusst mit fehlerhaften Grundlagen gearbeitet. - Abschließend sei gestattet, die stärkere Einbeziehung der Kleingartenvereine in den Abstimmungsprozess anzumahnen. In diesem Zusammenhang war es z.B. unverständlich, anlässlich der Sitzung des Ortschaftsrates (oder war es der Wirtschaftsausschuss ?) am 22.06.2020 die anwesenden Vereine nicht zu Wort kommen zu lassen, obwohl ein Tagesordnungspunkt für diese Thematik vorgesehen war. - Der Verein bittet bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes die Belange der Kleingärtner in der erforderlichen Weise zu berücksichtigen und erwartet eine konkrete Antwort auf die Stellungnahme. 	<p>dargestellten Baugebiete nur gering beeinträchtigt. Weiterhin ist die Zielsetzung auch durch die den Einfamilienhäusern zugehörigen Gärten erreichbar, die ebenso bei entsprechender Eingrünung einen Übergang zum Landschaftsraum bilden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Flächennutzungsplan regelt die allgemeine Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung dient als generelle Orientierung, die im Rahmen weiterer Planungen konkretisiert werden muss. Eine konkrete Abgrenzung muss in den folgenden Planungen in Abstimmung mit den Vereinen so erfolgen, dass die Anlagen der Wasser- und Stromversorgung funktionstüchtig erhalten bleiben und die dauerhafte Fortentwicklung der Kleingartenanlagen im reduzierten Bestand gesichert ist. - In Einzelanlagen kann der Leerstand geringer sein als die Empfehlungen für die Rücknahme von Gärten insgesamt. Die Stadt muss die Entwicklung gebietsübergreifend über alle Kleingartenanlagen der Stadt betrachten, um alle Vereine dauerhaft erhalten zu können. - Die ersten Abstimmungen mit dem Verband der Kleingärtner fanden bereits in einem Gespräch im Dezember 2019 statt in dessen Ergebnis die Vereine durch den Verband informiert wurden. Die Vereine hatten weiterhin in zwei öffentlichen Beteiligungsverfahren die Möglichkeit zur Stellungnahme. Ortschaftsratsitzungen unterliegen den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Wanzleben-Börde. Diese beschränkt die Mitwirkung von Einwohnern auf die Einwohnerfragestunde, in der auch Fragen zu Sachverhalten, die auf der Tagesordnung stehen, gestellt werden dürfen. Dies erfolgte jedoch nicht. Zum jeweiligen Tagesordnungspunkt selbst ist keine Äußerung durch Bürger zulässig, um die Unabhängigkeit der Entscheidung zu wahren. In den 2 öffentlichen Bürgerbeteiligungen von jeweils 1 Monat war es den Bürgern möglich, ihre Belange schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder per e-mail vorzutragen, die den Ratsmitgliedern zur Abwägung im Planverfahren vorgelegt werden. - Der Gesetzgeber schreibt in § 3 Abs.2 BauGB vor, nach Beschlussfassung des Stadtrates den Einwender über das Ergebnis zu informieren.
---	---

Anregungen Kleingartenverein "Schulze 13"	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Auch durch den veränderten F-Plan ergibt sich für den Kleingartenverein "Schulze 13" keine andere Situation, somit muss an der Stellungnahme festgehalten werden. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt ca. 1,6ha der Fläche der Kleingartenanlage als Wohnbauland auszuweisen. Dies wäre die Hälfte der Gesamtfläche der Gartenanlage. Die Infrastruktur der Anlage wäre betroffen. So würden beide stadtnahen Zugänge, der Brunnen als einzige Wasserversorgung, das Vereinshaus und große Teile der Strom- und Wasserleitungen (Restbestandteile wären so nicht mehr nutzbar) wegfallen. Im überplanten Bereich befinden sich substanzvoll hochwertigere Lauben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Darstellungen umfassen die mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen auf 1,6 Hektar. Es verbleiben ca. 2,05 Hektar für die kleingärtnerische Nutzung. Es ist vorgesehen, dass dem Stadtrat die Aufstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes vorgeschlagen wird. Die Darstellungen der Wohnbauflächen sollen auf Grundlage des Konzeptes nochmals geprüft und nach Erfordernis im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan angepasst bzw. geändert werden. Die Abgrenzung im Flächennutzungsplan ist als generelle Orientierung zu betrachten, die im Rahmen fortführender Planungen in Abstimmung mit dem Verein zu konkretisieren ist. Hierbei ist es

<p>Pächter, deren Lauben abgerissen würden, würden nicht umsiedeln, sondern den Verein verlassen, da leerstehende Gärten mit Lauben nicht zur Verfügung stehen. Der geringe Leerstand in der Gartenanlage ist fluktuationsbedingt. Die Strukturen sind gesund und funktionieren bestens. Die Gartenanlage ist in einem sehr guten Zustand. Ein derartiger baulicher Eingriff in die bestehenden Strukturen hätte eine nicht mehr zu nutzende Restgartenanlage und einen nicht mehr arbeitsfähigen Gartenverein zur Folge. Somit muss der Ausweisung von Wohnbauland auf der Fläche der Kleingartenanlage "Schulze 13" grundsätzlich widersprochen werden. Diese Stellungnahme ist mit dem Vorsitzenden des Verbandes der Kleingärtner der Region "Börde-Ohre" abgestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Artikel des Bürgermeisters in der Presse zu den Belangen der Kleingärtner wirft zwei Fragen auf: Gärten im Planungsgebiet sollen nicht mehr neu verpachtet werden. Wird dann für Brachflächen im Planungsgebiet auch keine Pacht durch die Stadt mehr erhoben und werden diese Flächen dann durch die Stadt gepflegt? Beides wäre durch den Kleingartenverein dann nicht mehr zu leisten. 	<p>grundsätzlich möglich, die Abgrenzung an den vorhandenen Grenzen der Gärten zu orientieren, die Zuwegungen zu erhalten und in die Planung der Wohnnutzungen zu integrieren und die Anlagen der Wasser- und Stromversorgung funktionstüchtig zu sichern. Eine Berücksichtigung des Vereinshauses und des Brunnens in einer zukünftigen Planung ist sinnvoll und möglich. Grundsätzlich strebt die Stadt Wanzleben die Erhaltung und dauerhafte Sicherung der Vereine an, die im Rahmen detaillierter Planungen die Funktionsfähigkeit der Vereine auf reduzierten Flächen in Abstimmung mit den Vereinen gewährleisten soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soweit Kleingärten aufgrund der Vorbereitung einer späteren baulichen Nutzung nicht neu verpachtet werden, sind vertragliche Regelungen vorgesehen, die gewährleisten, dass den Kleingartenvereinen keine erhöhten Pachtaufwendungen für diesen gezielt geplanten Leerstand entstehen.
<ul style="list-style-type: none"> - Im Schreiben vom 20.03.2020 hat der Verein schon auf die verschiedenen Punkte hingewiesen, das auch eine Teilbebauung das Ende der Gartenanlage bedeuten wird. Egal in welcher Form der Flächennutzungsplan zum Tragen kommt, es würde die gesamte Struktur der Anlage vollkommen zerstört. Der Vorschlag sich vor Ort von Seiten des Planungsbüro sowie der Stadt und des Regionalverbandes ein Bild zu machen, wurde bisher nicht genutzt. - Der Artikel in der Volksstimme "Wir wollen keinem ans Leder" hat den Verein zwar erst einmal beruhigt, aber dadurch ist das Thema als Ganzes noch lange nicht vom Tisch. Gerade weil eine Neuverpachtung nicht mehr möglich ist, heisst das doch, dass dem Verein als Kleingartenanlage keine Perspektive gegeben wird. Im Zuge der leider immer noch aktuellen Covid 19-Pandemie hat sich für die Kleingärten eine ganz andere Situation ergeben. Der Verein hatte bisher noch nie so viele Nachfragen an Pachtgärten wie in diesem Jahr. - Auch der Verein besteht aus Wanzleber Bürgern und ist selbstverständlich an einer positive Stadtentwicklung sehr interessiert und wünscht diese, doch die Bebauung der seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Nutzgärten mit soliden Obstbäumen ist da aus Sicht des Vereins der absolut falsche Weg und wird sich in einigen Jahrzehnten als großer Fehler erweisen. Zerstörte Natur und die Versiegelung wertvollen Ackerbodens wirken sich ebenfalls negativ auf den Grundwasserspiegel aus. Um die noch vorhandenen Ressourcen zu bewahren, müsste der absolute Schwerpunkt auf innerstädtische Bebauung gelegt werden. Nach der einhelligen Auffassung schafft man mit der Bebauung der bestehenden Gartenanlagen Wohninseln, welche die Stadtentwicklung sehr interessiert und voran bringen werden. Der Verein hat keine Fachleute was eine Stadtentwicklung betrifft, aber Wanzleber die mit offenen Augen durch die Stadt gehen und dadurch der Meinung sind, dass es innerhalb der Stadt sehr viele Reserven gibt. Die eindeutige Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Gartenland ist kein Bauland. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Kleingartenanlage wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan örtlich besichtigt soweit sie zugänglich ist. Weiterhin erfolgte eine Auswertung von Luftbildaufnahmen, so dass zum Bestand ausreichend Kenntnisse vorlagen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Es ist zutreffend, dass derzeit eine erhöhte Nachfrage nach Kleingärten zu verzeichnen war. Es wurden jedoch bisher keine aktuellen Zahlen vorgelegt, die eine deutliche Verminderung des Leerstandes belegen. Im Rahmen eines Kleingartenentwicklungskonzeptes soll die Situation anhand aktueller Zahlen überprüft werden. - Die ökologischen Vorbehalte gegenüber einer Wohnbauentwicklung auf Kleingärten oder Ackerflächen sind nachvollziehbar, die städtische Planung hat jedoch auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Wanzleben verfügt über einen erheblichen Wohnungsumfang in Geschosswohnungsbauten, deren Nachfrage stark zurückgeht. Bei vielen Bürgern der Stadt besteht der Wunsch nach einem Einfamilienhaus mit Garten zur deutlichen Verbesserung ihrer Lebensbedingungen. Aufgrund der gestiegenen Einkommenssituation und der günstigen Finanzierungsbedingungen ist dies auch für junge Familien umsetzbar. Wenn die Stadt nicht ausreichend Flächen für den Einfamilienhausbau anbietet, führt dies zu deutlichen Einwohnerverlust, da bauwillige Familien in umliegende Gemeinden abwandern, die entsprechende Baugrundstücke anbieten. Dieser Einwohnerverlust führt langfristig zu einem Verlust der Attraktivität der Stadt, da z.B. bei sinkender Kaufkraft Geschäfte schließen und sinkende Steuereinnahmen im Bereich des Gemeinwesens zu Einschränkungen und Verschlechterungen für alle

	Bürger der Stadt führen. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland ist daher ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung. Mit dem Flächennutzungsplan beabsichtigt die Stadt die Weichen für eine langfristige Planung von ca. 15 Jahren zu stellen.
--	--

Anregungen Kleingartenverein "Springbrunnen e.V."	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Die Mitglieder des Gartenvereins "Springbrunnen e.V." widersprechen erneut der Ausweisung der Fläche der Gartenanlage als Wohnbaufläche. - Bedauerlicherweise musste der Verein feststellen, dass der Erhalt der Kleingartenanlage "Springbrunnen e.V." nur noch zu einem sehr kleinen Teil von der Stadt vorgesehen ist. Die Erhaltung der Kleingartenanlagen Wanzlebens als Bestandteil des "Grünen Bandes" sowie im Sinne des schreberischen Kleingartenwesens ist gerade jetzt von Bedeutung, in einer Zeit, in der in Politik und Gesellschaft eine starke Besinnung auf ökologische und klimapolitische Gesichtspunkte stattfindet und zunimmt. Davon ausgehend, aber auch im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Corona-Krise darf davon ausgegangen werden, dass es nach deren Ende in Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und in der Bevölkerung einige neue Denk- und Betrachtungsweisen geben wird, die zu wieder wachsendem Interesse an Kleingärten führen dürften. Eine solche Entwicklung zeichnet sich im Verein in der Anlage Springbrunnen e.V. bereits deutlich ab, was unter anderem an den stabil wachsenden Mitgliederzahlen und der fast vollständigen Auslastung ersichtlich ist. Es konnten lange leerstehende Gärten wieder neu verpachtet werden, die sich inzwischen wieder in einem guten Zustand befinden. Bei den neuen Pächtern handelt es sich vordergründig um junge Familien, die mit Begeisterung an die Gestaltung ihrer Gärten bereits große Fortschritte gemacht haben. Im Namen der Mitglieder fordert der Vorstand des Kleingartenvereins Springbrunnen e.V. die Stadt auf sich in Abstimmung mit dem Regionalverband der Kleingärtner den Bbauungsplan zur Förderung des Erhalts der Gartenanlage in Wanzleben einzusetzen und den bisher angedachten Bbauungsplan zu überdenken. Die Vereinsmitglieder unterstützen die in der Stellungnahme des Regionalverbandes der Kleingärtner Börde-Ohre zum Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben formulierten Einschätzungen, Einwände und Vorschläge. Insbesondere halten sie zeitnahe, konkrete und sachbezogene Gespräche aller beteiligten Akteure für sinnvoll. Sie halten es aber auch für bedenklich, die Gartenfreunde in den Wanzlebener Kleingartenanlagen durch noch in Diskussion befindliche Vorstellungen zur Stadtentwicklung und Bbauung in ihren persönlichen Gartennutzungsplanungen, Initiativen und Aktivitäten in den Vereinen zu verunsichern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme ging außerhalb der Beteiligungsfristen ein, unbeschadet davon wird sie in die Abwägung eingestellt. - Vom derzeitigen Bestand mit 4,18 Hektar sind 2,69 Hektar zur dauerhaften Erhaltung vorgesehen. Dies entspricht ca.64% der Gesamtanlage. Die Stadt Wanzleben-Börde teilt die Auffassung des Vereins, dass Kleingartenanlagen einen wichtigen Bestandteil des Grünsystems der Stadt darstellen und eine bedarfsgerechte Erhaltung anzustreben ist. Die im Flächennutzungsplan ermittelten Leerstandsangaben basieren auf einer Erhebung im Jahr 2018. Die momentane Belegung kann davon abweichen. Es ist daher vorgesehen, dass dem Stadtrat die Aufstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes vorgeschlagen wird. Die Darstellungen der Wohnbauflächen sollen auf Grundlage des Konzeptes geprüft und nach Erfordernis im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan angepasst bzw. geändert werden. Im Verein "Springbrunnen e.V." ist zutreffend derzeit ein relativ geringer Leerstandsanteil zu verzeichnen. Die Stadt Wanzleben-Börde muss bei der Steuerung des Angebotes an Kleingärten jedoch alle Kleingartenanlagen als Ganzes sehen. In anderen Vereinen ist ein weitaus höherer Leerstand vorhanden. Nicht alle Kleingartenanlagen eignen sich für eine Nachnutzung durch eine bauliche Entwicklung. In Wanzleben besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser. Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung kann nicht ein dauerhafter Leerstand an Kleingärten toleriert werden und andererseits hochwertige landwirtschaftliche Ackerfläche für eine Wohnbauentwicklung entzogen werden. Die Entwicklung des Kleingartenwesens soll so gesteuert werden, dass ein bedarfsgerechtes Angebot vorgehalten wird, dass allen Vereinen einen dauerhaften Bestand sichert und Leerstand vermieden wird. Dies erfordert eine Verkleinerung der durch Kleingartenanlagen belegten Flächen insgesamt.

Anregungen Gartenverein Zukunft e.V.	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Hiermit widerspricht der Verein der Ausweisung eines Teiles der Gartenanlage als Baufläche zum Wohnungsbau. Ein solches Vorhaben würde einen gewaltigen Eingriff in die Struktur des Kleingartenvereins sowie in die Bedeutung und Erhaltungswürdigkeit der „Grünen Bandes“ als ökologischen und erholsamen Rückzugsort für Mensch und Tier bedeuten. Dieses Vorgehen ist in heutigen Zeiten des immer weiter fortschreitenden Klimawandels und der zunehmenden Besinnung der Bevölkerung auf ökologische Aspekte ein Schritt in die falsche Richtung. Der Verein sieht dies z.B. darin, dass sich viele junge Menschen und Familien wieder für Kleingärten begeistern und diese für Erholungszwecke und zum Anbau biologischer Produkte nutzen. Mit der Bewirtschaftung dieser Gärten wird ein unbezahlbares Biotop für viele seltene und schutzwürdige Vogel-, Kleintier- und Insektenarten geschaffen, welche in den vielen Schottergärten vor Wohnhäusern nie zu sehen sein werden. Durch den Abriss, der über Jahrzehnte lang gehegten und gepflegten Gärten und Lauben, wäre so manches Lebenswerk zerstört, was mit Verlust von Lebensqualität und des Lebensinhaltes einhergeht. - Strukturell stellt dieses Vorhaben den Kleingartenverein vor immense Probleme, da sich im geplanten Baugebiet der Hauptwasseranschluss des Vereins liegt. Der Wegfall dieser Gärten und der damit verbundene Wegbruch der Pachteinnahmen ist ein großes wirtschaftliches Problem, was für den ausgeglichenen Haushalt zu nicht vorhersagbaren Folgen führen kann. - Der Verein hofft das diese Argumente die Stadt dahingehend bewegen kann sich gemeinsam mit dem Regionalverband der Kleingärtner für den Erhalt der Kleingärten zu entschließen und damit den Bürgern der Stadt Wanzleben ein großes Stück Lebensqualität zu erhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme ging außerhalb der Beteiligungsfristen ein, unbeschadet davon wird sie in die Abwägung eingestellt. Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist die nachhaltige Förderung und dauerhafte Sicherung des Kleingartenwesens in Wanzleben. Die Stadt Wanzleben-Börde strebt eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Kleingärten an, bei der für alle Nachfragen nach Kleingärten zu-künftig im Stadtgebiet ausreichend Gärten zur Verfügung stehen. Es ist aber nicht sinnvoll, dauerhaft ein Überangebot an Kleingärten vorzuhalten. Gartenleerstand führt zu einer mangelnden Attraktivität der Anlagen für die Gartenfreunde. Pachtausfälle für leerstehende Gärten müssen durch die verbleibenden Kleingärtner mitgetragen werden. Gebietsintegrierte Maßnahmen, wie die Schaffung von Obstwiesen widersprechen der Zweckbestimmung gemäß dem Bundeskleingartengesetz und dehnen die Anlagen über den Bedarf hinaus aus. Der Bedeutung des Kleingartenwesens für die Menschen und die Umwelt wird eine hohe Wertschätzung entgegen gebracht, dies bedeutet aber nicht, einen Bestand deutlich über dem Bedarf zu erhalten und den Leerstand zu fördern. Die im Flächennutzungsplan ermittelten Leerstandsangaben basieren auf einer Erhebung im Jahr 2018. Da mehrere Vereine geltend gemacht haben, dass die momentane Belegung davon abweicht, ist es vorgesehen, dass dem Stadtrat die Aufstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes vorgeschlagen wird. Die Darstellungen der Wohnbauflächen sollen auf Grundlage des Konzeptes geprüft und nach Erfordernis im Rahmen eines Änderungs-verfahrens zum Flächennutzungsplan angepasst bzw. geändert werden. - Die Abgrenzung im Flächennutzungsplan ist als generelle Orientierung zu betrachten, die im Rahmen fortführender Planungen in Abstimmung mit dem Verein zu konkretisieren ist. Hierbei ist es grundsätzlich möglich, die Abgrenzung an den vorhandenen Grenzen der Gärten zu orientieren, die Zuwegungen zu erhalten und in die Planung der Wohnnutzungen zu integrieren und die Anlagen der Wasser- und Stromversorgung funktionstüchtig zu sichern. Grundsätzlich strebt die Stadt Wanzleben die Erhaltung und dauerhafte Sicherung der Vereine an, die im Rahmen detaillierter Planungen die Funktionsfähigkeit der Vereine auf reduzierten Flächen in Abstimmung mit den Vereinen gewährleisten soll. - Das Ziel der dauerhaften Sicherung von Kleingärten vertritt die Stadt Wanzleben Börde in umfassender Weise. Dies ist jedoch nur zu erreichen, wenn ein bedarfsgerechtes Angebot an Kleingärten vorgehalten und der Leerstand reduziert wird.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 03.12.2019 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 17.01.2020 übersandt. Die Hinweise wurden in den Plan eingearbeitet und eine Vielzahl von Anregungen berücksichtigt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurden in die Begründung durch Beschluss des Stadtrates vom 09.07.2020 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Verfasser der Stellungnahmen wurden mit Hinweis auf die entsprechenden Ausführungen im Entwurf der Begründung über die Abwägung nach Beschluss des Stadtrates informiert.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 10.07.2020 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 17.08.2020 übersandt. In den Flächennutzungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes die Trasse der geplanten Leitung SüdOstLink vermerkt. Weitere Hinweise wurden in der Begründung berücksichtigt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden in einem Abwägungsbeschluss behandelt. Die Verfasser der Stellungnahmen wurden über die Abwägung nach Beschluss des Stadtrates informiert.

Durch die Landeshauptstadt Magdeburg wurden zum Entwurf des Flächennutzungsplanes folgende Anregungen vorgetragen:

Landeshauptstadt Magdeburg	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Die Landeshauptstadt Magdeburg begrüßt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde. - Wohnbauflächen: Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für ihr Gebiet, u.a. die Ausweisung von Wohnbauflächen. Ziel der Stadt ist es, in allen Ortschaften Bauflächen für den örtlichen Bedarf vorzuhalten, um Abwanderungstendenzen entgegenwirken zu können. Dabei unterscheiden sich die Entwicklungspotentiale aufgrund der Lage sehr. Die räumliche Nähe zum Verdichtungsraum und Oberzentrum, mit einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen sowie Versorgungsstandorten für den gehobenen Bedarf, ist ein Faktor, welcher die Entwicklungsvoraussetzungen der im Osten gelegenen Ortschaften begünstigt. Eine wichtige Grundlage für die Ermittlung der Wohnbaufläche stellt die 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für das Land Sachsen-Anhalt. Aufgrund der tatsächlich eingetretenen Entwicklung bis zum Jahr 2018 wurde ein Mittelwert aus der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Szenarioprognose des ISEK angenommen (Begründung, Kapitel 3.2.2, S.48). Vor allem im Bereich der Ortschaft Stadt Wanzleben (als Grundzentrum festgelegt) werden Wohnbauflächen dargestellt, während im Bereich der Ortschaft Stadt Seehausen nicht bedarfsgerechte Bauflächenangebote aufgehoben werden sollen. Insgesamt stellt der Flächennutzungsplan für den Planungshorizont bis zum Jahr 2035 Flächen, die zuvor nicht bereits bauplanungsrechtlich gesichert waren, in einem Umfang von 18,97ha Flächen als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg werden gegen die beabsichtigten Wohnbauflächen-darstellungen keine grundsätzlichen Einwände er- 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.

<p>hoben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jedoch sind die aufgrund fehlerhafter Berechnungen ermittelten Bedarfe zu prüfen und anzupassen. - gewerbliche Bauflächen: Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen ist ebenfalls Ziel der Stadt Wanzleben-Börde, um die gewerbliche Entwicklung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern. Dabei sollen für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe in den Ortsteilen bedarfsgerecht Flächen bereitgehalten werden. Schwerpunkte für die Bedarfsdeckung bilden die Stadt Wanzleben (Grundzentrum) und Klein Wanzleben als regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe. Der Bedarf gewerblicher Bauflächen wurde aus der Ansiedlungstätigkeit von Betrieben seit 1990 abgeleitet, jedoch nach Auffassung der Landeshauptstadt Magdeburg zu großzügig aufgerundet, da sich rechnerisch lediglich ein Bedarf von 21,07ha bis zum Planungshorizont 2035 ergibt (vgl. Abschnitt bisheriger Flächenbedarf für Gewerbeentwicklungen, S.90). Aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg ist ein Ansiedlungsbedarf von 25 Hektar bei angenommener Weiterführung der Siedlungstätigkeit angemessen. Damit ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von lediglich 5,2 Hektar. Die neu darzustellenden Gewerbeflächen sind entsprechend zu reduzieren. - Hinweise: Im Rahmen der Prognose des Bedarfs an Wohnformen (Kapitel 3.3.2, S.59) wird der strukturelle Wohnungsbedarf für Einfamilienhäuser EFH auf Grundlage der Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 wie folgt ermittelt: Laut vorgenannter Wohnungsmarktprognose besteht ein jährlicher Bedarf von 17 bis 25 EFH pro 10.000 Einwohner. Dies entspricht gemäß Begründung einer Anzahl von 25 bis 36 EFH jährlich für die Stadt Wanzleben-Börde mit 14329 Einwohnern (2018). Anschließend wurde der strukturelle Wohnungsbedarf für die Ortschaften Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben, welche Schwerpunkte des strukturellen Wohnungsdefizites an Einfamilienhausgrundstücken darstellen, anhand der Mittelwerte der Prognose wie folgt dargestellt: "Dies wären für die Stadt Wanzleben mit 4.899 Einwohnern jeweils 15 Bauplätze pro Jahr, für das Zuckerdorf Klein Wanzleben mit 1.621 Einwohnern 5 Bauplätze pro Jahr" Leider beruhen diese Berechnungen nicht auf dem Mittelwert (11 und 4 Bauplätze jährlich) und führen dazu, dass ein zu hoher struktureller Bedarf in den nachfolgenden Bedarfsermittlungen (Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Ortschaften, Tab.15, S.60; Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen, Tab. 18, S. 69) zugrunde gelegt wird. - Zudem sind in Tabelle 18 einige Fehler zu finden: so ist beispielsweise die Summe für die Stadt Wanzleben (unterste Zeile) in der Spalte "innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50 %)" rechnerisch falsch, ebenso in der Spalte "Grundstücke in teilweise erschlossenen WA-/MI-Gebieten", weiterhin stimmen die Zahlen in der Spalte "innerörtlich Bauplätze" nicht vollständig mit den Zahlen im Textabschnitt "innerörtliche Baulandreserven", S.65-68 überein, auch entspricht die Zuordnung der Baugebiete in die entsprechenden Spalten nicht immer den zuvor erfolgten Beschreibungen im Text 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine nochmalige Prüfung und Korrektur hat stattgefunden, wesentliche Änderungen resultieren aus den Korrekturen nicht. - Der Umfang der dargestellten gewerblichen Bauflächen wurde durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde als raumverträglich eingeschätzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen im Industrie- und Gewerbegebiet Wanzleben Südost teilweise nicht separat erschlossen sind und nur für die Erweiterungen bestehender Betriebe geeignet sind. Sie können nicht zur allgemeinen Bedarfsdeckung beitragen. Der Umfang der vorgehaltenen gewerblichen Entwicklungsflächen wird als bedarfsgerecht eingeschätzt. Eine Beeinträchtigung der raumordnerischen Funktion der Landeshauptstadt Magdeburg ist hieraus fachlich nicht ableitbar. - Der redaktionelle Fehler wurde in Abstimmung mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde korrigiert. Er hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Gesamtbedarf, da für den Bedarf in der Stadt Wanzleben die Anzahl der jährlich gestellten Bauanträge für Einfamilienhäuser maßgeblich war. Für Klein Wanzleben ergibt sich hierfür eine nicht raumbedeutsame Überschreitung des Angebotes über den Bedarf im Umfang von 3 Bauplätzen. - Die Tabelle wurde nochmals geprüft und redaktionell korrigiert. Hieraus ergibt sich keine geänderte Bedarfsberechnung.
--	--

<p>(z.B. für die Ortschaft Schleibnitz, Bebauungsplan Schleibnitz "Nordost").</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Kapitel 8 "Flächenbilanz" ist eine Tabelle zu finden, welche summarisch die Flächennutzungen und die Flächengröße in Hektar, einschließlich relativer Flächenanteile für das gesamte Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde abbildet. Hier wäre ein Vergleich mit den entsprechenden Bestandsflächen oder die Angaben der Änderungssaldi zum Bestand hilfreich, um die Entwicklung besser nachvollziehen zu können. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Sachverhalt wurde bereits zum Vorentwurf vorgetragen und als unzweckmäßig eingeschätzt. Die Neuausweisung von Baugebieten auf bisherigen Außenbereichsflächen sind im Umweltbericht auf den Seiten 183-186 angeführt. Neben diesem Neuausweisungen auf bisher nicht bebaubaren Flächen enthält der Flächennutzungsplan auch Zielsetzungen für Bestandsgebiete, die von der derzeitigen Prägung abweichen. Dies sind zum Beispiel mehrere Teilbereiche von Ortschaften, die derzeit überwiegend durch Wohnen geprägt sind, auf denen aber eine Nutzungsmischung angestrebt wird. Diese sind vom Umfang schwer abzugrenzen, müssten aber in einer solchen Bilanz mit ausgewiesen werden. Der hiermit verbundene planerische Aufwand wird als nicht erforderlich erachtet.
--	---

Folgende wesentliche Anregungen wurden durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgetragen, über die durch den Stadtrat Wanzleben-Börde ein Beschluss gefasst wurde.

50 Hertz Transmission GmbH	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Im Planungsgebiet befinden sich die 380-kV-Leitung Lauchstädt - Wolmirstedt - Klostermansfeld 535/536 von Mast-Nr. 293 — 316 und der geplanter SuedOstLink (Wolmirstedt - Isar; DC). Der Leitungsverlauf ist in den Unterlagen enthalten. - Es wird für die Aufnahme der Restriktionen aus der Stellungnahme vom 18.12.2019 mit der Reg.-Nr. 2019-007917-01-TG in die Begründung auf Seite 119 f. unter Punkt 4.2.4 Energieversorgung / Freileitungsnetz gedankt. - Die Angaben zum geplanten SuedOstLink können nach derzeitigem Stand wie folgt aktualisiert werden: Das Projekt befindet sich in der Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens. Hierbei wird in einem festgelegten Trassenkorridor eine Trasse entwickelt. Die abgestimmten Planungen im Ortsteil Schleibnitz, von Ende Januar 2019, werden während der Feintrassierung berücksichtigt. Es wird daher gebeten, den Absatz zum SuedOstLink ab der Textpassage "Derzeit prüft die 50Hertz einen Trassenkorridorvorschlag auf dem Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde..." bis "...und dem Planziel für den "SuedOstLink" dar." auf Seite 120 der Begründung durch den vorgenannten zu ersetzen. - Ferner wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Angaben werden ergänzt bzw. gemäß den Anregungen der 50Hertz Transmission GmbH geändert. - Da das Verfahren keine weiteren abstimmungsrelevanten Änderungen vorsieht, ist eine weitere Beteiligung nicht erforderlich.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Für die BImA nimmt die Hauptstelle Portfoliomanagement Magdeburg für das Bundesland Sachsen-Anhalt die Aufgaben als Trägerin öffentlicher Belange und als Eigentümerin wahr. Im Territorium des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde mit seinen Ortsteilen sind diverse BImA-eigene Liegenschaften. - WE-Nr. / Bezeichnung der Wirtschaftseinheit (WE) / Segmentierung: 142451 Wanzleben, NE, BAB A 14 - 8410A - dauerhaft zu betreuende A&E-Maßnahmen; 144721 / Wanzleben, NE 8410A - dauerhaft zu 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Es ist nicht Aufgabe der Stadt die Auswirkungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die benannten Liegenschaften der BImA zu prüfen.

<p>betreuende A&E-Maßnahmen; 144813 Wanzleben, BAB A14, A&E 8410A - dauerhaft zu betreuende A&E-Maßnahmen; 144902 Hohendodeleben, A&E 8410A - dauerhaft zu betreuende A&E-Maßnahmen; 313216 Domersleben, LWS 2110U - Vorplanung Verkauf ohne Altlasten/ Kampfmittel (AUKM) Sachverhalt; 315093 Bottmersdorf/ Gartenland / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 315866 BAB14 VKE 1.3 E5, E6 / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 315882 A&E Seehausen - Wald, Unland, Steinbruch BAB14 VKE 1.3 E5, E6 / 8410A - dauerhaft zu betreuende A&E-Maßnahmen; 315892 Seehausen/ Gartenland / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 316261 Klein Rodensleben, LWS / 2110U - Vorplanung Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 316453 Wanzleben, Am Burggarten Garagenstellplätze /1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 316461 Dreileben, Garten / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 316839 Dreileben, Garten / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 316944 Garagenstellplätze / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 316949 Dreileben, Enge Straße, Garagenstellplätze / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AUKM) Sachverhalt; 317000 Wanzleben, Schloßplatz; Garagenstellplätze / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 317462 Stallgebäude mit Garage / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt; 318198 Dreileben/ Garten / 1110U - Verkauf ohne Altlasten/Kampfmittel (AL/KM) Sachverhalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Planungsgebiet befinden sich auch BlmA-eigene Liegenschaften mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die betreffenden Liegenschaften stehen in der Verwaltung der in Sachsen-Anhalt belegenen Bundesforstbetriebe Nördliches Sachsen-Anhalt und Mittelbe. Hier wird die Eigentümerfunktion der BlmA durch den jeweils zuständigen Bundesforstbetrieb wahrgenommen und folgende Stellungnahme abgegeben. - Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt: Konkrete Aussagen zu den einzelnen, im Flächennutzungsplan geschilderten Projekten können erst im Zuge einer Realisierung der entsprechenden Maßnahmen erfolgen. Dass Liegenschaften, welche sich in der Verwaltung des Bundesforstbetriebes Nördliches Sachsen-Anhalt befinden, künftig im Rahmen der tatsächlichen Umsetzung betroffen sein könnten, kann zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird darum gebeten, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und hier den Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt neben der Wahrnehmung der Aufgaben als Träger öffentlicher Belange auch in seiner Eigentümerfunktion frühzeitig in die Abstimmungen einzubinden, um ggf. auf anderweitige Planungen im Voraus Einfluss nehmen zu können. Sämtliche Flurstücke der aufgeführten Wirtschaftseinheiten dienen als dauerhaft zu betreuende Ausgleichs- und Ersatzflächen und müssen somit gemäß Planfeststellungsbeschluss erhalten und im Sinne der Kompensationsverpflichtung gepflegt werden. Sollten Flurstücke oder Teilflächen der genannten Wirtschaftseinheiten zu einem späteren Zeitpunkt in den Plangebieten spezifischer Vorhaben gelegen sein, wird an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass 	<p>Dies ist die Aufgabe des Grundeigentümers. Die Stadt geht daher davon aus, dass Bedenken des Eigentümers bezüglich der Auswirkungen auf die nebenstehenden Grundstücke nicht vorgetragen wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soweit die betreffenden Maßnahmen aufgrund der Planfeststellungen der Stadt bekannt sind, wurden diese im Flächennutzungsplan berücksichtigt. - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Belange des Eigentums an Grundstücken sind im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB vorzutragen. Eine Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgt ausschließlich im Rahmen der Funktion als Träger öffentlicher Belange.
--	--

<p>Änderungen der Nutzungsart und der Eigentumsverhältnisse folglich nicht gestattet sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesforstbetrieb Mittelelbe: WE 315882 - A&E Seehausen - Wald, Unland, Steinbruch - BAB14 VKE 1.3 E5, E6 In der Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans (Stellungnahme der BlmA vom 30.01.2020) wurde die Stadt Wanzleben-Börde darüber informiert, dass sich drei Flurstücke der Gemarkung Seehausen im Planungsgebiet befinden, welche als A/E-Maßnahmen für die BAB 14, VKE 1.3 planfestgestellt sind. Die drei Flurstücke - 241/81, 243/81 und 245/81 der Flur 10 dieser Wirtschaftseinheit - sind Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die (BAB) A14 im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens "Am Hohen Holz", Verfahrensnummer: BK 7.005. Hier entstehen Aufforstungsmaßnahmen (E5 und E6). Neben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind weitere Personen von diesen Aufforstungen betroffen. Diese Aufforstungen (E5 und E6) sind durch den beabsichtigten Flächennutzungsplan angemessen zu würdigen. Im "Gesamtplan Entwurf FNP der Stadt Wanzleben-Börde" ist diese A/E-Fläche aus Sicht der BlmA nicht korrekt eingezeichnet worden. Es wird um Beachtung und entsprechende Korrektur des Hinweises gebeten. - Außer den vorgenannten Hinweisen gibt es gegenwärtig seitens der BlmA zum Planentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde mit seinen Ortsteilen keine weiteren Einwendungen oder Ergänzungen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dies wurde berücksichtigt und die Lage der Maßnahme redaktionell angepasst. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Es wird empfohlen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20 m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden/Wohngebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) sowie für Photovoltaikanlagen mit einer Fläche ab ca. 200 m², das Referat 226 der Bundesnetzagentur zu beteiligen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt betrifft die Bebauungsplanung, im Flächennutzungsplanverfahren bedarf er keiner Behandlung.
<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein neues Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beitragen soll. Dem im NABEG verankerten Planungs- und Genehmigungsregime, für das die Bundesnetzagentur zuständig ist, unterliegen alle Vorhaben, die im Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) als länder- und/oder grenzüberschreitend gekennzeichnet sind. Ihre Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich. Die Bundesnetzagentur führt für die Vorhaben auf Antrag der verantwortlichen Betreiber von Übertragungsnetzen die Bundesfachplanung durch. Zweck der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, eines Gebietsstreifens, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung voraussichtlich realisiert werden kann, als verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung. Mit der Planfeststellung, die die Bundesnetzagentur wiederum auf Antrag der verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber durchführt, wird der genaue Verlauf der Trasse innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bestimmt und das Vorhaben rechtlich zugelassen. Wie bereits im Entwurf 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend des Standes des Verfahrens für das Planvorhaben "SuedOstLink" ergänzt.

<p>der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde in Kapitel 4.2.4. beschrieben wird, kommt im räumlichen Geltungsbereich des in Rede stehen- den Flächennutzungsplans eine Realisierung der Trasse der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (BBPlG-Vorhaben Nr.5), auch SuedOstLink genannt, in Betracht. Nach dem am 31.12.2015 in Kraft getretenen "Gesetz zur Änderung von Bestimmungen des Rechts des Energieleitungsbaus" sollen Gleichstromvorhaben, wie das Vorhaben Nr.5, aus Gründen der Akzeptanz künftig vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden (gesetzlicher Erdkabelvorrang für die im BBPlG mit "E" gekennzeichneten Gleichstromvorhaben).</p> <p>- Die Bundesnetzagentur traf für den vorliegend relevanten Abschnitt A Wolmirstedt – Raum Naumburg/Eisenberg des Vorhabens Nr.5 am 02.04.2020 die Entscheidung über die Bundesfachplanung und legte damit den Verlauf eines raumverträglichen Trassenkorridors fest. Diese Entscheidung stellt eine verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung dar. Eine Trassierung außerhalb des festgelegten Trassenkorridors ist nicht möglich. Der festgelegte Trassenkorridor trifft nordöstlich von Hohendodeleben auf den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben-Börde. Er verläuft östlich der Ortslage von Hohendodeleben, knickt dann in Richtung Südwesten ab und verläuft weiter in Richtung Schleibnitz. Östlich der Ortslage von Schleibnitz knickt der festgelegte Trassenkorridor in Richtung Süden ab, verläuft dann über die im Flächennutzungsplan vermerkte Vorbehaltsfläche für großflächige Industrieansiedlungen und verlässt den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans östlich der Ortslage Buch. Die 50Hertz Transmission GmbH reichte am 15.05.2020 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die, auch als Sachsen-Anhalt Nord bezeichnete Teilstrecke zwischen dem Umspannwerk Wolmirstedt und der Stadt Könnern (Abschnitt A1) bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen (innerhalb des verbindlich festgelegten Trassenkorridors) enthält. Die Bundesnetzagentur stellte am 29.05.2020 die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen fest. Nach §20 NABEG ist als nächster Verfahrensschritt die Durchführung einer Antragskonferenz sowie die Festlegung des Untersuchungsrahmens vorgesehen. Inzwischen wurde mit dem Inkrafttreten des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) am 29.05.2020 eine Möglichkeit geschaffen, diese Antragskonferenz im schriftlichen Verfahren durchzuführen (§5 Abs.6 PlanSiG). Damit das Genehmigungsverfahren nicht verzögert wird und alle relevanten Belange ermittelt werden können, machte die Bundesnetzagentur von dieser Möglichkeit Gebrauch. Stellungnahmen konnten vom 16.06.2020 bis zum 17.07.2020 abgegeben werden. Über die Änderung des Beteiligungsverfahrens in dieser Angelegenheit informierte die Bundesnetzagentur die Stadt Wanzleben-Börde mit Schreiben vom 18.06.2020. Auf der Grundlage des Antrags und der eingegangenen Stellungnahmen legt die Bundesnetzagentur nun den Untersuchungsrahmen für die Planfeststellung fest. Sie bestimmt darin den erforderlichen Inhalt der nach §21 NABEG von der 50Hertz Transmission GmbH einzureichenden Unterlagen. Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft die von der Vorhabenträgerin vorgeschlagene Trasse,</p>	<p>- Der Trassenkorridor wurde zur Kenntnis genommen und die Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan geprüft. Innerhalb des festgelegten Trassenkorridors lässt sich das beabsichtigte Erdkabel für die Trasse des SuedOstLink so verlegen, dass die Belange der Stadt Wanzleben-Börde hinreichend beachtet werden.</p>
---	--

<p>wie im Entwurf der Begründung zum Flächen-nutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde beschrieben, auf einer Länge von ca. 300– 400m über die im Flächennutzungsplan vermerkte Vorbehaltsfläche für großflächige Industrieansiedlungen. Mit Schreiben vom 08.07.2020 hat die Stadt Wanzleben-Börde eine Stellungnahme im oben genannten Verfahren abgegeben. Hierin bestätigt sie, dass das Vorhaben 5, im Abschnitt A1 durch eine angepasste Trassierungs-variante der Vorhabenträgerin 50Hertz Transmission GmbH dem in Rede stehenden Industriegebiet nicht mehr entgegensteht. Vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse aus dem laufenden Planfeststellungs-verfahren ist somit derzeit ein Konflikt zwischen den in Rede stehenden Planungen als unwahrscheinlich einzustufen. Eine abschließende Beurteilung der zu bewältigenden Nutzungskonflikte ist seitens der Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand jedoch nicht möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Sinne einer vorausschauenden Flächennutzungsplanung sollten die absehbaren Veränderungen durch den Netzausbau angemessen berücksichtigt werden, indem auf Darstellungen im Flächennutzungsplan verzichtet wird, die u.U. zu Restriktionen der Trassenplanung führen könnten. Es sollte daher sichergestellt werden, dass durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans keine Einschränkungen bzw. Restriktionen im Hinblick auf das geplante Vorhaben Nr.5 geschaffen werden, die das Planfeststellungsverfahren u.U. erschweren könnten. In diesem Zusammenhang wird angeregt, gegebenenfalls den mit der Entscheidung über die Bundesfachplanung festgelegten Trassenkorridor bzw. den im Planfeststellungsverfahren durch die Bundesnetzagentur noch festzulegenden Trassenverlauf für das Vorhaben Nr.5, in dem Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde darzustellen. - Es wird davon ausgegangen, dass die für den Abschnitt A des Vorhabens Nr.5 federführend zuständige Vorhabenträgerin 50Hertz Transmission GmbH in der Angelegenheit bereits ebenfalls beteiligt wurde. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auf den Internetseiten der Vorhabenträgerin Planunterlagen zu dem Vorhaben Nr.5 abrufbar sind, die den derzeitigen Planungsstand wiedergeben, sich jedoch im weiteren Verfahren noch ändern können. Es wird gebeten, die Hinweise zu berücksichtigen und die Bundesnetzagentur über den Fortgang des Verfahrens zu informieren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die im Antrag auf Planfeststellung enthaltene Trassenführung für den SuedOstLink im Flächennutzungsplan vermerkt wird. Ein Vermerk ist gemäß §5 Abs.4 Satz 2 BauGB für solche Vorhaben vorgesehen, die nicht nach dem BauGB sondern auf anderer gesetzlicher Grundlage festgesetzt werden, jedoch noch nicht rechtsverbindlich sondern im Verfahren sind. - Die 50Hertz Transmission GmbH wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.
---	--

Deutsche Regionaleisenbahn GmbH	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit der Deutschen Regionaleisenbahn GmbH: Die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH (DRE) ist ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen mit einem bundesweiten Bestand an Eisenbahnnebenstrecken. Zur Gruppe der DRE gehört auch die Bayerische Regionaleisenbahn GmbH (BRE) sowie die DRE Bahnverkehr GmbH. DRE und BRE sind vorrangig als öffentliches Eisenbahninfrastrukturunternehmen nach §3 Allgemeines Eisenbahngesetz tätig. - Die Bahnstrecke Nr.6861 von Blumenberg bis nach Klein Wanzleben (Gleisanschluss Zuckerfabrik) zählt zum Betriebsstreckenbestand der DRE. Der restliche Streckenabschnitt bis nach Eilsleben ist stillgelegt, jedoch noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Aussage zur Entwidmung wird geändert. Es wird klargestellt, dass die Fläche noch nach AEG gewidmet ist.

<p>(§23 Allgemeines Eisenbahngesetz). Die Bahnstrecke Nr.6861 steht im Eigentum der DRE. Die betreffenden Flurstücke befinden sich im räumlichen Umfang des Flächennutzungsplanes, so dass die DRE von den Festlegungen des Flächennutzungsplans betroffen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anmerkungen zu den Darstellungen im Entwurf: In der Begründung wird unter Ziffer 2.4 auf Seite 11 irrtümlicherweise auf eine bereits erfolgte Entwidmung des Streckenabschnitts Klein Wanzleben — Eilsleben verwiesen. Dieses bittet die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH zu korrigieren, da dieser Streckenabschnitt zwar stillgelegt, aber noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden ist. - Im Planteil des Entwurfs ist das Trassenband zwischen Klein Wanzleben und Eilsleben nicht mehr als Bahnfläche, sondern bereits mit den Signaturen der zukünftigen Flächennutzungen dargestellt. Da die Freistellung noch nicht erfolgt ist, müsste auf dem Plan vermerkt werden, dass diese Flächennutzungen unter dem Vorbehalt der Freistellung von Bahnbetriebszwecken stehen. Diese Möglichkeit der Darstellung unter Vorbehalt dürfte nach §5 Abs.2 BauGB gegeben sein, da die dort vorgenommene Aufzählung der in Flächennutzungsplänen darzustellenden Inhalte nicht abschließend ist. - Im Begründungsteil heißt es unter Ziffer 4.1.3: "Vom Bahnhof Blumenberg besteht ein Güterverkehrsanschlussgleis zur Zuckerfabrik Klein Wanzleben. Güterverkehrsstellen sind darüber hinaus in Blumenberg und Wanzleben vorhanden". Diese Formulierung entspricht nicht den Gegebenheiten, da es sich bei der Eisenbahninfrastruktur nicht um ein Anschlussgleis, sondern um eine öffentliche Eisenbahnstrecke handelt. Der Begriff "Güterverkehrsstelle" ist vorrangig durch das jetzige Eisenbahnverkehrsunternehmen DB Cargo AG geprägt worden. Aktuell handelt es sich bei Blumenberg und Wanzleben nicht um Güterverkehrsstellen in diesem Sinne. Zutreffend ist es, dass Gleisanschlüsse zu ehem. Nutzern der Bahn bestehen. Auch könnten bei Bedarf neue Gleisanschlüsse errichtet werden. Eine weitere Verlagerung des Lkw-Verkehrs auf die Schiene wäre aus DRE-Sicht zu begrüßen. Diese hängt jedoch maßgebend von der Disposition der betroffenen Betriebe ab. Es besteht ein Anschluss zur Zuckerfabrik in Klein Wanzleben. Insofern ist es missverständlich, wenn im Begründungsteil auf mehrere Anschlüsse zur Zuckerfabrik verwiesen wird. Der Gleisanschluss zur Zuckerfabrik ist in den vergangenen Jahren regelmäßig zum Abtransport des dort produzierten Bioethanols genutzt worden. Im Begründungsteil wird unter Ziffer 2.4 auf eine Jahresmenge von 100.000 t verwiesen. Der Bahnübergang mit der B246a in Blumenberg ist mit einer neuen technischen Sicherungsanlage einschließlich Schrankenanlage ausgerüstet worden. Es existiert ein weiterer Bahnübergang mit der B246a nördlich der Stadt Wanzleben, welcher ebenfalls technisch gesichert ist. Zwei Bahnübergänge mit den Landesstraße 50 und 46 im Stadtgebiet von Wanzleben sind zwar nicht durch Schranken gesichert, die dortige Sicherungsform entspricht jedoch der Eisenbahnbau- und -betriebs-ordnung. Die Sicherung erfolgt durch Posten. Gemäß StVO ist dem Schienenverkehr Vorrang zu gewähren. Die im Begründungstext aufgeführte Annahme, es läge ein "hohes Gefahrenpotenzial" vor, trifft nicht zu. Dennoch bestehen Bestrebungen, den Bahnübergang mit der L50 im Sinne einer Verbesserung 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussage wird korrigiert. - Es ist ausreichend dies in der Begründung und als Hinweis auf dem Plan darzulegen. Im Flächennutzungsplan sind nur die Hauptverkehrszüge darzustellen. Seit der Stilllegung der Strecke bildet diese keinen Hauptverkehrszug mehr. Sie dient mangels Benutzbarkeit nicht mehr dem überörtlichen Verkehr. Eine Reaktivierung der Fläche ist nicht vorgesehen, vielmehr soll sie entwidmet und gemäß den Zielen des Landkreises Börde als Radwegeverbindung ausgebaut werden. Der Vorbehalt wird als Hinweis auf den Plan aufgenommen. - Dies ist zutreffend. Seit dem Ausbau für das Bioethanolwerk hat die Strecke wieder den Status einer öffentlichen Eisenbahn. Der Sachverhalt wird aktualisiert. Die weiteren Hinweise in der Begründung werden korrigiert.
---	---

<p>der Abwicklung des Verkehrs am Kreuzungspunkt durch Installation einer Sicherungsanlage zu ertüchtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planung der DRE zur Entwicklung der Bahnstrecke Blumenberg – Eilsleben: Die DRE beabsichtigt, den betriebenen Streckenteil von Blumenberg nach Klein Wanzleben (Zuckerfabrik) auch zukünftig vorzuhalten und weiterzuentwickeln. Die Verlagerung weiterer Güterverkehrsanteile auf die Schiene steht hierbei im Vordergrund der Überlegungen. Ergänzend hierzu steht die Gleisinfrastruktur auch weiteren Nutzungen — z.B. für gelegentliche Personensonderzüge — offen. Die Betriebsanlagen enden an der Magdeburger Straße im OT Klein Wanzleben. An dieser Stelle könnte bei Bedarf auch eine einfache Zugangsstelle für Gelegenheitsverkehre entstehen. - Für den sich anschließenden stillgelegten Streckenteil sieht die DRE keine Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebs. Auch sind die dortigen Anlagen — sofern noch vorhanden — für den Bahnbetrieb des Betriebsabschnitts entbehrlich. Aus diesem Grunde strebt die DRE dort eine Nachnutzung der Grundstücke an. Dieses setzt ein Verfahren nach §23 AEG voraus. - Vorstellungen zur Nachnutzung der Bahnflächen im Abschnitt Klein Wanzleben – Eilsleben: Die Siedlungsplanung der Stadt Wanzleben-Börde geht schwerpunktmäßig von der Schaffung geeigneter Bauplätze für Einfamilienhäuser (EFH) aus. Dem hingegen besteht eine rückläufige Nachfrage nach Geschosswohnungen des kommunalen Wohnungsbaus bzw. nach Wohnungen in privaten Mehrfamilienhäusern. Dieser Trend sei besonders in Ortschaften mit einem hohen Geschosswohnungsanteil zu erwarten. U.a. das ZD Klein Wanzleben sowie die Stadt Seehausen zählen zu diesen Ortschaften. Auch Wohnungen, die direkt an den Ortsdurchfahrten liegen, sind schwer vermietbar. Auf entsprechende wohnungsorientierte Wanderungsbewegungen, die einen nachgefragten Wohnraum in Form von EFH voraussetzen, wird hingewiesen. Die Schaffung weiterer Bauplätze für EFH sei unter anderem auch deshalb notwendig, um zukünftig Generationen in der Region zu halten. Die günstigere Verfügbarkeit von Grund und Boden soll es Familien erlauben, größere Grundstücke zu erwerben und sich hierdurch Freiräume zu schaffen und die Lebensqualität zu steigern. Auch wegen der Möglichkeit der Baufinanzierung konzentrierte sich die Nachfrage jüngerer Bevölkerungsgruppen im ländlichen Raum überwiegend auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Die Stadt Wanzleben möchte junge Familien, die sich aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort halten und hierfür geeignetes Bauland bereithalten. Landschaftsplanerisch wird grundsätzlich empfohlen, vor Ausweisung neuer Bebauungsgebiete das innerörtliche Potenzial zur Lückenbebauung und Sanierungsmöglichkeiten von ungenutzter Bausubstanz zu prüfen. - Die DRE regt aus diesen Gründen an, die Flächen der ehemaligen Bahnhöfe Klein Wanzleben sowie Seehausen für Wohnbauzwecke zu entwickeln und dementsprechend im Flächennutzungsplan darzustellen. Mit der Stilllegung und Freistellung von Bahnbetriebszwecken ehemaliger Bahntrassen geht zwar regelmäßig einher, solche Flächen grundsätzlich der Begrünung zuzuführen. Ihre verbindende, aber auch ihre zerteilende Wirkung bleibt damit erhalten. Sie sind in ihrer Eigenart jedoch weder Grünflächen, noch Parkanlagen und könnten — auch im Interesse der Kommune - auch für eine höherwertigere Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen werden in der Begründung ergänzt. - Der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen nicht mehr als Flächen für überörtliche Bahnanlagen dar. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH gibt nebenstehend lediglich Aussagen der Begründung des Flächennutzungsplanes wieder. - Die Fläche des Bahnhofes Klein Wanzleben ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Gegenüber den gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände der alten Zuckerfabrik ist ein Abstand einzuhalten, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um eine generalisierte Darstellung, deren Abgrenzung im Rahmen der Bebauungsplanung zu konkretisieren ist. Dies schließt auch eine Verringerung der Breite des Grünstreifens nicht aus, wenn die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen
--	--

<p>entwickelt werden. Der natürliche Bodenaufbau und die natürliche Bodenfunktion ist in diesen Bereichen durch die Bahnnutzung erheblich gestört worden. Neben den verbliebenen baulichen Anlagen liegt eine schwerwiegende Bodenverdichtung durch den Pressdruck aus der Bahnnutzung (Tiefenwirkung der "Druckzwiebel") vor. Insofern bieten sich solche Flächen für eine erneute Bebauung besser an, als beispielsweise die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen. Die DRE möchte innerhalb der vorhandenen, oder denkbarer Ortsabrundungen Wohnbauland eröffnen. Die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaften erlaubt die Nutzung sämtlicher vorhandenen Infrastruktur, ohne diese nennenswert ausbauen oder erweitern zu müssen und stellt eine hervorragende Möglichkeit der Innen-Verdichtung, ohne Realverdichtung dar. Zugleich regt die DRE an, die Erschließung von Wohnbauparzellierungen an die alten Trassen anzulehnen. Diese könnten, stark begrünt, als, auf diese Weise erheblich aufgewertete Verbindungen, der Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden und so die Ortschaft bereichern und maßgeblich mitgestalten. Eine Nutzung im Zuge einer Radwegeplanung — wie im Entwurf dargestellt - wäre daher ohne Weiteres vorstellbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereich des ehemaligen Bahnhofs Klein Wanzleben: Die Analyse des Bauflächenangebots weist für den OT ZD Klein Wanzleben einen Fehlbedarf von 9 Bauplätzen aus. Dieser soll durch die Ausweisung eines Wohnbaugebiets entlang der Lindenallee am Ortsausgang in Richtung Remkersleben gedeckt werden. Aufgrund der Geländesituation wird eine Nutzung dieses Baufeldes jedoch nicht als unproblematisch eingeschätzt. Ein ungenutztes Wohnbaupotenzial bietet das weiträumige Gelände des ehemaligen Bahnhofs in Klein Wanzleben. Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind zwar Teile des Bahngeländes dem südlichen Mischgebiet sowie dem östlichen Wohngebiet zugeschlagen worden. - Die größere Fläche ist jedoch lediglich als Grünfläche mit Radweg dargestellt. In Anbetracht der oben beschriebenen Bedarfssituation, Flächen für den Einfamilienhausbau auszuweisen, könnte das Potenzial dieser innerörtlichen Fläche optimaler genutzt werden. Es wird daher vorgeschlagen, diese Fläche vollständig als Wohngebiet (alternativ als Mischgebiet) darzustellen. Wie bereits erwähnt stünde eine solche Ausweitung der Wohnbaufläche der Führung des Radwegs nicht entgegen; dieser könnte durch das Siedlungsgebiet geführt werden. - Bereich des ehem. Bahnhofs Seehausen: Zur Verbesserung des Angebots an Bauplätzen für EFH wird für den OT Stadt Seehausen eine vergleichbare Flächenentwicklung angeregt. Auch hier könnte das weiträumige Bahngelände für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Da sich südlich und nördlich des 	<p>dem nicht entgegenstehen. Das durch die DRE angestrebte Planungsziel ist somit am Standort Klein Wanzleben unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Bedingungen umsetzbar.</p> <p>In Seehausen befindet sich der Bahnhof in Ortsrandlage im Nordosten der Stadt. Der Bahnhof ist bereits abgebrochen. Die Flächen werden als Lagerplatz genutzt. Der Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ist überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Ob sich diese aufgrund des Angrenzens an die Bundesstraße B246a für eine Wohnbauentwicklung eignen, wird bezweifelt. Auf keinen Fall sollte eine Wohnnutzung über die Flächen des ehemaligen Bahnhofsgebäudes hinausreichen. Eine weitere Ausdehnung der überbaubaren Flächen auf die Gleisanlagen entspricht weder dem geringen Bedarf an Wohnbauflächen in Seehausen noch den städtebaulichen Zielen der Stadt, die die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee hierfür vorgesehen hat und im Gegenzug andere Bebauungspläne für eine Wohnbauentwicklung zurücknehmen wird. Die Bahnlinien verlaufen in Seehausen in Ortsrandlage und überwiegend nicht geländegleich, sondern auf Dämmen oder im Einschnitt. Sie eignen sich nicht für eine bauliche Entwicklung.</p> <p>In Klein Wanzleben bildet der stillgelegte Teil der Bahnfläche eine wichtige Zäsur zwischen der gewerblichen Nutzung der alten Zuckerfabrik und der Wohnbebauung an der Lindenallee. Eine weitere Wohnbauentwicklung über den bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereich des Bahnhofes hinaus ist nicht mit den Belangen der Gliederung von Baugebieten nach ihrem Störgrad vereinbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hierzu wurde vorstehend bereits Stellung bezogen. Eine Nachnutzung der Bahnflächen für Zwecke der Wohnbebauung ist unter Beachtung des Immissionsschutzes möglich. - Hierzu wurde vorstehend bereits Stellung bezogen. Die Darstellungen sind generalisiert und einer Konkretisierung zugänglich. Eine Grünfläche ist als Zäsur zu den gewerblich genutzten Flächen erforderlich. - Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Lediglich die Fläche des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ist als gemischte Baufläche dargestellt. Hierzu wird auf die vorstehenden Aussagen verwiesen.
---	--

<p>Bahngeländes bereits Mischgebiete befinden wäre es naheliegend, auch das dazwischenliegende Bahngelände entsprechend auszuweisen. Es wird daher vorgeschlagen, diese Nutzung auch für das ehem. Bahnhofsgelände darzustellen (alternativ hierzu "W").</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das sich in Richtung Eisleben angrenzende Trassenstück wäre eine weitere PV-Fläche denkbar. Der Grund hierfür ist, dass diese Bahnfläche nach dem EEG privilegiert wäre. Eine Ausweitung dieser Fläche auf die nördlichen Flächen einer ehem. Mülldeponie (Altlastenstandort) wäre eine Option. Mit der Schaffung einer weiteren PV-Fläche könnte die Kommune einen zusätzlichen Beitrag zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien schaffen (gemäß der Leitlinien zum FNP). Die im Entwurf dargestellte Radwegführung wäre mit den vorgeschlagenen Flächennutzungen vereinbar. - Über eine Berücksichtigung der Änderungsvorschläge würde sich die Deutschen Regionaleisenbahn GmbH freuen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Auf den Flächen haben sich inzwischen Biotoptypen entwickelt, die eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft und für den Artenschutz aufweisen. Ob eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf diesen Flächen umsetzbar ist, kann nur auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens entschieden werden, dessen Erarbeitung durch den Vorhabenträger zu veranlassen wäre. Die Stadt Wanzleben-Börde steht einem solchen Vorhaben aufgeschlossen gegenüber. Eine Berücksichtigung kann im vorliegenden Verfahren nicht mehr erfolgen, sondern setzt eine über einen städtebaulichen Vertrag zu finanzierende Änderung nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens voraus. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Landkreis Börde	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Amt für Kreisplanung / Regionalplanung: Die Stellungnahme zum Vorentwurf behält in den Punkten Freiflächenphotovoltaikanlagen und Sondergebiete Einzelhandel weiterhin ihre Gültigkeit. <p>Auszug Stellungnahme Vorentwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sonderbauflächen für erneuerbare Energien: Freiflächenphotovoltaikanlagen - Die Einheitsgemeinde hat sich in der Begründung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes mit Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen auseinandergesetzt. Dieses ist als gesamträumliches Konzept für Freiflächen zu betrachten. - Hinweis: Verweis auf das Industriegebiet Bebauungsplan "Südost II. und III.BA der Stadt Wanzleben - Sollte als SO Photovoltaik dargestellt werden, da die Hauptnutzung der Fläche mit Photovoltaikanlagen erfolgt. Die Fläche ist dann in das gesamträumliche Konzept zu integrieren, unter besonderer Beachtung des schonenden Umgangs mit fruchtbaren Böden. - Sondergebiete Einzelhandel: In der Stadt Wanzleben-Börde werden drei Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel dargestellt, im Osten auf der Fläche des vorhandenen großflächigen Edeka-Vollsortimentmarktes, im Norden der Lindenpromenade und im Südwesten auf der Fläche des vorhandenen Netto-Marktes. Hinweis: Für einen großflächigen (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) Netto-Discountmarkt im südlichen Stadtkern an der B246A wurde im Oktober 2018 eine Baugenehmigung erteilt, im derzeitigen Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche Handel dargestellt. In der Neuaufstellung ist dort kein S EH vorgesehen. - Insbesondere zu der Fläche im Norden der Lindenpromenade wird auf die letzte Stellungnahme der 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme zum Vorentwurf zu den beiden Sachverhalten wurde in die Abwägung eingefügt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Für den II. und III.BA des Industriegebietes "Südost" ist ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, der Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt und der die Zulassungsgrundlage für die Freiflächenphotovoltaikanlagen bildet. Die Zielsetzung einer allgemeinen gewerblichen Entwicklung auf den Flächen soll grundsätzlich beibehalten werden. Die Stadt Wanzleben-Börde betrachtet die Nutzung der Fläche für PV-Anlagen nur als übergangsweise Möglichkeit der Flächennutzung bis eine Nutzungsmöglichkeit durch arbeitsplatzschaffende Gewerbebetriebe besteht. - Der Netto-Discountmarkt wurde gemäß § 34 BauGB am Standort südöstlich des Stadtkernes an der Bundesstraße B246a zugelassen, da der gutachterliche Nachweis erbracht wurde, dass es sich entgegen der Regelvermutung trotz Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, von dem Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO zu erwarten sind. Die Darstellung von Sonderbaufläche oder die Festsetzung von Sondergebiet ist somit für diesen Markt nicht erforderlich. Er ist in den gemischten Bauflächen zulässig. Auf die Darstellung der Fläche an der südlichen Lindenpromenade (alter Netto) wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung verzichtet. - Die Stadt Wanzleben-Börde hält an der Planungsabsicht fest, zur Verbesserung des

<p>obersten Landesentwicklungsbehörde vom 19.02.2018 zum Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben-Börde verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauleitplanung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat der Landkreis Börde mit Schreiben vom 04.02.2020 zum Planvorhaben bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Hinweise zum Vorentwurf des FNP sollten auch unter Einbeziehung der erfolgten Abwägung weiterhin beachtet werden. - gewerbliche Bauflächen: Wie bereits im Vorentwurf darauf hingewiesen, ist der Gebietscharakter des Industrie- und Gewerbegebietes im Bebauungsplan "Südost II. und III. BA" der Stadt Wanzleben-Börde mit der überwiegenden Hauptnutzung von Freiflächenphotovoltaikanlagen verloren gegangen. Die Ausweisung als Sondergebiet für PV-Anlagen wäre hier angebracht. - Wohnbauflächen: Entsprechend der Wohnungsbauflächenbedarfsprognose für die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde ergibt sich ein Bedarf von 356 Wohnbauplätzen bis zum Jahr 2030 (Tabellen 12 bis 18). Die Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen in den einzelnen Ortsteilen wird entsprechend dargestellt. Teilweise werden ehem. Wohnbauflächen zurückgeplant und insbesondere in der Stadt Wanzleben-Börde – Bestandteil der zentralörtlichen Gliederung - entstehen neue Wohnbauflächen (ca. 96 Bauplätze). - Für das 1998 geplante Wohngebiet "Okendorfer Weg/ Burgblick 2. und 3.BA" im Osten der Stadt Wanzleben- 	<p>Einzelhandelsangebotes an der nördlichen Lindenpromenade großflächige Einzelhandelsbetriebe zu etablieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies kann grundsätzlich nicht erkannt werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen sind Gewerbebetriebe der Erzeugung von Elektroenergie, die auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der Gewerbe- und Industriebetriebe festsetzt, zugelassen wurden. Sie sind gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO in Gewerbegebieten und in Industriegebieten allgemein zulässig (vgl. hierzu OVG Bautzen Beschl. v.04.09.2012 -1B 254.12, VGH München Beschl. v.07.12.2010 -15CS 10.2432). Für eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. der Darstellung im Flächennutzungsplan muss ein städtebauliches Erfordernis gegeben sein. Ein solches städtebauliche Erfordernis ist für die durch Photovoltaikanlagen genutzten Flächen nicht erkennbar, da die bauliche Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche entspricht. Eine Darstellung als Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaik ist nur für die Flächen zulässig, auf denen eine allgemeine gewerbliche Nutzung auszuschließen ist, wie zum Beispiel auf Deponien. Die Flächen des Industriegebietes Südost sind auch für allgemeine industrielle und gewerbliche Nutzungen geeignet, weshalb eine Einschränkung auf Freiflächenphotovoltaikanlagen weder städtebaulich sinnvoll noch zulässig ist. Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG Urt.v. 29.09.1978 -4 C 30.76, Urt.v. 18.02.1983 - 4 C 18.81, Urt.v. 18.12.1990 -4 NB 19.90, Urt.v. 07.07.1997 -4 BN 11.98, Urt.v. 28.05.2009 - 4 CN 2.08) die Festsetzung von Sondergebieten nur zulässig ist, wenn "ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 (der BauNVO) geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt". Ein solcher Festsetzungszweck ist für das Industrie- und Gewerbegebiet "Südost II. und III.BA" nicht erkennbar, da sich die Flächen neben der gewerblichen Nutzung für PV-Anlagen auch für alle anderen gewerblichen Nutzungen eignen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Ein nachträgliches Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist nicht mehr vorgesehen. Ohne
---	---

<p>Börde (Satzungsbeschluss vom 17.12.1998 und Genehmigung vom 14.01.1999, keine Bekanntmachung) wird ein nachträgliches Inkrafttreten nicht mehr angestrebt. Da die Stadt aber einen rechtskräftigen Satzungsbeschluss gefasst hat und die Genehmigung des ehem. Regierungspräsidiums Magdeburg vorliegt, ist dem Bebauungsplan ein Rechtsanschein zuzubilligen, auch wenn der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt hat. Die Kommune sollte diesen Rechtsanschein mit einem erneuten Satzungsbeschluss aufheben und das Ergebnis öffentlich bekannt machen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan "Nordost" im OT Schleibnitz hingegen wird bei der Ermittlung als vorhandene Wohnbaufläche für 45 Baugrundstücke (Tab.12 und 18) dargestellt. Dieser Bebauungsplan mit Satzungsbeschluss vom 16.12.1999 und Genehmigung vom 03.04.2000 (auch keine Bekanntmachung) befindet sich gegenwärtig im nachträglichen Verfahren gemäß § 244 Abs.1 BauGB. - Eigenbetrieb Straßenbau und –unterhaltung: Das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt bildet die rechtliche Grundlage für die Landesstraßen, Kreisstraßen und die gemeindlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Belange des Eigenbetriebes des Landkreises Börde als Straßenbaulastträger für Kreisstraßen sind betroffen. Unter Punkt 4.4.1 überörtlicher Straßenverkehr sind alle Kreisstraßen (K1155 – K 1163 – K 1223 – K 1264 – K 1267 – K 1272) benannt worden, die das Plangebiet berühren. Bei der lagemäßigen Beschreibung der Kreisstraßen wurden auch straßenbegleitende Radwege bzw. im Radwegkonzept aufgenommene Planungen mit aufgeführt. Die ehemalige Bundesstraße B 180 (Kreisgrenze Klein Germersleben- Bottmersleben- Wanzleben) wurde zur Gemeindestraße abgestuft. Die Aufstufung der Gemeindestraße zur Kreisstraße des Landkreises K 1700 erfolgte zum 01.02.2020. - Natur- und Umweltamt / SG Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben-Börde nichts entgegen. - Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen. - SG Naturschutz und Forsten: Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wanzleben-Börde vom 09.07.2020 (Stand April 2020, 2.Beteiligung) hat der Stadtrat zur Stellungnahme des Landkreises Börde vom 04.02.2020, die vom SG Naturschutz zur 1.Beteiligung im Verfahren des FNP vorgelegt wurde, bereits unter dem Pkt.7 (Seiten 165 bis 168) in der Begründung vom 09.07.2020 eine Abwägung und Bewertung durchgeführt. - Abweichend vom Abwägungsergebnis unter dem Pkt.7 (Seite 165) in der Begründung vom 09.07.2020 sollte der Umgang mit den Kompensationsflächen im Bestand und im Plan-Ist-Vergleich verbessert werden, weil schon bei der Flächennutzungsplanung über Maßnahmen zur Flächenbereitstellung nachgedacht werden muss. 	<p>öffentliche Bekanntmachung geht nach Auffassung der Stadt Wanzleben-Börde kein Rechtsanschein von dem Plan aus. Das Bundesverwaltungsgericht spricht hier von einer unklaren Rechtssituation. Es ist zutreffend, dass es sinnvoll wäre, diese zu beseitigen. Dies berührt jedoch nicht das Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inzwischen wurde das nachträgliche Verfahren gemäß § 244 Abs.1 BauGB abgeschlossen. Die Inkraftsetzung soll noch vor dem Flächennutzungsplan erfolgen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die nebenstehenden Sachverhalte sind unter Punkt 4.1.1. der Begründung angeführt. Das Datum der Aufstufung zur K 1700 wurde entsprechend der Stellungnahme ergänzt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Anregung ist nicht nachvollziehbar, da in Punkt 6.2.8. der Begründung der Umfang der für die zusätzlichen Baugebietsdarstellungen erforderlichen Kompensationsflächen eingeschätzt und die dargestellten Flächen als ausreichend bewertet wurden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nur eine überschlägliche Einschätzung möglich, da der konkrete Bedarf an Kompensationsflächen davon abhängt, in welchem Umfang Versiegelungen in den Gebieten vorgesehen sind und inwieweit gebietsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen möglich
---	--

<ul style="list-style-type: none"> - Die Bewertung, dass die Abrechnungen der Kompensationsflächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nicht zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehören, ist für die untere Naturschutzbehörde (UNB) unverständlich, weil in der Regel die bauplanungsrechtliche Erschließung von Bebauungsgebieten nach den Bestimmungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ohne Kompensationsflächen unter Einhaltung des §15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung, nicht umsetzbar ist. - Trotz der Bewertung unter dem Pkt.7 (Seite 165) enthält der Entwurf zum FNP einige Planungen zu den Kompensationsflächen. - Während in der Tabellen unter dem Pkt.3.5 (Seiten 85-86) der Begründung bei einem Bruttoflächengesamtverbrauch der bestehenden Bebauungspläne von 183,83ha und unter dem Pkt.8 (Seite 178) der Flächenbilanz keine Abrechnungen von Kompensationsflächen vorgelegt wurden, werden davon abweichend in der Tabelle "Gesamtfläche" unter dem Pkt.8 (Seite 179) mit 69,92ha (0,37%) Flächen für Natur und Landschaft und mit 21,64ha (0,11%) Flächen für Maßnahmen zur Kompensation im relativ geringen Umfang nachgewiesen. Unabhängig davon wurden unter dem Pkt.6.2.8 (Seite 147) der Begründung eine Kompensationsfläche von 21,1ha und ein Kompensationsflächenbedarf von 10,4ha ausgewiesen. Diese unterschiedlichen Planungen zur Kompensation sollten mit einer schlüssigen Interpretation für beteiligte Dritte verständlich gemacht werden. - Der Flächenverbrauch, der z.B. durch rechtsverbindliche Bebauungspläne, durch den Radwegebau oder durch andere Bauvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich verursacht wird, ist nach §14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung, zu bewerten und muss mit angemessenen Flächenplanungen im Sinne des §15 BNatSchG kompensiert werden. Diese Perspektivplanung sollte der FNP übersichtlich im Bestand und im Plan-Ist-Vergleich nachweisen. Demzufolge sind die Abwägungsergebnisse unter dem Pkt.7 (Seiten 165-168) der Begründung in den FNP einzuarbeiten. Wenn die Stadt Wanzleben-Börde in ihrem Verantwortungsbereich umfangreiche Bauvorhaben für 	<ul style="list-style-type: none"> sind. Dies kann erst aufgrund der flächenkonkreten Festsetzungen eines Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und zum Anteil von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ermittelt werden, weshalb eine detaillierte Eingriffsermittlung erst auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich ist. - Es ist zutreffend, dass die Umsetzung von Bebauungsplänen die Einhaltung der Kompensationsverpflichtung erfordert. Die Umsetzung von Bebauungsplänen ist eine kommunale Aufgabe. Diese hat jedoch nichts mit der vorbereitenden Bauleitplanung – der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu tun. Die Überwachung der Umweltauswirkungen von Bebauungsplänen erfolgt nach § 4c BauGB als separate Aufgabe der Gemeinde und nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach den § 5 und § 6 des BauGB. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen, soweit es sich nicht um Maßnahmen Dritter handelt, der Kompensation zukünftiger Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Kompensationsmaßnahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne waren grundsätzlich in den jeweiligen Bebauungsplänen festzulegen und diese umzusetzen. Diese sind aufgrund der erfolgten Umsetzung in der Nutzung darzustellen, die sie nach der Herstellung erreicht haben und nicht als Maßnahmenflächen, da auf ihnen keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind. Der Umfang rechtsverbindlicher Bebauungspläne ist somit kein Maßstab für den Umfang der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Flächennutzungsplan regelt die zukünftige Entwicklung für einen Planungszeitraum von 10-15 Jahren und nicht die vergangene Entwicklung. Die auf Seite 179 angeführten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von 69,92 ha beinhalten auch Maßnahmen Dritter, die nicht für die Kompensation zukünftiger Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zur Verfügung stehen. Diese wurden nochmals geprüft und mit 22,10 ha einheitlich unter Pkt. 6.2.8., im Umweltbericht und in der Flächenbilanz Pkt.8 angeführt. - Es wird darauf verwiesen, dass rechtsverbindliche Bebauungspläne keinen zukünftigen Bedarf an Kompensationsflächen verursachen. Diese sind rechtsverbindlich und Planungsbestand. Der Radwegebau entlang von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen im Außenbereich ist nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der die Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Weiterhin werden diese Maßnahmen durch Dritte durchgeführt, die in der Regel auf ihnen zur Verfügung stehenden Flächen Kompensationsmaßnahmen durchführen, die nicht zwingend im Stadtgebiet erfolgen. Die Kompensation dieser Maßnahmen bedarf keiner Behandlung im Flächennutzungsplanverfahren.
---	---

<p>die Entwicklung der Wirtschaft und zum Wohle der Allgemeinheit plant (z.B. Radwegebau), dann muss auch die Kompensation berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Wertung unter dem Pkt.2.5 (Seite 30) im Entwurf des FNP vom 09.07.2020, dass auf dem Grünland festgelegte Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems durch neu geplante Sonderbauflächen für die Sonnenkraftnutzung nicht mit erkennbaren Konflikten beeinträchtigt werden, kann nicht gefolgt werden. Abweichend von der Wertung unter dem Pkt. 2.5 sind Freiflächenphotovoltaikanlagen auf vorhandenem Grünland für den Aufbau und die Entwicklung eines ökologischen Verbundsystems ungeeignet. In der landwirtschaftlich geprägten Börde sollte die Förderung und Entwicklung der Weidetierhaltung zur Erhaltung der geringen Grünlandflächen mit Maßnahmen im Biotopverbund gesichert werden. - Da im Ergebnis der Abwägung zum Bebauungsplan "Ampfurther Weg" Seehausen (Pkt.7 Seite 166) auf das Amt für Kreisplanung verwiesen wird, besteht hier Klärungsbedarf. Der FNP kann nach den unter dem Pkt.3.3.4 (Seite 62) in der Begründung vorgelegten Planungen (Ampfurther Weg) im Landschaftsschutzgebiet (LSG) keine Änderung der aktuellen Verordnung zum LSG erzwingen. Der Bebauungsplan im LSG auf Ackerland könnte begründet mit einem förmlichen Verfahren zur Änderung der Verordnung im LSG ermöglicht werden. Bereits vorhandene Befreiungen von den Bauverboten im LSG oder der alte rechtskräftige Bebauungsplan, die aktenkundig sind und im FNP nachgewiesen werden sollten, könnten z.B. ein solches Vorgehen begründen. Der Beschluss zum alten rechtskräftigen Bebauungsplan "Ampfurther Weg" mit seinen Grenzen wird hier im FNP nicht vorgelegt (Stand 09.07.2020). - Der Abwägung zum Umgang mit den Kleingärten und Friedhöfen unter dem Pkt. 7 (Seiten 166-167) in der Begründung kann gefolgt werden. - Nach Pkt.7 (Seite 168) der Begründung sind die vorgelegten Abgrenzungen der Schutzgebiete, die für den FNP digital aus dem Raumordnungskataster übernommen wurden, im Sinne der Anforderungen für die vorbereitende Bauleitplanungen ausreichend. Auf den Vorrang der aktuellen Schutzgebietsdokumentationen bei den Naturschutzbehörden wird hingewiesen. - Der Umgang mit den Landschaftsplänen und mit dem mehrgeschossigen Wohnungsbau soll im FNP nach Pkt.7 (Seite 168) der Begründung geregelt werden. - Der FNP sollte in der Folge auf die Forderungen des Artenschutzes, wie in den Unterlagen nach den §§ 39 und 44 BNatSchG geplant, hinweisen. Mit Untersuchungs-, Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG kann der Artenschutz in der Folge gewährleistet werden. - Forsten: Remkersleben Flur 7 Flurstücke 21/9 und 33, Flur 1 Flurstücke 356/111, 361/111 und 360/111 - Die 	<p>Durch die Herstellung von Radwegen auf stillgelegten Bahnlinien entstehen meist keine Kompensationserfordernisse. Da die Flächen noch nicht bahnrechtlich entwidmet sind, sind sie als aktive Bahnflächen im Bestand zu bewerten. Die in Punkt 6.2.8. der Begründung angeführte Gegenüberstellung der geplanten Eingriffe durch Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf Außenbereichsflächen mit den darstellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird als ausreichend erachtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf Seite 30 Punkt 2.5. der Begründung geht es nicht darum auf Grünland festgelegte Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu nutzen. Es handelt sich um den ehemaligen Rübenlagerplatz, der derzeit als Baustofflager gewerblich genutzt wird, auf dem die Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet werden sollen. Diese Flächen sind kein Grünland. Es geht darum, im Rahmen der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen den derzeitigen Lagerplatz zu entsiegeln und unterhalb der Photovoltaikanlagen Grünland zu entwickeln. - Zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist im Bereich des Wohngebietes Ampfurther Weg kein Konflikt erkennbar, der eine Änderung der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet erfordern würde. Es wird auf Seite 62 der Begründung darauf verwiesen, dass dieser Konflikt mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht, dessen Teilrücknahme in diesem Gebiet vorgesehen ist, wie unter Punkt 3.3.5. Seite 74 der Begründung angeführt wird. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Aussagen sind im Umweltbericht bereits enthalten. Sie wurden hinsichtlich der Beachtung des § 39 BNatSchG ergänzt. - Die Flächen sind Bestandteil des nach 1810 von Johann Gottlieb Nathusius angelegten
---	--

<p>Flurstücke 21/9 und 33 der Flur 7 in der Gemarkung Remkersleben sind teilweise mit Wald im Sinne des § 2 Abs.1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und § 2 Abs.1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) bestockt. Bei den Flurstücken 356/111, 361/111 und 360/111 der Flur 1 der Gemarkung Remkersleben handelt es sich vollständig um Wald. Eine exakte Abgrenzung der Waldfläche muss noch erfolgen. Die Flächen sind laut Darstellung des Flächennutzungsplans Bestandteil des Landschaftsparks Meyendorf und unterliegen Bestimmungen des Denkmalschutzes. Vorrangig ist jedoch die Waldeigenschaft nach BWaldG zu erhalten. Eine Nutzungsartenänderung in einen Park bedürfte einer Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach § 8 LWaldG.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klein Wanzleben Flur 2 Flurstück 601/50: Das Flurstück 601/50 der Flur 2 in der Gemarkung Klein Wanzleben wird als Fläche für Wald für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Kompensationsmaßnahme für neue Baugebiete dargestellt. Sofern eine Bepflanzung der Fläche zur Anlage von Wald erfolgen soll ist eine Genehmigung zur Erstaufforstung nach § 9 LWaldG bei der Unteren Forstbehörde (Landkreis Börde) einzuholen. - SG Immissionsschutz: Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - SG Wasserwirtschaft / Abwasser: keine Einwände - Niederschlagswasser: keine Einwände - Trinkwasser/Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. - landwirtschaftliche Anlagen: keine Einwände - Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Entwurf des Flächennutzungsplans keine Bedenken. Das Vorhabensgebiet befindet sich nicht im Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Sollten sich im Vorhabensgebiet Gewässer I. und II.Ordnung befinden, so gelten die Regelungen des WHG i.V.m. dem WG LSA. Gemäß § 50 WG LSA i.V.m. § 38 des WHG ist geregelt, dass bei Gewässern I.Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 10m, bei Gewässern II.Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 5m definiert ist. Diese Regelung ist auf Abschnitte im Außenbereich beschränkt. Anderenfalls dient die "Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung" (Unterhaltungsordnung) im Landkreis Börde vom 18.05.2011 als Orientierung. Hierbei soll die Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung in den jeweiligen Ortslagen gewahrt werden. In jedem Falle sollten Eingriffe, welche die Pflege und Entwicklung des Gewässers und / oder den Abfluss erschweren, vermieden werden. Sind dennoch entgegen § 39 WHG solche Maßnahmen geplant, so ist dies zuvor mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen und / oder eine einvernehmliche Regelung mit dem Unterhaltungspflichtigen gemäß der §§ 41 u. 42 des WHG zu treffen. - Zuzüglich zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind auch die Hochwasserrisikogebiete gemäß §78b Wasserhaushaltsgesetz zwingend im Flächennutzungsplan darzustellen. - Es liegen keine weiteren Hinweise oder Bedenken der beteiligten Fachämter (Bauordnungsamt, Rechtsamt, Straßenverkehrsamt, Stabsstelle Steuerung und Entwicklung, Amt für Wirtschaft) zum Planentwurf vor. - Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften. 	<p>Landschaftsparks Meyendorf und unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes. Diese gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Waldbewirtschafter zu beachten. Landschaftsparks, wie zum Beispiel der Landschaftspark Althaldensleben – Hundisburg enthalten in der Regel Waldflächen, deren Bewirtschaftung unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgen muss. Eine Waldumwandlung ist hierfür nicht erforderlich. Es sind beide gesetzlichen Grundlagen – das Waldrecht und das Denkmalschutzrecht – zu beachten. Eine Vorrangigkeit für eine der beiden gesetzlichen Regelungen ist nicht gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt betrifft Umsetzungsfragen im Rahmen der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen. Er bedarf im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bedürfen sie keiner Behandlung. - Hochwasserrisikogebiete sind in der Stadt Wanzleben-Börde nicht vorhanden. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	---

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<p>Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)</p> <ul style="list-style-type: none">- Zu dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wanzleben-Börde erhielt die Stadt zunächst mit Schreiben vom 24.01.2020 landesplanerische Hinweise zur Berücksichtigung im weiteren Planverfahren. Nach der Überarbeitung der Planunterlage und erfolgter Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) legte die Stadt nunmehr die Entwurfsfassung zur Neuaufstellung des FNP der Stadt Wanzleben-Börde (Stand: April 2020 mit Ergänzungen gemäß Beschluss vom 09. Juli 2020) vor. Aufgrund von Klarstellungen in Bezug auf die Sonderbaufläche Reitsport, den Wohnungsleerstand und den strukturellen Wohnungsbedarf erfolgte eine nochmalige Überarbeitung und Ergänzung der Begründung auf den Seiten 31, 52, 53, 54, 59, 60, 69 und 70.- Landesplanerische Feststellung: Der raumbedeutsamen Bauleitplanung stehen Ziele der Raumordnung entgegen. Die ausgewiesene Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel "Einkaufscenter Lindenpromenade" sowie die gewerbliche Baufläche zur "Erweiterung des Gewerbegebietes Südost nördlich der Straße An der Tonkuhle" in der Stadt Wanzleben sind mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Die vorgelegte raumbedeutsame Planung berührt Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD 2006).- Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß §3 Nr.6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Bei der vorgesehenen Neuaufstellung des FNP der Stadt Wanzleben-Börde handelt es sich insbesondere aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes sowie der Ziele und Zwecke der Planung, welche die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes für einen mittelfristigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 festlegen und steuern sollen, um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die vorgesehenen umfangreichen Bauflächendarstellungen wirken sich nicht nur unwesentlich auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen aus.- Begründung der landesplanerischen Feststellung: Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Laut der Überleitungsvorschrift in §2 der Verordnung über den	<ul style="list-style-type: none">- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Zu den Sachverhalten wird nachfolgend Stellung bezogen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.

<p>LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für das Plangebiet ist der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg 2006 (REP Magdeburg), der nach Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder am 01.07.2006 in Kraft getreten ist, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung. Ausgenommen davon sind die Festlegungen zur Windenergienutzung, die aufgrund des Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 10.03.2016 (BVerwG 4B7.16/ OVG 2L1/13) nicht mehr anzuwenden sind. Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der REPs an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufestlegung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Dabei ist gemäß Z38 und Z39 des LEP-LSA 2010 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan mit den Kommunen, in denen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums bzw. ein Grundzentrum festgelegt wird, dieses im Einvernehmen mit ihnen räumlich abzugrenzen. Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Magdeburg stellt zurzeit einen neuen REP für die Planungsregion Magdeburg auf, um insbesondere den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Der REP-Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß §3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. §4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Die Stadt Wanzleben-Börde wurde im LEP-LSA 2010 nicht als Ober- oder Mittelzentrum eingestuft. Im LEP-LSA 2010 wurde der Stadt Wanzleben unter Ziffer 2.1. G17 eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum zugewiesen, da die Stadt im LEP-LSA 1999 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt war, diese Funktion im LEP-LSA 2010 aber entfällt. Die Festlegung von Grundzentren erfolgt gemäß Z39 LEP-LSA 2010 in den Regionalen Entwicklungsplänen unter Zugrundelegung bestimmter Kriterien. Da die Anpassung des REP Magdeburg an die neuen Ziele und Grundsätze des LEP-LSA 2010 noch nicht erfolgt ist, kann die Stadt Wanzleben derzeit noch nicht als Grundzentrum eingestuft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im FNP-Entwurf ausgewiesenen Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel "Einkaufscenter Lindenpromenade" in der Ortschaft Wanzleben ist mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Im LEP-LSA 2010 ist unter Ziffer 2.3. Z46 festgelegt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist. Der Stadt Wanzleben-Börde wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion der oberen und mittleren Stufe zugewiesen, so dass die Planung nicht mit diesem festgesetzten Ziel der Raumordnung vereinbar ist. - Die Stadt Wanzleben-Börde soll gemäß den Festlegungen des 1.Entwurfes des REP Magdeburg als Grundzentrum festgelegt werden. Im LEP-LSA 2010 wird unter Z52 Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde wird in diesem Punkt nicht gefolgt. Gemäß Grundsatz G17 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist festgelegt, dass Wanzleben als ehemaliges Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eine besondere Bedeutung für die Versorgung des ländlichen Raumes hat. Dies bedingt grundsätzlich auch die Festsetzung als Grundzentrum im derzeit
---	--

<p>Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010. Erst wenn der Regionale Entwicklungsplan mit der Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien des LEP-LSA 2010 rechtskräftig ist, kann die Zielfestlegung Z52 Anwendung finden. Diese Voraussetzung ist durch den in Aufstellung befindlichen REP Magdeburg noch nicht erfüllt. Die RPG Magdeburg führt derzeit das Verfahren zur Neuaufstellung des REP Magdeburg durch. Erst nach Bekanntmachung dieses REP Magdeburg ist die Ausweisung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel innerhalb der zentralörtlichen Abgrenzung raumordnungsrechtlich zulässig.</p> <p>- Die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel "Einkaufscenter Lindenpromenade" wird in Umsetzung von Stadtratsbeschlüssen als Darstellung in den FNP aufgenommen. Seit 2013 beabsichtigt ein Vorhabenträger die Errichtung eines Einkaufszentrums an der Lindenpromenade mit einer Verkaufsfläche von 2.950m², bestehend aus einem Lebensmittelmarkt mit 1.500m² Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit 650m² Verkaufsfläche, einem Textilmarkt mit 500m² Verkaufsfläche und einem Schuhmarkt mit 300m² Verkaufsfläche. Um das Vorhaben planungsrechtlich umsetzen zu können, fasste die Stadt 2013 einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher landesplanerisch am 24.01.2014 beurteilt wurde. In dieser Stellungnahme wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Da das geplante Warenangebot in diesem Fachmarktzentrum weit über die im Z52 des LEP-LSA 2010 festgelegten Waren der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogerieartikel hinausgeht, kann von der Ausnahmeregelung des Z52 kein Gebrauch gemacht werden. In der Begründung zum FNP wird auf Seite 93 ausgeführt, dass derzeit ein Verträglichkeitsnachweis für das Vorhaben "Einkaufscenter Lindenpromenade" erarbeitet wird. Ich weise nochmals darauf hin, dass in einem Grundzentrum gemäß Z52 LEP-LSA 2010 nur großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen erwarten lassen. Der Grundversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe umfassen nur Waren der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogerieartikel. Auch bei Vorlage eines Bedarfs- und Verträglichkeitsnachweises unter Berücksichtigung des Z52 LEP-LSA 2010 und einer Auseinandersetzung mit Z48 LEP-LSA 2010 ist erst nach Bekanntmachung des derzeit in Aufstellung befindlichen REP Magdeburg die Ausweisung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel innerhalb der zentralörtlichen Abgrenzung raumordnungsrechtlich zulässig. Das ist darin begründet, dass die Zielfestlegung Z52 LEP-LSA 2010 erst dann Anwendung finden kann, wenn die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums gemäß Ziel Z39 LEP-LSA 2010 rechtskräftig erfolgt ist.</p>	<p>in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan. Satz 3 des Ziels Z 52 des Landesentwicklungsplanes sagt nur aus, dass Voraussetzung für die Ausweisung von Sondergebieten für die Grundversorgung die "Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien des Landesentwicklungsplanes" ist. Dass dies die Neuaufstellung eines Regionalen Entwicklungsplanes erfordert, wird keineswegs festgelegt. Es stellt sich vielmehr die Frage, ob im konkreten Fall eine Neuregelung überhaupt erforderlich ist. Wanzleben erfüllt alle Kriterien des Landesentwicklungsplanes an ein Grundzentrum. Es ist darüber hinaus gemäß Grundsatz G 17 bereits durch den LEP 2010 als Grundzentrum bestimmt. Weiterhin wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.09.2015 das zentrale Orte Konzept für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Es kann somit kein sachlicher Grund erkannt werden, dass zur Einhaltung des Ziels Z 52 der Raumordnung erst der Regionale Entwicklungsplan angepasst werden muss.</p> <p>- Der Vorhabenträger hat sein Konzept geändert und beabsichtigt die Errichtung von vier selbständig betriebenen vom Parkplatz aus separat zugänglichen Einzelhandelsbetrieben, bestehend aus einem Lebensmitteldiscountmarkt (Penny) mit 1.000 m² Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit 650 m² Verkaufsfläche, einem Textilmarkt mit 500 m² Verkaufsfläche und einem Schuhmarkt mit 300 m² Verkaufsfläche. Somit handelt es sich allein beim Discountmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Der Standort befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort im zentralörtlichen Bereich des Grundzentrums Wanzleben. Eine aktuelle Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Penny-Lebensmittelmartkes in Wanzleben-Börde, Lindenpromenade der GMA vom 18.03.2020 belegt die Verträglichkeit des Standortes. Er fällt unter die nach Z 52 des LEP 2010 zulässigen Sortimente, die ausschließlich der Grundversorgung dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes auch ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung zulässt. Dies ist in der Planzeichenerklärung festgelegt. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens und dessen Auswirkungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - Die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel "Windmühlenbreite" soll als Bestandsdarstellung erfolgen. Der an diesem Standort seit Anfang der 90er Jahre etablierte EDEKA-Markt weist eine Verkaufsfläche von 3.940m² aus und soll nicht erweitert werden. Da es sich um einen verfestigten Standort mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt, der schon seit dem Jahr 1995 genutzt wird, kann eine Ausnahme von diesem Ziel der Raumordnung im Einzelfall dann zugelassen werden, wenn die Stadt mit der Darstellung lediglich den Bestand sichert und Erweiterungen oder Sortimentsänderungen nicht geplant sind. - Die im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche "Erweiterung des Gewerbegebietes Südost nördlich der Straße An der Tonkuhle" liegt innerhalb des im REP MD unter Ziffer 5.3.2.1 Z festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft Nr.I "Teile der Magdeburger Börde". Vorranggebiete für Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf (LEP-LSA 2010, Z128). Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ist eine Vereinbarkeit der geplanten gewerblichen Baufläche mit den raumordnerischen Zielen - hier Vorranggebiet für Landwirtschaft - nicht gegeben, so dass eine entsprechende Ausweisung im FNP nicht erfolgen kann. Gemäß §4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten. Ziele der Raumordnung sind der Abwägung nicht zugänglich. Die Stadt Wanzleben-Börde hat bei der RPG Magdeburg einen Antrag auf Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung gestellt. Erst wenn das Zielabweichungsverfahren zu dem Ergebnis kommt, dass von diesem Ziel der Raumordnung abgewichen werden kann, ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar. - Die dargestellte Sonderbaufläche Reitanlage in der Ortschaft Bottmersdorf liegt innerhalb des im REP MD unter Ziffer 5.3.2.1 Z festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft Nr.I "Teile der Magdeburger Börde". Da es sich bei dieser Darstellung gemäß Seite 31 der ergänzenden Begründung nur um eine bestandsorientierte Darstellung handelt und bauliche Erweiterungen nicht geplant sind, kann eine Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft festgestellt werden. - Im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur und die hierfür erforderliche Ermittlung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs setzte sich die Stadt Wanzleben-Börde im vorliegenden FNP-Entwurf einschließlich der am 29.08.2020 und am 01.09.2020 übergebenen Ergänzungen der Begründung (Seite 52, 53, 54, 59, 60, 69, 70) umfassend mit der demographischen Entwicklung, insbesondere auf der Grundlage der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt und der daraus abzuleitenden Erfordernisse für die künftige Siedlungsentwicklung bis zum Jahr 2030 auseinander und weist zunächst auch nur neue Wohnbauflächen aus, für die ein Bedarf bis zum Jahr 2030 besteht. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde sind die dargestellten Flächen für das Wohnen zur Bedarfsdeckung bis zum Jahr 2030 angemessen dimensioniert. Der Bedarf für den Zeitraum von 2030 bis 2035 kann erst ermittelt werden, wenn einschlägige Bedarfsprognosen bis zum Jahr 2035 vorliegen. Sollte 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Dies ist so vorgesehen. Es geht ausschließlich um die Bestandssicherung des für die Nahversorgung wichtigen Marktes. - Die Zulässigkeit einer Abweichung vom Ziel der Raumordnung ist bereits durch die Regionale Planungsgemeinschaft beschlossen worden. Im Genehmigungsverfahren sind noch die im Flächennutzungsplan angeführten Bedarfsnachweise zu erbringen. Die Stadt Wanzleben-Börde geht davon aus, dass die Zielabweichung bis zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes vorliegt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

<p>sich daraus dann ein weiterer Wohnbauflächenbedarf ergeben, wäre der FNP zu ergänzen bzw. zu ändern. Aus der FNP-Begründung ist zu entnehmen, dass besonders in den Ortschaften Wanzleben und Klein Wanzleben der Anteil an Geschosswohnungsbauten vergleichsweise hoch ist. Daraus ergeben sich Probleme mit strukturellem Wohnungsleerstand, da diese Wohnungen wegen ihrer Größe oder ihrer Lage in den oberen Stockwerken nicht nachgefragt werden. Ziel der Stadt ist es, denn Wohnungsleerstand auf 5% zu reduzieren (aktuell: 9,12%). Erreicht werden soll dies durch Rückbau von Geschosswohnungsbauten. Im Planungszeitraum des FNP sollen 148 Wohnungen zurückgebaut werden, darüber hinaus sind weitere 156 Wohnungen in Wohnblöcken zurückzubauen, die nicht der Deckung des Eigenbedarfes aufgrund geänderter Nachfrage dienen. Der Rückbau dieser Wohnungen ist weiterhin zu forcieren.</p> <ul style="list-style-type: none">- Fast das gesamte Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde liegt innerhalb des im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 4.2.1. Z129 festgelegten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr.2 "Magdeburger Borde". Die Gemarkungen Dreileben, Seehausen und Teile der Gemarkungen Remkersleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben liegen innerhalb des im REP Magdeburg unter Ziffer 5.7.1.2 festgelegten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr.2 "Magdeburger Börde". Innerhalb des Vorbehaltsgebietes liegen sowohl die Ortslage, baurechtlich gesicherte Flächen als auch Neuausweisungen von Bauflächen. Gemäß Ziffer 4. LEP-LSA 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von der Vorbehaltsnutzung ausgenommen. Bei Neuausweisungen von Bauflächen in den Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Die Ausweisungen neuer Bauflächen innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebietes unterliegen der Abwägung. In Anwendung von §1 Abs.7 BauGB hat die Stadt Wanzleben-Börde eigenständig abzuwägen/ zu entscheiden, ob den Grundsätzen der Raumordnung, entsprechend des jeweiligen Gewichtes, ausreichend Rechnung getragen wurde.- Der FNP der Stadt Wanzleben-Börde stellt in der Nähe des Ortsteiles Schleibnitz im Bereich der L52 - K1163 - Gemeindegrenze zu Magdeburg eine Vorhaltefläche für großflächige Industrieansiedlung gemäß Z57 LEP-LSA 2010 (nachrichtlicher Vermerk) dar, die aber nicht als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Im LEP-LSA 2010 ist unter Z57 der Standort "Magdeburg/ Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben)" als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Durch die Regionalplanung sind diese Standorte zu präzisieren und durch kommunale Kooperation zu entwickeln. Im derzeit geltenden REP Magdeburg liegt diese im FNP als Vorhaltefläche für großflächige Industrieansiedlung nachrichtlich vermerkte Fläche innerhalb des unter Ziffer	<ul style="list-style-type: none">- Die Sachverhalte wurden in der Begründung auf Seite 32 behandelt. In allen Fällen werden die Belange, die zur Darstellung dieser Bauflächen führen, als gewichtiger eingeschätzt als die betroffenen Belange der Landwirtschaft.- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Hierzu wird auf die zum Vorentwurf abgegebene Stellungnahme verwiesen. Im Landesentwicklungsplan 2010 ist unter Ziel Z57 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen ausdrücklich der Standort "Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)" angeführt. Eine räumliche Konkretisierung auf eine Teilfläche unter Aussparung einer konkret mit als Ziel benannten Gemarkung Wanzleben ist nicht mit dem Ziel Z 57 des Landesentwicklungsplanes vereinbar und sollte daher einer Genehmigung des Regionalen Entwicklungsplanes entgegenstehen. Es wird nicht verkannt, dass die Ausdehnung des Vorrangstandortes mit übergeordneter
---	---

<p>5.3.2.1 festgelegten Vorranggebietes für die Landwirtschaft Nr.I "Teile der Magdeburger Börde". Da diese Fläche aber nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt, sondern lediglich als Vorhaltefläche gemäß Z57 LEP-LSA 2010 nachrichtlich vermerkt ist, kann eine Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft festgestellt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist auf dieser Fläche weiterhin uneingeschränkt möglich. Eine Abgrenzung des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen erfolgt in dem derzeit in Aufstellung befindlichen REP Magdeburg. Entsprechend des 1.Entwurfes des REP Magdeburg liegt der Vorrangstandort außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Wanzleben-Börde. Sollte diese im FNP vermerkte Vorhaltefläche nicht Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen sein, ist der FNP nach Inkraftsetzung des neuen REP Magdeburg anzupassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis: In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg zu beteiligen. - Rechtswirkung: Es wird auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß §4 ROG verwiesen. - Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß §16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist Bestandteil des ROK. Es wird gebeten, das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr von der Genehmigung / Bekanntmachung der Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. - Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren. 	<p>strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde stets kritisch beurteilt wurde. Dies ermächtigt sie jedoch nicht, sich über den vom politischen Gremium als Verordnung beschlossenen Landesentwicklungsplan hinweg zu setzen. Es handelt sich um ein räumlich konkretes Ziel einschließlich der Festlegungen der betroffenen Gemarkungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	---

Regionale Planungsgemeinschaft	Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) hatte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits in einer Stellungnahme vom 30.01.2020 zu dem Vorhaben geäußert. Seitens der oberen Landesentwicklungsbehörde, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA (MLV), wurden Nachforderungen hinsichtlich der Wohnbauflächenbedarfsprognose gestellt, die vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. J.Funke beantwortet wurden. Die RPM hat von diesen Abstimmungen Kenntnis erlangt und schließt sich der Auffassung des MLV an. Die Wohnbauflächenbedarfsprognose ist nachvollziehbar. - Zu der beabsichtigten Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel "Einkaufscenter Lindenpromenade" mit nahversorgungsrelevantem Sortiment hat sich das MLV in seiner Stellungnahme vom 04.09.2020 geäußert, da in erster Linie Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP 2010) betroffen sind (Z46, Z52), die in dem in Aufstellung befindlichen 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde in die Abwägung eingestellt.

<p>Ziel des REP MD übernommen worden sind (Z34, Z35).</p> <ul style="list-style-type: none">- Im 1. Entwurf REP MD Z38 ist der Standort "Magdeburg/ Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben)" als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt (Übernahme aus dem LEP 2010 Z57). Durch die Regionalplanung sind diese Standorte zu präzisieren und durch kommunale Kooperation zu entwickeln. Die Notwendigkeit der bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten der ortsansässigen Gewerbebetriebe ist aus Sicht der RPM nachvollziehbar. Maßvolle Flächenerweiterungen sind notwendig, wenn Standorte, die seit mehreren Jahren keine gewerbliche Entwicklung genommen haben und daher nicht ausgelastet sind, an anderer Stelle im Planungsraum zurückgenommen werden. Die Stadt Wanzleben-Börde ist aufgrund ihrer natürlichen Lage gekennzeichnet durch das Vorhandensein von Hoch- und Höchstertragsböden. Vorhandene (alternative) Flächen für ansässige Firmen, die einen nachvollziehbaren Erweiterungsbedarf geltend machen, sind daher kaum zu identifizieren, so dass auch zwangsläufig hochwertige Böden in Betracht kommen. Vorrangstandorte mit übergeordneter strategische Bedeutung für neue Industrieansiedlungen sind gemäß LEP 2010 in erster Linie für neue Industrieansiedlungen vorgesehen, was nach Lesart der RPM jedoch nicht ausschließt, an diesem Standort einen Beitrag zur Bestandspflege der ortsansässigen Unternehmen zu leisten.- Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan - ausgenommen die Festlegung der Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Lindenpromenade - mit dem Vorhaben vereinbar.- Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. Gemäß § 12 Abs. 2 ROG kann die Planung befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	<ul style="list-style-type: none">- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Zu diesem Sachverhalt wurde bereits Stellung bezogen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	--

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt.

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt.

Folgende Darstellungsinhalte / Planungsgegenstände werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

Nr.1	Dreileben gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühning GmbH	4,21 ha
Nr.2	Domersleben Wohnbaufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlagen im Norden am Hemsdorfer Weg	0,36 ha
Nr.3	Hohendodeleben Wohnbaufläche am Lämmerfeld	2,30 ha
Nr.4	Klein Rodensleben Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes	0,60 ha
Nr.5	Stadt Seehausen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee	1,94 ha
Nr.6	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor	0,98 ha
Nr.7	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor und auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Bördeland am Ampfurther Weg	2,87 ha
Nr.8	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Am Spring- brunnen Vor dem Hohen Tor / Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße	1,50 ha
Nr.9	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft am Ortseingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche	1,86 ha
Nr.10	Zuckerdorf Klein Wanzleben Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben	1,20 ha
Nr.11	Bottmersdorf gemischte Baufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage Klein Germerslebener Straße	1,30 ha
Nr.12	Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlager- platzes der alten Zuckerfabrik	3,98 ha
Nr.13	Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der ehemaligen Stallanlagen Bottmersdorfer Straße	3,54 ha
Nr.14	Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange wurden beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

- **Schutzgut Mensch**

Die gewerbliche Baufläche des Planungsgegenstandes 1 (Dreileben) beinhaltet in der Regel Vorhaben, die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen in Dreileben befinden sich vor allem südlich des bestehenden Gewerbestandortes, so dass die vorgesehene Erweiterungsfläche in Richtung Nordosten von den schützenswerten Nutzungen weiter entfernt. Im Osten grenzt der Sportplatz an, der nicht immissionsempfindlich ist. Erst östlich des Sportplatzes befindet sich weitere Wohnnutzung in den gemischten Bauflächen.

Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann gegebenenfalls durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Abständen zu Wohngebieten ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt vorzunehmen.

Der Zufahrtsverkehr über den Schwarzen Weg in Dreileben berührt Gebiete, in denen Wohnnutzungen vorhanden sind. Eine mögliche Beeinträchtigung durch den Zufahrtsverkehr ist hier nicht vermeidbar, da umsetzbare alternative Erschließungsmöglichkeiten für den Standort nicht bestehen.

Die Wohnbauflächen der Planungsgegenstände Nr.2 – Nr.10 und gemischte Bauflächen Nr.11 sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Planungsgegenständen Nr.4 bis Nr.7, Nr.9 und Nr.11 zu erkennen.

Der Planungsgegenstand Nr.4 grenzt an den verbleibenden Teil des Sportplatzes an. Dieser wird wenig genutzt, so dass eine Teilfläche als Wohnbauland umgenutzt werden soll. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar. Der Planungsgegenstand Nr.5 grenzt südlich an die Bundesstraße B 246a an, nördlich befinden sich gewerbliche Bauflächen der Hydraulik Seehausen. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden oder passiver Lärmschutz ausreicht. Die Flächen grenzen südlich an die Bundesstraße B 246a und die gewerblichen Bauflächen an, so dass eine Orientierung der Wohnnutzungen zur lärmabgewandten Seite möglich ist. Dies trifft auch auf die Planungsgegenstände Nr.6 und Nr.9 zu, die ebenfalls südlich an emittierende Nutzungen (Bördestadion, Landesstraße L 50) angrenzen. Beim Planungsgegenstand Nr.7, der auf der Kleingartenanlage Schulze 13 geplant ist, befindet sich im Süden die Bundesstraße B 246a. Hier sind voraussichtlich aktive Maßnahmen des Lärmschutzes im Bebauungsplan festzulegen. An den Planungsgegenstand Nr.11 grenzt östlich der Klein Gemersleber Straße eine landwirtschaftliche Betriebsstätte an. Von dieser gehen Lärm- und Staubemissionen aus, die nicht erkennbar den in dörflichen Ortslagen hinzunehmenden Umfang überschreiten. Die Entwicklung des Planungsgegenstandes Nr.11 soll dörfliche Strukturen fortführen und in einer Kombination aus Wohnen, Handwerk und gegebenenfalls privater Tierhaltung erfolgen.

Die Bauflächen der Planungsgegenstände Nr.2, Nr.3, Nr.8 und Nr.10 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Die auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen (Planungsgegenstände Nr. 12 und 13) zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Sie sind nicht immissionsempfindlich. Die geplante Erweiterung des Schwimmbades und der Sportflächen (Planungsgegenstand 14) befindet sich abseits von immissionsempfindlichen Nutzungen. Hier sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

• **Artenschutz und Biotope**

Bei der Planungsgegenständen Nr.1 – Nr.11 und Nr.14 sind vom Eingriff in der Regel keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr.1, Nr.3, Nr.9 (teilweise) und Nr.10), Kleingärten und aufgelassene Kleingärten (Planungsgegenstände Nr.2, Nr.5, Nr.7, Nr.8, Nr.9 (teilweise), Nr.11 und Nr.14) oder Sport- und Freizeitflächen (Planungsgegenstände Nr.4 und Nr.6).

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt bei den Planungsgegenständen Nr.1, Nr.7 und Nr.8 zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietten voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

Die Planungsgegenstände Nr.12 und Nr.13 befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Fauna

Für den faunistischen Artenschutz sind die Planungsgegenstände Nr.1, Nr.3, Nr.9 und Nr.10 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Es ist nicht auszuschließen, dass der Feldhamster in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen einwandert. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Für die Feldlerche können gegebenenfalls CEF Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, übersetzt Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) durchgeführt werden. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar. Für die Planungsgegenstände in denen Gehölze mit einer Habitateignung für europäische Vogelarten vorhanden sind, sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG zu beachten. Für verbreitete Arten kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang in der Regel weiterhin erfüllt werden. Insofern sind nur die Verbotzeiten der Beseitigung von Gehölzen zu beachten bzw. die Bauaufreimung außerhalb der Brut und Setzzeiten durchzuführen. Für die Bereiche in denen Amphibienvorkommen nicht auszuschließen sind, sind zuvor artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Der Schutz der Tiere ist ggf. durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Für den Planungsgegenstand Nr.12 besteht das Erfordernis auf Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Hinblick auf die Zauneidechse. Der Schutz der Tiere während der Bauzeit ist ggf. durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Der Planungsgegenstand Nr.13 ist insbesondere in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen von Bedeutung. Es kommen im Wesentlichen nur Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage.

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nach EU - Recht geschützten Arten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 2, 2.Halbsatz BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs.1 BNatSchG jedoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da bisher keine Quartiere im Plangebiet festgestellt wurden, sind zunächst keine nach § 44 BNatSchG relevante Verbotstatbestände zu erwarten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Gebäuden Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Die Gebäude sind daher vor einer Sanierung oder vor dem Abbruch auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

- **Boden**

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen der Planungsgegenstände Nr.1 – Nr.11 und Nr.14 verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden der Magdeburger Börde haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 20,04 Hektar erheblich. Im Gegenzug nimmt die Stadt Wanzleben-Börde bestehende Baurechte und Planungsabsichten der wirksamen Flächennutzungspläne in deutlich größerem Umfang zurück. Der verbleibende Eingriff ist erheblich und in der Regel nicht reversibel. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche für die gewerbliche Entwicklung und für die nachgefragten Wohnformen des Einfamilienhausbaus nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Insbesondere die geplante Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslagen aufgrund immissionsschutzrechtlich erforderlicher Abstände nicht möglich.

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände Nr.12 und Nr.13 sind nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Die Böden sind anthropogen verändert und werden baulich nachgenutzt. Mit den Nachnutzungen für Photovoltaikanlagen tritt beim Planungsgegenstand Nr.13 eine Entsiegelung von Bodenflächen ein. Gebäude und Oberflächenbefestigungen werden zurückgebaut. Die Bodenfunktion kann auf den entsiegelten Flächen teilweise wiederhergestellt werden.

- **Wasser**

Oberflächenwasser:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswasser zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Bei Einhaltung der Gewässerrandstreifen sind erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermeidbar.

Grundwasser:

Keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser gehen von den bereits teilweise versiegelten Flächen der Planungsgegenstände Nr.12 und Nr.13 aus.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser bei den Planungsgegenständen Nr.1 bis Nr.11 und Nr.14 stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

- **Klima/Luft**

Die Umsetzung der Planungsgegenstände Nr.2, Nr.4, Nr.5, Nr.10 bis Nr.13 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Sie sind kleinflächig bzw. nur mit einem geringen Versiegelungsgrad verbunden und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Für die anderen Planungsgegenstände gilt, dass mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht wird und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen.

Die Planungsgegenstände Nr.1, Nr.3, Nr.7 und Nr.9 liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Die Planungsgegenstände Nr.6, Nr.8 und Nr.14 umfassen Flächen, die entweder zur Auflockerung dicht bebauter Siedlungsbereiche beitragen (Nr.8) oder die sich in der Nähe einer Luftaustauschbahn entlang der Sarre befinden.

In der Stadt Wanzleben bestehen aufgrund der vorhandenen Baustrukturen Überwärmungsbereiche nur im Bereich der Innenstadt. Die Flächen des Stadtgebietes östlich der Straßenachse Bahnhofspromenade / Vor dem Hohen Tor werden durch den zentralen Grünbereich des Friedhofes geprägt. Die Baudichte ist im Bereich der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße durch Abbrüche bereits deutlich zurückgegangen, so dass wesentliche Überwärmungsbereiche nicht bestehen. Für das Gebiet der Kleingartenanlage Am Springbrunnen wird eine lockere Bebauung angestrebt, wie sie auch nördlich der Windmühlenbreite vorhanden ist. Erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima entstehen hierdurch nicht. Die Planungsgegenstände Nr.6 und Nr.14 grenzen an die Sarre an, entlang der sich eine wichtige Luftaustauschbahn für die Innenstadt erstreckt. Die Breite und Funktionsfähigkeit der Luftaustauschbahn wird durch das Heranrücken baulicher Nutzungen von Norden nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die für den Luftaustausch wichtige Senke südlich der Sarre bis zum Röhthegraben erstreckt und diese nicht betroffen ist.

• **Landschaftsbild**

Die Planungsgegenstände Nr.6 und Nr.8 befinden sich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Wanzleben. Sie haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Flächen der gewerblichen Entwicklung in Dreileben (Planungsgegenstand Nr.1) befinden sich weitgehend in der offenen Landschaft bzw. auf durch den vorhandenen Siedlungsrand weniger vorgeprägten Flächen. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Flächen werden besiedelt und voraussichtlich durch großvolumige, gewerbliche Bauten geprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Größe erheblich. Zur Minderung erheblicher Beeinträchtigungen ist eine Eingrünung durch Gehölzstreifen in einer angemessenen Breite vorzusehen, so dass eine freie Entwicklung der Bepflanzung gewährleistet wird. Trotzdem wird ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild zurückbleiben, der eine Kompensation erfordert.

Die Planungsgegenstände Nr.2 bis Nr.5, Nr.7, Nr.8 bis Nr.11 und Nr.14 befinden sich am Ortsrand. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr.2, Nr.4, Nr.5, Nr.7, Nr.9 bis Nr.11 und Nr.14) oder mangelhaft (Planungsgegenstand Nr.3) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Der Planungsgegenstand Nr.12 befindet sich auf dem ehemaligen Rübenlagerplatz. Die Fläche ist durch Gehölze am Rand eingegrünt, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Der Planungsgegenstand Nr.13 beinhaltet ein Gebiet, von dem bisher bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen. Durch die geänderten Nutzungen ist mit einer

Minderung bestehender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. mit einer Neugestaltung der Flächen zu rechnen. Gleichwohl bleibt insbesondere in den Bereichen, in denen Photovoltaikanlagen angeordnet werden, eine technische Überprägung des Landschaftsbildes bestehen. Aufgrund der in der Regel geringeren Bauhöhen gegenüber der vorhandenen Bebauung werden weiträumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

- **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Für die großflächigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, der der Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf. Hierfür wurden insgesamt **22,10** ha dargestellt. Dies ist zur Kompensation der Eingriffe voraussichtlich ausreichend.

Weitere Maßnahmen sind in den Landschaftsplänen und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den Planwerken insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes festzulegen. Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung gegebenenfalls Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt festzusetzen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsgegenstand Nr.1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Dreileben gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühning GmbH	4,21 ha
------	--	---------

Die Maschinenbau Bühning GmbH in Dreileben hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Die dargestellten gewerblichen Bauflächen sollen für diesen Betrieb als Entwicklungsfläche zur Verfügung stehen. Der Betrieb hat am bestehenden Standort erheblich investiert, insofern sind Betriebsverlagerungen nicht in Erwägung zu ziehen. Die Flächen für eine Betriebsverweiterung müssen an das bestehende Gebiet angrenzen. Da im Süden des Gebietes an der Kolonie Wohnnutzung vorhanden ist, soll die Entwicklung nach Norden an den Sportplatz heran erfolgen, um den Siedlungskörper zu schließen. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind in alle Entwicklungsrichtungen vom derzeitigen Standort ähnlich zu bewerten, da überall gleichermaßen Ackerflächen betroffen sind. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wären gleich groß wie bei dem vorgesehenen Standort.

Planungsgegenstände Nr.2, Nr.4 bis Nr.9 (teilweise), Nr.11 und Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2	Domersleben Wohnbaufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlagen im Norden am Hemsdorfer Weg	0,36 ha
Nr.4	Klein Rodensleben Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes	0,60 ha
Nr.5	Stadt Seehausen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee	1,94 ha
Nr.6	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor	0,98 ha
Nr.7	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor und auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Bördeland am Ampfurther Weg	2,87 ha
Nr.8	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Am Springbrunnen Vor dem Hohen Tor / Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße	1,50 ha
Nr.9	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft am Orts- eingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Teilfläche Kleingärten)	1,86 ha
Nr.11	Bottmersdorf gemischte Baufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage Klein Germerslebener Straße	1,30 ha
Nr.14	Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha

Im Bereich der Magdeburger Börde kommt dem Schutz der landwirtschaftlich genutzten Böden eine hohe Bedeutung zu. Die Stadt Wanzleben-Börde hat daher bei Gebietsausweisungen zunächst Flächen in Erwägung gezogen, die derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Entwicklungspotentiale bieten hierfür vor allem Kleingartenanlagen, die bereits zum erheblichen Teil

leer stehen bzw. auf denen zukünftig ein weiterer Leerstand erwartet wird. Weiterhin sind nicht mehr in dem Umfang benötigte Sportplätze, Festplätze und teilversiegelte Flächen für die bauliche Nachnutzung geeignet. Die hier bezeichneten Planungsgegenstände entsprechen den vorgenannten Zielsetzungen. Sie wurden als Kleingärten, Sportplatz oder Festplatz genutzt und werden im vorhandenen Umfang nicht mehr benötigt.

Zunächst wurde geprüft, ob stärker versiegelte Flächen einer baulichen Nachnutzung zugeführt werden können. Geeignete Nutzungsbrachen bestehen in den Ortschaften, in denen ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, nicht. Die Siedlungsflächen in den Ortschaften im Ostteil des Stadtgebietes werden intensiv genutzt. Eine Rückwidmung von Kleingartenanlagen in landwirtschaftliche Nutzflächen gestaltet sich schwierig, da diese Flächen durch teilweise massive Teilversiegelungen geprägt werden. Einzelne Kleingartenbrachen sind als Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Wesentliche Planungsalternativen bestehen nur auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund der hochwertigen Böden vor Beeinträchtigung geschützt werden sollen. Den Standorten auf Kleingartenanlagen, Kleingartenbrachen, auf Flächen die als Sport- oder Festplatz genutzt wurden, wird daher der Vorrang eingeräumt.

Planungsgegenstände Nr.3, Nr.9 (teilweise) und Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3	Hohendodeleben Wohnbaufläche am Lämmerfeld	2,30 ha
Nr.9	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft am Ortseingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Teilfläche Acker)	1,86 ha
Nr.10	Zuckerdorf Klein Wanzleben Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben	1,20 ha

In nicht allen Ortslagen, in denen ein Bedarf an Wohnbaufläche besteht, stehen geeignete (teilweise brach gefallene) Kleingartenanlagen oder Sportplätze zur Verfügung. Im Ausnahmefall müssen daher landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Dies betrifft die Ortschaft Hohendodeleben, die unmittelbar an Magdeburg angrenzt und einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt ist. Die Kleingartenanlage, die auch Leerstand aufweist, befindet sich wenig ortsintegriert, südlich der Ortslage, so dass sie sich nicht für eine Wohnbauentwicklung eignet. Da die Ortslage intensiv genutzt wird, muss auf landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewichen werden, um den Bauflächenbedarf für die örtliche Eigenentwicklung zu decken. Hierfür bieten sich drei Standorte an, die die Ortschaft geordnet ergänzen. Alternative Standorte würden ebenso in landwirtschaftliche Nutzflächen eingreifen.

In Wanzleben ist ein erheblicher Überbestand an Kleingärten gegenüber dem städtebaulich empfohlenen Umfang vorhanden. Die Kleingärten werden jedoch überwiegend noch genutzt, so dass eine bauliche Inanspruchnahme nur von Teilflächen sinnvoll ist. Zur Arrondierung der Wohnbauentwicklungsfläche des Planungsgegenstandes Nr.9 soll daher eine angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche dienen.

In Klein Wanzleben steht die Kleingartenanlage am Südrand des Ortes weitgehend leer. Sie befindet sich in einem Bereich, in dem durch die im Süden der Ortslage gelegenen Schweinemast erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Flächen eignen sich daher für eine Entwicklung zum Wohngebiet nicht. Insofern wurde auf eine Fläche im Norden der Ortslage ausgewichen. Aufgrund der in Klein Wanzleben vorhandenen Beeinträchtigungen durch Immissionen der Industrie und der Tierhaltung bestehen keine umsetzbaren Planungsalternativen.

Planungsgegenstände Nr.12 und Nr.13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.12 Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlager- platzes der alten Zuckerfabrik	3,98 ha
Nr.13 Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der ehemaligen Stallanlagen Bottmersdorfer Straße	3,54 ha

Die Planungsgegenstände Nr.12 und Nr.13 umfassen Photovoltaikanlagen auf bisher baulich oder als Lagerplatz genutzten Standorten. Die Anordnung von Sondergebieten für Photovoltaikanlagen ist mit dem Abriss der baulichen Anlagen und einer Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden. Wesentliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der in die Begründung zum Flächennutzungsplan integrierten Konzeption für Photovoltaikanlagen untersucht.

6. Zusammenfassung

Die Betroffenheit privater Belange wurde unter Punkt 2 behandelt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde keine Sachverhalte vorgetragen, die eine Änderung der Darstellungen erfordern würden. Eingearbeitet wurden lediglich Sachverhalte als nachrichtliche Übernahmen.

Die detaillierten Ausführungen sind dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

Die Planungsziele der Stadt Wanzleben-Börde erfordern die Aufstellung des Flächennutzungsplanes, die unter ausgewogener Berücksichtigung aller betroffener Belange gemäß dem Planentwurf vorgenommen wurde.

Wanzleben-Börde, Dezember 2020

Thomas Kluge
Bürgermeister