

# Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben – Börde

Das Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen, hat den vom Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde am 10.12.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben – Börde in der Genehmigungsfassung „Flächennutzungsplan Stadt Wanzleben – Börde“, bestehend aus Planteil Nord und Planteil Süd vom 10.12.2020, mit Schreiben vom 14.05.2021 (AZ: 305.1.2-21101-531/BK) unter Ausnahmen, sowie mit Auflagen und Hinweisen auf Grund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Von der Genehmigung sind nach § 6 Abs. 3 BauGB folgende, in der Planzeichenerklärung rot umrandete und bezeichnete Flächen ausgenommen (Anlage 1):

## Nr. 1 Fläche „A“:

Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung „Einkaufscenter Lindenpromenade“ in der Stadt Wanzleben, ca. 1,22 ha

## Nr. 2 Fläche „B“

Gewerbliche Baufläche „Erweiterung des Gewerbegebietes Südost nördlich der Straße „An der Tonkuhle“ in der Stadt Wanzleben, ca. 2,67 ha

**Der Flächennutzungsplan wird mit dieser Bekanntmachung wirksam (vgl. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch).**

Der Flächennutzungsplan kann einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben - Börde, Haus II, Zimmer 202 eingesehen werden.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen (§ 6a Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB ist der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch im Internet auf der Seite der Stadt Wanzleben – Börde ([www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de)) unter Bekanntmachungen eingestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Wanzleben - Börde, den 15.06.2021



Thomas Kluge  
Bürgermeister

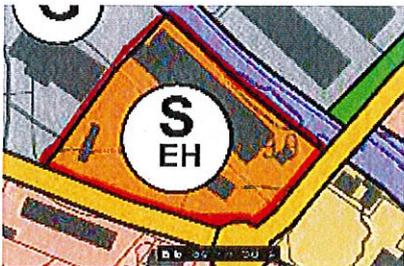


Anlage 1:

zur Verfügung vom 14.05.2021, Aktenzeichen: 305.1.2-21101-531/BK

**Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben – Börde** mit den Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohen-dodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben

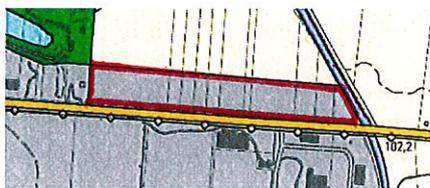
Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben – Börde, Genehmigungsfassung, ohne Maßstab



**Fläche „A“: von der Genehmigung ausgenommene Fläche:**

„Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung Einkaufscenter Lindenpromenade“ Ortschaft Stadt Wanzleben, betrifft die Gemarkung

Wanzleben, Flur 25, die Flurstücke: 42 (teilweise), 43/2, 43/3 und 274



**Fläche „B“ von der Genehmigung ausgenommene Fläche:**

„Erweiterung des Gewerbegebietes Südost nördlich An der Tonkuhle Ortschaft Stadt Wanzleben, betrifft die

Gemarkung Wanzleben, Flur 8, teilweise die Flurstücke: 103/1, 864/105, 863/105, 862/105, 861/105, 860/105 und 859/105 sowie die Flur 9, teilweise die Flurstücke 7, 8, 9 und 10



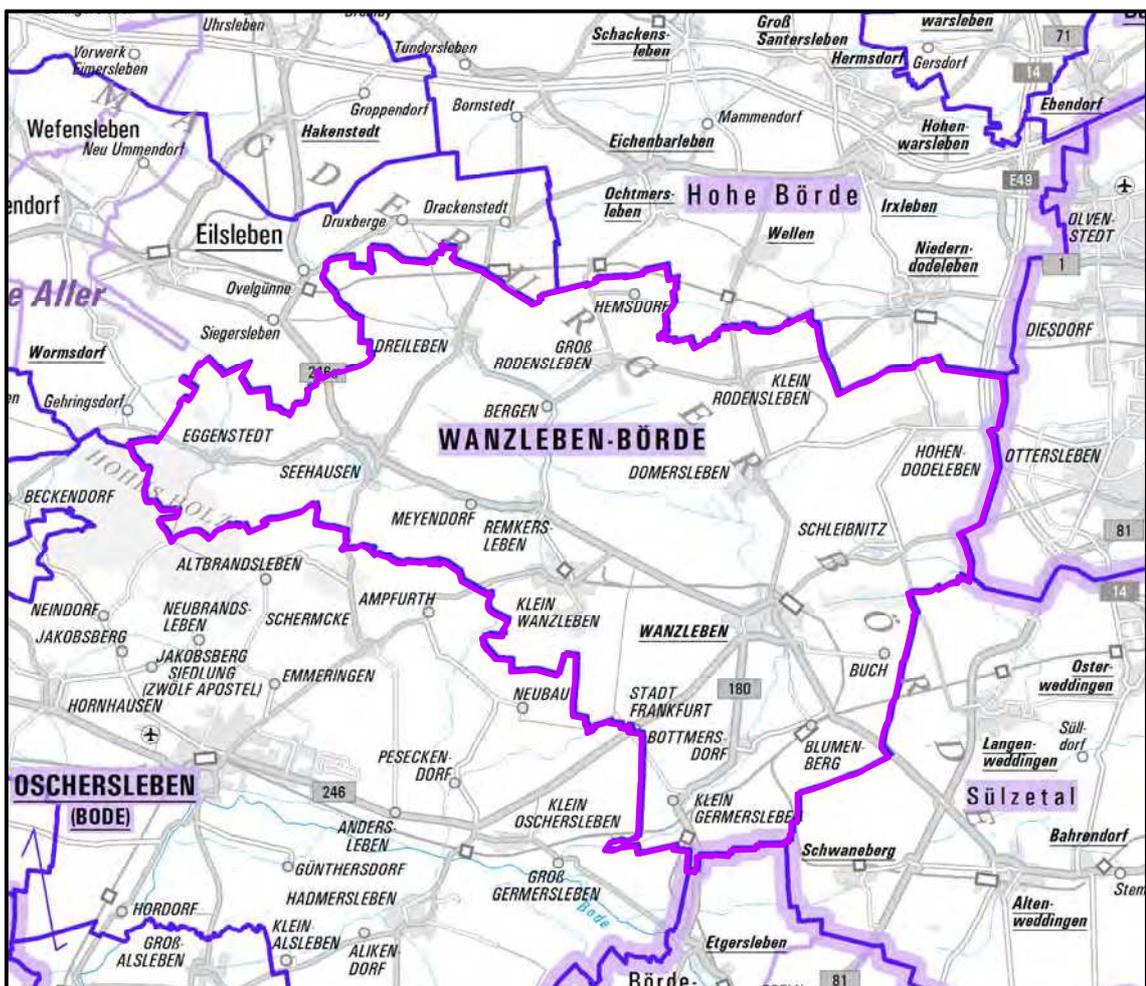
# Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde

mit den Ortschaften Bottmersdorf / Klein  
Germersleben, Domersleben, Dreileben,  
Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohen-  
dodeleben, Klein Rodensleben, Remkers-  
leben, Stadt Seehausen, Stadt Wanz-  
leben und Zuckerdorf Klein Wanzleben



gefördert durch das Land  
Sachsen - Anhalt im Rahmen  
des Förderprogrammes  
Sachsen - Anhalt REGIO

Begründung  
Abschrift der Urschrift



## Übersichtsplan

Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,  
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a  
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650  
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TÜK 250 Stand 10/2018  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Sachsen- Anhalt,  
[TÜK 250/ 10/2018] © LVerGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A18/1 - 6022672/2011

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung - Teil A	
1. Planungsanlass	3
2. Planvorgaben, Planbestand	4
2.1. Rechtsgrundlage	4
2.2. Plangrundlage	4
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt Wanzleben-Börde	5
2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde	7
2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	18
2.6. Ökologisches Verbundsystem und Landschaftspläne im Bereich der Stadt Wanzleben-Börde	33
2.7. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2018-2030 der Stadt Wanzleben-Börde	37
3. Siedlungsplanung der Stadt Wanzleben-Börde	38
3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung	38
3.2. Bevölkerungsentwicklung	41
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2017	41
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Wanzleben-Börde Obere Aller bis zum Jahr 2030	46
3.3. Wohnbauflächen	52
3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand	52
3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche	57
3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Gemeinden	60
3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum	61
3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen	75
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030	76
3.4. Gemischte Bauflächen	81
3.5. Gewerbliche Bauflächen	83
3.6. Sonderbauflächen	93
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	100
3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden	100
3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	106
3.7.3. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche	110
3.8. Bauen im Außenbereich	111
4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	113
4.1. Verkehr	113
4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr	114
4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge	117
4.1.3. Schienenverkehr	117
4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege	118
4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	119
4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	119
4.2.1. Wasserversorgung	119
4.2.2. Abwasserbeseitigung	120
4.2.3. Abfallbeseitigung	120
4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz	120
4.2.5. Gasversorgung	122
4.2.6. Niederschlagswasserableitung	123

4.2.7.	Telekommunikationsversorgung	123
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	123
4.3.1.	Kindertagesstätten	123
4.3.2.	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	124
4.3.3.	Sportstätten	125
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	126
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	127
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	128
4.3.7.	Feuerschutz	128
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	128
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	129
5.1.	Parkanlagen	130
5.2.	Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen	130
5.3.	Freibäder	131
5.4.	Friedhöfe	131
5.5.	Flächen für Dauerkleingärten	132
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	134
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	134
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	134
6.1.2.	Klima, Luft	135
6.1.3.	Boden und Grundwasser	135
6.1.4.	Natürliche Gewässer	136
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	137
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	137
6.2.2.	Flächen für Wald	138
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	139
6.2.4.	Untertagebergbau	140
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	140
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	141
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	141
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	147
7.	Verfahren	149
7.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	149
7.2.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB	150
8.	Flächenbilanz	151
	Umweltbericht- Teil B	153
	Planunterlagen, Literatur	217
Anlage 1	bekannte archäologische Denkmale	219
Anlage 2	Baudenkmale in der Stadt Wanzleben-Börde	220

## **BEGRÜNDUNG - TEIL A**

### **1. PLANUNGSANLASS**

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 /1/:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bottmersdorf bekanntgemacht am 18.12.1995
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Domersleben bekanntgemacht am 15.06.2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreileben bekanntgemacht am 26.05.1997  
in der Fassung der 3.Änderung bekanntgemacht am 16.07.2007
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Rodensleben bekanntgemacht am 28.01.1993
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendodeleben in der Fassung der 1.Änderung (vollständige Überplanung) bekanntgemacht am 17.07.2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rodensleben vom 24.06.1992  
in der Fassung der 1.Änderung vom 01.03.1999
- Flächennutzungsplan der Stadt Seehausen bekanntgemacht am 23.05.2003
- Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.07.2006 zuletzt geändert durch die 5. Änderung vom 31.07.2019
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Wanzleben bekanntgemacht am 15.12.2005  
in der Fassung der 3.Änderung vom 15.08.2018

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. PLANVORGABEN, PLANBESTAND**

### **2.1. Rechtsgrundlage**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

### **2.2. Plangrundlage**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte im Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter haben den Stand von 2013 bis 2017. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Stadt Wanzleben-Börde im Rahmen des Geoleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6022672/2011 erteilt.

### 2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt Wanzleben-Börde

Die Stadt Wanzleben-Börde befindet sich im Süden des Landkreises Börde, südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg und nordöstlich der Stadt Oschersleben. Das Stadtgebiet grenzt an die Gemarkung der Landeshauptstadt Magdeburg an und umfasst den zentralen Teil des bis 1994 bestehenden Kreises Wanzleben.

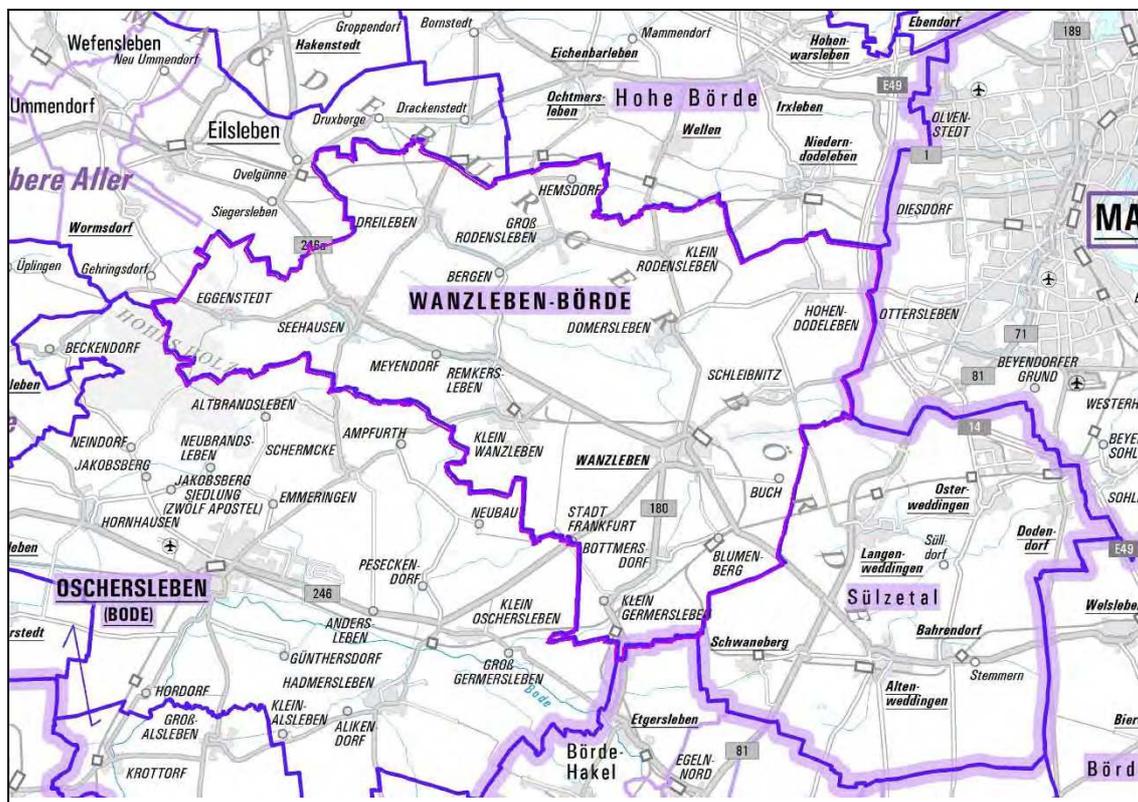


Abbildung 1 Lage im Raum (M 1:150.000)  
[TÜK 150 /10/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A1/18-6022672/2011

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde (Gebietsstand ab 01.09.2010) mit einer Fläche von 18.836 Hektar. Im Plangebiet wohnen zum Stichtag des 31.12.2018 - 14.329 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Die Stadt Wanzleben-Börde besteht aus den Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben.

Insgesamt besteht die Stadt Wanzleben-Börde aus den 20 Ortsteilen:

- Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben - Bottmersdorf
- Ortschaft Domersleben - Klein Germersleben
- Ortschaft Dreileben - Domersleben
- Ortschaft Eggenstedt - Dreileben
- Ortschaft Groß Rodensleben - Bahnhof Drackenstein / Dreileben
- Ortschaft Eggenstedt - Eggenstedt
- Ortschaft Groß Rodensleben - Groß Rodensleben
- Ortschaft Eggenstedt - Bergen
- Ortschaft Eggenstedt - Hemsdorf

- Ortschaft Hohendodeleben - Hohendodeleben
- Ortschaft Klein Rodensleben - Klein Rodensleben
- Ortschaft Remkersleben - Remkersleben
- Meyendorf
- Ortschaft Stadt Seehausen - Stadt Seehausen
- Ortschaft Stadt Wanzleben - Stadt Wanzleben
- Blumenberg
- Buch
- Schleibnitz
- Stadt Frankfurt
- Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben - Zuckerdorf Klein Wanzleben

und weiteren Wohnplätzen wie Dreiersiedlung und die Mühlen am Sauerbach.

An das Stadtgebiet grenzen an:

im Nordwesten und Norden

- Verbandsgemeinde Obere Aller mit der Gemeinde Eilsleben
- Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ochtmersleben, Wellen und Niederndodeleben

im Osten

- Landeshauptstadt Magdeburg
- Gemeinde Sülzetal mit den Ortschaften Langenweddingen und Schwaneberg

im Süden und Südwesten

- Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Salzlandkreis) mit der Gemeinde Börde-Hakel
- Stadt Oschersleben mit den Ortschaften Groß Germersleben, Peseckendorf, Ampfurth, Schermcke und Altbrandsleben

Die Stadt Wanzleben-Börde umfasst Flächen des Börde-Hügellandes mit dem Hohen Holz im Westen und Flächen der Magdeburger Börde im zentralen Teil und Osten des Stadtgebietes. Mit 75 Einwohnern/km<sup>2</sup> gehört die Stadt zu den durchschnittlich dicht besiedelten Gebieten Sachsen - Anhalts (Land Sachsen - Anhalt 110 Einwohnern/km<sup>2</sup>, Landkreis Börde 74 Einwohnern/km<sup>2</sup>).

Die wesentlichen Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesautobahn A 14 im Osten der Stadt Wanzleben-Börde, die Bundesstraßen B 246, B 246a und die Landesstraße L 50 Wanzleben – Magdeburg, die die Hauptverbindungsstraßen im Gebiet darstellen. Ergänzend hierzu haben die Landesstraßen L 46 von der Bundesstraße B 1 nach Wanzleben, die L 24 von der Abfahrt Bornstedt der Bundesautobahn A 2 über Dreileben nach Seehausen und weiter nach Oschersleben, die L 49 von Dreileben über Groß Rodensleben und Klein Rodensleben nach Magdeburg und die L 102 von Klein Wanzleben nach Schermcke und über die Landesstraße L 24 nach Oschersleben eine wichtige Erschließungsfunktion.

Über den Bahnhof Blumenberg und den Haltepunkt Drackenstein / Dreileben ist das Stadtgebiet an das Schienennetz nur unzureichend angeschlossen.

Das tragende Gerüst der gewerblichen und industriellen Nutzung bilden die Zuckerfabrik Klein Wanzleben der Nordzucker AG, Unternehmen der biobasierten Wirtschaft sowie der Biotechnologie, Unternehmen der Energiewirtschaft, des Maschinen- und Landmaschinenbaus und der Metallverarbeitung sowie Unternehmen der Bau- und Logistikbranche. Eine bedeutende Rolle spielt die Landwirtschaft, deren Anteil mit 7,8% der Beschäftigten mehr als doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt (3,3%) liegt. (Quelle /28/)

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet überwiegend der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde an. Im Westen reicht die Landschaftseinheit des Börde Hügellandes bis in das Plangebiet.

Der niedrigste Geländepunkt des Stadtgebietes befindet sich mit ca. 75 m ü. NHN an der Sarre an der Gemarkungsgrenze zu Groß Germersleben. Den höchsten Geländepunkt markiert der Edelberg im Hohen Holz mit 208,2 m ü. NHN im Westen des Stadtgebietes.

## 2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde

Quellen /2-8/

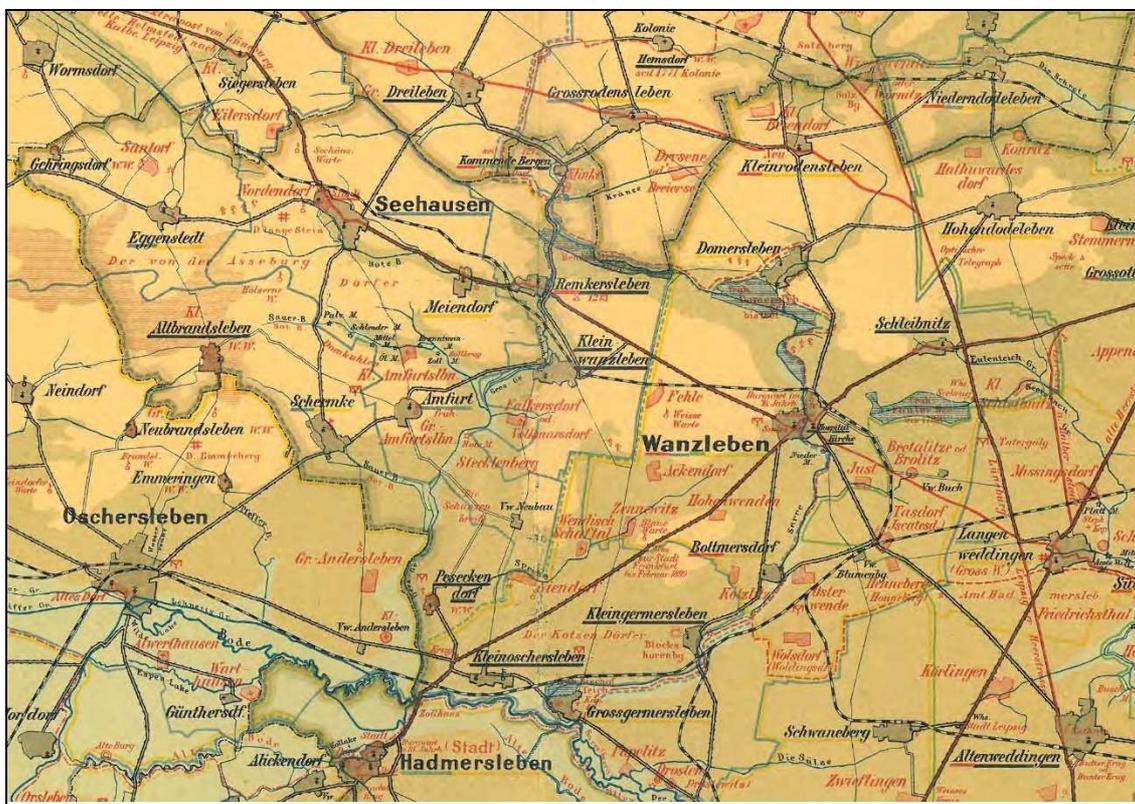


Abbildung 2 Kartenausschnitt aus der geschichtlichen Karte der Kreise Wolmirstedt und Wanzleben 1912 /2/

Das Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde umfasst insgesamt zwei Städte (Seehausen und Wanzleben); 12 Ortsteile, die sich aus Bauerndörfern entwickelt haben (Bottmersdorf, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hemsdorf, Hohendodeleben, Klein Germersleben, Klein Rodensleben, Klein Wanzleben, Remkersleben und Schleibnitz); zwei Ortsteile (Bergen und Meyendorf), die auf klösterliche Gründungen zurückgehen; zwei ehemalige Vorwerke (Blumenberg und Buch) und eine Neubauernsiedlung (Stadt Frankfurt).

Die urkundlichen Quellen reichen zurück bis ins 9. Jahrhundert. 888 wird Rodensleva (Rodensleben) in einer Urkunde des Klosters Corvey und 889 Wanzleben in einer Urkunde Kaiser Arnulfs erstmals erwähnt. Die Ersterwähnung von Hohendodeleben (937), Dreileben und Seehausen (966) erfolgte noch im 10. Jahrhundert. Der Siedlungsbereich der Stadt Wanzleben-Börde befindet sich westlich der Elblinie, im sogenannten Altsiedelland, das bereits zu karolingischer Zeit als Nordthüringgau eine Grenzmark des Heiligen Römischen Reiches darstellte.

Bis zum Beginn schriftlicher Aufzeichnungen liegen Informationen nur aus archäologischen Quellen vor. Älteste verzeichnete Bodendenkmale sind die Steinkistengräber und Grabhügel im Hohen Holz bei Eggenstedt, die Gräber am Orselberg bei Bottmersdorf, die neolithischen Grabhügel bei Remkersleben, der Lange Stein bei Seehausen und Grabhügel bei Henneberg (Blumenberg). Siedlungsschwerpunkte lagen zu dieser Zeit an den Rändern der damals vorhandenen Seen Seehäuser See (wieder vorhanden), Remkersleber See (Bestand bis ins 18. Jahrhundert, Domersleber See (bis 1801) und Fauler See (bis 1788).

Von besonderer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung waren seit dem Frühmittelalter die Handels- und Heerwege. Eine wichtige Ost-West Verbindung im deutschsprachigen Raum führte von Hildesheim über Braunschweig nach Magdeburg. Der älteste Handelsweg verlief über Schöningen - Hötensleben am Nordrand des Hohen Holzes über Seehausen und Wanzleben nach Magdeburg. Die Straßen im Frühmittelalter hatten keine feste Führung. So waren alternative Routen in Abhängigkeit von den Jahreszeiten üblich. Im späten Mittelalter verlagerte sich die Hauptführung nach Norden auf die Linie Helmstedt - Marienborn - Morsleben - Uhrleben - Eichenbarleben - Irxleben und berührte damit die Stadt Wanzleben-Börde nicht mehr. Eine zweite wichtige Heer- und Handelsstraße verlief zwischen den Bischofssitzen Magdeburg und Halberstadt. Sie führte über Wanzleben, Hadmersleben und Gröningen. Gegenüber den wichtigen Handelsverbindungen in Ost-West - Richtung spielten die Nord-Süd ausgerichteten Handelsstraßen eine untergeordnete Rolle. Die Haupthandelsstraßen von Norden liefen auf Magdeburg zu. Lediglich die Lüneburger Heerstraße, die Magdeburg umging, führte von Wellen aus östlich von Klein Rodensleben, westlich von Hohendodeleben nach Süden östlich an Schleibnitz vorbei. Sie ist teilweise noch heute als Straße oder landwirtschaftlicher Weg vorhanden.

Bedeutendste Siedlung im frühen Mittelalter war Seehausen als Sitz einer Grafschaft und eines Archidiakonats. 1197 wird Seehausen als Stadt erwähnt. Die Dörfer und Wanzleben befanden sich überwiegend in klösterlichem Besitz, die örtliche Adlige (z.B. die von Wanzleben) als Lehns Herren einsetzten. Zunehmend gelangte das gesamte Gebiet in den Besitz des Erzbistums Magdeburg.

Im 13.Jahrhundert erfolgten bedeutende Besitzerwechsel. 1268 wurde das Zisterzienserinnenkloster Meyendorf gegründet, welches in der Folge umfangreichen Grundbesitz erwarb. 1277 erwarb der Deutsche Orden den Ort Bergen und gründete dort eine Komturei, die bis 1806 bestand. Im 14.Jahrhundert festigte das Erzbistum Magdeburg seine Position als Lehnsgeber und erwarb Wanzleben, das in der Folge Amtssitz wurde. Im Jahr 1376 wurde Wanzleben durch Erzbischof Peter das Stadtrecht verliehen.

Seehausen wurde 1350 nur noch als "Flecken" (Flecken) bezeichnet. Dies sind Orte, die über städtische Teilrechte verfügen. Es bestand im 14.Jahrhundert aus zwei Siedlungskernen, dem Marktgebiet Seehausen und dem Nordendorf um St. Paulus.

Im Frühmittelalter war die Dichte der Siedlungen wesentlich höher als heute. Neben den heute noch existierenden Ortsteilen sind eine Vielzahl von Wüstungen aufzuzählen, zum Beispiel Kotzbitz, Wolsdorf und Osterwende bei Bottmersdorf, Klein Dreileben bei Dreileben, Santorf bei Eggenstedt, Drysene und Klinke bei Groß Rodensleben, Konritz und Hathuwardesdorf bei Hohendodeleben, Klein Beiendorf bei Klein Rodensleben, Falkers- oder Volkmarsdorf bei Klein Wanzleben. Besonders hoch war die Siedlungsdichte um Wanzleben. Hier existierten die Orte Brolitz, Just, Tasdorf, Hohenwenden, Zeunewitz, Ackendorf, Fehle und Henneberg bei Blumenthal.

Die überwiegende Anzahl der Dörfer entstand als Bauerndörfer. Die Siedlungsform ist relativ einheitlich das Haufendorf ohne regelmäßige Grundformen, das sich den naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten anpasst. Zu den Haufendörfern gehören Bottmersdorf, Domersleben, Dreileben, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Germersleben, Klein Rodensleben, Klein Wanzleben und Remkersleben. Als Straßendorf hat sich Schleibnitz entwickelt. Als Gutsdörfer sind Ortschaften zu bezeichnen, die sich an größere Güter ansiedelten und nur wenige eigenständige Bauernschaft aufwiesen. Hierzu gehören Bergen, Eggenstedt und Meyendorf. Pestepidemien und Dürren führten im Spätmittelalter zu einem Wüstfallen von Siedlungen. Hier von war auch Nordendorf von Seehausen betroffen.

Eine wesentliche Zäsur stellte die Reformation dar, die sich in den Orten zwischen 1552 (Wanzleben) und 1585 vollzog. Das Kloster Meyendorf widerstand der Reformation und blieb katholisch. Der dreißigjährige Krieg brachte Zerstörungen vor allem der Orte an den wichtigsten Heer- und Handelsstraßen und in deren Umgebung mit sich. Die Burg Wanzleben war wiederholt umkämpft von Schweden und kaiserlichen Heeren. Wanzleben wurde mehrfach geplündert. Stadtbände 1612, 1630, 1631, 1644, 1663 und 1684 verwüsteten die Stadt.

Das Erzstift Magdeburg wurde im westfälischen Frieden als Herzogtum Magdeburg säkularisiert, das 1680 an Brandenburg fiel. In der Folge vollzog sich eine schnelle Wiederbesiedelung des Gebietes, deren Schwerpunkt die Stadt Wanzleben und der Flecken Seehausen waren. Seehausen erhielt 1695 das Stadtrecht. Das heutige Stadtgebiet gehörte teilweise zum 1. Distrikt des Holzkreises mit der Mediatstadt Wanzleben und dem Amtsbezirk Wanzleben sowie teilweise zum 2. Distrikt des Holzkreises mit der Mediatstadt Seehausen und dem Amtsbezirk Dreileben und den im Stadtgebiet gelegenen Teilen des Amtsbezirkes Ampfurth. Die Dörfer in den Amtsbezirken entwickelten sich aufgrund der guten Bodenverhältnisse bald über die Grenzen ihrer mittelalterlichen Dorfkerne hinaus. Brände sorgten in den Dörfern jedoch wiederholt für Rückschläge in der Entwicklung. Wanzleben entwickelte sich zur Ackerbürgerstadt. Noch im 18. Jahrhundert gehörte mehr als die Hälfte des Grundbesitzes dem Amt, der Kirche oder junkerlichen Freihöfen. Das Domänenamt wurde verpachtet und kam 1778 in den Besitz der Familie Kühne. 1783 wurde eine Flurteilung zwischen Stadt und Amt durchgeführt. 1789 und 1791 wurden die beiden Vorwerke Blumenberg und Buch angelegt.

Auch während des 18. Jahrhunderts musste das Stadtgebiet unter kriegerischen Ereignissen leiden. Wanzleben wurde im Siebenjährigen Krieg durch französische Truppen besetzt.

Im 18. Jahrhundert wurde das Kloster Meyendorf nach einem Brand im Jahr 1612 und weiteren Zerstörungen des dreißigjährigen Krieges neu aufgebaut.

Am 23.01.1761 wurde in Hohendodeleben der Dichter Friedrich von Matthisson geboren. Seine empfindsame Dichtung wurde von den Zeitgenossen – auch von Friedrich Schiller – hoch geschätzt.

Ab 1782 erfolgte die Trockenlegung der Seen bei Remkersleben, Domersleben und des Faulen Sees östlich von Wanzleben. Das Gebiet der heutigen Stadt Wanzleben-Börde blieb landwirtschaftlich geprägt. An wirtschaftlicher Entwicklung im 18. Jahrhundert ist der Sandsteinabbau bei Seehausen und Eggenstedt erwähnenswert. Der Sandstein war von außerordentlich hoher Qualität, so dass zum Beispiel auch beim Bau des Doms in Magdeburg und bei der Errichtung der preußischen Schlösser in Potsdam Verwendung fand. Weiterhin existierte in Remkersleben eine Salzsiederei.

Nach den Niederlagen Preußens in der Schlacht bei Jena und Auerstedt ordneten die Sieger das Herzogtum Magdeburg dem Königreich Westfalen zu, das allerdings nur von kurzer Dauer war. Als wesentliche Änderung während der westfälischen Zeit erfolgte die Auflösung des Klosters Meyendorf und der Komturei Bergen. Deren Besitz wurde an Privatpersonen verkauft. In diese Zeit fällt der Beginn der Zuckerproduktion aus Rüben. Im Jahr 1812 entstand in Wanzleben die erste Zuckerfabrik, die nach Aufhebung der Kontinentalsperre 1815 im Jahr 1819 ihren Betrieb jedoch wieder einstellte.

Nach der Wiederherstellung Preußens erfolgte im Jahr 1816 eine Neueinteilung des Landes. Fast das gesamte Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde kam dabei zum Kreis Wanzleben. Dreileben, Groß Rodensleben und Hemsdorf wurden in den Kreis Wolmirstedt eingegliedert.

Eine weitere Flurneuordnung erfolgte durch die in den Jahren 1821 bis 1872 durchgeführte Separation, entsprechend der 1821 erlassenen Gemeinheitsteilungsordnung für das Land Preußen. Die Feldmark wurde hierbei in Flurstücke mit geraden Grenzen, die landwirtschaftlich gut zu bewirtschaften waren, aufgeteilt.

Die wesentliche Erwerbsgrundlage der ländlichen Bevölkerung bildete in allen Orten bis ins 19. Jahrhundert die Land- und Forstwirtschaft. Diese nahm durch die Separation einen bedeutenden Aufschwung. In Folge der wesentlichen Verbesserung der Zuckerausbeute aus Rüben entstand ab 1838 die Zuckerfabrik Klein Wanzleben als Aktiengesellschaft von 19 Bauern, Handwerkern und Gastwirten, die 1856 durch Matthias Christian Rabbethge (\* 1804 in Klein Rodensleben, † 1902 in Klein Wanzleben) übernommen wurde. Zuckerfabriken entstanden auch in Seehausen 1838 (1902 Übernahme durch Rabbethge und Giesecke), Domersleben und Wanzleben (1856-1929). Die Zuckerfabrikation nahm vor allem in Klein Wanzleben einen stetigen Aufschwung, dass sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts unter Matthias Christian Rabbethge, seinen Söhnen und seinem Schwiegersohn Julius Giesecke (\* 7.6.1833 in Salbke, † 10.2.1881 in Klein Wanzleben) zum Forschungszentrum der deutschen Zuckerindustrie entwickelte. Rabbethge und seine Söhne, die Agrarwissenschaft studiert hatten, verbesserten durch

Zucht die Rübenqualität hinsichtlich ihres Zuckergehaltes maßgeblich. Die Zuchterfolge waren so beachtlich, dass sich parallel zum Anbau der Raffinerie eine Fabrikation von Saatzucht entwickelte. Bereits 1910 wurde von Klein Wanzleben aus ca. ein Drittel des Weltbedarfs an Rübensamen produziert. Aus dieser Zucht entwickelte sich die Klein Wanzleber Saatzucht. Neben der Zuckerfabrik entstand um 1896 in Seehausen aus einer ehemaligen Schlosserei die Firma Welger, die sich auf Strohpressen spezialisierte. Die Firma ging 1933 in Insolvenz. In Wanzleben entwickelte sich vor allem auf die Landwirtschaft bezogenes Gewerbe. Hervorzuheben ist der Ackergerätebau, der mit der Entwicklung des Wanzleber Pfluges bedeutende Verbesserungen beim Umbruch der Felder erzielte.

Die erste Bahnverbindung, die das Stadtgebiet berührte, entstand 1843 mit der Eisenbahnstrecke Magdeburg – Oschersleben – Braunschweig und Halberstadt. Die Strecke wurde nicht über Wanzleben geführt, da hierfür zu hohe Steigungen zu überwinden gewesen wären, die zum Zeitpunkt des Baus noch nicht bewältigt werden konnten. Haltepunkt für Wanzleben wurde der drei Kilometer südlich gelegene Bahnhof Blumenberg. In den Jahren 1881 und 1882 entstanden die Bahnlinien Staßfurt – Blumenberg und Blumenberg – Eilsleben, die für den Anschluss der Zuckerfabriken in Klein Wanzleben, Seehausen und Wanzleben von Bedeutung waren.

Die wirtschaftlichen Veränderungen um 1900 brachten einen erheblichen Bevölkerungszuwachs mit sich, der zu einem dynamischen Siedlungsprozess und der Errichtung von Arbeiterwohnhäusern in der Nähe der Industriebetriebe und auf den großen Gütern führte.

Im Rahmen der Separation noch als Ackerrandwege vorgesehene Wege wurden erschlossen und besiedelt. Die Weltwirtschaftskrise 1928 bis 1930, in der einige verarbeitende Betriebe schließen mussten, führte auch zur Schließung der Zuckerfabrik Wanzleben.

Im Jahr 1938 wurde die insolvente Maschinenfabrik Gebrüder Welger in Seehausen durch die Firma Eckhold übernommen, die sich auf kriegswichtige Produkte für den Flugzeugbau spezialisierte. Gottfried Welger gründete in Dreileben eine neue Maschinenbaufabrik, die sich auf die Reparatur von Landmaschinen und die Produktion von Strohpressen und Dreschmaschinen spezialisierte.

Von den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges blieb die Stadt Wanzleben-Börde weitgehend verschont, musste jedoch nach 1945 in erheblichem Umfang Flüchtlinge aufnehmen. Im Jahr 1945 mit dem Abzug der englischen Besatzer verließ die Familie Rabbethge mit den Betriebsunterlagen der Saatzucht und 70 Tonnen Saatgut Klein Wanzleben in Richtung Einbeck. Der Saatzuchtbetrieb Klein Wanzleben, die Zuckerfabrik Klein Wanzleben, die Firma Eckhold in Seehausen und die Grundbesitzer mit einer Fläche von über 100 Hektar wurden 1945 enteignet. Die größten Grundbesitzer im Stadtgebiet waren bis zu diesem Zeitpunkt die Familien Rabbethge und Giesecke mit 1465 Hektar, die Domäne Wanzleben mit 1141 Hektar, die von Asseburg in Eggenstedt mit 975 Hektar, die von Nathusiuschen Erben in Meyendorf mit 829 Hektar und die Familie Schaeper in Wanzleben und Klein Germersleben mit 746 Hektar. Nach der Enteignung unterstand die Rohzuckerfabrik Klein Wanzleben als Landeseigentum zunächst den Industriewerken Sachsen-Anhalt und später der neu gegründeten VVB Zuckerindustrie Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle. Der Saatzuchtbetrieb wurde ab 01.04.1946 als Provinzial Saatzuchtwirtschaft Klein Wanzleben weitergeführt. Ab 1950 wurde der Betrieb in ein Saatzuchthauptgut umgewandelt, aus dem später die VEB Saat- und Pflanzgut Klein Wanzleben und der VEB Industrielle Rindermast hervor gingen. Am 01.01.1952 wurde der Bereich der Forschung in das neu gegründete Institut für Pflanzenforschung (später Rübenforschung) ausgegliedert.

In Seehausen entstand nach der Enteignung der Firma Eckhold 1950 auf dem Betriebsgelände die ABUS – Ausrüstung für Bergbau und Schwerindustrie, die 1952 in das Kombinat Bergbaumaschinen eingegliedert und ab 1959 bis 1967 wieder als selbständiger VEB Bergbaumaschinen Seehausen geführt wurde. Zu diesem Zeitpunkt arbeiteten 433 Mitarbeiter am Standort Seehausen. Ab 1967 spezialisierte sich der Betrieb auf hydraulische Bauteile. Es erfolgte die Eingliederung in den VEB Hydraulik Tarthun als Betriebsteil Seehausen, der bis 1992 betrieben wurde. Bis 1990 arbeiteten hier 600 Beschäftigte. Die Firma Welger in Dreileben existierte als privater Handwerksbetrieb über die DDR-Zeit fort. Sie wurde 1959 durch H. Joachimsen und 1987 durch E. Bühring übernommen.

In Wanzleben entstand nach 1952 mit dem VEB Getreidewirtschaft ein weiterer wichtiger Betrieb.

Durch die Kollektivierung der Landwirtschaft in den 50er Jahren und die folgende Zentralisierung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten verschwand nach 1960 die Landwirtschaft zunehmend aus den Dorflagen und wurde in landwirtschaftliche Produktionskomplexe am Rand der Dörfer verlagert.

Der Wohnungsbau konzentrierte sich in der DDR-Zeit in den Kreisstädten. In Wanzleben entstanden zwischen 1960 und 1985 neue Wohngebiete an der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße und ab 1976 an der Großen Gartenstraße im südlichen Stadtzentrum. In den ländlichen Ortslagen entstanden nach 1945 die Neubauernsiedlungen auf den ehemaligen, enteigneten Gütern wie zum Beispiel in Buch und in Stadt Frankfurt. Die enteigneten Schlösser und Gutshöfe wurden zunächst für die Unterbringung von Vertriebenen genutzt. Später wurden hier ein Kindergarten und die Verwaltung der LPG in Wanzleben und ein Alten- und Pflegeheim in Meyendorf untergebracht. Das Gut Eggenstedt verfiel und wurde bis auf wenige Relikte abgebrochen.

Die bisher letzte deutliche Zäsur in der Siedlungsentwicklung der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Jahr 1990 dar. Durch die Öffnung der innerdeutschen Grenze erhielt das Gebiet seine zentrale Lage in Deutschland zurück. Die Zeit nach 1990 war zunächst verbunden mit Betriebsveränderungen und den Wegfall von Arbeitsplätzen. Die Zuckerfabrik Klein Wanzleben wurde 1990 geschlossen. Ab 1992 wurde eine der modernsten Zuckerfabriken Europas mit einer Tageskapazität von 10.000 Tonnen durch die Nordzucker AG Klein Wanzleben errichtet, die im Jahr 2007 durch eine Bioethanolanlage erweitert wurde. In der Zuckerfabrik Klein Wanzleben arbeiten derzeit 132 und im Bioethanolwerk 42 Beschäftigte.

Die Klein Wanzleber Saatzucht AG (KWS) übernahm 1990 wieder die Saatzucht Klein Wanzleben und investierte am Standort ca. 10 Millionen EUR. An den Standorten Dreileben und Klein Wanzleben der KWS AG arbeiten heute ca. 55 Arbeitskräfte und 10 Saisonbeschäftigte.

Der VEB Hydraulik Seehausen fand als Hydraulik Seehausen GmbH mit der Hans-Georg Nußbaum GmbH & Co. KG eine betriebliche Fortsetzung, wenn auch mit einem deutlich reduzierten Personalbestand. Die Hydraulik Seehausen GmbH beschäftigt heute ca. 160 Mitarbeiter. Die ehemalige Firma Welger, später Joachimsen, seit 1987 Bühring investierte nach 1990 erheblich in den Standort Dreileben. Werkserweiterungen fanden 1994, 2003 und 2016 statt. Der Betrieb entwickelte sich dynamisch und wird inzwischen als Maschinenbau Bühring Betriebsunternehmen GmbH in der 4. Generation geführt. Am Standort arbeiten ca. 100 Beschäftigte.

In Wanzleben entstand das neue Industriegebiet An der alten Tonkuhle. Hier haben heute mehrere Unternehmen der Entsorgungswirtschaft und des Logistikgewerbes, ein Flüssiggaslagar, ein Betrieb der Kartoffelverarbeitung und Baustoffhersteller ihren Standort.

Wesentliche Investitionen in die Infrastruktur fanden durch den Neubau des Gymnasiums in Wanzleben und den Bau eines ersten Abschnittes einer Ortsumgehung Wanzleben statt. Aufgrund der rückläufigen Fahrgastzahlen wurde der Personenverkehr auf der Bahnstrecke Blumenberg – Eilsleben im Jahr 2002 eingestellt. Der Abschnitt Eilsleben – Klein Wanzleben wurde zum 31.12.2003 vollständig stillgelegt und die Fläche für Bahnzwecke entwidmet. Der Streckenabschnitt Blumenberg – Klein Wanzleben wird noch als Anschlussgleis des Bahnhofes Blumenberg für den Güterverkehr betrieben. Über diese Strecke werden jährlich 100.000 Tonnen Bioethanol in Kesselwagen befördert.

Die Landwirtschaft wurde durch Wieder- oder Neueinrichter privatisiert, wobei trotz der Auflösung der LPG's in der Regel Betriebe mit wettbewerbsfähigen Größen von über 200 Hektar bewirtschafteter Flächen entstanden.

Dem Wunsch der Bürger nach einem Wohnen auf dem eigenen Grundstück wurde durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten Rechnung getragen.

## **Kurzdarstellung der Entwicklung der einzelnen Orte**

### Bergen

1093 erstmals urkundlich erwähnt, 1272 Gründung der Komturei Bergen durch den deutschen Orden, im 18. Jahrhundert Entwässerung der umliegenden Moore und Seen (Remkersleber und Domersleber See), 1806 Aufhebung der Komturei, nach 1815 preußische Domäne zunächst verpachtet an Rabbethge und Giesecke später an diese verkauft, der Ort am 01.03.1970 nach Groß Rodensleben eingemeindet



Abbildung 3 Turm und Kapelle in Bergen um 1900 /2/

### Blumenberg

1789 als Vorwerk der Domäne Wanzleben gegründet, 1808 hatte Blumenberg 59 Einwohner, ab 1843 Haltepunkt der Eisenbahn, 1863 erster Dampfpflugeinsatz in Deutschland, 1935 wurde Blumenberg nach Wanzleben eingemeindet, nach 1935 entstanden kleine Höfe für Familien die aus Flächen für Truppenübungsplätze umgesiedelt wurden (Salchau, Baumholder, Haustenbeck), nach 1990 Ortserweiterungen durch Einfamilienhausbau

### Bottmersdorf

1244 erstmals urkundlich im Lehnbuch des Grafen Siegfried von Blankenburg erwähnt, traditionelles Bauerndorf an der Sarre mit überwiegend Klein- und Mittelbauern, Verwüstung 1634 im Dreißigjährigen Krieg, 1843 Bau der Bahnstrecke Magdeburg – Oschersleben (ohne Haltepunkt in Bottmersdorf), nach 1990 Errichtung des Einfamilienhausgebietes Am Osterberg / Waldweg

### Domersleben

archäologische Funde belegen eine Besiedelung bereits vor ca. 4000 Jahren (Glockenbecher), 1056 erstmals als Königsgut erwähnt, dass Heinrich III. dem Pfalzgrafen Teto von Sommerschenburg übereignet, aus ehemals zwei Siedlungskernen entstandenes Bauern- und Fischerdorf am bis 1791 bestehenden Domersleber See, Zerstörungen im 30-jährigen Krieg, Kirchenneubau von 1749-1751, in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Bau der Zuckerfabrik Wilhelm Lömpcke, in der Weltwirtschaftskrise 1928 geschlossen, nach 1990 Entwicklung von Einfamilienhausstandorten



Abbildung 4

Domersleben Kirche St. Nikolai Grundriss und Ansicht um 1930 /2/

### Dreileben

eine urkundliche Erwähnung von 966 führt in einer Urkunde unter den Gütern des Moritzklosters Magdeburg Drogenlevo an, die Zuordnung dieses Namens zu Dreileben ist unsicher, 1110 wird erstmals Dreinleve urkundlich erwähnt, im 13. Jahrhundert wird wiederholt ein Geschlecht der von Drenleve erwähnt, Lehnsträger der erzbischöflichen Lehngüter in Dreileben war im späten Mittelalter die Familie von Alvensleben, seit dem 14. Jahrhundert war Dreileben Sitz eines Amtes und Gerichtes auf der ehemaligen Burg Dreileben, 1785 hatte Dreileben 119 Häuser (Feuerstellen), 1815 kommt das Amt Dreileben mit den Ortschaften Groß Rodensleben, Ochtmersleben, Drackenstedt, Druхberge und Hemsdorf zum Kreis Wolmirstedt, dem Dreileben bis 1952 angehörte, danach Kreis Wanzleben, der Ort wird durch große Hofanlagen mit teilweise abgängiger Substanz geprägt

### Eggenstedt

1143 erstmals in einer Urkunde von Erzbischof Konrad zur Bestätigung des Klosters Gottesgnaden genannt, seit Mitte des 14. Jahrhunderts im Besitz der Herren von Asseburg, 1563 fast wüst gefallen bestand es nur noch aus dem Rittergut, Herrenhaus von 1751 bereits Anfang des 20. Jahrhunderts substanzgeschädigt, Abbruch nach 1945, dörfliche Ansiedlung, landschaftlich reizvoll am Hohen Holz gelegen.



Abbildung 5

Rittergut Eggenstedt um 1900 /2/

### Groß Rodensleben

888 wird in einer Urkunde des Klosters Corvey erstmals Rodenesleva erwähnt, ob hiermit das heutige Groß Rodensleben oder Klein Rodensleben gemeint ist, ist nicht ablesbar, mehrere Klöster sind in Groß Rodensleben im Mittelalter begütert, bereits im 12. Jahrhundert mit 23 Familien großes Dorf, 1564 wurden 94 Familien gezählt, Groß Rodensleben gehörte zum Amt Dreileben, 1785 hatte der Ort 648 Einwohner, 1950 Eingemeindung von Hemsdorf, das Dorf gehörte neben Niederndodeleben zu den größten Dörfern des Landkreises Wolmirstedt (bis 1952).

### Hemsdorf

die Ersterwähnung von Hemsdorf erfolgte 1275 in einer Urkunde des Klosters Meyendorf, 1562 wird die wüste Dorfstelle Hemsdorf erwähnt, im Jahr 1668 als Vorwerk des Amtes Dreileben erwähnt, erst Ende des 17. Jahrhunderts scheint wieder eine Dorfgemeinde bestanden zu haben, 1771 und 1783 wurden beim Vorwerk Hemsdorf 36 Glaubensflüchtlinge in einer Kolonie angesiedelt, 1785 hat Hemsdorf 81 Einwohner, 1950 Eingemeindung nach Groß Rodensleben.

### Hohendodeleben

erstmalig 937 urkundlich erwähnt als altera Tudalon, 1363 als ummauertes Dorf mit 3 Toren, seit 1405 beim Amt Wanzleben, Bauerndorf, mit Schwerpunkt des Kartoffelanbaus, große Vierseithöfe, Pfarrhaus, Geburtsort des Dichters Friedrich von Matthisson 1761-1831, seit 1990 Entwicklung von Einfamilienhausgebieten am Nord- und Südrand des Ortes.



Abbildung 6

Luftaufnahme Hohendodeleben um 1930 /8/

### Klein Germersleben

erstmalig 937 als Lütgen Germersleve erwähnt, zum Erzbistum Magdeburg gehörig, Zerstörungen im 30-jährigen Krieg, 1749 wird Gotthilf Sebastian Röttger als Pfarrerssohn in Klein Germersleben geboren, der Schulreformer führt das noch heute bestehende Zensurensystem ein, Bauerndorf auf fruchtbaren Böden, am 01.07.1950 Eingemeindung nach Bottmersdorf.

### Klein Rodensleben

in der Ersterwähnung 888 als Rodensleve (nicht zwischen Klein und Groß Rodensleben unterschieden), 1111 als Rodenesleva papra unisor erwähnt, zum Erzbistum Magdeburg gehörig, ab 1563 zum Amt Wanzleben, nach fast völliger Zerstörung 1639 im 30-jährigen Krieg nur noch 4 Haushalte, bereits 1710 wieder 40 Haushalte; Bauerndorf mit überwiegend mittelgroßen Bauernwirtschaften, Großbrand 1798 bei Zerstörung von 49 Gehöften, nur Kirche und 15 Büttnerhäuser verschont, 1804 Geburt Matthias Christian Rabbethges († 1902) in Klein Rodensleben, der als

Gründervater der modernen Zuckerrübenzucht gilt, ab 1996 Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Süden des Ortes mit 55 Wohneinheiten.



Abbildung 7

Luftaufnahme Klein Rodensleben /8/

### Meyendorf

erstmal 1152 erwähnt, 1267 Gründung des Zisterzienserinnenklosters Meyendorf, umfangreicher Grundbesitz des Klosters im Mittelalter, Kloster widersteht der Reformation und behält den katholischen Glauben bei, 1610 Brand des Klosters und der Kirche, notdürftige Instandsetzung im 30-jährigen Krieg, 1720 werden die Kirche und folgend das Kloster vollständig erneuert, das Torhaus von 1787 markiert den Abschluss der Erneuerung, 1810 Aufhebung des Klosters und Verkauf an Heinrich Nathusius, Anlage des ausgedehnten englischen Parkes nach 1810, nach 1945 bis heute als Senioren- und Pflegeheim genutzt.

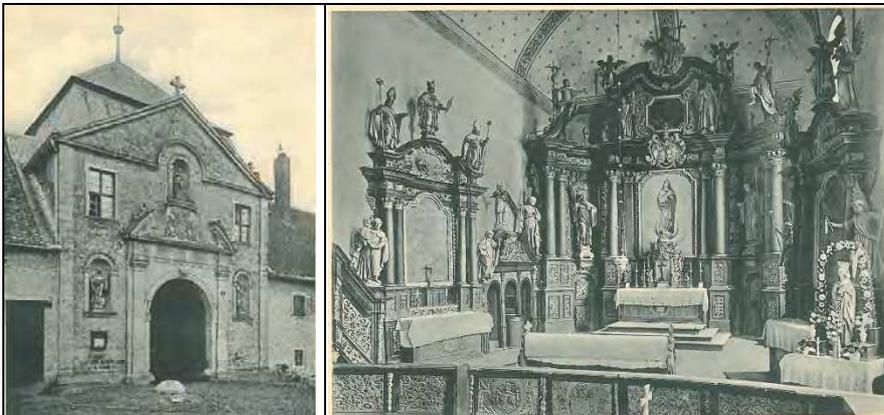


Abbildung 8

Kloster Meyendorf  
Torhaus und  
Innenraum der  
Kirche um 1900  
/2/

### Remkersleben

erstmal 1144 als Rimekersloue erwähnt, verschiedene Klöster waren hier begütert, ab 1271 sicherte sich das Kloster Meyendorf umfangreichen Landbesitz, 1601 war eine Salzsiederei in Remkersleben in Betrieb, 1883 bis 2002 Bahnanschluss Bahnhof Remkersleben, Bauerndorf, seit 1990 Wohnbauentwicklung am Nordrand des Ortes.

### Schleibnitz

erstmal 1144 erwähnt im Besitz des Klosters Berge, zum Amtsbezirk Wanzleben gehörig, Kirchdorf zwischen Hohendodeleben und Wanzleben, seit 1950 nach Wanzleben eingemeindet.

### Stadt Seehausen

966 erstmals erwähnt, Sitz einer Grafschaft, 1197 als Stadt bezeichnet, damals an der Handelsstraße Braunschweig – Magdeburg gelegen, durch Verlegung der Handelsstraße nach Norden Verlust an Bedeutung, Nordendorf um die Kirche St. Paulus, war um 1400 wüst, Seehausen wird nur noch als Flecken bezeichnet, Zerstörungen im 30-jährigen Krieg, ab 1695 wieder Stadtrecht, Ackerbürgerstadt mit Schwerpunkt Ackerbau, Schafzucht und Wollhandel, 1836 Bau der Zuckerfabrik Seehausen, ab 1883 Bahnanschluss, nach 1960 Geschosswohnungsbau an der Gartenstraße, Einfamilienhausbau am Thie und nach 1990 am Ampfurther Weg.

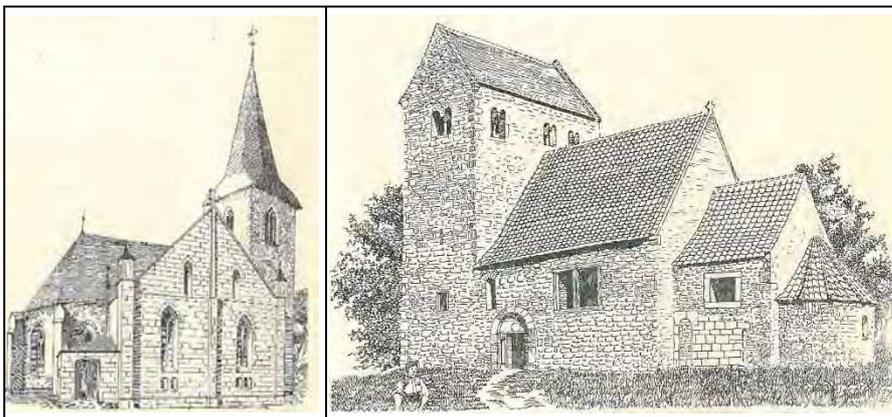


Abbildung 9  
St. Laurentius und  
St. Paulus See-  
hausen um 1900  
/2/

### Stadt Wanzleben

889 erstmals erwähnt, zunächst im Besitz des Klosters Gandersheim, Lehensleute waren bis ins 12. Jahrhundert die Herren von Wanzleben, die das Gut erwarben, die Burg war in erzbischöflichem Besitz seit 1358 teilweise und seit 1373 vollständig, 1376 Erteilung des Stadtrechtes durch den Erzbischof, überwiegend Ackerbürgerstadt mit 7 Rittergütern, 8 freien Sattelgütern und einem Freihof, geschlossen mit 3 Toren (dem Hohen Tor, dem Welschen Tor und dem Rittertor), mehrfache Plünderungen und Brände 1550 und im 30-jährigen Krieg, Stadtbrände 1612, 1663, 1684, die Burg seit dem 30-jährigen Krieg zunächst herzogliche später preußische Domäne, von 1778 bis 1945 im Besitz der Familie Kühne, weitere Besetzungen im siebenjährigen Krieg, von 1816 bis 1994 Kreisstadt des Kreises Wanzleben, Errichtung der ersten Zuckerfabrik 1812 mit sehr baldiger Schließung, 1856 Bau einer neuen Zuckerfabrik die bis zur Weltwirtschaftskrise 1929 bestand, Entwicklung des Wanzleber Pfluges 1852, im 20. Jahrhundert Anlage einer neuen Siedlung am Birkenweg, nach 1960 Wohnungsbau zwischen Hohlweg und Bahnhofspromenade, später Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße, ab 1985 im südlichen Stadtzentrum Große Gartenstraße, nach 1990 Einfamilienhausbau am Westrand der Stadt.



Abbildung 10 Wanzleben um 1600 Kupferstich von Matthäus und Caspar Merian

### Zuckerdorf Klein Wanzleben

1145 erstmals urkundlich erwähnt, begütert waren das Erzstift Magdeburg, das Stift Halberstadt, das Kloster Marienthal und mehrere Landadlige, bis 1838 kleines Bauerndorf, 1838 Gründung der Zuckerfabrik die sich bis Ende des 19. Jahrhunderts zu einer der größten Zuckerfabriken in Deutschland entwickelte, seit 1856 systematische Zuckerrübenzucht, 1991 Schließung der alten Zuckerfabrik, 1992-1994 Errichtung der neuen Zuckerfabrik, 2007 Erweiterung durch eine Bio-ethanolherstellung.

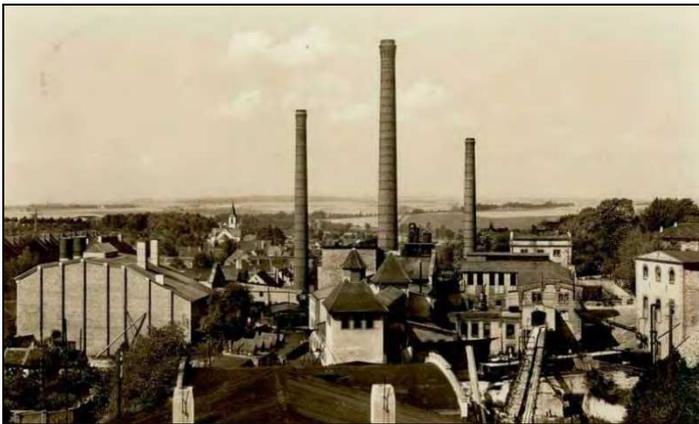


Abbildung 10

Zuckerfabrik Klein Wanzleben um  
1930 /8/

## 2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und im Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für die Stadt Wanzleben-Börde gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr.6/2011 S. 160) /9/

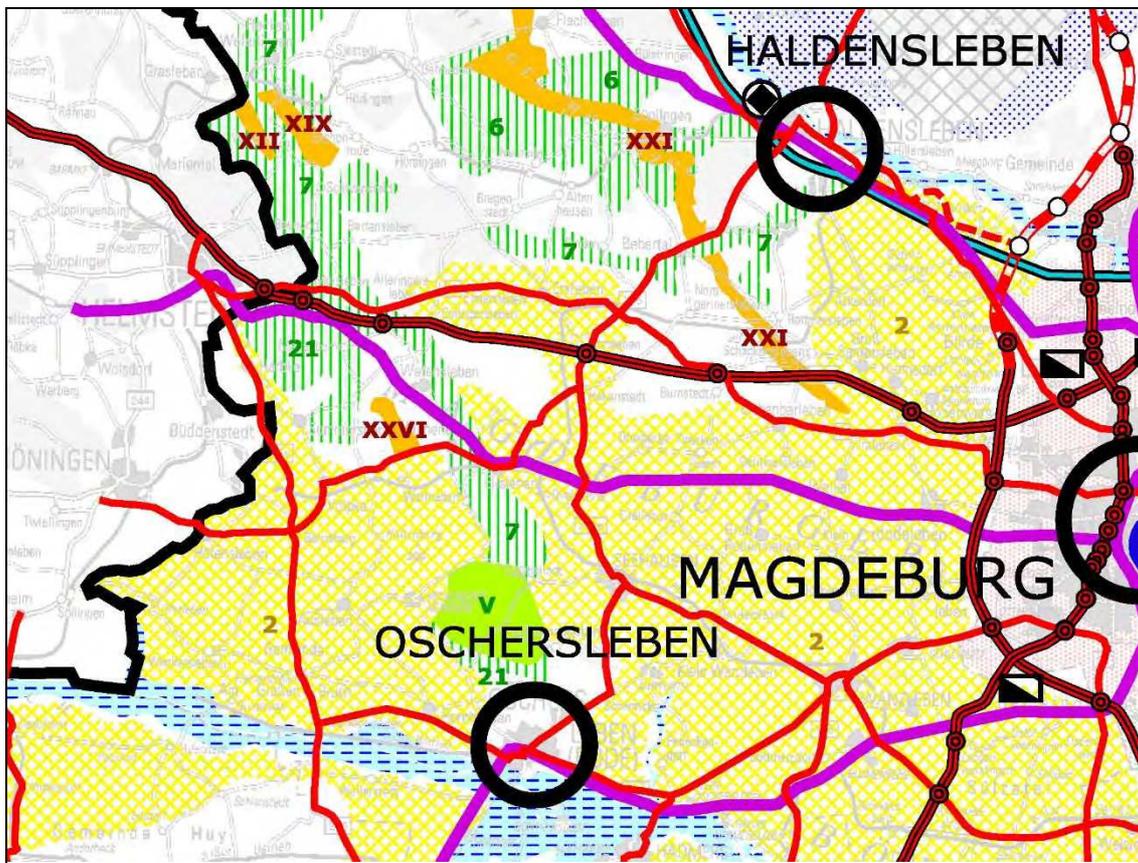


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 /9/

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006 /10/. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2 L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan inzident als unwirksam erklärt. Der Plan ist jedoch mit Ausnahme der Windeignungsgebiete weiterhin anzuwenden, da das Urteil nicht in einem Normenkontrollverfahren erfolgte und nur der Teilinhalt der Windenergie als unwirksam festgestellt wurde.
- Zurzeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 wurde der 1.Entwurf /10A/ beschlossen. Er enthält in Auf-

stellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß dem Landesentwicklungsplan /9/ unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Grundlegende Ziele für die Planungsregion Magdeburg sind gemäß dem ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/:

- die Förderung von Wachstum und Innovation
- die Sicherung der Daseinsfürsorge
- die Bewahrung von Ressourcen und die Gestaltung der Kulturlandschaft.

Räumlich und sachlich konkrete Ziele oder in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, sind:

#### Ländlicher Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /9/ ist das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /9/ beinhaltet folgende Ziele:

*Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.*

Ziel Z 11: *"Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:*

- *Stärkung der Zentralen Orte,*
- *Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,*
- *Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,*
- *Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume."*

Ziel Z 12: *"Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden."*

Die Stadt Wanzleben-Börde setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan um, indem:

- eine nachhaltige Raumentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels die Grundlage des Flächennutzungsplanes darstellt
- die wesentlichen Siedlungsentwicklungen im zentralen Ort Stadt Wanzleben angesiedelt werden

- im zentralen Ort und am regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe in Klein Wanzleben industrielle und gewerbliche Entwicklungen konzentriert werden
- vorrangig auf die Entwicklung der Potentiale der Innenentwicklung gesetzt wird, um Landschafts- und Freiräume zu erhalten und
- die Anbindung an der ÖPNV für die bauliche Entwicklung berücksichtigt wird.

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ordnet den für den Verdichtungsraum umgebenden Raum dem ländlichen Typ 1 zu, zu dem die Stadt Wanzleben-Börde mit Ausnahme der Ortschaft Eggenstedt gehört. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes legt für den ländlichen Raum Typ 1 fest:

*"Die Entwicklungsimpulse aus diesen Räumen sollten so genutzt, entwickelt und gelenkt werden, dass die außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzstruktur weiter gestärkt wird. Darüber hinaus sind sie vorwiegend ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien zwischen der Neuinanspruchnahme von Flächen für Wohn- und gewerbliche Zwecke und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung."*

Die Ortschaft Eggenstedt wurde dem ländlichen Raum Typ 3b zugeordnet. Der ländliche Raum Typ 3b weist günstige Potentiale für den Tourismus und die Landwirtschaft auf. Diese Potentiale werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

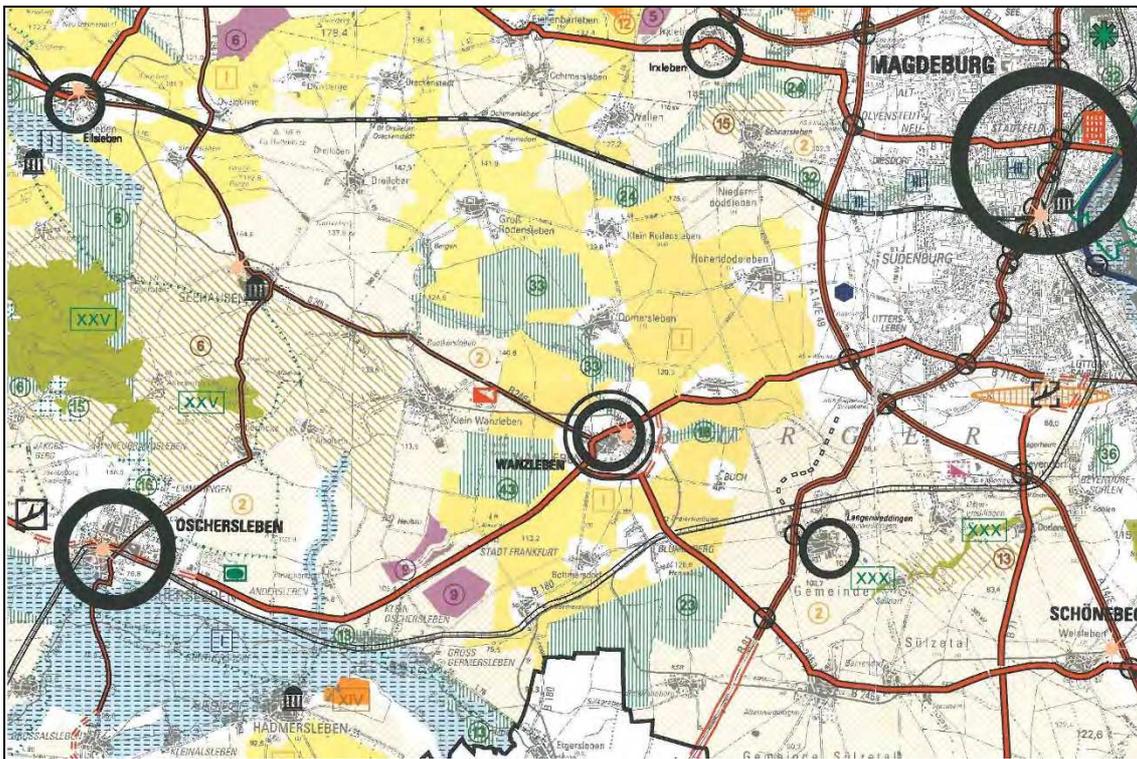


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Region Magdeburg /10/

### Entwicklungsachsen

Die Stadt Wanzleben-Börde befindet sich an der Entwicklungsachse Magdeburg – Halberstadt - Nordharz mit landes- und bundesweiter Bedeutung. Die unterschiedlichen Verkehrsträger Straße (Bundesstraßen B 246 und B 81), Schiene (Bahnstrecke Magdeburg – Halberstadt verlaufen nicht trassengebündelt, sondern splitten sich auf, so dass aufgrund der unterschiedlichen Verkehrsträger differenzierte Standortstärken bestehen. Für die Gebietsentwicklung ist dabei Ziel Z 18 des Landesentwicklungsplanes /9/ zu beachten.

*Ziel Z 18: "Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten."*

Die Stadt Wanzleben-Börde setzt dieses Ziel der Raumordnung um, indem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung am grundzentralen Standort Wanzleben und am regional bedeutsamen Vorrangstandort für Gewerbe und Industrie in Klein Wanzleben orientiert werden. Weitere für die regionale Wirtschaftsentwicklung wichtige Standorte wie Seehausen, Dreileben, Klein Rodensleben und Hohendodeleben sind punktuell ausgebildet und an Ortslagen angelagert, so dass bandartige Entwicklungen vermieden werden.

### Zentralörtliche Gliederung

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist Wanzleben als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /9/ stuft Wanzleben ab. Im Landesentwicklungsplan werden keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums mehr festgelegt. In Grundsatz 17 wird festgelegt, dass Wanzleben eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum hat. Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt legt für Grundzentren fest:

*Ziel Z 35: "Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden."*

*Ziel Z 39: "Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen unter Zugrundelegung folgender Kriterien festzulegen:*

- *Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, soll in der Regel über mindestens 3000 Einwohner verfügen.*
- *Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9000 Einwohner umfassen.*
- *Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten Pkw-Fahrzeit zu gewährleisten.*

...

*Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan soll mit den Kommunen, in denen ein Zentraler Ort festgelegt wird, dieser im Einvernehmen mit ihnen räumlich abgegrenzt werden."*

Weiterhin sind folgende Zielsetzungen für die grundzentrale Entwicklung von besonderer Bedeutung:

Ziel Z 25: *"Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."*

Ziel Z 26: *"In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen."*

Ziel Z 27: *"Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten."*

Ziel Z 28: *"Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
  - *Wohnstandorte,*
  - *Standorte für Bildung und Kultur,*
  - *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*
- zu entwickeln."*

Ziel Z 29: *" Die Zentralen Orte im ländlichen Raum sind in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen sowie ÖPNV aufrecht zu erhalten und zu entwickeln."*

Ziel Z 31: *"Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass*

- *die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,*
- *die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,*
- *das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann."*

Aufgrund der vorstehenden Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan /9/ wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft im 1.Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes Wanzleben als Grundzentrum im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen. Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes führt aus:

Ziel 27: *"Folgende Grundzentren sind in der Region Magdeburg festgelegt:*

- ...
- 16. Wanzleben
- ..."

### Abgrenzung des grundzentralen Siedlungsbereiches von Wanzleben

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ grenzt den grundzentralen Siedlungsbereich Wanzleben eng ein. Mit dieser Abgrenzung bestehen keine wesentlichen Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

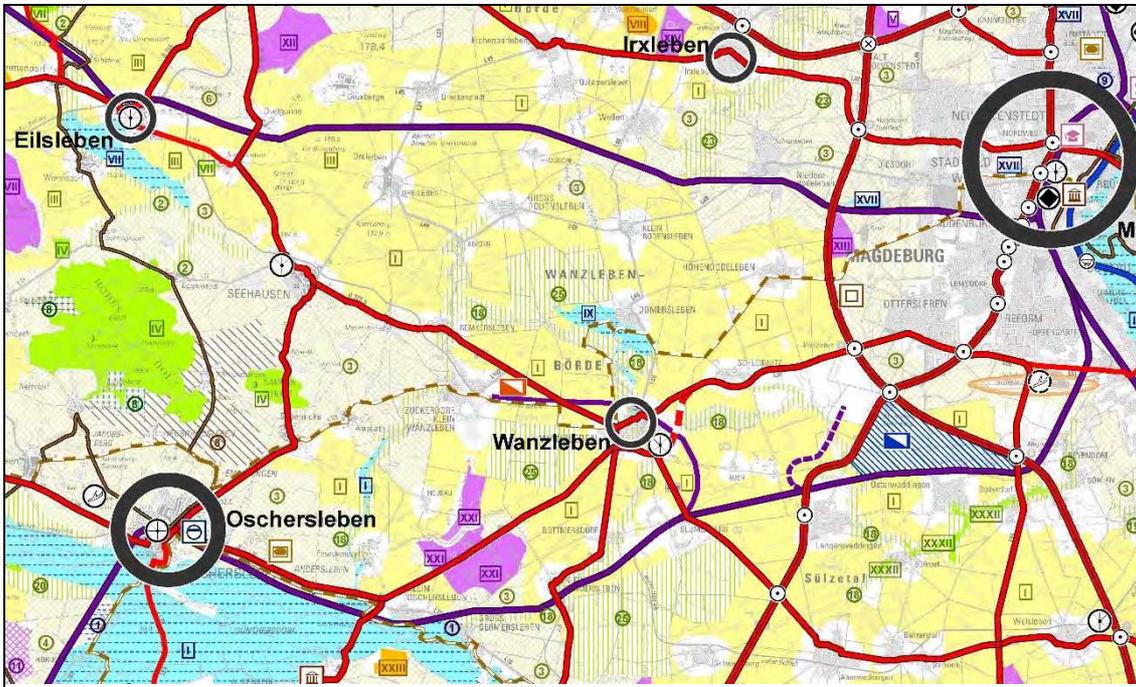


Abbildung 13 Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg /10A/

### Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ legt fest:

Ziel Z 40: *"Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationsübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten."*

Ziel Z 41: *"Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturanangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln."*

Die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge umfasst die Bereiche Bildung und Kultur, Kinder und Jugend, Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport, Dienstleistungen, die Versorgung insbesondere den großflächigen Einzelhandel. Die überwiegend einzelfachlichen Ziele und Grundsätze wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet. Der Flächennutzungsplan sieht bedarfsgerechte Standorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor.

### großflächiger Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan bindet die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels an zentrale Orte der mittleren und oberen Stufe. Für Grundzentren legt der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ fest:

*Ziel Z 52: " Die Ausweisung von Sondergebieten 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 Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. 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."*

Die Anpassung des Regionalen Entwicklungsplanes an den Landesentwicklungsplan hinsichtlich der Grundzentren wird derzeit vollzogen. Im 1.Entwurf ist Wanzleben aufgrund der in Grundsatz 17 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt dokumentierten besonderen Versorgungsbedeutung und der Erfüllung aller Kriterien des Landesentwicklungsplanes unbestritten als grundzentraler Standort vorgesehen. Durch den sich im Einzelhandel vollziehenden Strukturwandel, der für Märkte der Grundversorgung (Discountmärkte) inzwischen in der Regel Verkaufsflächengrößen von ca. 1.000 m<sup>2</sup> fordert, ist die Möglichkeit der Einordnung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in Wanzleben von besonderer Bedeutung zur Erhaltung der grundzentralen Versorgungsfunktion.

Derzeit ist in Wanzleben ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb Edeka als Vollsortimentsmarkt an der Windmühlenbreite vorhanden. Nicht großflächige Discountmärkte befinden sich am Bucher Weg (Aldi), an der Lindenpromenade im nördlichen Stadtgebiet (Lidl) und an der Lindenpromenade im südwestlichen Stadtgebiet (Netto). Die räumliche Verteilung auf drei Standorte sichert eine nahezu flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit eines Versorgungsstandortes aus dem Stadtgebiet in einer Entfernung von bis zu 300 Metern. An der nördlichen Lindenpromenade beabsichtigt ein weiterer Betreiber einen großflächigen Einkaufsmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu errichten.

### Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung

Der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ legt als räumlich konkrete Ziele zur Wirtschaftsentwicklung fest:

*Ziel Z 56: "Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Dies trifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können."*

*Ziel Z 57: "Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen werden die nachstehenden Standorte festgelegt. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten."*

...

- Magdeburg/Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben),

...

*Die Standorte sollen durch interkommunale Kooperationen entwickelt werden. (LEP 2010; Z 57, S.64)"*

Der Standort umfasst auch Teilflächen in der Stadt Wanzleben-Börde am Rand des östlichen Stadtgebietes. Er wurde im Flächennutzungsplan vermerkt. Die Voraussetzungen für eine Darstellung als gewerbliche Baufläche sind derzeit noch nicht gegeben. Zunächst muss die hierfür erforderliche interkommunale Kooperation vereinbart werden.

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /10/ und der 1.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ legen fest:

*Ziel Z 42: "Regional bedeutsame Vorrangstandorte weisen durch die vorhandene Gewerbe- und Industriestruktur bzw. durch die Lagegunst überörtliches Potenzial für die Wirtschaftsentwicklung in der Region Magdeburg auf. Regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sind:*

...

### **3. Klein Wanzleben**

..."

Der Regionale Entwicklungsplan sieht neben dem Grundzentrum Wanzleben als Schwerpunktstandort Klein Wanzleben vor. Am Standort Klein Wanzleben werden Entwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten, das Ziel der Raumordnung wird beachtet.

## Verkehr, Logistik

Als Ziel der Raumordnung wurde im Landesentwicklungsplan /9/ formuliert:

*Ziel Z 63: "Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsarten- übergreifend so zu erhalten und zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Personen- und Güterverkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird."*

### **a) Schienennetz**

*Ziel Z 69: "Das Schienennetz ist für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Damit soll insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren, der Touristikregionen sowie der Industrie- und Gewerbestandorte verbessert und der Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abgewickelt wird."*

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /9/ sind keine Zielsetzungen für die Entwicklung des Schienennetzes im Bereich des Plangebietes festgelegt.

Der 1.Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ legt als Ziel fest:

*Ziel Z 56: "Die nachfolgenden Relationen werden überwiegend vom Güterverkehr genutzt und sind zu erhalten bzw. bedarfsweise zu planen, entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene:*

...

### **2. Blumenberg – Wanzleben – Klein Wanzleben ..."**

Dies wurde berücksichtigt. Die Verbindung wurde als Schienenverkehrsfläche dargestellt. Weiterhin wird folgender Grundsatz festgelegt:

*Grundsatz G 63: "Folgende Schienenstrecken, die nicht mehr regelmäßig für den Personen- und Güterverkehr genutzt werden, sollen als Trasse raumordnerisch dahingehend gesichert werden, dass bei entsprechendem Bedarf eine Aktivierung der Strecken erfolgen kann:*

#### **1. Blumenberg – Schönebeck [Stilllegung umgesetzt 1999] von Schönebeck (Elbe) bis km 3,356 = Umwandlung in ein Nebengleis**

...

#### **4. Staßfurt – Egel (mit Anschlussgleis Westeregeln) – Blumenberg [Egel – Blumenberg: Stilllegung umgesetzt 2001]"**

Die hiervon betroffenen Flächen befinden sich im Süden des Plangebietes. Sie werden als Grünlandflächen dargestellt. Dies steht einer Reaktivierung der Schienenverbindung nicht entgegen.

Weiterhin ist als Ziel Z 57 die Erhaltung und bedarfsweise Entwicklung von Güterverkehrsstellen festgelegt. Blumenberg, Wanzleben und die Zuckerfabrik Klein Wanzleben werden als Güterverkehrsstellen benannt. Der Flächennutzungsplan steht der Erhaltung und Entwicklung der Güterverkehrsstellen nicht entgegen.

#### b) Straßennetz

Ziel Z 78: *"Zur Raumerschließung und zur Einbindung der zentralen Orte sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz ist das vorhandene Straßennetz zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen."*

Die Bundesautobahn A 14, die das Plangebiet im Osten berührt, ist bedarfsgerecht ausgebaut und bestandsorientiert im Landesentwicklungsplan enthalten. Zu den Bundesstraßen legt der Landesentwicklungsplan fest:

Ziel Z 81: *"Der Ausbau von Bundesfernstraßenverbindungen einschließlich von Ortsumgehungen für den großräumigen überregionalen Straßenverkehr ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Gewährleistung der Erreichbarkeit von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich. Dazuzählen insbesondere die im Bundesverkehrswegeplan festgelegten Vorhaben des vordringlichen und des weiteren Bedarfs. Folgende Vorhaben des weiteren Bedarfs mit Planungsrecht werden festgelegt:*

...  
- B 246 OU Wanzleben  
..."

Die Ortsumgehung Wanzleben ist derzeit bis zum Anschluss an die Bundesstraße B 246a hergestellt. Der Anschluss nach Nordosten an die Landesstraße L 50 fehlt noch. Da ein Linienbestimmungsverfahren für die Straßenführung noch nicht durchgeführt wurde, wurde die geplante Trassenführung zunächst im Flächennutzungsplan nur vermerkt.

Zu den Landesstraßen setzt der Landesentwicklungsplan /9/ fest:

Ziel Z 83: *"Das Landesstraßennetz ist in seiner Verbindungsfunktion zum übergeordneten Straßennetz sowie den zentralen Orten untereinander und ihrem jeweiligen Einzugsbereich zu stärken und weiter zu entwickeln."*

Ziel Z 84: *"Die Landesstraßen sind durch Um- und Ausbau sowie Erhaltungsmaßnahmen der Fahrbahnen und Brücken insbesondere auch in den Ortslagen zu verbessern. Die Erhaltung noch nicht sanierter Landesstraßen ist deutlich zu verstärken. Die Maßnahmen sind durch den Neubau von Ortsumgehungen sowie durch Erhaltung und Netzergänzung straßenbegleitender Radwege zu ergänzen."*

Konkrete Neubauvorhaben an Landesstraßen, die das Plangebiet betreffen, sind im Landesentwicklungsplan nicht enthalten. Die Landesstraße L 50 im Abschnitt Magdeburg – Wanzleben und die Landesstraße L 24 im Abschnitt Seehausen – Oschersleben sind in der Planzeichnung des Landesentwicklungsplanes als besonders wichtige Landesstraßen enthalten.

Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht folgende weitere Festlegungen vor:

Ziel 64.: *"Für die Entwicklung der Region Magdeburg sind folgende Straßenverbindungen von Bedeutung:*

...  
6. B 180 Wanzleben – Egelein – Aschersleben ...  
14. B 246a Hakenstedt – Eilsleben – Seehausen – Wanzleben – Altenweddingen ...  
..."

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt diese Straßenverbindungen. Die Straßen wurden bestandsorientiert dargestellt.

Die Bundesstraße B 180 ist im Abschnitt von Wanzleben bis Egelin mit Bekanntmachung im Ministerialblatt vom Januar 2019 als Bundesstraße abgestuft worden. Inzwischen wurde sie als Kreisstraße K 1700 gewidmet. Die im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes dokumentierte Bedeutung wird der Straße durch das Ministerium für Bau und Verkehr nicht zugemessen. Im Textteil des 1. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplan fehlen die nach Auffassung der Stadt Wanzleben-Börde wichtigen Straßen Bundesstraße B 246 im Abschnitt Oschersleben bis Wanzleben und die Landesstraße L 50 im Abschnitt zwischen Wanzleben und Magdeburg, in der Planzeichnung sind sie berücksichtigt.

c) öffentlicher Personennahverkehr

Der Landesentwicklungsplan /9/ legt fest:

Ziel Z 97: *"Der ÖPNV ist als Haltefaktor im ländlichen Raum flächendeckend zu sichern, schrittweise barrierefrei zu gestalten und zu einer leistungsfähigen Alternative zur Nutzung individueller Kraftfahrzeuge auszubauen."*

Planungsrelevant für die Flächennutzungsplanung sind die Schnittstellen des öffentlichen Nahverkehrs. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wurde festgesetzt:

Ziel Z 78: *"Schnittstellen des ÖPNV in der Region Magdeburg sind:*

...

26. Seehausen ...

29. Wanzleben

..."

Die Schnittstellen finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Ein größerer Flächenbedarf hierfür, der gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan erfordern würde, besteht nicht.

d) Radverkehr und fußläufiger Verkehr

Der Regionale Entwicklungsplan /10/ legt fest:

Ziel Z 5.9.4.5: *"Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden."*

Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ sieht vor:

Ziel Z 80: *"Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bilden einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg. Folgende wichtige Verbindungen sind im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt:*

"...

2. Aller-Harz-Radweg

3. Aller-Radweg ...

11. Telegrafadenradweg..."

Der Aller-Radweg berührt das Stadtgebiet im Westen im Abschnitt Eggenstedt – Gehringsdorf. Südlich von Eggenstedt bindet der Aller-Harz- Radweg an. Der Telegrafadenradweg verläuft im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde weitgehend über die bereits ausgeschilderte Route des Börde-radweges. Lediglich von Klein Wanzleben führt er direkt nach Ampfurth. Die Radwege werden im Flächennutzungsplan verzeichnet.

## Energie

Schwerpunkt der Festlegungen zur Energie ist die Nutzung von Windenergieanlagen. Diese erfolgt über Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten und Eignungsgebiete.

Eignungsgebiete und Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten schließen die Zulässigkeit von Windenergieanlagen außerhalb dieser Gebiete aus. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ein Repowering von Windenergieanlagen nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. In der Stadt Wanzleben-Börde sind im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes zwei Vorranggebiete für Windenergie vorgesehen.

"...

XIII. Hohendodeleben Vorranggebiet und Eignungsgebiet ...

XXI. Oschersleben Vorranggebiet und Eignungsgebiet

..."

Derzeit sind die Eignungsgebiete noch nicht als Ziele der Raumordnung wirksam, da der bisherige Regionale Entwicklungsplan durch oberverwaltungsgerichtliche Entscheidung als unwirksam erklärt wurde und vom neuen Regionalen Entwicklungsplan erst ein 1. Entwurf vorliegt. Die Stadt Wanzleben-Börde hat daher geprüft, ob es sinnvoll ist, eine eigene Konzeption für Sondergebiete für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan zu erarbeiten.

Gemäß Ziel 109 des Landesentwicklungsplanes /9/ sind jedoch in den Regionalen Entwicklungsplänen die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine "abschließende flächendeckende Planung vorzulegen". Der Landesentwicklungsplan hat damit die Steuerungsfunktion für Windenergieanlagen dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Insofern sieht sich die Stadt Wanzleben-Börde derzeit nicht veranlasst, eigene Regelungen zu treffen. Da die im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes beschlossenen Gebiete nicht den Zielen der Stadt Wanzleben – Börde entsprechen, wurde auf einen Vermerk der Gebiete verzichtet. Der Sachverhalt ist abschließend im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes festzulegen.

## Abwasser- und Abfallbeseitigung

Regional bedeutsame Anlagen der Abwasser- und Abfallbeseitigung sind im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde nicht vorhanden. An das Gebiet grenzt die Deponie Hängelsberge der Landeshauptstadt Magdeburg im Osten an.

## Schutz des Freiraums

Zum Schutz des Freiraums werden im Landesentwicklungsplan /9/ und im Regionalen Entwicklungsplan /10/ Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Vorranggebiete sind als Ziel der Raumordnung von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.

a) Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Ziel Z 117: *"Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem."*

Ziel Z 118: *"In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern."*

Ziel Z 119: *"Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden festgelegt:*

...

*V. Restwälder des nördlichen Harzvorlandes*

*Schutz der naturnahen Laubwälder mit allen charakteristischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Lebensgemeinschaften der Alters- und Zerfallsphasen der Wälder. Schutz der charakteristischen Avifauna.*

..."

Zu den vorgenannten Wäldern des nördlichen Harzvorlandes gehört gemäß der zeichnerischen Festsetzung das Hohe Holz. Das im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegte und im Regionalen Entwicklungsplan räumlich konkretisierte Vorranggebiet umfasst das im Flächennutzungsplan dargestellte Waldgebiet des Hohen Holzes. Konflikte mit dem Vorranggebiet sind nicht erkennbar.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Im Landesentwicklungsplan /9/ wurde folgende Fläche als Bestandteile von ökologischen Verbundsystemen festgelegt:

"...

7. *Fließgewässer im Bördehügelland (im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Nr.2)*  
..."

Die Fläche umfasst das Allertal nördlich von Eggenstedt. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind unter Punkt 5.7.3.5. zusätzlich dazu festgelegt:

"...

18. *Faule See ...*  
23. *Henneberg,*  
24. *Hohe Börde ...*  
33. *Seeberg und Seewiesen ...*  
43. *Weißer Warthe ..."*

Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ sind als Vorbehaltsflächen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zusätzlich festgelegt:

"...

18. *Fließgewässer der Magdeburger Börde ...*  
25. *Schongebiete in der Magdeburger Börde und im Harzvorland*  
..."

Gegenüber dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind im 1.Entwurf der Neufassung des Regionalen Entwicklungsplanes wesentliche Ausdehnungen der Vorbehaltsgebiete entlang der Sarre enthalten. Das Vorbehaltsgebiet Nr.24 Hohe Börde betrifft das Plangebiet gemäß dem 1.Entwurf nicht mehr.

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

*"Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften."*

Mit den festgelegten Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems bestehen keine erkennbaren Konflikte durch neu geplante Baugebiete. Die Sonderbaufläche auf dem ehemaligen Rübenlagerplatz befindet sich im Vorbehaltsgebiet. Da eine Freiflächenphotovoltaikanlage in der Regel auf Grünland errichtet wird, ist mit der Planung eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes als Baustofflagerplatz verbunden. Insofern werden Konflikte mit dem Vorbehaltsgebiet nicht erkannt.

#### b) Hochwasserschutz

Im Landesentwicklungsplan /9/ werden im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde keine Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt.

Der wirksame Regionale Entwicklungsplan 2006 setzt ebenfalls keine Vorranggebiete für den Hochwasserschutz fest, die das Plangebiet berühren. Ergänzend sind im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt:

"...  
IX Domersleber See  
..."

Die betroffene Vorrangfestsetzung ist weitgehend deckungsgleich mit den Überschwemmungsgebiet.

Ziel Z 121: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten."*

Ziel Z 122: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten."*

Die Stadt Wanzleben-Börde hat diese Ziele der Raumordnung umgesetzt, in dem in den Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauflächen dargestellt werden. Konflikte mit dem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz sind nicht erkennbar.

Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde nicht vorgesehen.

#### c) Landwirtschaft

Im Landesentwicklungsplan /9/ sind im Plangebiet großflächig in allen Ortschaften Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf den derzeit ackerbaulich genutzten Standorten als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Nr.2 Magdeburger Börde festgelegt, aus denen der Regionale Entwicklungsplan und der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes großflächig Vorranggebiete für die Landwirtschaft entwickeln.

#### Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Die Vorranggebiete des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 /10/ umfassen die ackerbaulich genutzten Flächen der Gemarkungen Domersleben, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Wanzleben und Bottmersdorf / Klein Germersleben. Ausgenommen von der Vorrangnutzung sind die Ortslagen und deren engere Umgebung sowie die Vorbehaltsgebiete für

den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind weitere Vorrangflächen in den Gemarkungen Dreileben (vollständig), Remkersleben und Klein Wanzleben östlich der Ortslagen und der Zuckerfabrik vorgesehen.

Der Landesentwicklungsplan /9/ legt fest:

Ziel Z 128: *"Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf."*

Diese Festsetzung lässt wenige Spielräume offen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes beabsichtigt als Ziel Z 125 wie folgt zu ergänzen:

Ziel Z 125: *"Ausnahmen von Z 124 stellen Trassenbündelungen oder Ersatzbauten von Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen, landwirtschaftlicher Wegebau sowie Nutzbauten, lineare Bepflanzungen mit Feldgehölzen bzw. Anlage von Grünlandstreifen zur Reduktion der Erosion und Verbesserung der Bodenfunktionen dar."*

In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft wurden mit Ausnahme der gewerblichen Bauflächen An der Tonkuhle in Wanzleben nur Bestandsobjekte als Bauflächen dargestellt, so dass aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine erkennbaren Zielkonflikte resultieren. Für die gewerbliche Baufläche An der Tonkuhle in Wanzleben wird eine Zielabweichung vom Regionalen Entwicklungsplan 2006 beantragt. Mit dem in Aufstellung befindlichen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist die Fläche vereinbar.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in Ihrer Stellungnahme mögliche Konflikte bezüglich der Darstellung einer Sonderbaufläche Tier – Reitsport nördlich von Bottmersdorf thematisiert. Die Darstellung der Sonderbaufläche für die Reitanlage umfasst ein bereits im Bestand baulich genutztes Gelände, das sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignet. Reitanlagen und Pferdeställe gehören nicht zu den im Außenbereich privilegierten Nutzungen, soweit es sich nicht um landwirtschaftliche Betriebe handelt, wie vorliegend gegeben. Die Reitanlage wird durch den Reit- und Fahrverein Pappelhof Bottmersdorf betrieben. Eine fehlende Darstellung im Flächennutzungsplan bewirkt bei Änderungen der bestehenden baulichen Anlagen ohne eine Erweiterung eine Unzulässigkeit. Es wäre somit nicht zulässig, die Reitställe an zeitgemäße Haltungsbedingungen für die Tiere anzupassen oder bauliche Veränderungen an der Reithalle vorzunehmen. Erst die Darstellung im Flächennutzungsplan bewirkt, dass Vorhaben im umzäunten Gelände des Reitvereins gemäß § 35 Abs.2 BauGB zugelassen werden können, da nur damit die Voraussetzungen nach § 35 Abs.3 Nr.1 BauGB gegeben sind. Die Sonderbaufläche wurde auf die durch die Zaunanlage umzäunte Fläche beschränkt. Sie beeinträchtigt somit den Vorrang nicht.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Teile der Gemarkungen Eggenstedt, Klein Wanzleben westlich des Ortes, Remkersleben südwestlich des Ortes und Stadt Seehausen südlich der Stadt sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landesentwicklungsplan 2010 /9/ sind darüber hinaus alle Flächen des Stadtgebietes mit Ausnahme des Hohen Holzes als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Der Landesentwicklungsplan legt hierfür fest:

Ziel Z 128: *"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. (LEP 2010; Z 129, S.137)"*

Die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft des Landesentwicklungsplanes 2010 betreffen die nachfolgenden Bauflächendarstellungen.

gewerbliche Bauflächen:

1. Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühring GmbH in Dreileben  
Die Erweiterung des Betriebsgeländes ist standortgebunden, ein Eingriff in das Vorbehaltsgebiet ist zur Gewährleistung der betrieblichen Eigenentwicklung erforderlich.
2. Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Wanzlebener Allee angrenzend an die Flächen der Hydraulik Seehausen  
Hier ist eine Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes geplant, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur nach Osten erfolgen kann.
3. Erweiterung des Gewerbegebietes Hofbreite Zuckerdorf Klein Wanzleben  
Planungsziel für die Fläche ist die Vorhaltung von Flächen für Betriebe, die funktionell mit der Zuckerfabrik oder der Saatzucht Klein Wanzleben verbunden sind und einen Standort in Betriebsnähe suchen oder sich aus der Ortschaft heraus entwickeln. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen kommen hierfür nur Flächen im Nordosten Klein Wanzlebens in Frage, die von der Bundesstraße B 246a aus konfliktfrei zu erreichen sind. Die Inanspruchnahme der Flächen ist somit erforderlich.

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen:

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen auf bestehenden oder ehemaligen Kleingartenanlagen in Domersleben am Nordrand des Ortes, in Seehausen südlich der Wanzlebener Allee, in Wanzleben vor dem Rittertor, am Ampfurther Weg, Am Springbrunnen westlich der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße, auf der Kleingartenanlage Zukunft und in Bottmersdorf auf der ehemaligen Kleingartenanlage  
Die Flächen wurden oder werden als Kleingartenanlagen genutzt und sind teilweise durch Lauben oder Wege versiegelt. Ihre Inanspruchnahme beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft nicht.
2. Wohnbauflächen auf dem Nordteil des Sportplatzes Klein Rodensleben und auf der Festwiese Vor dem Hohen Tor in Wanzleben  
Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsbereiches und eignen sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung.
3. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen Hohendodeleben am Lämmerfeld, Remkersleben westlich des Friedhofes, Klein Germersleben nördlich des Friedhofes und am Kalkberg  
Die vorstehenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich jedoch um Splitterflächen, die nur eingeschränkt bewirtschaftet werden. Unter Berücksichtigung des Eigenbedarfes der Ortschaften ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeidbar. Es wurden solche Flächen gewählt, die von geringer Bedeutung für die Landwirtschaft sind.
4. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in Hohendodeleben südlich des Friedhofes, nördlich der Alten Feldstraße und in Klein Wanzleben östlich der Lindenallee  
Bei den vorgenannten Flächen handelt es sich um straßenseitig erschlossene Gebiete in denen unter Nutzung der Erschließung eine Baureihe angeordnet werden soll. Die Flächen greifen in landwirtschaftliche Nutzflächen am Rand ein, die aber weiterhin landwirtschaftsgerecht bewirtschaftet werden können. Das erhöhte Gewicht wurde bei der Auswahl der Flächen für bauliche Erweiterungen berücksichtigt. Die Deckung des Eigenbedarfes für die Wohnbauentwicklung ist aber innerhalb der Ortschaften nicht möglich, weshalb in Außenbereichsflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden im erforderlichen Umfang eingegriffen werden muss.

Sonderbauflächen:

Die Sonderbauflächen betreffen ausschließlich Flächen, die bereits baulich oder wirtschaftlich genutzt werden und sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignen.

d) Forstwirtschaft

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind keine Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft, für die Erstaufforstung oder für die Wiederbewaldung festgelegt.

e) Rohstoffgewinnung

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind weder Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt.

f) Wassergewinnung

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind weder Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung festgelegt.

g) Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

*Ziel Z 144: "Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln."*

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan sieht im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde keine Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung vor. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind großflächig die Bereiche südöstlich von Eggenstedt, südlich von Seehausen, Meyendorf bis westlich von Klein Wanzleben als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr.6 Hohes Holz – Saures Holz festgelegt. Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wurde dieses Vorbehaltsgebiet deutlich verkleinert und betrifft in der Stadt Wanzleben-Börde keine Flächen mehr. Der Vorbehalt des noch wirksamen Regionalen Entwicklungsplanes 2006 wurde beachtet. Die Flächen wurden bestandsorientiert dargestellt. Konflikte sind nicht erkennbar.

h) Kultur und Denkmalpflege

Als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Standort Stadt Seehausen festgelegt. Seehausen ist mit der Kirche St. Peter und Paul Standort der Straße der Romanik wie auch Wanzleben mit der Burg Wanzleben. Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist Seehausen nicht mehr als regional bedeutsamer Standort vorgesehen. Es wird angeregt, Seehausen und Wanzleben aufgrund der vorhandenen Stationen der Straße der Romanik in den Regionalen Entwicklungsplan aufzunehmen.

## **2.6. Ökologisches Verbundsystem und Landschaftspläne im Bereich der Stadt Wanzleben-Börde**

Die regionalen Ziele und Maßnahmen der Landschaftsplanung für die Stadt Wanzleben-Börde sind im Landschaftsrahmenplan Bördekreis /21/ und darauf aufbauend in der Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Börde" /22/ enthalten. Landschaftspläne liegen flächendeckend für das Stadtgebiet vor.

Die grundlegende Orientierung für die überörtliche Landschaftsplanung ist zunächst aus dem ökologischen Verbundsystem abzuleiten. Dessen Ziele wurden in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies betrifft insbesondere die Darstellung schützenswerter Flächen außerhalb von

Ackerflächen und der Biotopverbundeinheiten, die trotz geringer Breite der Gehölzstreifen im Flächennutzungsplan dargestellt wurden.

Die Ziele für die betroffenen Flächen des ökologischen Verbundsystems sind im Erläuterungsbericht dokumentiert.

#### Hohes und Saures Holz

Zielsetzung für das Hohe und das Saure Holz ist die Sicherung der abwechslungsreichen Laubmischwaldgesellschaft und die Erhöhung des Anteils von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen in den nur bedingt naturnahen Nadelholzforsten. Weiteres Ziel ist die Entwicklung von Waldsäumen.

#### Fauler See

Die Zielsetzung für diese überregional bedeutende Biotopverbundeinheit besteht im Erhalt und in der Entwicklung der vorhandenen ökologisch wertvollen Lebensräume bzw. dem Erhalt des Strukturreichtums. Besonderer Schutz gilt der halophilen Fauna und Flora.

#### Schrotetal östlich Hemsdorf

Zielsetzung ist die Sicherung, Erhaltung und Entwicklung von Grünlandbereichen im Auenbereich der Schrote.

#### Geesgraben und Landschaftsschutzgebiet Bergen

Der Geesgraben gehört zum Gewässerverbundsystem mit dem Sauerbach und dem Schaftalgraben, der in die Sarre mündet. Zielsetzung sind Maßnahmen zur Verbesserung der beeinträchtigten Wasserqualität, der Erhaltung der Grünlandbereiche, der Erhaltung und Ergänzung der Gehölzsäume, der Erhaltung und Sicherung der Salzstelle, der Erhaltung der naturnahen Waldflächen, der Streuobstwiesen und Magerrasen im Landschaftsschutzgebiet Bergen

#### Remkersleber und Domersleber Seewiesen

Zielsetzung ist es, die extensive Nutzung in den großflächigen Grünlandkomplexen aufrecht zu erhalten und zu fördern, Rücknahme von Ackerflächen im Seewiesenbereich, Sicherung der Gehölzbestände

#### Sarre, Sauerbach und Seerennengraben

Zielsetzung ist die Erhaltung und Vernetzung von Randbereichen entlang der Gewässer, die Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung und die Durchsetzung des Gewässerrandstreifens

#### Schongebiete zum Schutz der Großtrappe

Durch abgestimmte Schutzmaßnahmen sollen die Lebensbedingungen für die Großtrappe verbessert werden.

#### Hecken, Feldgehölze und Trittsteinbiotope in der Magdeburger Börde

Zielsetzung ist die Erhaltung und Komplettierung von Feldgehölzstreifen, der Erhaltung flächenhafter Biotope und von Magerbiotopen und Streuobstwiesen

Die vorstehenden Ziele werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die vernetzenden Elemente und Grünlandflächen werden als Grünland oder Gehölzflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Wälder werden bestandsorientiert dargestellt.

Es wird angestrebt, Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft möglichst im Randbereich der Gewässer zur Unterstützung der vernetzenden Funktionen anzuordnen.

#### Landschaftsplan Seehausen

Die Stadt Seehausen hat im Jahre 1994 einen Landschaftsplan aufgestellt /23/. Der Landschaftsplan umfasst Karten der Bestandskartierung, zum Klimapotential und zum Biotoppotential. Der Landschaftsplan ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Der Landschaftsplan analysiert das Plangebiet nach den Schutzgütern Boden, Vegetation, Klima, Wasser und Fauna und erläutert den geologischen Aufbau und die naturräumliche Gliederung. Unter

Punkt 4 werden die Raumnutzungen und ihre Auswirkungen auf Natur und Landschaft erläutert. Zu den noch aktuellen Siedlungsgebieten werden folgende Empfehlungen gegeben:

Ampfurther Weg (bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplan)

- Abpflanzung des Baugebietes zur offenen Landschaft,
- keine Siedlungserweiterung in Richtung Süden über den genehmigten Bebauungsplan hinaus

Gewerbegebiet Wanzlebener Chaussee südlich der Bundesstraße B 246a (bereits realisiert)

- weitere Siedlungserweiterung in Richtung Osten verhindern
- Gebiet ist gegenüber der freien Landschaft abzupflanzen

ehemaliges VEG Gelände (inzwischen Wohngebiet Seeblick)

- grünordnerische Verbindung mit Fabrikteich und See herstellen
- Baumbestand unbedingt erhalten und als Grünstruktur einbeziehen
- Einbeziehung der ehemaligen Badeanstalt Seehausen prüfen
- Abschirmung zur Landstraße
- Schaffung von Sichtbeziehungen zum See

südlich des Sees / Stechgraben Mischgebiet

(mit dem Bau der Behindertenwerkstätten bereits besiedelt)

- Gebiet sollte zur Schermcker Straße orientiert werden
- keine Erschließung in die Tiefe
- vorgesehene Bebauung problematisch
- Blickbeziehung zum See beibehalten
- Röhthegraben / Stechgraben in naturräumlichen Zusammenhang belassen

Die vorstehenden Empfehlungen des Landschaftsplanes werden soweit sie die Flächennutzungsplanung betreffen berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan sieht keine Gebietserweiterungen der vorbezeichneten Gebiete über die bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinaus vor. Die Empfehlungen zur Eingrünung und zu Blickbeziehungen betreffen vor allem die Ebene der Bebauungsplanung.

Der Landschaftsplan stellt fest, dass der Flächennutzungsplan 1992 ein erhebliches Flächenüberangebot an Wohnbauflächen enthält. Dies wurde mit dem vorliegenden Plan korrigiert. Weiterhin werden im Landschaftsplan allgemeine Zielsetzungen formuliert, die in diesem Rahmen jedoch nicht der Darstellung bedürfen, da sie ohnehin allgemeinen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung entsprechen.

Das allgemeine Leitbild führt aus:

- Schutz, Erhaltung und Pflege der wenigen vorhandenen hochrangigen Biotope
- Entwicklung und Sanierung der Defizitgebiete im Sinne einer Aufwertung der Landschaft. Dazu ist vor allem die Verbesserung, Neuanschaffung und Verknüpfung naturbelassener oder naturnaher Biotope anzustreben.
- Bodenschutz, Wasserschutz und Schutz zusagender Klimaverhältnisse, wobei viele der Maßnahmen gleichzeitig auch dem Arten- und Biotopschutz sowie der Qualität des Landschaftsbildes dienen.
- durchgrünte harmonisch in die freie Landschaft eingebundene Siedlung und Überprüfung der Umweltverträglichkeit der Nutzungen
- gezielte Verbesserung des Angebots für die landschaftsbezogene Erholung (Wege etc.)

Landschaftsplan Klein Wanzleben

Die Gemeinde Klein Wanzleben hat im Jahre 2004 einen Landschaftsplan aufgestellt /24/. Der Landschaftsplan umfasst Karten der Bestandskartierung, zum Bodenpotential, zum Klimapotential, zum Grund- und Oberflächenwasser und zum Landschaftsbild. Der Landschaftsplan

analysiert das Plangebiet nach den Schutzgütern Boden, Vegetation, Klima, Wasser und Fauna und erläutert den geologischen Aufbau und die naturräumliche Gliederung. Weiterhin werden die Raumnutzungen und ihre Auswirkungen auf Natur und Landschaft erläutert. Im Landschaftsplan werden die Landschaftseinheiten im Plangebiet stärker differenziert, so dass folgende naturräumliche Einheiten unterschieden werden:

- Geesgrabenniederung
- Remkersleber Seewiesen
- Klein Wanzleber Ackerhochfläche
- Remkersleber Ackerhochfläche
- Meyendorfer Ackerhochfläche

Für die naturräumlichen Einheiten wurden im Landschaftsplan die typische Ausprägung des Landschaftsbildes und die potentiell natürliche Vegetation beschrieben.

Zum Flächennutzungsplan werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Bebauungen und Erschließungen für Wohnen und Gewerbe im Planungsgebiet sind ausschließlich nach eingehender Bedarfsermittlung zu dimensionieren und abschnittsweise durchzuführen
- vor Ausweisung neuer Bebauungsgebiete ist das innerörtliche Potential zur Lückenbebauung und Sanierungsmöglichkeiten von ungenutzter Bausubstanz zu prüfen
- Bebauungen sind auszuschließen in geschützten und schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft, in Gebieten mit hohen Grundwasserständen, in Niederungs- und Auebereichen, in Vorsorgegebieten für Tourismus und Erholung (LSG Hohes Holz - Saures Holz), in Bereichen von Kaltluftabflüssen (Geesgrabenniederung)
- notwendige Bebauungen sind so durchzuführen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt und die Beeinträchtigung des Erlebniswertes der Landschaft minimiert werden, dabei ist vorrangig darauf zu achten, dass die Versiegelung auf das minimal notwendige Maß reduziert wird
- im Rahmen der Ergänzung zur Bebauungsplanung, das heißt der Grünordnungsplanung, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen
- versiegelte Flächen, die keiner Nutzung mehr zugeführt werden können, sind zu entsiegeln, so dass die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden
- durch die Bauleitplanung ist abzusichern, dass die ökologisch und landschaftsästhetisch wertvollen Übergangszonen vom bebauten zum unbebauten Bereich unter Beibehaltung ihrer Nutzung erhalten bleiben
- im Rahmen der Eingriffsregelung nach den §§ 8-14 NatSchG LSA sollten für Ausgleich und Ersatz als Schwerpunktbereiche Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern und Entwicklungsmaßnahmen zum Biotopverbund in der Bauleitplanung festgelegt sein
- Extremstandorte, wie Altlastenverdachtsflächen sind in der Bauleitplanung gesondert zu kennzeichnen und vorrangig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen bereitzustellen.

Die vorstehenden Empfehlungen wurden im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanes beachtet.

#### Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde

Der Landschaftsplan /25/ wurde im Jahr 2006 aufgestellt. Er umfasst die Gemeinden der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Börde, die bis dahin noch keinen Landschaftsplan aufgestellt hatten. In den Karten des Landschaftsplanes sind Bestandskartierungen zu Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und die zukünftige Entwicklung dargestellt. Die Empfehlungen des Landschaftsplanes für die Flächennutzungsplanung entsprechen denen des Landschaftsplanes Klein Wanzleben. Sie wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet.

Die Entwicklungskarten des Landschaftsplanes basieren weitgehend auf den bisher durch die Flächennutzungspläne vorgesehenen Gebietsentwicklungen. Sie enthalten größere Wohnbauflächen am Westrand von Wanzleben, auf die zukünftig verzichtet werden soll. Die Kleingartenanlagen werden bestandsorientiert ausgewiesen, diese stehen jedoch teilweise leer und sollen baulich nachgenutzt werden. Der Leerstand der Kleingärten war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes noch nicht erkennbar. Die Verschiebung der Entwicklungsflächen von Ackerflächen auf Flächen für Kleingartenanlagen dient der Vermeidung von Eingriffen in die Bodenfunktion, der im Bereich der Magdeburger Börde aufgrund des hohen Ertragspotentials der Böden eine besondere Bedeutung zukommt. Die Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes fällt geringfügig höher aus. Es handelt sich jedoch um Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut. In Bottmersdorf, Domersleben, Groß Rodensleben und Klein Rodensleben werden die ursprünglich auf Ackerflächen vorgesehenen Gebietsentwicklungen deutlich zurückgenommen. Konflikte mit den geplanten Gebietsentwicklungen werden im Umweltbericht erörtert.

Der Flächennutzungsplan stellt einen städtebaulichen Plan dar, dessen dargestellter Maßnahmenumfang sich am Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen für städtebauliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft orientieren soll. Da der Umfang der Baugebietsdarstellungen gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen nicht wesentlich erhöht wurde und nur wenige Eingriffe durch Baugebietsdarstellungen vorgesehen sind, ist der Umfang von Kompensationsmaßnahmen deutlich geringer. Nicht alle Ziele des ökologischen Verbundsystems sind daher im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt umsetzbar. Ergänzend wird auf die Landschaftspläne als eigene planerische Dokumente verwiesen.

## **2.7. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2018-2030 der Stadt Wanzleben-Börde**

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept 2018-2030 der Stadt Wanzleben-Börde /28/ formuliert folgende Leitlinien:

### *Landwirtschaftsraum Börde*

*Die wirtschaftliche Stärke der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde erwächst aus der innovativen Landwirtschaft in der Magdeburger Börde, einer der fruchtbarsten Gegenden Mitteleuropas. In diesem Wirtschaftsraum sichert ein gesunder Branchenmix aus Landwirtschaftsbetrieben, Verarbeitungs- und Forschungsunternehmen sowie breit aufgestellten mittelständischen Unternehmen des Bauwesens, des Metallbaus und der Logistik sowie einem leistungsfähigen Handwerk wirtschaftliche Stabilität und zukunftsfähige Arbeitsplätze.*

### *Versorgung Polyzentrisch*

*Die Stadt Wanzleben - Börde wird als identitätsstiftender Handlungsraum verstanden, in dem allen (Orts)Teilen ein möglichst gleichwertiger Zugang zur öffentlichen Daseinsfürsorge sowie zum Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe angestrebt wird. Infrastruktur- und Entwicklungspotentiale werden nicht nur zentral im Grundzentrum Stadt Wanzleben, sondern dezentral in weiteren ausgewählten gemeindlichen Funktionszentren gebündelt. Die Bündelung steht als Anpassungsinstrument an den demographischen Wandel und die Ressourcenknappheit. Der Erfolg dieser Strategie hängt davon ab, dass die Funktionszentren von allen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen gut erreicht werden können.*

*Diese Erreichbarkeit soll in Zukunft sowohl durch ein funktionsfähiges Verkehrsnetz des motorisierten Verkehrs sowie des Radverkehrs als auch durch digitale und integrierte Vernetzung (Technologie 4.0) gewährleistet werden.*

### *Identität durch Vielfalt*

*Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde nennt ein verbindendes Element ihrer Identität in ihrem Namen. Der Begriff Börde steht für die Werte und die Traditionen einer Kulturlandschaft, die Baukultur und Lebensart aller 19 Ortsteile geformt hat und weiter prägt. Daneben haben die Ortsteile jeweils eigene Stärken und Besonderheiten, die das gemeinsame Ganze bilden und bereichern.*

### *Stadtfamilie - Familienstadt*

*Die Stadt Wanzleben - Börde profiliert sich als eine Familie mit neunzehn Ortsteilen, die ihre jeweiligen Stärken sowie baulichen und sozialen Identitäten zu einem neuen Ganzen zusammenführen. In dieser familiären Gemeinschaft wirken die aktive Förderung von Familien mit Kindern, die Stärkung des Zusammenlebens aller Generationen und ihr kreatives Zusammenwirken in der Bürgergesellschaft als Schlüssel für eine wirtschaftliche und demographische Stabilität.*

### *Kultur durch Wandel*

*Die Menschen in der Einheitsgemeinde haben seit der deutschen Wiedervereinigung einen beeindruckenden Transformationsprozess gestaltet. Bei der Gestaltung des Strukturwandels gelang es den lokalen Akteuren, sich und andere immer wieder neu zu motivieren, ihre Entscheidungen neu auszurichten und langwierige ökonomische und soziale Entwicklungen durchzuhalten. Das Ergebnis sind Gestaltungskompetenzen, die Zukunftsperspektiven ermöglichen und eine vielfältige und lebendige Kulturlandschaft sowie Formen des bürgerschaftlichen Miteinanders hervorbringen, die alle Bevölkerungsgruppen einbeziehen.*

## **3. SIEDLUNGSPLANUNG DER STADT WANZLEBEN-BÖRDE**

### **3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Stadt Wanzleben-Börde**

Die Stadt Wanzleben-Börde gehört teilweise den Verdichtungsraum umgebenden Raum und teilweise dem ländlichen Raum an. Die Lagegunst der Ortsteile und ihre Entwicklungspotentiale differieren stark. Aufgrund der Lage in der Nähe des Oberzentrums Magdeburg und der grundzentralen Ausstattung von Wanzleben bestehen für die im Osten des Stadtgebietes gelegenen Ortschaften günstigere Entwicklungsvoraussetzungen als im westlichen Stadtgebiet. Als wesentliche Lagevorteile sind die gute Erreichbarkeit und die Breite des Angebotes an Arbeitsplätzen im Verdichtungsraum Magdeburg, die Nähe von Versorgungsstandorten für den gehobenen Bedarf, Bildungs- und Kulturangebote im Oberzentrum Magdeburg zu nennen. Die Ortschaften im Westteil des Plangebietes weisen landschaftliche und naturräumliche Lagevorteile aufgrund der Nähe zum Hohen Holz auf. Stärken und Schwächen im Raum der Stadt Wanzleben-Börde sind unterschiedlich ausgeprägt und erfordern eine unterschiedliche planerische Schwerpunktsetzung. Das im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept formulierte Ziel einer polyzentrischen Orientierung und Versorgung erfordert die konsequente Ausnutzung der Stärken der unterschiedlichen Ortsteile. Gleichwertige Lebensbedingungen in den Ortslagen zu schaffen bedeutet nicht, dass in allen Orten gleiche Lebensbedingungen herzustellen sind. Angebotsschwächen, zum Beispiel in Bezug auf Arbeitsplätze sollten andererseits höhere Qualitäten zum Beispiel im Hinblick auf die Attraktivität der Umgebung für Erholungssuchende gegenüberstehen. Die günstigere Verfügbarkeit von Grund und Boden, die es Familien erlaubt größere Grundstücke zu erwerben und sich hierdurch Freiräume zu schaffen, kann die Lebensqualität steigern. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Wahrnehmung grundzentraler Aufgaben vorrangig in Wanzleben. Darüber hinaus kommt den Standorten Zuckerdorf Klein Wanzleben, Stadt Seehausen, Domersleben und Hohendodeleben aufgrund der Lage im Siedlungssystem und Klein Wanzleben als Arbeitsplatzschwerpunkt eine ergänzende Funktion (ländliche Mittelpunktorte) zu. Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamtäumliche Entwicklung die Stadt Wanzleben-Börde in

die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Standort von Wohnen, Gewerbe und Erholungseinrichtungen zu erhalten und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind:

### **1. Wohnbauentwicklung**

#### Standort Wanzleben (Grundzentrum):

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen als Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung
- vorrangige Ausnutzung bestehender Entwicklungsreserven rechtsverbindlicher Bebauungspläne
- Fokussierung der Wohnbauentwicklung in Wanzleben auf die Nachnutzung von Siedlungsbrachen und innerörtlichen Entwicklungspotenzialen insbesondere den Flächen der in zwischen brach gefallenen Kleingartenanlagen

#### ländliche Mittelpunktsorte Stadt Seehausen, Domersleben, Hohendodeleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Bedarf der Ortschaften
- bedarfsgerechte standortnahe Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Wohnbedarf, der durch die Kapazitätserweiterungen von Industriebetrieben und den damit verbundenen Arbeitsplatzzuwachs entsteht

#### sonstige Standorte:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsteile vorrangig durch Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung und Ausschöpfung bestehender Reserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

### **2. Erhaltung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen**

- Stärkung der wirtschaftlichen Basis am Standort Wanzleben und Klein Wanzleben:
  - bedarfsgerechte Vorhaltung von Entwicklungsflächen der Zuckerfabrik und weiterer Betriebe in Klein Wanzleben
  - bedarfsgerechte Vorhaltung von gewerblichen Entwicklungsflächen im Industrie- und Gewerbegebiet Wanzleben
  - Vorhaltung von Flächen mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen im Bereich des Vorrangstandortes Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen / Langenweddingen / Wanzleben) gemäß Ziel Z 57 des Landesentwicklungsplanes 2010
- Sicherung und Entwicklung des Standortes der Hydraulik in Seehausen und des Maschinenbaus in Dreileben
- bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für ortsgebundene Betriebe, die sich an ihren bisherigen in Dorfstrukturen eingebundenen Standorten nicht entwickeln können
- Nutzung der in den Ortskernen vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz zur Integration ortsgebundener gewerblicher Betriebe und von Handwerksbetrieben
- Stärkung der Eigenentwicklung in Handwerk, Dienstleistung und sich in die Dorfstrukturen einfügendem Gewerbe

### **3. Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft**

- die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind bei jeder Entwicklung angemessen zu berücksichtigen
- eine Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Böden über das bereits in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich vorbereitete Maß hinaus ist zu vermeiden, nicht bedarfsgerechte Bauflächen sollen in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben

#### **4. Entwicklung des Tourismus und der Erholungsfunktion**

- Förderung der Entwicklung der Ortschaften am Rand des Hohen Holzes (Eggenstedt, Stadt Seehausen) als Standorte der Erholung und des Tourismus,
- Ausbau des kulturtouristischen Angebotes mit den Schwerpunkten Burg Wanzleben und Kirche St. Peter und Paul in Seehausen (Stationen der Straße der Romanik), Kloster Meyendorf und Landschaftspark am Kloster, Zuckerstandort Klein Wanzleben,
- Ausnutzung des touristischen Potentials des Radtourismus entlang der klassifizierten Radwege,
- Sicherung der Naherholungsfunktion in allen Ortschaften als wesentlicher Standortfaktor der örtlichen Entwicklung.

#### **5. Entwicklung der Ortskerne**

- Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und der Nutzungsmischung in den Ortskernen, Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume, Verhinderung des großflächigen Abbruchs von ortsbildprägenden Höfen zu Gunsten konventioneller Einfamilienhausgebiete zur Erhaltung der Struktur der dörflichen Ortskerne
- Schließung von Baulücken durch eine strukturell angepasste sich in das gewachsene Dorfbild einfügende Bebauung
- Erhaltung der Kleintierhaltung in den Ortskernen als Bestandteil ländlicher Lebensweise

#### **6. Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur und der Nahversorgung**

- Entwicklung der Einrichtungen zur Versorgung der Einwohner mit Waren und Gütern am Standort Wanzleben als zentraler Versorgungsbereich sowie ergänzend die Erhaltung der Nahversorgungsstandorte in der Stadt Seehausen und im Zuckerdorf Klein Wanzleben, nach Möglichkeit Schaffung von Nahversorgungsstandorten in weiteren Ortschaften des Stadtgebietes
- Sicherung und Erhaltung von flächendeckenden mobilen Versorgungsmöglichkeiten in allen Ortschaften
- Erhaltung und Entwicklung des Gymnasial- und Ganztagssekundarschulstandortes in Wanzleben
- Sicherung der Grundschulstandorte Domersleben, Hohendodeleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben
- Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Ortschaften, die dafür geeignete Voraussetzungen bieten
- Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brand-schutzes in allen Ortsteilen
- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Stadtgebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleistungen und der Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser
- Verbesserung der Breitbandversorgung in den derzeit noch unterversorgten Ortsteilen

#### **7. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt**

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder,
- Vernetzung von Grünbereichen entlang der Gewässer entsprechend den Zielen des ökologischen Verbundsystems
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik und der Energiegewinnung aus Biomasse an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

## 3.2. Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist die bis zum Jahr 2035 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung. Aktuell bilden die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /13/ aus dem Jahr 2016 für das Land Sachsen-Anhalt und die Szenariovariante des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) die Grundlage für die Bevölkerungsvorberechnung. Diese sind auf einen Zeitraum bis 2030 berechnet, so dass sachgerecht nur die bis dahin prognostizierte Einwohnerentwicklung als Grundlage für die Flächennutzungsplanung verwendet werden kann.

### 3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2018

Die Einwohnerentwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Wanzleben-Börde seit 1964 stellt sich gegliedert nach den bis 2010 bestehenden Gemeindegrenzen und jetzigen Ortschaften wie folgt dar:

Jahr	Gesamtsumme	Bottmersdorf / Klein Germersleben	Domersleben	Dreileben	Eggenstedt	Groß Rodensleben	Hohendodeleben	Klein Rodensleben	Remkersleben	Stadt Seehausen	Stadt Wanzleben	Zuckerdorf Klein Wanzleben
1964	20924	992	1374	1305	444	1749	1879	604	*	3052	5807	*3718
1971	20193	939	1326	1205	407	1590	1831	554	*	2943	5771	*3627
1981	18001	794	1144	958	356	1284	1602	450	*	2495	5637	*3281
1990	17326	771	1033	793	321	1172	1454	410	*	2207	6104	*3061
2000	16857	787	1220	661	302	1147	1847	568	*	1940	5628	*2757
2005	16104	748	1178	600	270	1108	1815	590	*	1918	5367	*2510
2012	14912	683	1111	560	242	1022	1677	558	638	1773	4949	1699
2013	14775	682	1084	547	257	1021	1655	560	623	1782	4940	1648
2014	14643	692	1068	557	249	985	1618	552	636	1777	4865	1644
2015	14645	715	1071	551	248	959	1588	545	642	1732	4987	1607
2016	14586	683	1054	558	244	936	1584	542	621	1777	4993	1594
2017	14449	669	1043	563	238	924	1587	538	610	1741	4927	1609
2018	14329	655	1031	526	227	922	1569	536	597	1746	4899	1621

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1964 bis 2018 (Quellen /11/, /12/)

\* Summe der Einwohnerzahlen Remkersleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde entspricht der regionalen Typik. Bis 1990 ist die Entwicklung durch eine Konzentration der Siedlungstätigkeit in der damaligen Kreisstadt Wanzleben gekennzeichnet, die ihren Schwerpunkt in den 80er Jahren hatte. Die Einwohnerzahl in Wanzleben nahm im Zeitraum zwischen 1964 und 1990 um ca. 300 Einwohner zu, während sich die Einwohnerzahl in den ländlichen Ortschaften und der Stadt Seehausen rückläufig entwickelte. Nach 1990 konnten die in der direkten Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Ortsteile Hohendodeleben, Klein Rodensleben und Domersleben die seit 1964 eingetretenen Einwohnerverluste teilweise wieder durch den Suburbanisierungsprozess kompensieren. In den anderen Ortschaften verlief die Einwohnerentwicklung weiterhin rückläufig. Der Suburbanisierungsprozess endete zwischen den Jahren 2000 und 2005, in der Folge traten auch in Hohendodeleben, Klein Rodensleben und Domersleben Einwohnerverluste ein. Seit 2010 hat sich dieser Abwärtstrend vermindert.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2018

Jahr		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
Bottmersdorf / Klein Germersleben	Geburten	6	3	5	7	8	8	5	42
	Gestorben	3	4	8	3	4	6	6	34
	Saldo	+ 3	- 1	- 3	+ 4	+ 4	+ 2	- 1	+ 8
Domersleben	Geburten	14	9	11	12	9	1	8	64
	Gestorben	17	10	17	17	13	24	19	127
	Saldo	- 3	- 11	- 6	- 5	- 4	- 23	- 11	- 63
Dreileben	Geburten	2	7	6	4	6	3	2	30
	Gestorben	9	4	5	7	9	8	10	52
	Saldo	- 7	+ 3	+ 1	- 3	- 3	- 5	- 8	- 22
Eggenstedt	Geburten	1	2	2	2	5	1	0	13
	Gestorben	2	3	3	3	2	4	4	21
	Saldo	- 1	- 1	- 1	- 1	+ 3	- 3	- 4	- 8
Groß Rodensleben	Geburten	10	9	4	3	5	5	7	43
	Gestorben	8	3	7	15	10	9	10	62
	Saldo	+ 2	+ 6	- 3	- 12	- 5	- 4	- 3	- 19
Hohendodeleben	Geburten	7	8	10	4	11	12	9	61
	Gestorben	11	18	12	18	19	18	13	109
	Saldo	- 4	- 10	- 2	- 14	- 8	- 6	- 4	- 48
Klein Rodensleben	Geburten	6	7	10	3	5	2	6	39
	Gestorben	3	2	5	8	6	2	3	29
	Saldo	+ 3	+ 5	+ 5	- 5	- 1	± 0	+ 3	+ 10
Remkersleben	Geburten	8	7	3	5	6	3	2	34
	Gestorben	28	25	23	27	26	18	18	165
	Saldo	- 20	- 18	- 20	- 22	- 20	- 15	- 16	- 131
Stadt Seehausen	Geburten	18	18	11	10	14	7	12	88
	Gestorben	34	30	26	31	19	36	28	204
	Saldo	- 18	- 12	- 15	- 21	- 5	- 29	- 16	- 116
Stadt Wanzleben	Geburten	52	38	39	42	47	36	41	295
	Gestorben	66	54	59	76	59	50	62	426
	Saldo	- 14	- 16	- 20	- 34	- 22	- 14	- 21	- 131
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Geburten	13	9	14	9	9	10	15	79
	Gestorben	43	41	51	52	41	37	46	311
	Saldo	- 30	- 32	- 37	- 43	- 32	- 27	- 31	- 232

Jahr		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
Stadt Wanzleben-Börde gesamt	Geburten	135	117	115	101	125	88	107	788
	Gestorben	207	204	216	257	208	212	219	1523
	Saldo	- 72	- 87	- 101	- 156	- 83	- 124	- 112	- 735
	Saldo %	- 0,48	- 0,58	- 0,69	- 1,00	- 0,57	- 0,86	- 0,78	- 4,96

Tabelle 2 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2012 (Quelle /11/)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wanzleben-Börde entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt. Im Zeitraum von 2012 bis 2018 hat die Stadt Wanzleben-Börde ca. 4,96% der Einwohner durch natürlichen Bevölkerungsverlust verloren. Der Verlust beträgt Landesdurchschnitt bei 4,63% für den betrachteten Zeitraum.

Die aus der vorstehenden Tabelle erkennbare erhebliche Ungleichverteilung der Einwohnerverluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zwischen den Ortschaften ist auf die in Meyendorf (Remkersleben), Klein Wanzleben und Seehausen vorhandenen Seniorenwohn- und Pflegeheime mit einem überörtlichen Einzugsbereich zurückzuführen, die sich durch deutlich erhöhte Zuzüge bei höheren Sterberaten in der Statistik auswirken.

Allgemein ist in den ländlichen Teilen des Stadtgebietes eine höhere Geburtenrate als in der Kernstadt Wanzleben zu verzeichnen, die für einzelne Ortschaften zu einem Geburtenüberschuss führt.

#### Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2018

Die nachstehende Tabelle beinhaltet die seit dem Jahr 2012 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen der Stadt Wanzleben-Börde.

Jahr		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
Bottmersdorf / Klein Germersleben	Zuzug	24	43	67	107	64	29	18	352
	Wegzug	45	43	54	97	100	45	31	415
	Saldo	- 21	± 0	- 13	+ 10	- 36	- 16	- 13	- 63
Domersleben	Zuzug	42	4	33	55	38	44	48	304
	Wegzug	35	59	43	49	51	32	47	316
	Saldo	+ 7	- 15	- 10	+ 6	- 13	+ 12	+ 1	- 12
Dreileben	Zuzug	17	17	30	20	31	39	21	175
	Wegzug	23	33	21	23	21	29	50	200
	Saldo	- 6	- 16	+ 9	- 3	+ 10	- 10	- 29	- 25
Eggenstedt	Zuzug	11	31	12	37	31	20	13	155
	Wegzug	11	15	19	37	38	23	20	163
	Saldo	± 0	+ 16	- 7	± 0	- 7	- 3	- 7	- 8
Groß Rodensleben	Zuzug	43	31	15	22	22	34	35	202
	Wegzug	47	39	35	36	40	42	35	274
	Saldo	- 4	- 8	- 20	- 14	- 18	- 8	± 0	- 72
Hohendodeleben	Zuzug	46	50	38	51	66	60	56	367
	Wegzug	63	62	73	67	63	51	70	449
	Saldo	- 17	- 12	- 35	- 16	+ 3	+ 9	- 14	- 82

Jahr		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Σ
Klein Rodensleben	Zuzug	40	33	9	23	27	25	28	185
	Wegzug	39	36	22	25	29	29	33	213
	Saldo	+ 1	- 3	- 13	- 2	- 2	- 4	- 5	- 28
Remkersleben	Zuzug	46	33	46	44	28	39	47	283
	Wegzug	29	30	13	16	29	34	43	194
	Saldo	+ 17	+ 3	+ 33	+ 28	- 1	+ 5	+ 4	+ 89
Stadt Seehausen	Zuzug	63	111	77	78	160	160	115	764
	Wegzug	87	91	65	103	112	165	94	717
	Saldo	- 24	+ 20	+ 12	- 25	+ 48	- 5	+ 21	+ 47
Stadt Wanzleben	Zuzug	250	265	206	428	479	379	307	2314
	Wegzug	296	260	267	269	462	432	315	2301
	Saldo	- 46	+ 5	- 51	+ 159	+ 17	- 53	- 8	+ 13
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Zuzug	104	70	108	91	97	106	105	681
	Wegzug	90	93	73	86	77	62	63	544
	Saldo	+14	- 23	+ 25	+ 5	+ 20	+ 44	+42	+ 137
Stadt Wanzleben-Börde gesamt	Zuzug	686	728	641	956	1043	935	793	5782
	Wegzug	765	761	685	808	1022	944	801	5786
	Saldo	- 79	- 33	- 44	+ 148	+ 21	- 9	- 8	- 4
	Saldo %								

Tabelle 3 Wanderungsbewegungen Stadt Wanzleben-Börde (Quelle /11)

Die Zu- und Wegzüge im Zeitraum 2012 bis 2018 gleichen sich im Gesamtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde weitgehend aus, wobei ein positiver Trend zu den Verlusten der Jahre 2012 bis 2014 und dem derzeit fast ausgeglichenen Wanderungssaldo der Jahre 2017 / 2018 zu erkennen ist. Die deutlichen Zuzüge in den Jahren 2015 / 2016 sind auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen. Bezogen auf die einzelnen Ortschaften ist die besondere Situation der Standorte der Seniorenwohn- und Pflegeheime mit überregionalem Einzugsbereich zu berücksichtigen, die Ursache der hohen Zuzüge in Remkersleben, Stadt Seehausen und Klein Wanzleben sind. Hieraus ist kein gesonderter Wohnbedarf aufgrund des Migrationsverhaltens abzuleiten.

Folgende Gründe bestehen für Wanderungen:

- arbeitsplatzorientierte Gründe  
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Wegzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.  
Wanderungsgewinne entstehen, wenn in einer Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt oder bei gleichbleibender Anzahl von Arbeitsplätzen die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter abnimmt. Durch die freien Arbeitsplätze werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen. Wanderungsverluste entstehen hingegen in den Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht. Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus.

- **wohnungsorientierte Gründe**  
Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn Einwohner ihren Wohnsitz wechseln, weil sie ihre bisherige Wohnung räumen müssen oder weil sie eine Wohnung haben möchten, die den Wohnbedürfnissen besser entspricht als die bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpendler. Ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot führt zu Wanderungsverlusten aus wohnungsorientierten Gründen. Deshalb ist es städtebaulich erforderlich, für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in den nachgefragten Wohnformen angemessen ein bedarfsdeckendes Angebot vorzuhalten.
- **persönliche Gründe**  
Von persönlichen Gründen spricht man, wenn Einwohner den Wohnsitz wechseln, um beispielsweise zu heiraten oder mit der Familie zusammen zu ziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Die Gründe für die negativen Wanderungssalden der Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde sind überwiegend als wohnungsorientiert einzustufen. Den höchsten prozentualen Verlust weisen die Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben mit - 9,6% und Groß Rodensleben mit - 7,8% auf, gefolgt von Hohendodeleben und Klein Rodensleben mit jeweils - 5,2%, die trotz der Lage im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg Einwohnerverluste hinzunehmen haben. Dies ist in Hohendodeleben auch mit dem geringen Umfang zur Verfügung stehender Bauplätze für Ortsansässige zu begründen. In Nachbarorten, in denen ein bedarfsgerechtes Wohnflächenangebot zur Verfügung ist, ist dieser Rückgang nicht zu verzeichnen.

Die Stadt Wanzleben-Börde muss zukünftig deutliche Anstrengungen unternehmen, um die Einwohner an die Ortschaften zu binden und eine Abwanderung zu verhindern. Hierzu gehören insbesondere die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, Maßnahmen zur Sicherung einer attraktiven Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen sowie die Erschließung der Landschaft für eine wohnortnahe Erholung. Nur wenn es der Stadt dauerhaft gelingt, typisch ländliche Qualitäten wie eine enge Verbindung von Wohnen und Naherholung in der Landschaft zu sichern und zu entwickeln, kann sie dauerhaft die Attraktivität der ländlichen Orte des Gebietes der Stadt Wanzleben-Börde als Wohnstandort sichern.

#### Altersstruktur in der Stadt Wanzleben-Börde

Jahr Einwohner / Alter	2015			2016			2017			
	0-20	20-65	>65	0-20	20-65	>65	0-20	20-65	>65	
Stadt Wanzleben-Börde	absolut	2361	8756	3108	2413	8588	3174	2449	8319	3270
	%	16,60	61,55	21,85	17,02	60,59	22,39	17,45	59,26	23,29
Vergleich Sachsen-Anhalt	absolut	347717	1333131	564622	348373	1316320	571559	356808	1287659	578614
	%	15,5	59,4	25,1	15,6	58,8	25,6	16,05	57,92	26,03

Tabelle 4 Altersstruktur in der Stadt Wanzleben-Börde (Quelle /11/)

Die Altersstruktur in der Stadt Wanzleben-Börde stellt sich insgesamt etwas positiver als der Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt dar. Der Anteil der Personen unter 20 Jahren liegt mit 17,45% um 1,4 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt mit 16,05%. Der Anteil der Personen über 65 Jahre liegt mit 23,29% um fast 3 Prozentpunkte unter dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt mit 26,03%. Insgesamt bildet die Altersstruktur überdurchschnittlich gute Voraussetzungen für die zukünftige Einwohnerentwicklung.

### Haushalte in der Stadt Wanzleben-Börde

Grundlage der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Stadt Wanzleben-Börde bildet der Zensus 2011. In der Stadt Wanzleben-Börde wurden insgesamt 6.724 Haushalte bei 14.767 Einwohnern am 09.05.2011 gezählt. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2011 von 2,20 Einwohner pro Haushalt. Sie liegt wie die Haushaltsgröße des Landkreises Börde (2,20 Personen je Haushalt) über dem Landesdurchschnitt von 2,03 Einwohner pro Haushalt.

Haushaltsgröße		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen	Haus-halte-gesamt	Ø Haus-halts-größe
Stadt Wanzleben-Börde	absolut	2028	2546	1342	582	146	80	6724	2,20
	%	30,2%	37,9%	20,0%	8,7%	2,2%	1,2%	100%	

Tabelle 5 Haushaltsgrößen in der Stadt Wanzleben-Börde 2011 (Quelle /15/)

Aufgrund aktueller Fortschreibungen beträgt die Haushaltsgröße derzeit 2,12 Einwohner pro Haushalt. Differenzierte Daten für die Ortschaften liegen aufgrund der gemeindeweisen Erfassung durch das Landesamt für Statistik nicht vor.

### 3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Wanzleben-Börde bis zum Jahr 2030

Als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Wanzleben-Börde bis zum Jahr 2030 wurde zunächst die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /13/ für das Land Sachsen-Anhalt herangezogen. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- die Geburtenquote steigt von 2015 bis zum Jahr 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder / je Frau im gebärfähigen Alter und bleibt danach konstant
- die Lebenserwartung steigt von 2014 bis zum Jahr 2030 um 2,6 Jahre (männlich) und um 2,2 Jahre (weiblich)
- Als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration kurzfristig stark erhöhen, danach bis 2024 in ein Wanderungsdefizit münden und bis 2030 wieder steigen.

Im Vergleich mit den Städten und angrenzenden Gemeinden des Landkreises Börde erwartet die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung für die Stadt Wanzleben-Börde:

#### Bevölkerungsveränderung 2014 bis 2030 in Prozent

Stadt Wanzleben-Börde - 12,6 %

Vergleichswerte:

Gemeinde Hohe Börde - 14,6 %

Gemeinde Sülzetal - 14,2 %

Landeshauptstadt Magdeburg + 3,8 %

Stadt Haldensleben - 11,4 %

Stadt Oschersleben - 10,6 %

Verbandsgemeinde Obere Aller - 11,6 %

Landkreis Börde - 12,4 %

Quelle /15/

Einwohnerentwicklung	Jahr 2014	Jahr 2020	in %	Jahr 2025	in %	Jahr 2030	in %
Stadt Wanzleben-Börde	14.287	13.875	- 2,9%	13.197	- 7,6%	12.483	- 12,6%
Landkreis Börde	172.829	167.262	- 3,2%	159.236	- 7,9%	151.375	- 12,4%



Tabelle 6 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2014 bis 2030  
6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes /13/

Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 26.06.2016 als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt, für die kommunale Entwicklungsplanung bildet sie eine wichtige Orientierung. Sie ist jedoch für die Gemeinden nicht bindend. Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) erarbeitet durch die SALEG 2018 wurde die seit Aufstellung der Prognose im Jahr 2014 tatsächlich eingetretene Entwicklung bewertet. Durch die SALEG wurde für die Stadt Wanzleben-Börde im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept eine Szenariovariante erarbeitet, die die standortkonkreten Daten und Sachverhalt berücksichtigt, dass aufgrund des demografischen Wandels ein arbeitsplatzorientierter Zuzug zu erwarten ist, da die Anzahl der durch Ausscheiden aus dem Berufsleben freiwerdenden Arbeitsplätze deutlich höher ist als die Anzahl der Berufseinsteiger. Dieses Szenario stellt der 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose ein Positivszenario entgegen. Als weitere Prognose wurde die aktuelle Demografiestudie der Bertelsmann Stiftung ([www.wegweiser-kommune](http://www.wegweiser-kommune)) herangezogen, die die vom Landesdurchschnitt abweichende höhere Fruchtbarkeit in ländlichen Räumen und die abweichenden Wanderungsbewegungen berücksichtigt.

Im Vergleich zeigen die drei Prognosen folgendes Ergebnis:

	Basisjahr 2012/2014	Prognose 2018	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030
6.regionalisierte Bevölkerungsprognose	14.287	14.107	13.875	13.197	12.483
Bertelsmann Prognose	14.560	14.111	13.870	13.390	12.850
Szenarioprognose ISEK	14.694	14.600	14.510	14.260	13.535
tatsächlich eingetretene Entwicklung	14.643	14.329	-	-	-
gemittelte Prognose aus 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose u. Szenarioprognose	-	-	14.193	13.729	13.009

Tabelle 7 Vergleich der Prognosen 2018 bis 2030

Die tatsächlich bis zum Jahr 2018 eingetretene Entwicklung zeigt, dass die Entwicklung offensichtlich zwischen den zu pessimistischen Vorausberechnungen der 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose, der Prognose der Bertelsmann Stiftung und der optimistischen Szenarioprognose des ISEK zu erwarten ist. Für die Bedarfsberechnungen des Flächennutzungsplanes wird daher ein Mittelwert aus der 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose und der Szenarioprognose angenommen.

#### Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Stadt Wanzleben-Börde

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2014 wurde den Belangen der Asylbegehrenden und der Flüchtlinge besonderes Gewicht eingeräumt. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.13 BauGB sind ihre Belange dezidiert bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Weitere Regelungen zur Vereinfachung von Planverfahren beispielsweise zum befristeten Verzicht auf diese wurden in § 246 BauGB in einer weiteren Novelle im Jahre 2015 aufgenommen. Dem Flächennutzungsplan kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu. Auf die Einwohnerentwicklung wird der Umfang der Aufnahme von Asylsuchenden mit dauerhaftem Bleiberecht in Deutschland insgesamt wesentliche Auswirkungen haben. Zu unterscheiden ist zwischen der Aufnahme während des Asylverfahrens und dem aus der Gewährung von Asyl resultierenden Bedarf. Die aus der Gewährung von Asyl resultierende Zunahme der Einwohner ist in der Szenariovariante berücksichtigt worden. Die Aufnahme von Asylbegehrenden während des Antragsverfahrens erfolgt in Harbke im Ortsteil Autobahn im Asylbewerberheim des Landkreises Börde mit 300 Plätzen. Standorte in der Stadt Wanzleben-Börde sind nicht vorhanden.

Entscheidend für die zukünftige Einwohnerentwicklung ist es, ob es gelingt, die Flüchtlinge mit anerkanntem Bleiberecht an die Stadt Wanzleben-Börde zu binden. Aufgrund der Erfahrungen der Behörden und der geäußerten Ziele der Asylbegehrenden ist davon auszugehen, dass sich diese auf größere Städte und Ballungszentren orientieren. Die Kapazitäten der Aufnahme für anerkannte Flüchtlinge in den Ballungszentren sind jedoch weitgehend erschöpft, so dass die Stadt Wanzleben-Börde damit rechnen muss, dass sich ein Teil der Flüchtlinge auch dauerhaft im Stadtgebiet ansiedeln wird. Der Umfang der zu gewinnenden dauerhaften Ansiedlungen ist derzeit nicht sachgerecht zu beziffern. Für die Ortschaften wird hieraus keine zusätzliche Erhöhung der Einwohnerzahl in Ansatz gebracht.

#### Bevölkerungsprognose für die Ortschaften und Ortsteile

Die bisherige Einwohnerentwicklung in den Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde seit 1990 zeigt erhebliche Unterschiede. Insgesamt verlor die Stadt Wanzleben-Börde seit 1990 -17,3% der Einwohner.

Deutlich überdurchschnittliche Verluste traten in den Ortschaften Dreileben mit -33,7% und Eggenstedt mit -30,0% auf.

Durchschnittliche Verluste verzeichneten die Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben (-15,0%), Groß Rodensleben (- 21,3%), Stadt Seehausen (-20,9%), Stadt Wanzleben (-19,8%) und Zuckerdorf Klein Wanzleben (-17,5%).

Domersleben weist eine stabile Einwohnerentwicklung ( $\pm 0$ ) auf, Einwohnergewinne konnten die Ortschaften Hohendodeleben (+7,9%) und Klein Rodensleben (+30,7) verbuchen. Die erheblichen Einwohnergewinne traten im Zeitraum von 1990 bis 2000 auf. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen weitgehend stabilen Trend.

Schlussfolgernd wird aus der bisherigen Entwicklung folgender Ansatz für die ortschaftsbezogene Prognose gewählt:

- Ortschaften Dreileben und Eggenstedt (mit hohen Einwohnerverlusten) Prognose entsprechend der 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose
- Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben, Domersleben, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben (mit durchschnittlichen Verlusten) Prognose als Mittelwert aus der 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose und der Szenarioprognose des ISEK

Für die Ortschaften und Ortsteile ergibt sich hieraus folgende Prognose:

Einwohner	Bestand 2018	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030
Bottmersdorf / Klein Germersleben	655	649	627	595
Bottmersdorf	382	378	366	347
Klein Germersleben	273	271	261	248
Domersleben	1.031	1.021	987	936
Dreileben	526	509	486	458
Eggenstedt	227	219	210	197
Groß Rodensleben	922	913	883	837
Bergen	83	82	79	75
Groß Rodensleben	730	723	700	663
Hemsdorf	109	108	104	99
Hohendodeleben	1.569	1.554	1.503	1.424
Klein Rodensleben	536	531	514	487
Remkersleben	597	591	572	542
Meyendorf	202	200	194	183
Remkersleben	395	391	378	359
Stadt Seehausen	1.746	1.729	1.672	1.585
Stadt Wanzleben	4.899	4.853	4.693	4.448
Blumenberg	361	358	346	328
Buch	79	78	76	70
Schleibnitz	412	408	396	376
Stadt Frankfurt	22	22	21	18
Wanzleben	4.025	3.987	3.854	3.656
Zuckerdorf Klein Wanzleben	1.621	1.605	1.553	1.471
<b>∑ Stadt Wanzleben-Börde</b>	<b>14.329</b>	<b>14.174</b>	<b>13.700</b>	<b>12.980</b>

Tabelle 9 Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030 nach Ortschaften und Ortsteilen

#### Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen.

Die Entwicklung der Wanderungen ist deutlich flexibler und hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab. Die Stadt Wanzleben-Börde geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Die gewerbliche Entwicklung in der Region setzt sich auch im Prognosezeitraum im bisherigen Umfang fort.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden.
- Chancen für eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes bestehen durch gewerbliche Entwicklungen im Grundzentrum Wanzleben.

Bisher wirkte sich die Entwicklung der Arbeitsplätze in der gesamten Region vor allem durch eine Senkung der Arbeitslosenquote aus. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Die Arbeitslosigkeit im Arbeitsamtsbezirk Wanzleben liegt aktuell bei 4,3% (Juni 2019), dem niedrigsten Stand seit 1991. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Lehrlingsmangel, der sich im Prognosezeitraum weiter verschärfen wird. Zukünftig ist es von besonderer Bedeutung qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte durch Zuzug zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung der Region bereitzustellen. Dies erfordert die Schaffung von Rahmenbedingungen durch Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauentwicklungsflächen, um die Potenziale an die Region zu binden.

Der Kernstadt Wanzleben kommt hierfür eine wesentliche Bedeutung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum im zentralen Ort im Umfeld der Landeshauptstadt Magdeburg zu. Wanzleben bietet bei einer überschaubaren Stadtgröße ein vollständiges Angebot im Bildungssektor und an sozialen Einrichtungen sowie eine umfassende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen an. Ein vielfältiges Angebot an Wohnformen an nicht großstädtischen Standorten mit für breite Schichten der Bevölkerung finanzierbaren Grundstückspreisen stärkt die Attraktivität der Region Magdeburg insgesamt. Dies gewinnt angesichts des erforderlichen Zuzugs zur Gewinnung von Arbeitskräften eine besondere Bedeutung.

Für den Raum im Westen des Stadtgebietes am Rand des Hohen Holzes ist eine auf die Stärkung der Eigenentwicklung des ländlichen Raumes orientierte Entwicklung als wesentliches Potential zu erkennen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in den ländlichen Ortschaften die Haltekräfte am Ort durch die Eigentumsbindung deutlich stärker ausgeprägt sind als erwartet. Es ist daher besonders wichtig, zukünftigen Haushaltgründern bedarfsgerecht Wohnraum bzw. Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Nur dann können die Ausgründungen aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.

#### Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Stadt Wanzleben-Börde

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 des Bundes aus dem Jahr 2010 /16/ verwendet. In der Tendenzvariante wird eine Abnahme der Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt von 2,03 auf 1,84 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2030 im Landesdurchschnitt prognostiziert. Derzeit beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt 2,02 Einwohner je Haushalt. Die Stadt Wanzleben-Börde liegt mit derzeit 2,12 Einwohnern je belegter Wohnung deutlich über dem Landesdurchschnitt. Dies entspricht aufgrund der ländlichen Prägung des Gebietes den Erwartungen.

Haushalte	Bestand 2018	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030	maximale Anzahl Haushalte	zusätzliche Haushalte
Bottmersdorf / Klein Germersleben	309	312	315	314	315	+ 6
Bottmersdorf	180	182	184	183	184	+ 4
Klein Germersleben	129	130	131	131	131	+ 2
Domersleben	486	491	497	495	497	+ 11
Dreileben	248	245	245	242	248	-
Eggenstedt	107	105	106	104	107	-
Groß Rodensleben	435	439	445	443	445	+ 10
Bergen	39	39	40	40	39	+ 1
Groß Rodensleben	344	348	352	352	352	+ 8
Hemsdorf	51	51	52	51	52	+ 1
Hohendodeleben	740	747	755	764	764	+ 20
Klein Rodensleben	252	255	258	261	261	+ 9
Remkersleben	282	284	288	287	288	+ 6
Meyendorf	95	95	96	95	96	+ 1
Remkersleben	186	188	191	191	191	+ 5
Stadt Seehausen	823	831	832	847	847	+ 24
Stadt Wanzleben	2304	2333	2370	2417	2417	+ 114
Blumenberg	170	172	175	173	175	+ 5
Buch	37	37	37	37	37	-
Schleibnitz	194	196	200	204	204	+ 10
Stadt Frankfurt	10	10	10	10	10	-
Wanzleben	1893	1918	1948	1993	1993	+ 100
Zuckerdorf Klein Wanzleben	765	772	782	786	786	+ 21
<b>Stadt Wanzleben-Börde gesamt</b>	<b>6751</b>	<b>6814</b>	<b>6893</b>	<b>6960</b>	<b>6975</b>	<b>+ 221</b>

Tabelle 10 Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2030 nach Ortschaften und Ortsteilen

Konkrete Prognosen für eine differenzierte Betrachtung ländlicher Räume gegenüber Verdichtungsräumen liegen derzeit nicht vor, jedoch wird gemäß der allgemeinen Tendenz der Haushaltsprognose zukünftig auch im ländlichen Raum eine deutlich geringere Haushaltsgröße und eine stärkere Anpassung an den Landesdurchschnitt erwartet. Ursache hierfür ist die Haushaltsgründungsphase durch die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990. Auch im ländlichen Raum sind 1990 die Geburtenraten eingebrochen. Weiterhin wirkt sich hier auch der zunehmende Anteil älterer Menschen aus, die in Haushalten geringerer Größe leben.

Derzeit liegt die Haushaltsgröße in der Stadt Wanzleben-Börde um 0,10 Einwohner pro Haushalt über dem Landesdurchschnitt. Für die Entwicklung bis zum Jahr 2030 sind nur Annahmen möglich, die insgesamt von einer Halbierung der Differenz auf 0,05 Einwohner pro Haushalt zum Landesdurchschnitt ausgehen. Die Haushaltsgröße liegt dann mit 1,89 Einwohnern pro Haushalt immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohnern je Haushalt.

Für das Kernstadtgebiet der Stadt Wanzleben und für die Orte, die in den 90er Jahren einen erheblichen Bevölkerungszug durch Familien mit Kindern hatten, wird dabei aufgrund der dort vorhandenen vom Durchschnitt abweichenden Altersstrukturen mit einem noch deutlicheren Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Für Wanzleben mit einem prognostisch deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Seniorenhaushalten wurde dieser mit dem Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohnern pro Haushalt angenommen. Für Hohendodeleben und Klein Rodensleben, die aufgrund des Zuzugs der 90 Jahre einen relativ hohen Anteil von Einwohnern aufweisen, die im Zeitraum zwischen 2020 und 2030 zu Seniorenhaushalten werden, wird mit einer Haushaltsgröße von 1,865 Einwohnern pro Haushalt gerechnet.

Die Anzahl der Haushalte in der Stadt Wanzleben-Börde steigt damit trotz Rückgang der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 an.

### **3.3. Wohnbauflächen**

Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauGB dienen vorrangig oder ausschließlich dem Wohnen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung lassen sich aus Wohnbauflächen

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- reine Wohngebiete (WR)
- allgemeine Wohngebiete (WA)
- besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln.

#### **3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand**

Der Wohnungsbestand wurde im Rahmen des Zensus 2011 erhoben /16/ und zum 31.12.2016 anhand der Baufertigstellungen und der Abgänge in der Datenbank des Statistischen Landesamtes fortgeschrieben. Im Stadtgebiet bestanden zum Zeitpunkt des Zensus 2011 insgesamt 7.599 Wohnungen. Bis zum 31.12.2018 vergrößerte sich der Bestand auf 7.642 Wohnungen. 194 Wohnungen werden als Nebenwohnsitz genutzt.

	Zensus 09.05.2011	Fortschreitung 31.12.2018
Bestand an Wohnungen	7599	7642
bewohnte Wohnungen mit Hauptwohnsitz	6.725	6751
bewohnte Wohnungen mit Nebenwohnsitz	171	194
Leerstand Wohnungen	703	697

Tabelle 11 Entwicklung des Wohnungsbestandes Stadt Wanzleben-Börde (Quelle /16/)

Die Eigentumsquote liegt insgesamt mit 52,1% deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Börde mit 56,9%. Dies ist auf den großen Umfang von Geschosswohnungsbau, der während der DDR-Zeit in Wanzleben, Klein Wanzleben und Seehausen errichtet wurde, zurückzuführen.

#### Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand wurde im Rahmen des Zensus 2011 /18/ mit 703 Wohnungen ermittelt. Er sank bis 2018 auf 697 Wohnungen. Der Wohnungsleerstand entspricht mit 9,12% in etwa dem Landesdurchschnitt mit 9,5%.

	Stadt Wanzleben-Börde
Leerstand Wohnungen Fortschreibung Zensus Stand 31.12.2018	697
Fluktuationsreserve in Mehrfamilienhäusern 5% der Mietwohnungen	147
Fluktuationsreserve in Einfamilienhäusern 2% der Einfamilienhäuser	79
Abbruch von leerstehenden Wohnungen	148
verbleibender dauerhafter Leerstand	323
Abzug verbleibender Leerstand in Wohnblöcken (siehe Erläuterungen)	156
dauerhafter substanzbedingter Leerstand	167

Tabelle 11a Wohnungsleerstand

Die Datenerhebung des Wohnungsleerstandes erfolgte nur für die Gesamtstadt und nicht ortschaftsbezogen. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden folgende Leerstandsschwerpunkte ermittelt:

1. DDR-Geschosswohnungsbau in Klein Wanzleben (Leerstandsquote >40%)
2. Stadtkern Stadt Seehausen (historische, teilweise denkmalgeschützte Substanz)
3. Dorfkern Dreileben (historische, teilweise denkmalgeschützte Substanz)
4. DDR-Geschosswohnungsbau in Stadt Wanzleben
5. Stadtkern Stadt Wanzleben (historische, teilweise denkmalgeschützte Substanz)
6. Remkersleben Gebäude unmittelbar an der Bundesstraße B 246a

Den größten Anteil des Leerstandes nehmen die Gebäude des DDR-Wohnungsbaus der 60er bis 80er Jahre im Eigentum oder in der Verwaltung der organisierten Wohnungswirtschaft ein. Gemäß den Ausführungen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes besteht ein hoher struktureller Leerstand in den Ortschaften Zuckerdorf Klein Wanzleben (Wohngebiet Mühlenplan) und in der Kernstadt Wanzleben (Wohngebiet Windmühlenbreite und erweiterte Altstadt Süd). Insgesamt stehen nach aktuellen Erhebungen hier 304 Wohnungen in Wohnblöcken leer. Die in dieser Wohnform leerstehenden Wohnungen befinden sich überwiegend in einem vermietbaren Zustand. Aufgrund geringer Wohnungsgrößen oder der Lage in oberen Geschossen sind sie nicht nachgefragt.

Gemäß dem ISEK planen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft Rückbauten leerstehender Wohnungen in folgendem Umfang:

- Wohnungsgenossenschaft Wanzleben e.G. - Rückbau von 23 Wohnungen in Wanzleben Windmühlenbreite
- Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben e.G. - Rückbau von 98 Wohnungen in Wanzleben Windmühlenbreite, Birkenweg u. Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße, Wohnungszusammenlegung in Wanzleben Große Gartenstraße mit Verlust von 27 Wohnungen
- Wohnungsgenossenschaft "Vorwärts" e.G. Seehausen - kein Rückbau da nur 7% Leerstand

Der Wohnungsleerstand kann hierdurch um insgesamt ca. 148 Wohnungen reduziert werden. Ziel ist es, die Leerstandsquote auf 5% zu senken. Für das Wohngebiet Mühlenplan in Klein Wanzleben bestehen keine umsetzungsfähigen Konzepte zur Leerstandsreduktion. Grundsätzlich muss jedoch festgestellt werden, dass die im Geschosswohnungsbau leerstehenden Wohnungen nicht dem Bedarf und der zukünftigen Nachfrage entsprechen. Sie werden daher

dauerhaft weiter leer stehen. Dies betrifft in der Stadt Wanzleben-Börde 156 Wohnungen in Wohnblöcken. Hierbei handelt es sich um einen strukturellen Leerstand, der aufgrund geänderter Nachfragen nicht weiter reduzierbar ist. Die Wohnungen decken jedoch nicht den Bedarf, der sich allein auf Einfamilienhäuser beschränkt.

Einen weiteren Schwerpunkt des Wohnungsleerstandes bilden gemäß den Erhebungen des ISEK der Altbaubestand in Mehrfamilienhäusern und mehrgeschossige Wohnhäuser, die vor 1948 errichtet wurden und sich zum großen Teil in privatem Eigentum in den Ortskernen von Dreileben, Seehausen und Wanzleben und weiteren Ortsteilen befinden. Die Wohnungen können aufgrund erheblicher baulicher Mängel nicht vermietet werden. Der Leerstand führt zu einem fortschreitenden Verfall der Gebäude. Für das kommunale Handeln gibt es aktuell nur geringe Möglichkeiten zur Gegensteuerung.

Gebäude entlang der Ortsdurchfahrten vielbefahrener Bundesstraßen wie zum Beispiel in Remkersleben weisen ebenso eine höhere Leerstandsquote auf. Die Aktivierung dieser Grundstücke gestaltet sich aufgrund der unattraktiven Lage und der Immissionsbelastungen schwierig.

Schwerpunkt der Bestandsanpassungen waren bisher Wohnungen im Bestand der organisierten Wohnungswirtschaft, die auch zukünftig eine Reduktion durch Rückbau oder Zusammenlegung von Wohnungen planen.

In den kleineren Orten sind die Grundstückspreise oft so niedrig, dass sich ein Abbruch der Gebäude nicht lohnt. Häufig liegen die Abbruchkosten deutlich über dem Grundstückswert. Diese sogenannten "Schrottimmobilien" können nur bei Gewährung von Fördermitteln beseitigt werden. Der Umfang der tatsächlich dem Grundstücksmarkt wieder zuzuführenden Baugrundstücke aus dem substanzbedingten Gebäudeleerstand ist eher gering, die Grundstückszuschüsse gestatten häufig nicht eine Bebauung mit dem nachgefragten Haustyp des Einfamilienhauses. Aus dem substanzbedingten Leerstand lassen sich daher nach den Erfahrungen der letzten Jahre allenfalls 10% bis 20% der leerstehenden Wohnungen wieder reaktivieren oder nach Substanzbeseitigung als Einfamilienhausgrundstücke nachnutzen. Dies wären 20 bis 30 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Es wurde auf einen Zwischenwert von 15% interpoliert. Dies entspricht 25 Wohnungen.

#### Wohnbauflächen im Bestand

Als Wohnbauflächen im Bestand wurden im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die entweder als Wohngebiete in Bebauungsplänen festgesetzt wurden oder überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt werden und auf denen eine stärkere Nutzungsmischung, als sie zum Beispiel in besonderen Wohngebieten noch zulässig wäre, nicht angestrebt wird.

Folgende Bebauungspläne mit Wohnbauflächen oder Bauflächen mit Wohnungsanteil (Mischgebiete / Dorfgebiete) sind in der Stadt Wanzleben-Börde rechtsverbindlich:

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Domersleben	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.3 Hinter der Bauerwand	15.09.2008	allgemeines Wohngebiet
Domersleben	Fabrikhof (Ausfertigung fehlerhaft)	17.07.2006	allgemeines Wohngebiet
Domersleben	Flur11, Flurstück 267 (Heinrich-Mann- Straße)		allgemeines Wohngebiet
Domersleben	Kattgarten (Ausfertigung fehlerhaft)	15.08.2007	Dorfgebiet
Dreileben	Gewerbe an der Kolonie II	16.07.2007	Mischgebiet / Gewerbegebiet
Groß Rodensleben	Bergen Fasanerie (2.Änderung und Neufassung)	15.11.2010	allgemeines Wohngebiet

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Hohendodeleben	vorhabenbezogener Bebauungsplan Vor dem Kirchtore (Ausfertigung fehlt)	14.06.1993	allgemeines Wohngebiet
Hohendodeleben	vorhabenbezogener Bebauungsplan Wanzlebener Straße (Ausfertigung fehlerhaft)	26.05.1997	allgemeines Wohngebiet
Remkersleben	Am Hoppelberg	15.03.2013	Dorfgebiet
Stadt Seehausen	vorhabenbezogener Bebauungsplan Gudrun Preuß	05.07.2002	Mischgebiet
Stadt Seehausen	Feldstraße 2 (Ausfertigung fehlt)	02.10.2003	Mischgebiet
Stadt Seehausen	Seeblick 1.Bauabschnitt	23.05.2003	allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Stadt Seehausen	Behindertenwerkstatt Seehausen	15.02.2008	Mischgebiet
Stadt Seehausen	Der Thie (in der Fassung der 1.Änderung)	17.01.2005	allgemeines Wohngebiet
Stadt Seehausen	Ampfurther Weg (in der Fassung der 3.Änderung)	11.01.2010	allgemeines Wohngebiet
Stadt Seehausen	Südlich der Ringstraße	15.08.2007	Mischgebiet
Stadt Seehausen	Am See	16.07.2018	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Einfamilienhaus westlich Zur Röthe / nördlich Dammweg	15.04.2010	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Alte Siloanlage Vor dem Schloßtor	15.02.2013	Mischgebiet
Stadt Wanzleben	Lange Straße Süd	11.01.1999	Mischgebiet
Stadt Wanzleben	Buch Schafstall	15.04.2013	Dorfgebiet
Stadt Wanzleben	An der Wassermühle (in der Fassung der 1.Änderung)	15.05.2015	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Vor dem Hohen Tor (Ausfertigung fehlt)	26.10.1994	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Darrplan II (in der Fassung der 1.Änderung)	15.02.2012	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Schleibnitz Alte Gärtnerei (Ausfertigung fehlt)	02.01.2002	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Schleibnitz Nordost (fehlender Umweltbericht wird derzeit ergänzt)	-	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Einfamilienhaus Blumenberg Hahneberger Weg	15.04.2011	Wohnen
Stadt Wanzleben	Okendorfer Weg / Bergblick 1.Bauabschnitt (Ausfertigung fehlt)	03.06.1996	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Am Burggarten (Neufassung)	15.04.2010	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	An der alten Promenade	03.08.1998	allgemeines Wohngebiet
Stadt Wanzleben	Stadt Frankfurt Siedlungsweg	15.05.2018	Mischgebiet
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Neubesiedelung ehemaliges Industrieareal der Zuckerfabrik	15.01.2009	Mischgebiet
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Kastanienallee	15.04.2005	allgemeines Wohngebiet

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Belfort	31.01.2019	allgemeines Wohngebiet
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Zichorie-Darre		Mischgebiet

Tabelle 12 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete seit 1990

Ergänzungssatzungen wurden aufgestellt in:

- Bottmersdorf - Satzung Bottmersdorf (1993)
- Domersleben - An der Mühlenpforte (1996)  
- Thomas-Müntzer-Straße (2010)  
- Heinrich-Mann-Straße (2007)
- Eggenstedt - Waldstraße (2013)  
- An der Hauptstraße (2016)
- Groß Rodensleben - Flur 4, Flurstück 13/6 (2004)  
- Hemsdorfer Straße (2012)
- Hohendodeleben - Rosenweg (2016)  
- Autohaus Perski (2016)  
- Schleibnitzer Straße (2017)  
- Rudolf-Breitscheid-Weg (2018)  
- Am Ottersleber Feld (2018)
- Remkersleben - Moritz-Korn-Straße (2015)  
- Flur 1, Flurstück 342/75 (2001)  
- Flur 1, Flurstück 1871 (1996)  
- Flur 1, Flurstück 24 (1996)
- Stadt Seehausen - Wanzlebener Straße (2008)  
- Buttergasse (2011)
- Stadt Wanzleben - Blumenberg Hofbreite (1995)  
- Blumenberg Thingplatz (1991)
- Zuckerdorf Klein Wanzleben - Peseckendorfer Straße (1997)  
- Ampfurther Ring I (2008)  
- Ampfurther Ring II (2011)

Die Satzungsgebiete sind als Innenbereich einzustufen und im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Weiterhin sind folgende nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen als Wohnbauflächen im Bestand einzustufen:

- Bottmersdorf - Bereich Wohngebiet Am Osterberg / Waldweg
- Domersleben - Bebauung Vor dem Sportplatz  
- nördlich Heinrich-Mann-Straße
- Dreileben - Bebauung an der Bahnhofstraße, Bördestraße, Am Hemsdorfer Weg  
- Siedlung
- Hohendodeleben - Gartenweg, Lilienweg, Tulpenweg, Blumenweg westlich der Langenweddingener Straße  
- Am Rischfeld  
- Am Fischteiche

- Klein Rodensleben
  - Wellener Straße / Neue Siedlung
  - Baugebiet Hinter der Mühle
- Remkersleben
  - Moritz-Korn-Straße
  - Hoppelberg
  - westlich Ortskern Meyendorf
- Stadt Seehausen
  - Wohngebiet Seeblick / Hinter der Fabrik
  - Gartenstraße, Am Südhang, Am Thie
  - Stiegertsweg
  - Am Ampfurther Weg
- Stadt Wanzleben
  - Wohngebiete im Westen der Kernstadt
  - südlicher Bereich des Stadtkerns mit Geschößwohnungsbauten südlich Rudolf-Breitscheid-Straße, Wohnbebauung Vor dem Welschen Tor, Zur Röthe, Gute Straße, Karnipstraße
  - Wohngebiet im östlichen Stadtgebiet Birkenweg, Dichterviertel
  - Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg, Hohlweg
  - Blumenberg Teilflächen an der Schulstraße
  - Blumenberg Am Orselberg

Die vorstehenden Flächen wurden aufgrund der deutlich überwiegenderen Prägung durch Wohnnutzung als Wohnbauflächen eingestuft und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Differenzierung in Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen im Bestand wurde nur für die Ortsteile vorgenommen, in denen zusammenhängende Siedlungsbereiche mit eigener Prägung vorhanden sind. Bei weitgehend einheitlicher Prägung wie zum Beispiel in Buch oder Hemsdorf wurden die ganzen Ortsteile in der Regel als gemischte Baufläche dargestellt.

### **3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche**

#### Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1- und 2- Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica /17/ wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m<sup>2</sup>/Einwohner auf 55 m<sup>2</sup>/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m<sup>2</sup>/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m<sup>2</sup>/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m<sup>2</sup>/Einwohner an. Der demografische Wandel, insbesondere die deutliche Zunahme der Altersgruppe der über 65-jährigen von 23,6% auf 31,3% im Jahr 2030, wird damit zu einer deutlichen Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner führen. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m<sup>2</sup>/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m<sup>2</sup>/Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden jedoch nicht festgestellt.

Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Diesem Prozess entgegenzuwirken ist nur beschränkt möglich, da hierdurch Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsschichten zu erwarten wären. Weiterhin trägt die Bindung an die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.

Die vorstehend dargelegten Sachverhalte unterstützen die Prognose zur deutlichen Verringerung der Haushaltsgröße bis 2030. Sie belegen jedoch auch, dass hieraus keine gesteigerte Nachfrage nach Kleinwohnungen zu erwarten ist, sondern die nachgefragten Wohnungsgrößen sich trotz Verringerung der Haushaltsgröße nicht wesentlich verändern werden.

Die Tendenz zu einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner resultiert auch aus einer Entwicklung, die in vielen Orten mit Einfamilienhausgebieten, die nach 1990 errichtet wurden, erkennbar ist. Mit der Erstbesiedelung ziehen in die Einfamilienhausgebiete in der Regel Familien mit Kindern ein, deren Kinder später eigene Familien gründen. Zurück bleiben die Elternpaare. Die Einwohnerdichte sinkt hierdurch bei diesen Einfamilienhausgebieten regelmäßig ca. 10 bis 25 Jahre nach dem Erstbezug deutlich, die Wohnfläche pro Einwohner steigt beträchtlich an. Um die Kinder bei der Gründung neuer Familien am Ort zu halten, sind Angebote für neue Wohnungen erforderlich, da aufgrund relativ einheitlicher Altersstrukturen nicht in gleichem Umfang durch Sterbefälle Wohnungen frei werden. Aufgrund günstiger Rahmenbedingungen für die Baufinanzierung konzentriert sich die Nachfrage jüngerer Bevölkerungsgruppen im ländlichen Raum überwiegend auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es, junge Familien, die sich aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen.

Als ein Weg zur Minderung des Wohnflächenzuwachses werden derzeit barrierefreie Seniorenwohnungen in vielen Gemeinden errichtet. Sie sollen einen Anreiz für ältere Bürger darstellen, zu große und nicht barrierefreie Wohnungen zu Gunsten der altersgerechten Wohnungen aufzugeben. Der Anteil der Senioren, die in Seniorenwohnanlagen und vergleichbaren Einrichtungen des betreuten Wohnens leben, ist mit insgesamt 7% jedoch sehr gering. In Auswertung der Umzüge in Seniorenwohnanlagen muss festgestellt werden, dass die deutlich überwiegende Anzahl von Senioren aus Mehrfamilienhäusern in diese Wohnanlagen zieht und somit überwiegend nicht die derzeit nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses frei wird. Hier ist in der Regel die Eigentumsbindung stärker ausgeprägt als der Wunsch nach einem barrierefreien Wohnen.

#### Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

Die derzeit angebotenen Wohnformen entsprechen zukünftig nicht der Nachfrage nach Wohnraum im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Zu diesem Ergebnis kommt die empirische Prognose für langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt. /20/

In einer regionalisierten Prognose werden folgende Entwicklungstendenzen für den Landkreis Börde und die Landeshauptstadt Magdeburg bis 2030 ermittelt:

	Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2030	Bedarf an Geschosswohnungen bis zum Jahr 2030
Landkreis Börde	+ 5 bis 15 %	> - 45 %
Landeshauptstadt Magdeburg	+ 35 bis 45 %	- 20 bis - 15 %

Tabelle 13 Bedarfsentwicklung bezüglich der Wohnformen (Quelle:/18/)

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass einem Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosezeitraum

gegenübersteht. Dies ist derzeit bereits am Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau festzustellen.

Dieser strukturelle Wohnungsbedarf ist in den Ortschaften in deutlich größerem Umfang zu erwarten, die über einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Geschosswohnungsbauten verfügen. Dies sind die Ortschaften Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben.

Ein Weg zur Ermittlung des strukturellen Wohnungsbedarfs ist die Auswertung der Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum von 2015 bis 2018, einem Zeitraum in dem die Einwohnerzahl der Stadt Wanzleben-Börde sich von 14.645 Einwohner auf 14.329 Einwohner reduziert hat. Der in diesem Zeitraum ermittelte Bedarf resultiert daher nicht aus einer Zuwanderung, sondern allein aus der demografischen Eigenentwicklung.

In den Jahren 2015 bis 2018 wurden in folgendem Umfang Baugenehmigungen bzw. Freistellungen für Einfamilienhäuser erteilt:

Jahr	2015	2016	2017	2018	Ø pro Jahr
Genehmigungsfreistellung für Einfamilienhäuser	14	13	6	7	
Bauanträge für Einfamilienhäuser	19	18	19	17	
Summe	33	31	25	24	28

Tabelle 14: Neubau von Einfamilienhäusern (Quelle: Zuarbeit Stadt Wanzleben-Börde)

Der jährliche Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Stadt Wanzleben-Börde lag im Zeitraum von 2015 bis 2018 bei ca. 28 Bauplätzen pro Jahr. Dies summiert sich auf 336 Bauplätze bis zum Jahr 2030. Schwerpunkt des Einfamilienhausbaus war die Stadt Wanzleben, gefolgt von den Ortschaften Hohendodeleben, Zuckerdorf Klein Wanzleben und das Baugebiet Fasanerie in Groß Rodensleben. Die räumliche Verteilung der Neubauten weist einen deutlichen Schwerpunkt im östlichen Stadtgebiet auf. Das Baugebiet Fasanerie in Bergen ist als Sonderentwicklung einzustufen, die nicht der räumlichen Verteilung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken entspricht, sondern dadurch entstanden ist, dass das bereits seit 2004 teilerschlossene Baugebiet zu nicht kostendeckenden Baulandpreisen angeboten wurde.

Die aktuellen Wohnungsmarktprognosen des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 /19/ gehen ebenfalls von deutlichen Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage nach den Wohnformen aus. Für die Jahre ab 2020 wurde für den Landkreis Börde ein jährlicher Bedarf von 17 bis 25 Einfamilienhäusern pro 10.000 Einwohnern als struktureller Wohnungsbedarf ermittelt. Dies wären für die Stadt Wanzleben-Börde ca. 25 bis 36 Einfamilienhäuser pro Jahr.

Wie bereits vorstehend angeführt, besteht ein besonders hoher Umfang an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten in den Ortschaften Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben. In der Stadt Seehausen beträgt die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau, der nach 1948 errichtet wurde, nur 7%, so dass hier nicht von erheblichen strukturellen Disparitäten auszugehen ist. Schwerpunkte des strukturellen Wohnungsdefizites an Einfamilienhausgrundstücken sind die Stadt Wanzleben und das Zuckerdorf Klein Wanzleben.

Der strukturelle Wohnungsbedarf sollte für diese Orte zumindest die gemäß der Prognose des Bundes von 25 Einfamilienhäusern je 10.000 Einwohner erforderlichen Bauplätze gewährleisten. Dies wären für die Stadt Wanzleben mit 4.899 Einwohnern jeweils 12-13 Bauplätze pro Jahr, für das Zuckerdorf Klein Wanzleben mit 1.621 Einwohnern 4 Bauplätze pro Jahr.

### 3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030  
Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde zwar ein Einwohnerrückgang um 1.320 Einwohner bis zum Jahr 2030 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird sich jedoch voraussichtlich um ca. 240 Haushalte erhöhen, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich differenziert zwischen den Ortschaften. Während in Hohendodeleben und Stadt Wanzleben mit einem deutlichen Anwachsen der Anzahl der Haushalte zu rechnen ist, wird sich die Anzahl der Haushalte in den Ortschaften Dreileben und Eggenstedt voraussichtlich verringern.
2. struktureller Wohnungsbedarf  
Wie bereits unter Punkt 3.3.2. dargestellt, besteht ein struktureller Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf resultiert in allen Ortschaften zunächst aus dem Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser und dem Minderbedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Mit dieser Bedarfsänderung ist eine deutliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner verbunden.  
Da der hieraus entstehende Bedarf anhand absoluter Zahlen des Neubaus von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren und einer allgemeinen Bedarfsprognose des Bundes ermittelt wurde, ist in ihm implizit auch die Haushaltsentwicklung Punkt 1. enthalten. Es ist daher jeweils der höhere Wert aus den Ergebnissen von Punkt 1., 2. oder 3. zu ermitteln und der Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030

	1.Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	2.durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr	daraus abzuleiten-der Bedarf in 12 Jahren	ggf. erhöhtes strukturelles Defizit	anzunehmender Wert aus 1., 2. oder 3.
Bottmersdorf / Klein Germersleben	+ 6	1	12	-	12
Domersleben	+ 11	1	12	-	12
Dreileben	0	0,25	3	-	3
Eggenstedt	0	0,25	3	-	3
Groß Rodensleben	+ 10	1	12	-	12
Hohendodeleben	+ 20	2,5	30	-	30
Klein Rodensleben	+ 9	1	12	-	12
Remkersleben	+ 6	1	12	-	12
Stadt Seehausen	+ 24	2,5	30	-	30
Stadt Wanzleben	+ 114	15	180	125	180
Zuckerdorf Klein Wanzleben	+ 21	2,5	30	40	40
<b>Σ Stadt Wanzleben-Börde</b>	<b>255</b>	<b>28</b>	<b>330</b>	<b>165</b>	<b>346</b>

Tabelle 15 Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Ortschaften

Der Rahmen, in dem sich der zukünftige Bedarf an Wohnbauplätzen bewegen wird, wie sich aus vorstehender Tabelle ergibt, bestimmt sich je Ort fast ausschließlich den strukturellen Bedarf. Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potenziale gewährleistet werden.

Gemäß der Nachfrageprognose nach Wohnformen /20/ beschränkt sich der Bedarf auf Einfamilienhäuser. Ein quantitativer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist nicht gegeben. Jedoch entspricht auch dort die Angebotsstruktur nicht der Nachfrage. Ein Defizit besteht vor allem an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser wird im Planungszeitraum auch Neubauten im Geschosswohnungsbau erfordern, da die bestehenden Wohnungen häufig nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand in seniorengerechte Wohnungen umgebaut werden können. Die hierfür erforderlichen Bauflächen sollten generell im Innenbereich möglichst ortskernnah auf bisher bereits baulich genutzten Grundstücken bereitgestellt werden, deren Gebäude abgebrochen werden. Ein gesonderter Bauflächenbedarf ist hieraus nicht abzuleiten, jedoch wird dieser Prozess zu einer Reduktion des Angebotes an Geschosswohnungen führen, wie dies der Bedarfsprognose entspricht.

### 3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Stadt Wanzleben-Börde wurden differenziert nach den Flächen in Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben. Flächen, die im Rahmen von Ergänzungssatzungen zum Innenbereich erklärt wurden, werden bei den innerörtlichen Flächenreserven berücksichtigt.

Wohnbauflächenreserven in Bebauungsplänen bestehen in der Stadt Wanzleben-Börde nur in sehr geringem Umfang und an Standorten, die nicht der Nachfrage entsprechen.

	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Flächen gesamt	davon Woh- nungs- bau	freie Bau- grund- stücke	davon erschlos- sen	davon teilweise erschlos- sen	davon nicht erschlos- sen
<b>Ortschaft Groß Rodensleben</b>							
Bergen	Fasanerie	1,10 ha	1,00 ha	8	8	0	0
<b>Ortschaft Klein Rodensleben</b>							
Klein Rodensleben	Hinter der Mühle	0,11 ha	0,11 ha	1	1	0	0
<b>Ortschaft Stadt Seehausen</b>							
Seehausen	Seeblick 1.BA	0,43 ha	0,31 ha	5	5	0	0
Seehausen	Ampfurther Weg	1,04 ha	0,89 ha	15	4	0	11
Seehausen	Der Thie	1,26 ha	1,02 ha	25	0	0	25
<b>Ortschaft Stadt Wanzleben</b>							
Buch	Schafstall	0,48 ha	0,24 ha	1	1	0	0
Schleibnitz	Schleibnitz Nordost (Satzungsbeschluss)	4,71 ha	4,00 ha	45	0	0	45
<b>Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben</b>							
Klein Wanzleben	Belfort	1,23 ha	1,01 ha	13	0	0	13
Klein Wanzleben	Zichorie Darre	0,66 ha	0,33 ha	5	5	0	0

Tabelle 16 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

Die weiteren in Tabelle 12 aufgeführten Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete sind vollständig ausgelastet.

## Baugebiete (durch Bebauungsplan gesichert)

### Ortschaft Groß Rodensleben

- Bebauungsplan Bergen "Fasanerie"
  - allgemeines Wohngebiet
  - in Kraft getreten am 15.11.2010
  - vollständig erschlossen
  - gemäß Parzellierung 17 freie Baugrundstücke jeweils 500m<sup>2</sup>, da in der Regel jedoch 2 Grundstücke als ein Baugrundstück genutzt werden tatsächlich
  - 8 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Klein Rodensleben

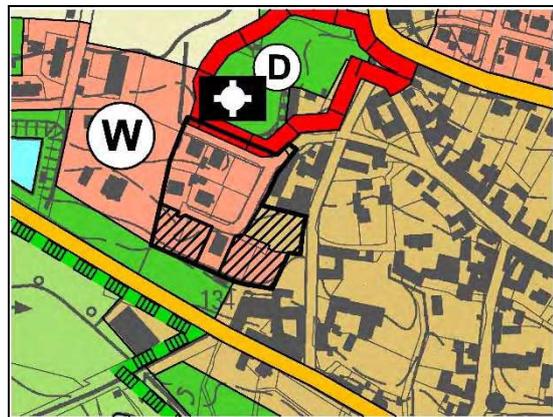
- Bebauungsplan Klein Rodensleben "Hinter der Mühle"
  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.1993
  - erschlossen
  - 1 freies Baugrundstück erschlossen (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Stadt Seehausen

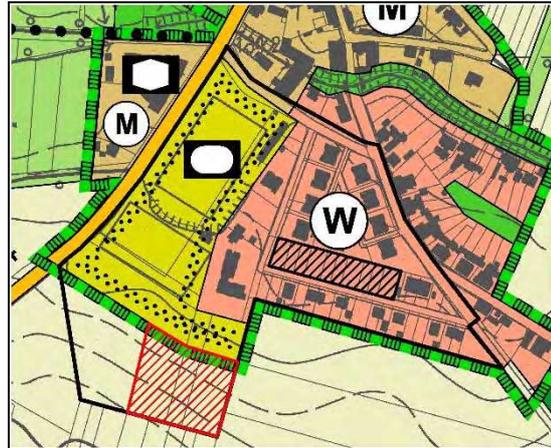
- Bebauungsplan "Seeblick" 1. Bauabschnitt
  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 23.05.2003
  - erschlossen
  - freie Flächen einschließlich Erschließungsanlagen 0,29 Hektar, ca. 5 freie Baugrundstücke in Abhängigkeit der Größe der Baugrundstücke (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

- Bebauungsplan "Ampfurther Weg"

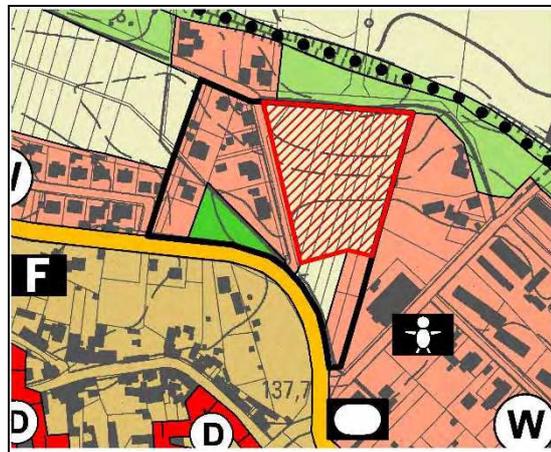
- allgemeines Wohngebiet
- rechtsverbindlich seit 1993, verbindlich in der Fassung der 3. Änderung vom 11.01.2010
- teilerschlossen, teilbebaut
- südliche Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet, Bebauungsplan war wirksam bevor das Landschaftsschutzgebiet verordnet wurde, 11 nicht erschlossene Grundstücke (diagonal rot schraffiert)
- 4 freie, erschlossene Baugrundstücke (diagonal schwarz schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

- Bebauungsplan "Der Thie"

- allgemeines Wohngebiet
- rechtsverbindlich seit 03.09.1998, verbindlich in der Fassung der 1. Änderung vom 17.01.2005
- mit Ausnahme der Grundstücke an der Straße "Am Südhang" nicht erschlossen
- 25 freie Grundstücke (diagonal rot schraffiert) seit 1998 keine Erschließung des Gebietes, überwiegend keine Bereitschaft der Grundeigentümer zur Entwicklung des Gebietes

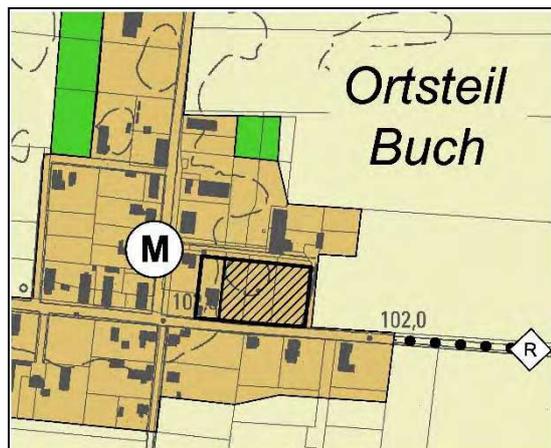


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Stadt Wanzleben

- Bebauungsplan Buch "Schafstall"

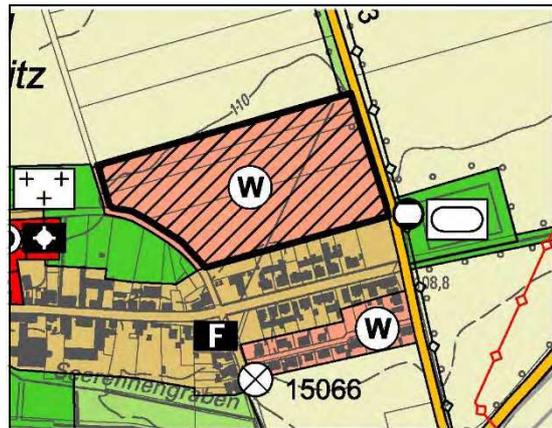
- Dorfgebiet
- rechtsverbindlich seit 15.05.2013
- erschlossen
- 2 bis 3 freie Baugrundstücke, Anrechnung zu 50% 1 freies Baugrundstück (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

- Bebauungsplan Schleibnitz "Nordost"

- allgemeines Wohngebiet
- Satzungsbeschluss vom 16.12.1999, genehmigt am 03.04.2000, jedoch bisher nicht bekanntgemacht, Bekanntmachung noch vor Wirksamkeit des vorliegenden Flächennutzungsplanes vorgesehen
- nicht erschlossen
- ca. 45 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke diagonal schraffiert)

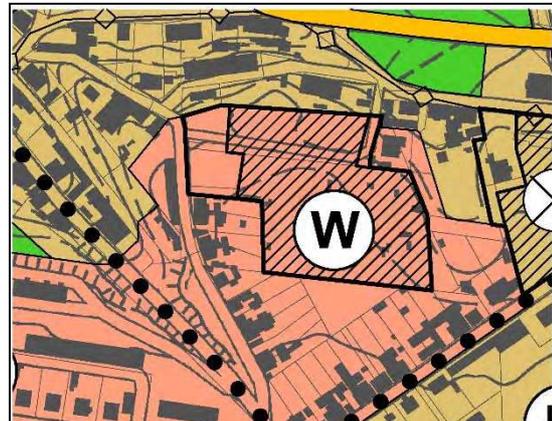


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Zuckerdorf Klein Wanzleben

- Bebauungsplan "Belfort"

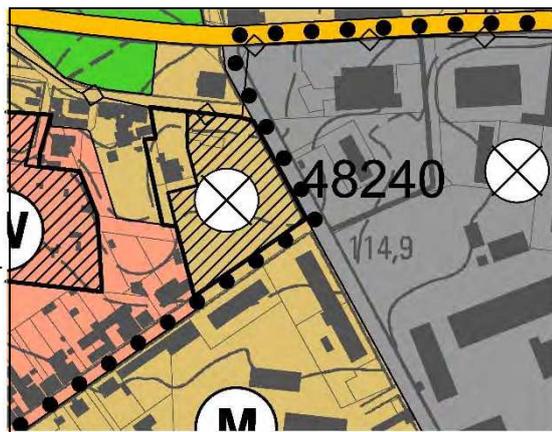
- allgemeines Wohngebiet
- rechtsverbindlich seit 30.01.2019
- Erschließung in Vorbereitung
- 13 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

- Bebauungsplan "Zichorie Darre"

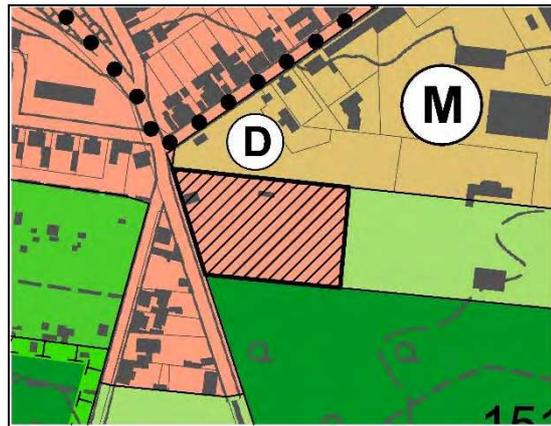
- Mischgebiet
- rechtsverbindlich seit 2002
- teilerschlossen
- aufgrund von Bodenbelastungen zurzeit nicht für Wohnnutzung nutzbar
- insgesamt ca. 10 Grundstücke davon 50% Wohnnutzung somit 5 freie Grundstücke für Wohnungsbau (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

• Bebauungsplan "Rudolf-Breitscheid-Ring"

- Wohngebiet
- derzeit in Aufstellung
- teilerschlossen
- insgesamt ca. 6 freie Grundstücke für Wohnungsbau (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

innerörtliche Baulandreserven

Folgende innerörtlichen Baulandreserven an bisher bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen und im Bereich von Ergänzungssatzungen sind in den Ortschaften vorhanden:

• Bottmersdorf / Klein Germersleben

Ortsteil Bottmersdorf

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Baugebiet Waldweg                           | 4 Bauplätze       |
| - zwischen Am Osterberg Nr.1 und Waldweg Nr.1 | 2 Bauplätze       |
| - Walter-Rathenau-Straße Ecke An der Sarre    | 1 Bauplatz        |
| - östlich An der Sarre Nr.9                   | 1 Bauplatz        |
| - Umgehungsstraße zwischen Nr.8 und Nr.10     | <u>1 Bauplatz</u> |
|   | 9 Bauplätze       |

davon 3 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  7 Bauplätze

Ortsteil Klein Germersleben

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Feldstraße westlich Nr. 2A, zwischen Nr. 3c und 6, Nr. 5 und Nr.7 | 3 Bauplätze       |
| - Feldstraße südlich Nr. 18   | 1 Bauplatz        |
| - südlich Wanzlebener Weg Nr.1 (Ergänzungssatzung erforderlich)     | <u>1 Bauplatz</u> |
|   | 5 Bauplätze       |

davon 5 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  2 Bauplätze

• Domersleben

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Wanzlebener Straße südlich Nr.16c, westlich Nr.15                       | 2 Bauplätze        |
| - Johannes-R.-Becher-Straße hinter Nr.20                                  | 2 Bauplätze        |
| - zwischen Nr.22 und Wanzlebener Straße Nr.19                             |                    |
| - Thomas-Müntzer-Straße zwischen Nr.1 und Nr.2, östlich Nr.4A             | 2 Bauplätze        |
| - Friedensstr. zwischen Nr.19 u. 21, östlich Nr.27, zwischen Nr.36C u. 38 | 3 Bauplätze        |
| - Martin-Selber-Straße zwischen Nr.5 und Nr.6, zwischen Nr.2A und Nr.3    | 2 Bauplätze        |
| - Puschkinstraße südliches Ende (Ergänzungssatzung erforderlich)          | 1 Bauplatz         |
| - Hemsdorfer Weg hinter Nr. 14 und westlich der Feuerwehr                 | 4 Bauplätze        |
| - Sarrestraße südlich Nr.1A   | 1 Bauplatz         |
| - Mühlenpforte östlich Nr.4   | 1 Bauplatz         |
| - Wiesenblick zwischen Nr.3 und Nr.3A                                     | <u>2 Bauplätze</u> |
|   | 20 Bauplätze       |

davon 18 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  11 Bauplätze

- Dreileben
  - Bahnhofstraße zwischen Nr.40 und Nr.42 2 Bauplätze
  - Bördestraße zwischen Nr.17A und Nr.22 2 Bauplätze
  - Lindenstraße südwestlich Nr.10, zwischen Nr.7 und Nr.8 2 Bauplätze
  - Neue Hauptstraße zwischen Nr.14 und Nr.18 2 Bauplätze
  - Siedlung südlich Nr.8 1 Bauplatz
  - Am Friedensplatz westlich Nr.3 1 Bauplatz
  - Bergener Straße zwischen Nr.12A und Nr.12B 1 Bauplatz
  - Kolonie nördlich Nr.18 3 Bauplätze
  - 14 Bauplätze
  - davon 6 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  11 Bauplätze
  
- Eggenstedt
  - An der Hauptstraße Teilflächen ehemaliges Rittergut und zwischen Nr.29 und Nr.33 8 Bauplätze
  - südlich Priesterteich 1 Bauplatz
  - nordöstlich des Friedhofes 3 Bauplätze
  - 12 Bauplätze
  - davon 12 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  6 Bauplätze
  
- Groß Rodensleben

Ortsteil Groß Rodensleben

  - Am Butterkrug östlich und westlich Nr.6A, östlich Nr. 10A 4 Bauplätze
  - Lange Straße östlich Nr.34, zwischen Nr.38 und Nr.44 2 Bauplätze
  - Schäferwinkel zwischen Nr.6 und Nr.7 1 Bauplatz
  - Schmiedestraße östlich Nr.8, westlich Nr.8 4 Bauplätze
  - Kirchwinkel östlich Nr.1 1 Bauplatz
  - Spielstraße zwischen Nr.13 und Nr.15 1 Bauplatz
  - Zur Magdeburger Straße zwischen Nr.8 und Nr.10 1 Bauplatz
  - Zur Magdeburger Straße westlich Nr. 46E bis Am Löschteich 4 Bauplätze
  - Hemsdorfer Straße Ergänzungssatzung und gegenüberliegende Gärten 2 Bauplätze
  - Maimer Weg südlich 1 Bauplatz
  - 21 Bauplätze
  - davon 21 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  11 Bauplätze

Ortsteil Bergen

  - An der Kommende zwischen Nr.11 und Nr.13 2 Bauplätze
  - An der Kommende nördlich 2 Bauplätze
  - 4 Bauplätze
  - davon 2 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  3 Bauplätze

Ortsteil Hemsdorf

  - Schrotestraße nördlich Nr.2 1 Bauplatz
  - Schrotestraße Ruine nördlich Nr.6 bis Nr.8 2 Bauplätze
  - Schrotestraße Baulücke zwischen Nr.14 und Nr.20 1 Bauplatz
  - 4 Bauplätze
  - davon 4 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  2 Bauplätze

- Hohendodeleben
  - Ergänzungssatzung Am Ottersleber Feld 0 Bauplätze
  - Rosenweg östlich der Ergänzungssatzung 1 Bauplatz
  - Mittelstraße zwischen Nr.7 und Nr.7A 1 Bauplatz
  - südlich Nordstraße 2 Bauplätze
  - 4 Bauplätze
  - davon 3 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  2 Bauplätze
  
- Klein Rodensleben
  - Neue Siedlung südlich Nr.4 und Nr.5 2 Bauplätze
  - Wellener Straße zwischen Friedhof und Nr.1 1 Bauplatz
  - Domerslebener Straße zwischen Nr.4 und Nr.6, zwischen Nr.11 und Nr.15, zwischen Nr.22 und Nr.24 5 Bauplätze
  - 8 Bauplätze
  - davon 2 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  7 Bauplätze
  
- Remkersleben

Ortsteil Remkersleben

  - Moritz-Korn-Straße Ergänzungssatzung 4 Bauplätze
  - Zum Hoppelberg zwischen Nr.6 und Nr.18, zwischen Nr.6A und Nr.19C 4 Bauplätze
  - Winkel Ergänzungssatzung 1 Bauplatz
  - Hoppelberg nördlich Nr.14A 1 Bauplatz
  - 10 Bauplätze
  - davon 2 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  9 Bauplätze

Ortsteil Meyendorf

  - Klosterstraße südlich und westlich Nr.9 und westlich Nr.33 3 Bauplätze
  - davon 2 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  2 Bauplätze
  
- Stadt Seehausen
  - Alte Bahnhofstraße östlich Nr.8A 1 Bauplatz
  - Ringstraße zwischen Nr.15 und Nr.22, nördlich Nr.22, nördlich Nr.10 5 Bauplätze
  - Ringstraße östlich Nr.47, Gärten östlich Nr.41, zwischen Nr.31 und Nr.34 und östlich Nr.33 6 Bauplätze
  - Gartenstraße nordöstlich Nr.17, zwischen Nr.5 und Nr.10 3 Bauplätze
  - Buttergasse Ergänzungssatzung (Dreilebener Straße) 2 Bauplätze
  - Seestraße zwischen Nr.10 und Nr.12 1 Bauplatz
  - August-Bebel-Straße zwischen Nr.1 und Nr.3 1 Bauplatz
  - Am See westlich Nr.44 2 Bauplätze
  - 21 Bauplätze
  - davon 18 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  12 Bauplätze
  
- Stadt Wanzleben

Ortsteil Blumenberg

  - Hahneberger Weg zwischen Nr.2 und Nr.3A, zwischen Nr.14 und Nr.16, südlich Nr.8 3 Bauplätze
  - Hahneberger Weg südlich Nr.4B bis zur landwirtschaftlichen Betriebsstätte (Ergänzungssatzung erforderlich) 3 Bauplätze
  - Schulstraße hinter Nr.11/11A, zwischen Nr.22 und 23 (Ergänzungssatzung erforderlich), vor dem Tennisplatz 8 Bauplätze
  - Henneberger Weg zwischen Nr. und Nr.5, Nr.5 und Nr.7A, Nr.7A und Nr.9, Nr.24A und Nr.25 4 Bauplätze
  - 17 Bauplätze
  - davon 9 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50%  $\Sigma$  13 Bauplätze

#### Ortsteil Buch

- An der Dorfstraße östlich Nr.1, südlich Nr.11	2 Bauplätze
- Ladenstraße südlich Nr.16 und nördlich Nr.1, zwischen Nr.14 und Nr.15	<u>3 Bauplätze</u>
	5 Bauplätze
davon 5 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% $\Sigma$	3 Bauplätze

#### Ortsteil Schleibnitz

- Hauptstraße östlich Nr.2A, westlich Nr.17, zwischen Nr.57 und Nr.59, westlich Nr.60, westlich Nr.61, zwischen Nr.79 und Nr.80	6 Bauplätze
- Grethe-Walther-Straße zwischen Nr.14 und Nr.16, zwischen Nr.15 und Nr.18A, zwischen Nr.6B und Nr.9, westlich und östlich Nr.2	5 Bauplätze
- südlich Geschwister-Scholl-Straße	<u>3 Bauplätze</u>
	14 Bauplätze
davon 14 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% $\Sigma$	7 Bauplätze

#### Ortsteil Wanzleben

- Fläche ehemalige Kindertageseinrichtung Johann-Wolfgang-von Goethe-Straße (vorgesehen für Altenwohnanlage und Seniorenwohnheim)	0 Bauplätze
- abgebrochener Wohnblock Johann-Wolfgang-von Goethe-Straße Nr.30A/ Nr.30B (vorgesehen für Aufwertung des Wohnumfeldes)	0 Bauplätze
- Bucher Weg östlich Nr.7 bis zum Neubau	1 Bauplatz
- Alte Promenade zwischen Nr.12 und Nr.13	2 Bauplätze
- Ampfurther Weg zwischen Nr.1 und Nr.1A und westlich Trift Nr.1 am Ampfurther Weg (Ergänzungssatzung erforderlich)	4 Bauplätze
- Markt / Ecke Alte Schmiedestraße (nicht für Einfamilienhausbau geeignet)	
- Welsche Mühle östlich Nr.11	1 Bauplatz
- Welsche Straße zwischen Nr.13 und Nr.17	1 Bauplatz
- Gute Straße zwischen Nr.21 und Nr.22	<u>1 Bauplatz</u>
	10 Bauplätze

#### • Zuckerdorf Klein Wanzleben

- Ampfurther Ring innerhalb Verdichtung	8 Bauplätze
- Remkerslebener Straße gegenüber Nr.6 und Nr.6A (Ergänzungssatzung erforderlich)	2 Bauplätze
- Remkerslebener Straße zwischen Nr.1 und Nr.1A	1 Bauplatz
- Walbecker Straße südöstlich Nr.4	2 Bauplätze
- Peseckendorfer Straße östlich Nr.1A	<u>1 Bauplatz</u>
	14 Bauplätze
davon 4 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% $\Sigma$	12 Bauplätze

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen sowie in Wohngebieten. Nicht alle innerörtlichen Bauflächen sind auch im Bestand nach § 34 BauGB zu beurteilen, alle Flächen gehören jedoch zum Siedlungsbereich. Somit besteht zumindest die Möglichkeit, eines Planverfahrens nach § 13a BauGB oder einer Ergänzungssatzung. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 25 Jahre (von 1990 bis 2018) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau maximal 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Allgemein wird ein Faktor von 0,5 (50% Wahrscheinlichkeit der Innutzungnahme) verwendet.

### Nachnutzung leerstehender Wohnungen / Abbruchflächen für nicht benötigte Wohnungen

Der dauerhafte Wohnungsleerstand in der Stadt Wanzleben-Börde wurde mit ca. 400 Wohnungen in Wohnblöcken und 300 Wohnungen an sonstigen Standorten festgestellt. (vergleiche Punkt 3.3.1. der Begründung) Gemäß der in der empirica Studie /18/ aufgeführten Tendenz wird der Leerstand an Geschosswohnungsbauten im Planungszeitraum deutlich zunehmen.

Wie bereits dargelegt, gestaltet sich die Reaktivierung der Bausubstanz aufgrund von Hemmnissen durch Eigentumsverhältnisse, Denkmalschutz und Abrisskosten schwierig. Als Potential für die Nachnutzung substanzbedingt leerstehender Gebäude wurden 25 Bauplätze ermittelt.

Für die im Geschosswohnungsbau leerstehenden Wohnungen ist ein Rückbau von insgesamt 150 Wohnungen vorgesehen. Der Rückbau erfolgt teilweise durch den Abriss der oberen Geschosse und teilweise durch Wohnungszusammenlegung. Auch bei einem vollständigen Abriss von Gebäuden eignen sich die Grundstücke in der Regel nicht für eine Nachnutzung als Einfamilienhausgrundstücke, da die Maßstabssprünge zu den verbleibenden fünfgeschossigen Wohngebäuden städtebaulich nicht verträglich sind und Grundstücke angrenzend an Geschosswohnungsbauten nicht nachgefragt werden.

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	Grundstücke in erschlossenen Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke in teilweise erschlossenen WA-/MI-Gebieten	Grundstücke in nicht erschlossenen Bebauungsplangebieteten	Baufächenreserven gesamt	Baufächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen	neue Baugebiete	gesamt
Bottmersdorf / Klein Germersleben	9	0	5	0	0	0	5	12	-7	0	9	+2
Bottmersdorf	7	0	4	0	0	0	4	8	-4	0	6	+2
Klein Germersleben	2	0	1	0	0	0	1	4	-3	0	3	±0
Domersleben	11	2	7	0	0	0	7	12	-5	0	5	±0
Dreileben	11	5	8	0	0	0	8	3	+5	0	0	+5
Eggenstedt	6	2	4	0	0	0	4	3	+1	0	0	+1
Groß Rodensleben	16	4	10	8	0	0	18	12	+6	0	0	+6
Bergen	3	0	1	8	0	0	9	1	+8	0	0	+8
Groß Rodensleben	11	3	7	0	0	0	7	9	-2	0	0	-2
Hemsdorf	2	1	2	0	0	0	2	2	±0	0	0	±0
Hohendodeleben	2	0	1	0	0	0	1	30	-29	0	29	±0
Klein Rodensleben	7	0	4	1	0	0	5	12	-7	0	6	-1
Remkersleben	11	3	7	0	0	0	7	12	-5	0	5	±0
Meyendorf	2	0	1	0	0	0	1	1	±0	0	0	±0
Remkersleben	9	2	6	0	0	0	6	11	-5	0	5	±0
Stadt Seehausen	12	5	9	9	0	36	54	30	+24	-36	15	+3

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	Grundstücke in erschlossenen Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke in teilweise erschlossenen WA-/MI-Gebieten	Grundstücke in nicht erschlossenen Bebauungsplangebieten	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen	neue Baugebiete	gesamt
Stadt Wanzleben	33	5	19	2	0	45	66	180	-114	0	96	-18
Blumenberg	13	0	6	0	0	0	6	6	±0	0	0	±0
Buch	3	0	2	2	0	0	4	4	±0	0	0	±0
Schleibnitz	7	0	3	0	0	45	48	14	+34	0	0	+34
Stadt Frankfurt	0	0	0	0	0	0	0	0	±0	0	0	±0
Wanzleben	10	5	8	0	0	0	8	156	-148	0	96	-52
Zuckerdorf Klein Wanzleben	12	1	7	5	6	13	31	40	-9	0	12	+3
<b>Σ Stadt Wanzleben-Börde</b>	<b>130</b>	<b>25</b>	<b>81</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>81</b>	<b>206</b>	<b>346</b>	<b>-140</b>	<b>-36</b>	<b>178</b>	<b>+2</b>

Tabelle 18 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

Der Vergleich der in den Bebauungsplänen und im Zusammenhang der bebauten Ortslagen bestehenden Wohnbauflächenreserven mit dem Bedarf (Spalte Bedarfsdeckung von Tabelle 18) ergibt ein differenziertes Bild in den jeweiligen Ortsteilen.

In Seehausen und Groß Rodensleben besteht ein Angebotsüberhang. In Hohendodeleben Schleibnitz, Wanzleben ist eine Unterdeckung des Bedarfes vorhanden, die weitere Baugebietsdarstellungen erfordert.

#### planerische Bewertung des Bauflächenangebotes

- Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben  
In der Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben bestehen geringe Bauflächenreserven im Baugebiet am Waldweg und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen. Diese reichen zur Bedarfsdeckung im Planungszeitraum nicht aus. Eine besondere Eignung für eine Bebauung weist die ehemalige, inzwischen fast vollständig brach gefallene Kleingartenanlage im Südwesten von Bottmersdorf auf. Hier können auf ca. 1,3 Hektar gemischte Bauflächen entstehen, die auch örtlichen Handwerksbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen. Die Fläche ist erschlossen. Sie grenzt unmittelbar an die Klein Germersleber Straße an. Für Klein Germersleben ist eine Bedarfsdeckung durch geringfügige Erweiterungen am westlichen Ortsrand möglich. Hierdurch kann der Bedarf für beide Ortsteile gedeckt werden.
  - Entwicklung einer gemischten Baufläche westlich der Klein Germersleber Straße
  - Entwicklung von gemischten Bauflächen am Westrand von Klein Germersleben
- Ortschaft Domersleben  
In Domersleben kann der örtliche Bedarf zum überwiegenden Teil innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gedeckt werden. Für die ursprünglich beabsichtigten und bereits parzellierten Baugebietsentwicklungen westlich des Sportplatzes ist ein Eigenbedarf der Ortschaft nicht gegeben. Die Flächen werden als Ackerflächen genutzt.

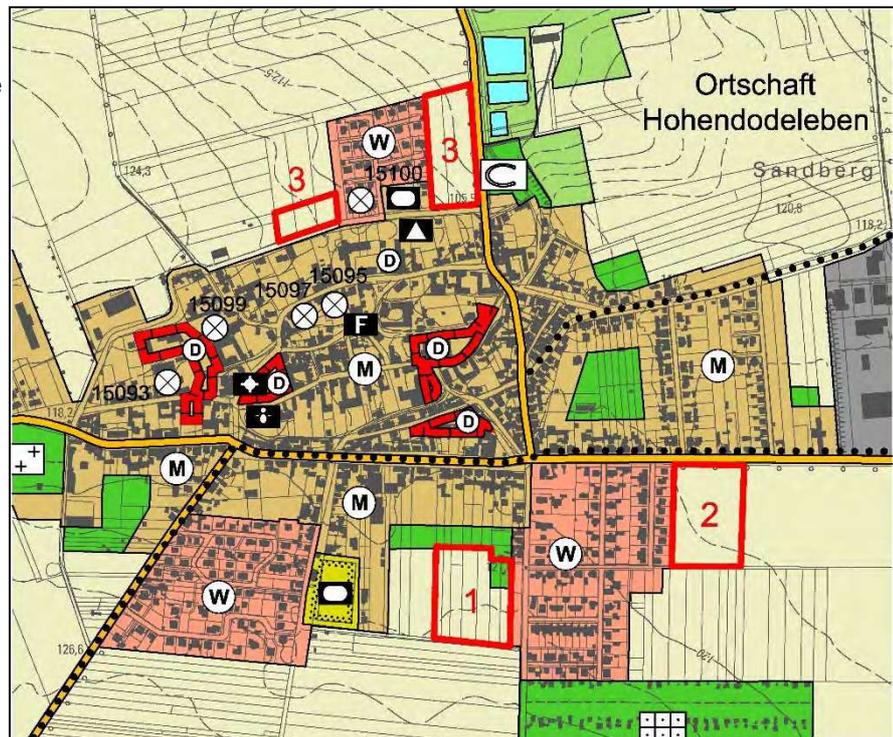
Es bestehen andere Entwicklungsmöglichkeiten im Ort, die den Bedarf ohne oder mit geringerem Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen decken können. Der geringe Fehlbedarf von 6 Bauplätzen kann auf Flächen einer inzwischen brach gefallen Kleingartenanlage am Nordrand in Domersleben am Hemsdorfer Weg und im Osten an der Wanzlebener Straße gedeckt werden.

→ Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage Hemsdorfer Weg, Darstellung einer gemischten Baufläche an der Wanzlebener Straße

- Ortschaft Dreileben  
In Dreileben kann der Bauflächenbedarf vollständig innerhalb der Ortslage gedeckt werden. Es ist ein Überangebot an Flächen vorhanden. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist eher gering. Das Überangebot besteht ausschließlich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortes.
- Ortschaft Eggenstedt  
In Eggenstedt kann der Bedarf im Zusammenhang der bebauten Ortslage gedeckt werden. Die größte hierfür im Betracht kommende Fläche des ehemaligen Rittergutes steht aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund sind bei Bedarf Ortsergänzungen auf Flächen, die nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind, in Erwägung zu ziehen.
- Ortschaft Groß Rodensleben  
Im Ortsteil Bergen der Ortschaft Groß Rodensleben stehen im Baugebiet Fasanerie ausreichend erschlossene Bauflächen zur Verfügung, um den örtlichen Bedarf zu decken. Im Ortsteil Hemsdorf ist ein bedarfsgerechtes Angebot innerhalb des Siedlungsbereiches vorhanden. In Groß Rodensleben besteht eine geringfügige Bedarfsunterdeckung, die durch das Baugebiet Fasanerie in Bergen gedeckt wird. Geringfügige Angebotsüberhänge betreffen das voll erschlossene Baugebiet Fasanerie. Aufgrund der vorhandenen Erschließung ist eine Rücknahme des Baugebietes nicht sinnvoll.
- Ortschaft Hohendodeleben  
In der Ortschaft Hohendodeleben besteht eine Bedarfsunterdeckung für 29 Bauplätze. Die bestehenden Bauflächenreserven sind vollständig ausgelastet. Erschlossene Flächen zur Entwicklung von Bauflächen bestehen an der Langenwedinger Straße auf der westlichen Seite. Auf einer Fläche von 2.400 m<sup>2</sup> können ca. vier Baugrundstücke entstehen. Eine weitere Entwicklung besteht auf zwei gemischten Bauflächen südlich angrenzend an den Friedhof und nördlich der Feldstraße. Auf insgesamt 6.556 m<sup>2</sup> können bei einem Anteil von 50% Wohnbebauung ca. fünf Einfamilienhäuser entstehen, so dass ein Deckungsdefizit von ca. 20 Baugrundstücken für den Wohnungsbau in Hohendodeleben besteht, dass die Darstellung von zusätzlichen Baugebieten erfordert. Die Stadt Wanzleben-Börde hat im Rahmen des Vorentwurfes drei Flächenalternativen, die Entwicklung eines Wohngebietes Am Lämmerfeld, die Entwicklung eines Wohngebietes am Ortseingang südlich der Magdeburger Straße (im bestehenden Flächennutzungsplan bereits dargestellt) und die Erweiterung des Baugebietes Am Fischteiche geprüft. Bauflächen sind in Hohendodeleben nur für den Eigenbedarf der Ortschaft raumordnerisch zulässig (Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes). Die Flächen sollen dann überwiegend ortsansässigen Familien angeboten werden. Die Erfahrungen der letzten Jahre (z.B. im Bereich der Ergänzungssatzung Ottersleber Feld) zeigen, dass die Grundstücke aufgrund der deutlich höherer Grundstückspreise in Magdeburg nicht allein von Einwohnern aus Hohendodeleben nachgefragt werden, so dass die Grundstücksvergabe der Steuerung durch die Stadt bedarf, um tatsächlich Familien aus Hohendodeleben bedarfsgerecht Bauflächen anbieten zu können. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat festgestellt, dass nur der Standort Lämmerfeld mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes vereinbar ist. Die Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes umfasst daher nur diesen Standort.

im Vorentwurf  
geprüfte alter-  
native Standorte  
für eine weitere  
Wohnbebauung  
in Hohendode-  
leben

- 1)  
Am Lämmerfeld
- 2)  
am Ortseingang  
südlich der  
Magdeburger  
Straße
- 3)  
Erweiterung  
Baugebiet Am  
Fischteiche



[ALK/TK10 10/2017]©LVerGeo LSA(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022672/2011

- gemischte Baufläche Feldstraße
- gemischte Baufläche südlich des Friedhofes
- Baugebiet Am Lämmerfeld

- Ortschaft Klein Rodensleben

In der Ortschaft Klein Rodensleben stehen im Zusammenhang der bebauten Ortslage nicht ausreichend Bauflächen zur Verfügung. Die Unterdeckung mit 7 Bauplätzen ist gering. Es wird vorgeschlagen, Teile des sehr großen Sportplatzgeländes zu nutzen, um 6 Bauplätze zu schaffen. Der Sportplatz wird nicht mehr intensiv genutzt. Für den Bedarf von Klein Rodensleben ist die Sportplatzfläche nicht mehr im vorhandenen Umfang erforderlich. Der Fußballplatz kann im Süden in Ost-West-Ausrichtung hergestellt werden, um die als Bauland benötigten Flächen im Norden anordnen zu können.

- Schaffung von 6 Bauplätzen auf dem ehemaligen Sportplatzgelände

- Ortschaft Remkersleben

Im Ortsteil Meyendorf der Ortschaft Remkersleben ist ein weitgehend bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen vorhanden. In Remkersleben fehlen ca. 5 Bauplätze. Diese können auf einer Kleinfläche westlich des Friedhofes gedeckt werden.

- 5 Bauplätze westlich des Friedhofes in Remkersleben

- Ortschaft Stadt Seehausen

In der Stadt Seehausen ist aufgrund der noch rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Der Thie" und "Ampfurther Weg" ein deutliches Überangebot an Bauplätzen vorhanden. Für die nicht erschlossenen Bauplätze des Baugebietes Ampfurther Weg im Süden ist ein Umsetzungsinteresse für den Bebauungsplan nicht erkennbar. Der Teil des Baugebietes wurde nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1993 in das Landschaftsschutzgebiet Hohes und Saures Holz mit östlichem Vorland aufgenommen, so dass davon auszugehen ist, dass eine Bebauung der Flächen nicht den Zielen des Landschaftsschutzes entspricht. Der Teilbereich des Bebauungsplanes soll daher aufgehoben werden. Dies ist möglich, da

die 7-Jahresfrist für Entschädigungsforderungen abgelaufen ist, die einem Bebauungsplan zur Umsetzung gemäß § 42 Abs.2 BauGB eingeräumt werden. Ebenfalls nicht umgesetzt wurde der Teil des Baugebietes "Der Thie" östlich der Straße Am Südhang. Aufgrund der zersplitterten Eigentumsverhältnisse ist für diese Fläche keine Umsetzung erkennbar. Bemühungen von Erschließungsträgern, die Fläche zu erschließen, scheiterten bisher. Der Bebauungsplan trat am 03.09.1998 in Kraft. Er kann somit aufgehoben werden. Die Fläche wird aktuell ackerbaulich genutzt.

Nach Abschluss der Teilaufhebung der vorgenannten Bebauungspläne ist keine vollständige Bedarfsdeckung für Baugrundstücke gegeben. Der Bedarf soll auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage südlich der Wanzlebener Allee gedeckt werden, die seit mehreren Jahren leer steht. Hier könnte ein neues Baugebiet entstehen, dessen erster Abschnitt mit ca. 18 Bauplätzen im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Hierdurch entsteht ein Überangebot von 6 Bauplätzen. Die Belange einer wirtschaftlichen Erschließung erfordern jedoch die vorgesehene Größe. Die Fläche eignet sich aufgrund der ehemaligen Kleingartenanlage für eine Bebauung, auch wenn andere Flächen eine kürzere Entfernung zum Stadtkern aufweisen. Ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen kann hierdurch vermieden werden.

- Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ampfurther Weg" für die nicht erschlossenen Teile im Landschaftsschutzgebiet
- Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Der Thie" für die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Straße Am Südhang
- Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage südlich der Wanzlebener Allee

- **Ortschaft Stadt Wanzleben**

In den Ortsteilen Buch und Blumenberg besteht ein bedarfsgerechtes Bauflächenangebot. In Schleibnitz ist ein deutlicher Angebotsüberhang zu verzeichnen. Dieser soll zur Deckung des Defizites für den Bedarf von Wanzleben herangezogen werden. Dies ist erforderlich. Bis auf das Baugebiet auf dem ehemaligen Festplatz "Vor dem Hohen Tor" werden in Wanzleben Kleingartenanlagen zur Bedarfsdeckung herangezogen, die bisher nur teilweise leer stehen. Die Umsetzung der Planung im Bereich der Kleingartenanlagen erfordert einen längeren Zeitraum. Bis dahin soll die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen im Baugebiet auf dem Festplatz "Vor dem Hohen Tor" und in Schleibnitz erfolgen. In Wanzleben sind neben dem Festplatz teilweise die Kleingartenanlagen Gartenverein Schulze 13 (ca. 20 Gärten – ca. 20 Bauplätze), Gartenverein Bördeland eine Reihe Wohngrundstücke am Ampfurther Weg und westlich angrenzenden Flächen (ca. 14 Gärten – ca. 16 Bauplätze), Gartenverein Springbrunnen (teilweise, ca. 28 Gärten – ca. 20 Bauplätze) und Gartenverein Zukunft (ca. 28 Gärten – ca. 25 Bauplätze) für eine Bebauung vorgesehen. Zusammen mit dem Baugebiet "Vor dem Hohen Tor" können bis zu 92 Bauplätze entstehen, wodurch der Bedarf nicht vollständig gedeckt werden kann. Die Umsetzung der Baugebiete ist problembehaftet und erfordert einen längeren Umsetzungszeitraum. Es wird der Abschluss von Verträgen mit den Kleingartenvereinen angestrebt, der eine Neuverpachtung der Flächen verhindert, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und älteren Pächtern ermöglicht für einen Übergangszeitraum ihre Gärten zu bewirtschaften. Der Umsetzungszeitraum für eine Umnutzung der Kleingärten wird daher über das Jahr 2025 hinausgehen.

- Darstellung von Wohnbauflächen auf den Standorten der Kleingartenanlagen Springbrunnen (teilweise), Schulze 13 (teilweise), Bördeland (teilweise) und Zukunft (teilweise)
- Darstellung einer Wohnbaufläche auf der bisher als Festplatz genutzten Fläche "Vor dem Hohen Tor"

- **Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben**

In Klein Wanzleben besteht ein Fehlbedarf an 9 Bauplätzen, der entlang der Lindenallee am Ortsausgang in Richtung Remkersleben gedeckt werden kann. Die Teilflächen waren bereits für eine Bebauung durch den Bebauungsplan An der Wasserrinne vorgesehen. Sie sind straßenseitig erschlossen, die Schmutzwasserbeseitigung und die Gründungsbedingungen

erfordern jedoch zusätzliche Investitionen. Das Gebiet greift am Rand in landwirtschaftliche Nutzflächen ein. Dies ist erforderlich. Eine Ausdehnung der Ortschaft in Richtung Süden ist aufgrund der Geruchsbelästigung durch die Schweinehaltung ungünstig.

→ Ausweisung einer Wohnbaufläche östlich der Lindenallee am Ortsausgang nach Remkersleben

Einen Ausgleich von Bedarf und Angebotsüberhang durch eine Umlenkung von Bauwilligen in andere Ortsteile zu erreichen ist nicht zielführend, da der bestehende Bedarf sich überwiegend aus den Ortslagen selbst ergibt und die Stadt eine bedarfsgerechte Wohnbaulandbereitstellung in allen Ortslagen anstrebt. Die Stadt beabsichtigt, in Anpassung an den Bedarf Rücknahmen von nicht umgesetzten Baugebieten im Ortsteil Stadt Seehausen mit Angebotsüberhang und die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen in den Ortschaften mit zusätzlichem Bedarf vorzunehmen.

#### Umnutzung von Kleingartenanlagen für Wohnbauflächen, Bedarf an Kleingärten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde sieht in Bottmersdorf, Domersleben, der Stadt Seehausen und Stadt Wanzleben Wohnbauflächen auf Flächen aktiver oder ehemaliger Kleingartenanlagen vor. Für die in Bottmersdorf, Domersleben und der Stadt Seehausen bereits aufgegebenen Gartennutzungen ist dies ohne weitere Begründung nachvollziehbar. Die Inanspruchnahme von Kleingärten für eine Wohnbebauung ist aber auch in noch genutzten Kleingartenanlagen in Wanzleben vorgesehen. In der Stadt Wanzleben sind insgesamt 490 Kleingärten vorhanden. Im Vergleich mit der Anzahl der Haushalte im Jahr 2018 von 1.893 entspricht das ca. einem Bestand von einem Kleingarten für jeden 4. Haushalt. Von den Kleingärten sind 374 belegt. Der Leerstand beträgt aktuell ca. 116 Gärten mithin 23,7%. Der Flächennutzungsplan sieht eine Rücknahme von insgesamt ca. 120 Kleingärten vor. Wanzleben verfügt als Stadt über einen der höchsten Kleingartenbestände mit 12 Gärten pro 100 Einwohner. In der Landeshauptstadt Magdeburg sind im Vergleich ca. 7,2 Gärten pro 100 Einwohner im Bestand vorhanden. Bundesweit beträgt der Bestand 1 Kleingarten pro 100 Einwohner. Die städtebaulichen Richtwerte gehen von einem Flächenbedarf von 10 bis 17 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche pro Einwohner aus. /20/ Dies entspricht einer Fläche von 40.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> für die Stadt Wanzleben. Dem steht ein Bestand von mehr als dem Dreifachen des Höchstwertes mit 259.000 m<sup>2</sup> gegenüber.

Der wesentliche Bedarf für Kleingärten geht von den Bewohnern der Siedlungen des Geschosswohnungsbaus ohne private Grünbereiche aus. Die Prognose des Institutes empirica /18/ rechnet mit einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Geschosswohnungsbauten im Landkreis Börde mit ca. 45% bei gleichzeitiger Zunahme des Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern um bis zu 15%. Dies wird Auswirkungen auf die Nachfrage nach Kleingärten haben, deren Bedarf weiter zurückgehen wird. Nicht alle Kleingartenanlagen eignen sich für eine bauliche Nachnutzung. Die gut nachgefragten, stadtintegrierten Kleingartenanlagen (zum Beispiel Gartenverein Springbrunnen) eignen sich besonders für eine bauliche Nachnutzung. Hierfür sind eine Steuerung der Neuverpachtung und eine Orientierung auf Kleingartenanlagen, die dauerhaft erhalten werden sollen, erforderlich. Kleingartenflächen bilden somit ein geeignetes Potential für die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser.

### 3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen

Auf Grundlage der planerischen Einschätzung des Bedarfsüberhanges an Bauplätzen und des Schutzstatus der Fläche nach Landschaftsschutzverordnung sind zwei Rücknahmen von bestehenden Baurechten in der Stadt Seehausen vorgesehen.

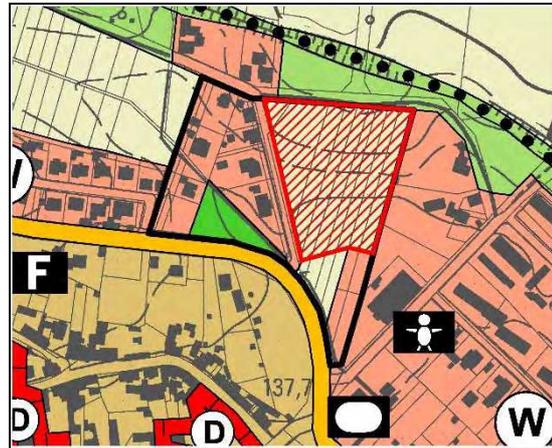
#### Rücknahme im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne

##### Stadt Seehausen

##### Bebauungsplan Der Thie

Rücknahme 25 Bauplätze  
(rot schraffierte Flächen)

Der Bebauungsplan Der Thie wurde im Jahr 1998 rechtsverbindlich. Eine Erschließung erfolgte nicht. Die Grundstücksverhältnisse sind zersplittert. Ein Interesse an der Umsetzung ist durch die Eigentümer nicht gegeben. Den Begünstigten der Planung war ein ausreichender Zeitraum zur Umsetzung gegeben, so dass der Plan aufgrund der nicht erfolgten Realisierung im nicht umgesetzten Teil aufgehoben werden soll.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

##### Stadt Seehausen

##### Bebauungsplan Ampfurther Weg

Rücknahme 11 Bauplätze (rot schraffierte Flächen), es verbleiben 4 freie erschlossene Baugrundstücke (schwarz schraffiert)

Der Bebauungsplan ist seit 1993 rechtsverbindlich, ohne dass die im Süden vorgesehenen Bauflächen erschlossen wurden. Sie befinden sich inzwischen im Landschaftsschutzgebiet. Ein Umsetzungshintergrund ist nicht mehr gegeben.



### 3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030

Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es, in allen Ortschaften Bauflächen für den örtlichen Bedarf vorzuhalten, um Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken.

#### Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

Ortsteil Bottmersdorf, Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage  
gemischte Baufläche  
ca. 1,3 Hektar  
ca. 6 Bauplätze für Wohnen, 50 % Flächen für nichtstörendes Gewerbe und Handwerk

Die Fläche ist erschlossen und grenzt an die Ortslage an. Sie soll den Wohnbauflächenbedarf decken und ortsansässigen Handwerksbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

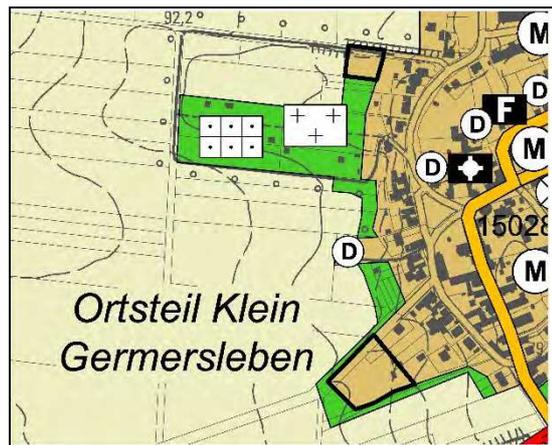


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

#### Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

Ortsteil Klein Germersleben, Flächen nördlich des Friedhofes und am Kalkberg  
gemischte Baufläche  
ca. 0,6 Hektar  
ca. 3 Bauplätze für Wohnen, Teilflächen für nichtstörendes Gewerbe und Handwerk

Die Flächen grenzen an die Ortslage an. Sie sollen den Wohnbauflächenbedarf für Klein Germersleben decken und ortsansässigen Handwerksbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

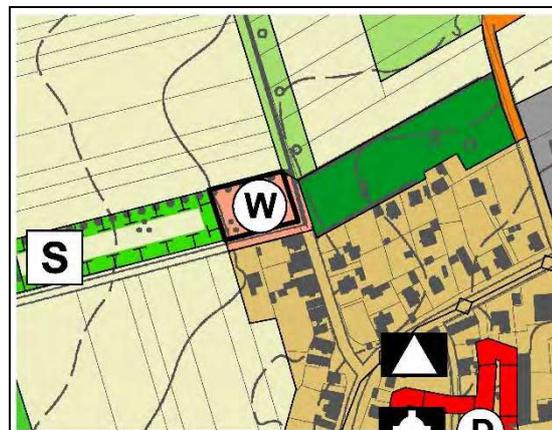


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

#### Ortschaft Domersleben

Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage im Norden des Ortes  
0,36 Hektar, ca. 4 Bauplätze für Wohnen

Die Flächen wurden bisher als Kleingartenanlage genutzt. Die Gärten stehen überwiegend leer. Westlich des Hemsdorfer Weges werden noch Gärten bewirtschaftet. Diese sind von der Ausweisung der Bauflächen betroffen.

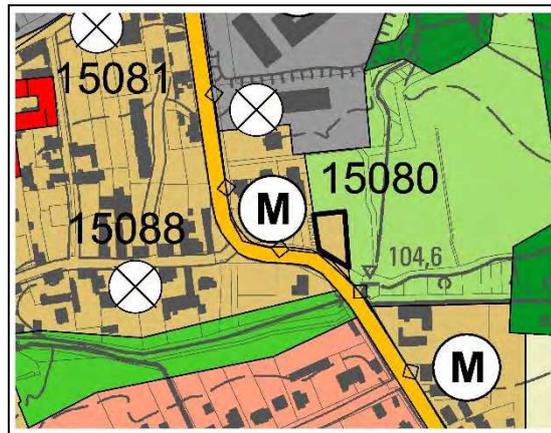


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Domersleben

Ergänzungsfläche Wanzlebener Straße  
0,1 Hektar, ca. 1 Bauplatz für Wohnen

Die Fläche ist durch die Wanzlebener Straße erschlossen und umfasst einen Bauplatz zur Ergänzung der Ortslage.

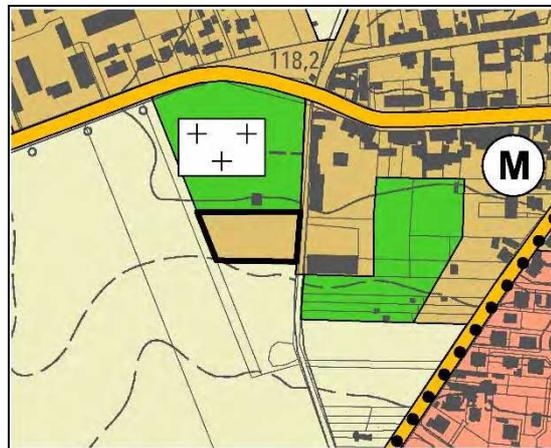


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Hohendodeleben

südlich des Friedhofes  
0,35 Hektar, ca. 2 Bauplätze für Wohnen

Die Fläche südlich des Friedhofes grenzt im Osten an einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Sie eignet sich für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Handwerksbetrieb. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Alternative Standorte in Hohendodeleben greifen ebenfalls in landwirtschaftliche Flächen ein.

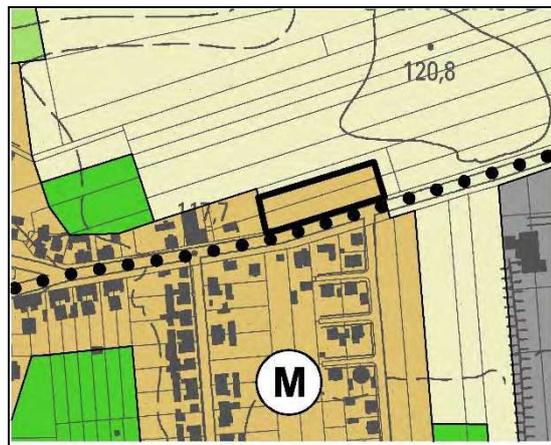


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Hohendodeleben

nördlich der Alten Feldstraße  
0,3 Hektar, ca. 2 Bauplätze für Wohnen

Die Fläche nördlich angrenzend an die Alte Feldstraße ist durch die Straße erschlossen. Sie eignet sich für eine Wohnbebauung oder gemischte Bebauung mit zwei Grundstücken.

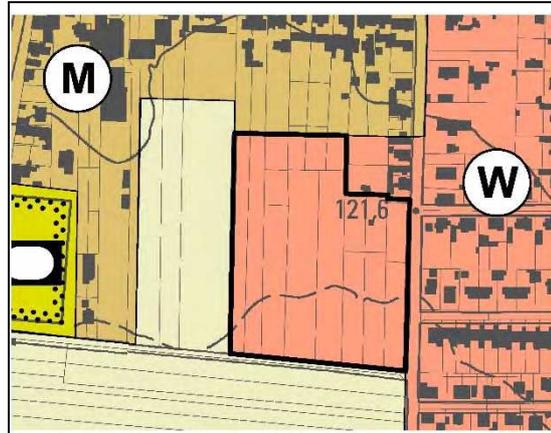


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Hohendodeleben

Wohngebiet Im Lämmerfeld  
2,1 Hektar, ca. 20 Bauplätze für Wohnen

Die Fläche westlich angrenzend an die Langenweddinger Straße ist ortsintegriert. Sie umfasst eine separat landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche. Sie eignet sich für eine Wohnbebauung mit ca. 20 Grundstücken.

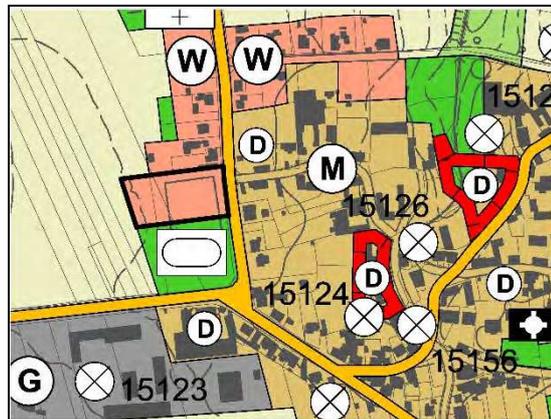


[ALK/TK10 10/2017] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Klein Rodensleben

Nordteil Sportplatz  
ca. 0,6 Hektar, ca. 6 Bauplätze

Der Sportplatz in Klein Rodensleben wird nicht mehr regelmäßig bespielt. Er dient überwiegend als Funktions- und Veranstaltungsfläche. Die gesamte Sportplatzfläche wird nicht mehr benötigt, so dass im Norden 6 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen können.

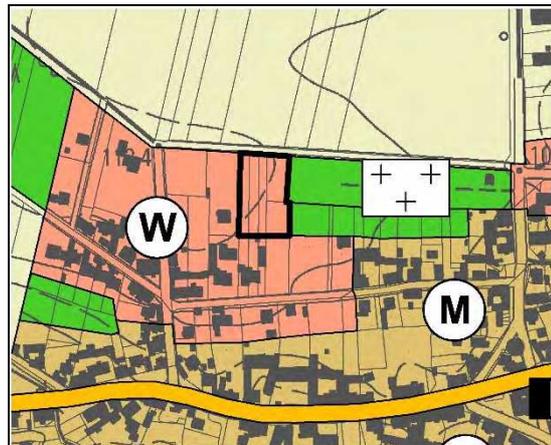


[ALK/TK10 10/2017] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Remkersleben

westlich des Friedhofes  
ca. 0,3 Hektar, ca. 5 Bauplätze

In Remkersleben bietet sich zur Deckung des verbleibenden Fehlbedarfes eine Fläche westlich des Friedhofes zwischen dem Friedhof und Hoppelberg Nr.17A an. Die Fläche kann über den nördlich verlaufenden Weg erschlossen werden, an den auch das Grundstück Hoppelberg Nr.17A angeschlossen ist.



[ALK/TK10 10/2017] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Stadt Seehausen

ehemalige Kleingartenanlage südlich Wanzlebener Allee

Wohnbaufläche / gemischte Baufläche  
ca. 1,94 Hektar, ca. 15 Bauplätze

Im Süden der Wanzlebener Allee grenzt eine ehemalige Kleingartenanlage an. Von den ehemals ca. 80 Gärten wird noch ein Garten genutzt. Die Fläche soll für Wohnbebauung und straßenbegleitend an der Wanzlebener Allee für eine gemischte Bebauung genutzt werden, um den Bedarf für ca. 15 Einfamilienhausgrundstücke zu decken.



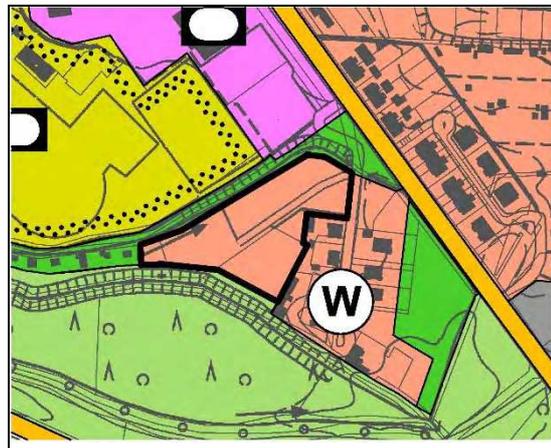
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Stadt Wanzleben

ehemalige Festwiese "Vor dem Hohen Tor"

Wohnbaufläche  
ca. 0,98 Hektar, ca. 15 Bauplätze

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Wanzleben sind aufgrund der guten landwirtschaftlichen Böden begrenzt. Zunächst sollen innerörtliche Flächen für eine Bebauung genutzt werden. Hierzu gehört die Fläche des Festplatzes südlich des Gymnasiums, die für diesen Zweck nicht mehr benötigt wird. Die Fläche ist kurzfristig verfügbar und eignet sich für ca. 15 Grundstücke.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

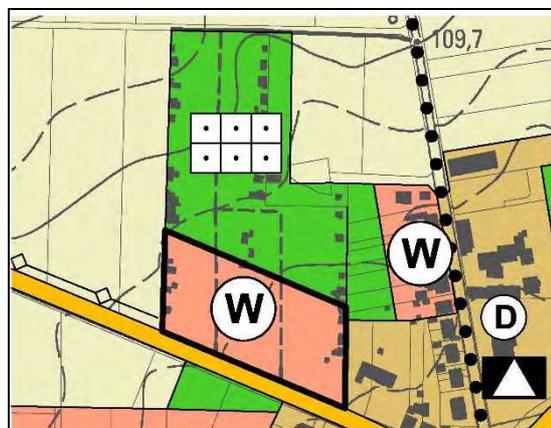
Die Darstellung der folgenden vier Wohnbauflächen in der Stadt Wanzleben erfolgt unter dem Vorbehalt einer Überprüfung im Rahmen eines Kleingartenentwicklungskonzeptes.

### Ortschaft Stadt Wanzleben

Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor

Wohnbaufläche  
ca. 1,63 Hektar, ca. 20 Bauplätze

Die Kleingartenanlage wird im Bestand genutzt, weist jedoch auch leerstehende Gärten auf. Die Neuverpachtung freiwerdender Gärten soll so erfolgen, dass Teilflächen für die Umnutzung zu Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

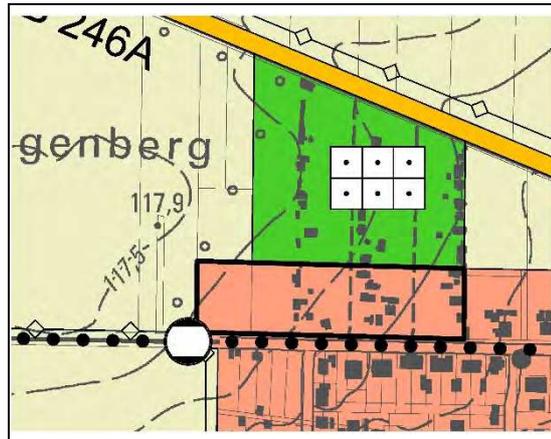


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Stadt Wanzleben

Kleingartenanlage Bördeland und westlich angrenzende Fläche  
ca. 1,24 Hektar, ca. 16 Bauplätze

Die Kleingartenanlage wird im Bestand genutzt, weist jedoch auch leerstehende Gärten auf. Die Neuverpachtung freiwerdender Gärten soll so erfolgen, dass Teilflächen für die Umnutzung zu Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Einzubeziehen ist eine Teilfläche des im Westen angrenzenden Flurstücks, das durch den Ampferthaler Weg erschlossen werden kann.

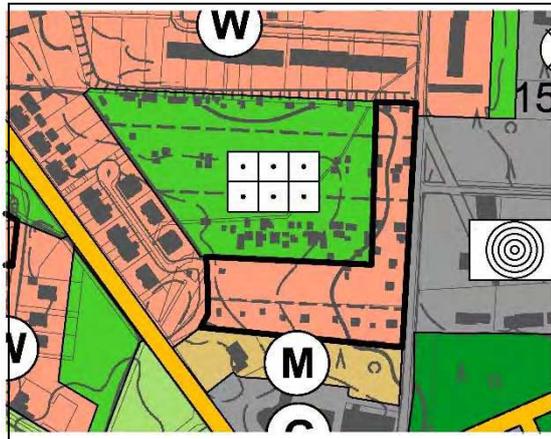


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Stadt Wanzleben

Kleingartenanlage Am Springbrunnen "Vor dem Hohen Tor" / Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße  
ca. 1,50 Hektar, ca. 20 Bauplätze

Die Kleingartenanlage zwischen "Vor dem Hohen Tor" und Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße weist einen geringen Leerstand auf. Die Umnutzung zu Wohnbauflächen erfordert Neuverpachtungen auf andere Kleingartenanlagen zu lenken, um schrittweise leere Gärten für Wohnbauflächen umnutzen zu können. Dies erfordert einen längeren Realisierungszeitraum.

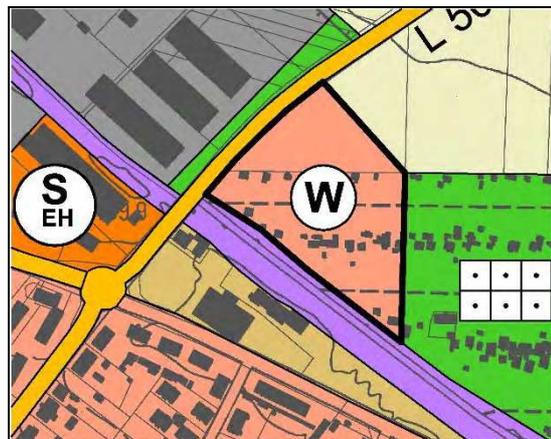


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Stadt Wanzleben

Kleingartenanlage Zukunft am Ortseingang der Landesstraße L 50 und landwirtschaftliche Nutzfläche nördlich der Kleingartenanlage bis zur Grenze der L 50  
ca. 1,86 Hektar, ca. 25 Bauplätze

In der Kleingartenanlage stehen Gärten leer. Durch eine Konzentration der genutzten Gärten auf die Flächen im Osten der Anlage können Bauflächen für den Wohnungsbau freigegeben werden.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### Ortschaft Zuckerdorf Kein Wanzleben

Bebauung an der Lindenallee  
ca. 1,20 Hektar, ca. 12 Bauplätze

Die straßenbegleitende Fläche im Nordosten der Lindenallee ist erschlossen. Sie eignet sich jedoch nur eingeschränkt für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, da direkt an die Straße eine Senke anschließt. Die Häuser müssen hinter der Senke in einem Abstand von ca. 30 bis 40 Metern zur Straße errichtet werden, um Vernässungsprobleme zu vermeiden. Es ist daher eine relativ große Fläche für wenige Häuser erforderlich.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Insgesamt kann durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden. Für die Stadt Wanzleben ist gegebenenfalls die Darstellung alternativer Bauflächen zu prüfen, wenn im Rahmen eines Kleingartenentwicklungskonzeptes festgestellt wird, dass ein höherer Bedarf an Kleingartenflächen besteht und die dargestellten Rücknahmen nicht umgesetzt werden können.

## **3.4. Gemischte Bauflächen**

### allgemeine Zielvorstellungen

Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dienen sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und in den Dorfgebieten der Entwicklung der Landwirtschaft. Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen lassen sich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete (MI)
- Dorfgebiete (MD)
- Kerngebiete (MK)
- besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Die Entwicklungsmöglichkeit für Kerngebiete ist auf den zentralen Stadtkern der Stadt Wanzleben begrenzt.

### Bestand und Planung

Dörfliche und kleinstädtische Gebiete sind seit Jahrhunderten geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Erst seit der Industrialisierung und dem damit verbundenen erhöhten Störgrad von Gewerbebetrieben sind zunehmende Konflikte zwischen der Wohnfunktion und dem Gewerbe, aber auch der industrialisierten Landwirtschaft entstanden. Diese Immissionskonflikte haben dazu geführt, dass gemischte Bauflächen als problembehaftet betrachtet werden. Andererseits ist das Nebeneinander von Wohnen, Kleingewerbe, Landwirtschaft und Handwerk fester Bestandteil kleinstädtischer und dörflicher Lebensqualität. Der Wunsch nach Wohnruhe hat dazu geführt, dass sich die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Neubaugebieten meist auf Wohngebiete beschränkt.

Gemischte Bauflächen werden überwiegend auf den bereits bestehenden Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben dargestellt. Folgende Bereiche wurden als gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt:

Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Handel und öffentlichen Einrichtungen

- Stadt Seehausen Stadtkern zwischen Seestraße und Ringstraße, Seestraße Uferseite, Alte Bahnhofstraße, südlich Wanzlebener Allee, Anger und Werkstätten der Lebenshilfe Ostfalen
- Stadt Wanzleben Stadtkern zwischen Lindenpromenade, Ritterstraße (beide Seiten), Poststraße, Kleine Gartenstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Raßbachplatz, Vor dem Hohen Tor, Hohe Straße (beide Seiten) und Sarre, Flächen an der südwestlichen Lindenpromenade und nördlich des Nordabschnittes der Lindenpromenade, Bereich Bahnhof, Burg Wanzleben
- Zuckerdorf Klein Wanzleben zentraler Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik mit integriertem Wohngebiet, Bebauung an der Magdeburger Landstraße

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Neuplanungen werden nachfolgend gesondert begründet. Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Gewerbebetriebe beinhalten. Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen zu erhalten und eine gewerbliche Entwicklung mit einem eingeschränkten Immissionsniveau auch zukünftig zu ermöglichen. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
  - Bottmersdorf gesamte alte Ortslage ohne Wohngebiet Waldweg und angrenzende Flächen bis zum Osterberg
  - Klein Germersleben gesamte Ortslage
  - Domersleben alte Ortslage mit Ausnahme der neueren Siedlungsbereiche und der Flächen im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete
  - Dreileben alte Ortslage mit Ausnahme der Siedlung und der Bebauung an der Bahnhofstraße und Bördestraße
  - Eggenstedt gesamte Ortslage
  - Groß Rodensleben gesamte Ortslage
  - Bergen alte Ortslage mit Ausnahme des Baugebietes Fasanerie
  - Hemsdorf gesamte Ortslage
  - Hohendodeleben Ortslage mit Ausnahme der Wohngebiete im Süden und im Norden
  - Klein Rodensleben Ortslage mit Ausnahme des Baugebietes Hinter der Mühle und der Bebauung Neue Siedlung
  - Remkersleben alter Ortskern ohne Hoppelberg und Moritz-Korn-Straße
  - Meyendorf alter Gutshof und Bebauung östlich der Zufahrtsstraße
  - Stadt Seehausen Bebauung östlich der Dreilebener Straße
  - Stadt Wanzleben Bebauung nördlich der Grundschule Wanzleben
  - Blumenberg Ortslage mit Ausnahme der Flächen im Bereich der Bebauungspläne für Wohngebiete und der Lückenschließung an der Schulstraße
  - Buch gesamter Ortsteil
  - Schleibnitz alte Ortslage mit Ausnahme der Flächen im Bereich der Bebauungspläne für Wohngebiete
  - Zuckerdorf Klein Wanzleben alte Dorflage und Bebauung am südlichen Ortsrand am Rudolf-Breitscheid-Ring

Wenn auch in den Ortschaften derzeit keine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerns weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt, da die vorhandenen, noch durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen nur durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden können. Eine Nachnutzung von Stall- und Scheunengebäuden, die das Ortsbild der Dörfer prägen, durch Wohnen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Überwiegend eignen sich die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude für Handwerks- und Kleinbetriebe. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll diese Entwicklung gefördert werden.

Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung im Bestand gesichert werden. Viele landwirtschaftliche Betriebsstätten befinden sich in gemischten Bauflächen. Sie sind Bestandteil dörflichen Lebens. Ihre Erhaltung soll gefördert werden. Dies beinhaltet auch die Akzeptanz von gebietstypischen Gerüchen aus Tierhaltungen im dörflichen Umfeld und aus der Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten sowie aus der Düngung der Felder. Auf den Bestandsschutz der Anlagen und gegebenenfalls entstehende Belästigungen wird hingewiesen.

#### Erweiterungen von gemischten Bauflächen

Erweiterungen der gemischten Bauflächen sind nur in den Ortsteilen vorgesehen, die überwiegend im Bestand durch gemischte Bauflächen geprägt werden. Dies sind:

- Bottmersdorf        gemischte Baufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage
- Klein Germersleben gemischte Bauflächen am Westrand des Ortes
- Hohendodeleben    gemischte Baufläche an der Alten Feldstraße und südlich des Friedhofes
- Stadt Seehausen    gemischte Baufläche an der Wanzlebener Allee

Die Flächen werden mit einem Anteil von 50% in der Bilanzierung der Wohnbauflächen berücksichtigt. Die verbleibenden Flächen sollen für nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe bzw. für private Tierhaltung genutzt werden.

### **3.5. Gewerbliche Bauflächen**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Stadt Wanzleben-Börde bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die gewerbliche Entwicklung der Stadt bildet die Grundlage für die Erhebung von Gewerbesteuern, die eine wesentliche Einnahmequelle für den kommunalen Haushalt darstellen. Aufgrund der Struktur als Einheitsgemeinde besteht die Möglichkeit, die Gewerbeentwicklung gesamtstädtisch zu optimieren und Schwerpunkte für die gewerbliche Entwicklung an geeigneten Standorten zu bilden. Für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe in den Ortsteilen sind bedarfsgerecht Flächen bereit zu halten.

Die Stadt Wanzleben-Börde ist insgesamt als strukturschwach einzustufen. Mit 3.576 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen bei 6.017 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in der Stadt Wanzleben-Börde arbeiten weniger als 60% der Beschäftigten im Stadtgebiet. 2.124 Einpendlern stehen 4.577 Auspendler gegenüber. Wesentliche Ziele der Auspendler sind Magdeburg, Oschersleben und Sülzetal.

Einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil nimmt mit 7,8% der Beschäftigten die Landwirtschaft ein (Vergleich Landkreis Börde 3,3%, Land Sachsen-Anhalt 2,1%). Schwerpunkt der gewerblichen Wirtschaft in der Stadt Wanzleben-Börde sind die Zuckerfabrik Klein Wanzleben der Nordzucker AG und die angeschlossene Bioethanolanlage, die KWS Saatzucht Klein Wanzleben, die Hydraulik Seehausen GmbH und die Gewerbegebiete in Wanzleben, Hohendodeleben, Domersleben, Dreileben und Klein Rodensleben.

Im Vergleich mit dem Landkreis Börde und dem Land Sachsen-Anhalt stellt sich dies wie folgt dar:

	Einwohner	Erwerbstätige	Arbeitsplätze	Einpendler	Auspendler	Verhältnis Erwerbstätige / Arbeitsplätze
Stadt Wanzleben-Börde	14.329	6.017	3.576	2.124	4.577	1 : 0,59
Landkreis Börde	173.383	73.265	58.235	18.953	34.729	1 : 0,79
Land Sachsen-Anhalt	2.248.917	839.147	769.214	66.123	136.056	1 : 0,92

Tabelle 19 Anzahl der Erwerbstätigen und Anzahl der Arbeitsplätze, Quelle /15/

Aus den vorstehenden Vergleichsdaten ist abzuleiten, dass die Stadt Wanzleben-Börde insgesamt eine unterdurchschnittliche Anzahl von Arbeitsplätzen im Vergleich zum Landkreis Börde und zum Land Sachsen-Anhalt aufweist. Aufgrund des Angrenzens des Stadtgebietes an die Landeshauptstadt Magdeburg mit einem breiten Angebot an Arbeitsplätzen ist die unterdurchschnittliche Anzahl von Arbeitsplätzen im Landesvergleich eher als normal zu bewerten. Der Vergleich zum Landkreis Börde, der mit weiteren Gemeinden an Magdeburg angrenzt und vergleichbare Strukturen aufweist, lässt jedoch erkennen, dass in Wanzleben-Börde ein erheblicher Nachholbedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen besteht, der eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Entwicklungsflächen für Gewerbe erfordert.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dieser ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Stadt Wanzleben-Börde betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die Gewerbeflächenangebote nach Standortpräferenzen vorhalten möchte. Dies sind:

- Nähe zur Bundesautobahn A 14 ohne Querung von Ortslagen (Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Wanzleben-West)
- Anschlussmöglichkeiten an das Schienennetz (Standorte in Wanzleben und Klein Wanzleben)
- Nutzung bestehender Standortpotentiale durch vorhandene Betriebe (Klein Wanzleben, Seehausen, Wanzleben, Hohendodeleben, Dreileben und Klein Rodensleben)

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56) /9/ ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Wichtigster Standort ist der im Landesentwicklungsplan festgelegte Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Wanzleben / Sülzetal, der gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes LEP 2010 den Anteil von Wanzleben am Standort südöstlich von Schleibnitz umfasst.

Die wirksamen Flächennutzungspläne der benachbarten Gemeinden Landeshauptstadt Magdeburg und Sülzetal stellen den Standort nicht insgesamt als gewerbliche Baufläche dar, sondern beschränken sich auf die nach derzeitigem Bedarf umzusetzenden Teile des Gebietes. Eine isolierte Darstellung der Flächen als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan Wanzleben scheidet aufgrund der Festlegungen des Landesentwicklungsplanes LEP 2010 aus, da diese Standorte im Rahmen einer interkommunalen Kooperation entwickelt werden sollen. Die Stadt Wanzleben-Börde wählt daher für die Kennzeichnung des Standortes im Flächennutzungsplan

die Möglichkeit eines Vermerkes dieses Zieles der Raumordnung gegenüber einer bestandsorientierten Darstellung der Nutzung. Hierdurch soll das Ziel einer Freihaltung der Flächen für diese Nutzung im Flächennutzungsplan dokumentiert werden.

Neben dem im Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ festgelegten Standort sind das Grundzentrum Wanzleben und der regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe in Klein Wanzleben zu berücksichtigen.

Gemäß dem Ziel 29 des Landesentwicklungsplanes /9/ haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60) /9/. Zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Stadt Wanzleben-Börde gehören:

- Domersleben Gewerbegebiet nördlich der Martin-Selber-Straße,  
Gewerbegebiet östlich der Wanzlebener Straße
- Dreileben Gewerbegebiet an der Kolonie I und II
- Groß Rodensleben Gewerbegebiet am Kummerberg
- Hohendodeleben Gewerbegebiet I Magdeburger Straße
- Klein Rodensleben Gewerbegebiet Rodenslebener Straße
- Remkersleben Gewerbegebiet Remkerslebener Darre
- Stadt Seehausen Gewerbegebiet Hydraulik nördlich der Wanzlebener Allee,  
Gewerbegebiet südlich der Wanzlebener Allee
- Stadt Wanzleben Gewerbegebiet Wanzleben Südost Vor dem Hohen Tor / An der alten  
Tonkuhle, gewerbliche Bauflächen am Bucher Weg im Osten, Gewerbe-  
gebiet der Magdeburger Getreidewirtschaft Vor dem Schloßtor  
bis Lindenpromenade
- Zuckerdorf Klein Industriegebiet der Nordzucker AG Zuckerfabrik und Bioethanolanlage,  
Wanzleben gewerbliche Bauflächen an der Magdeburger Landstraße (KWS und  
andere), Gewerbegebiet Hofbreite, gewerbliche Bauflächen der Lager-  
haus Klein Wanzleben GmbH & Co.KG auf der Fläche der alten Zucker-  
fabrik

Zum Schutz der Wohnnutzung sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in den dargestellten gewerblichen Bauflächen angesiedelt werden, wobei erhebliche Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen zu vermeiden sind. Für erheblich belastende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet. Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen oder dörflichen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.

Für einige überwiegend an Standorten im Außenbereich angesiedelten Betriebe ist die Darstellung von Sonderbauflächen erforderlich (zum Beispiel Biogasanlage Klein Wanzleben), da diese Betriebe standortgebunden sind und die Gebiete nicht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung genutzt werden sollen. Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Rohstoffgewinnungsbetriebe im Außenbereich zulässig (z.B. Kiessandgruben bei Blumenberg). Diese bedürfen nicht der Darstellung von Bauflächen.

## Bestand

Wie bereits in den historischen und siedlungsgeschichtlichen Erläuterungen erwähnt, ist das Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde ein traditioneller Standort von Betrieben zur Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte bzw. zur Herstellung von Maschinen für die Landwirtschaft. Von den bis 1990 vorhandenen Betrieben konnte sich die überwiegende Zahl der Unternehmen auch im Wettbewerb nach 1990 durchsetzen. Die Schließung der alten Zuckerfabrik in Klein Wanzleben war verbunden mit dem Aufbau der neuen Zuckerfabrik nach 1992. Insgesamt ist dabei die deutliche Verringerung der Anzahl der Arbeitsplätze zu berücksichtigen.

Nach 1990 wurden Bebauungspläne für neue Gewerbe- und Industriegebiete in Hohendodeleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben aufgestellt, auf denen sich neue Betriebe ansiedelten. Ein gleichwertiger Ersatz der entfallenen Arbeitsplätze konnte jedoch nicht geschaffen werden.

Folgende Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen sind vorhanden:

<b>bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen seit 1990</b>						
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Erschließung
<b>1. Dreileben</b>						
Gewerbe an der Kolonie I in der Fassung der 1.Änderung (Ausfertigungsmangel), Gewerbe an der Kolonie II	06.09.2002 15.01.2004  16.07.2007	3,24 ha	2,98 ha	0 ha	nicht geeignet	erschlossen
<b>2. Hohendodeleben</b>						
Gewerbegebiet I	15.10.2004	10,59 ha	9,68 ha	1,28 ha	nicht geeignet	erschlossen
<b>3. Stadt Seehausen</b>						
vorhabenbezogener Bebauungsplan Autohaus Hartleib und Tankstelle einschließlich 1.Erweiterung	21.07.2000	1,52 ha	1,52 ha	0 ha (derzeit Leerstand)	geeignet	erschlossen
vorhabenbezogener Bebauungsplan Tischlerei Bock (Ausfertigungsmangel)	07.02.1997	0,77 ha	0,77 ha	-	geeignet	erschlossen
vorhabenbezogener Bebauungsplan Bördeglass (Ausfertigungsmangel)	10.11.1997	1,08 ha	1,08 ha	-	geeignet	erschlossen
<b>4. Stadt Wanzleben</b>						
vorhabenbezogener Bebauungsplan Autohaus Renault	06.05.1996	0,48 ha	0,48 ha	0 ha	nicht geeignet	erschlossen
Gewerbegebiet Südost 1. und 2.Bauabschnitt		12,88 ha	10,68 ha	5,07 ha	teilweise geeignet	teilweise erschlossen
Gewerbegebiet Südost 3.Bauabschnitt	17.11.1994	41,56 ha	37,72 ha	12,71 ha	geeignet	teilweise erschlossen

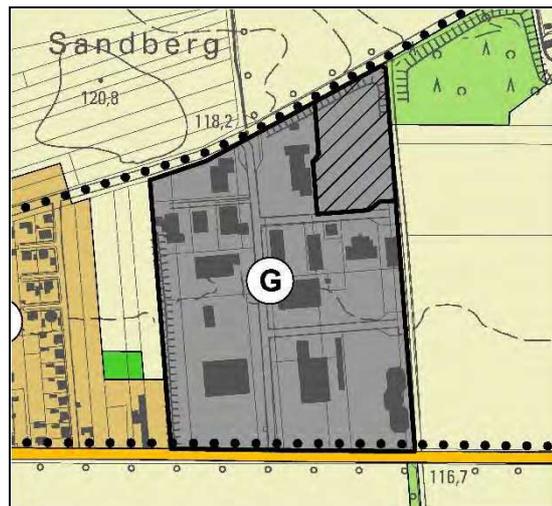
5. Zuckerdorf Klein Wanzleben						
Bebauungsplan Hofbreite 1/91	08.10.1992	4,69 ha	4,09 ha	0,64 ha	nicht geeignet	erschlossen
Bebauungsplan Industriegebiet der Nordzucker AG in der Fassung der 1.Änderung	15.01.2004 15.08.2008	111,71ha	109,9 ha	26,5 ha (nur für Nordzucker AG)	teilweise geeignet	erschlossen
<b>gesamt</b>						

Tabelle 20 bestehende Bebauungspläne für Gewerbegebiete

Im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne stehen damit derzeit ca. 19,88 Hektar an freien gewerblichen Bauflächen zur Verfügung.

#### Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen mit verfügbaren Bauflächen

- **Domersleben**  
Die gewerblichen Bauflächen in Domersleben nördlich der Martin-Selber-Straße sind durch einen Baubetrieb, einen Zierpflanzenanbau- und Pflanzengroßhandelsbetrieb, eine Schlosserei und Schmiede, ein Transport- und Logistikunternehmen (Frische Express) Getränkehandel vollständig ausgelastet. Die gewerblichen Bauflächen östlich der Wanzlebener Straße werden durch einen Rollladenbaubetrieb, einen Speditions- und Agrarservicebetrieb und einen Kurierservice genutzt. Die Flächen dienten ehemals als landwirtschaftliche Betriebsstätte. Innerbetriebliche Erweiterungsmöglichkeiten sind noch vorhanden. Für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung stehen nicht erkennbar Flächen zur Verfügung.
- **Dreileben**  
Die gewerbliche Baufläche in Dreileben Kolonie I und II sind durch den Betrieb Maschinenbau Bühring GmbH vollständig ausgelastet.
- **Groß Rodensleben**  
Die gewerbliche Baufläche in Groß Rodensleben ist durch den Betrieb WIR Entsorgungs - GmbH vollständig ausgelastet.
- **Hohendodeleben  
Gewerbegebiet I**  
Lage: nördlich der Magdeburger Straße  
Bebauungsplan rechtsverbindlich  
vollständig erschlossen, in geringer Entfernung westlich Wohnnutzung  
freie Bauflächen: ca. 1,28 Hektar  
  
wesentliche Betriebe:  
- Karlowsky fashion GmbH  
- Baumaschinen und Kran-Service GmbH  
- Pohl-Großküchen-Technik  
- Breithaupt & Philipp GmbH&Co.KG  
- Ernst-Wagner OHG  
- BFS GmbH&Co.KG Beton- und Fassadeninstandsetzung  
- Schweißtechnik Fachhandel Gubelas GmbH  
- Meister und Willenius Jalousien GmbH&CoKG



[ALK/TK10 10/2017] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

- Heinz Merkel GmbH
- J.M.Voith SE&Co.KG
- Tacke und Köppe Ladenbau und Tischlerei GmbH
- POLYGONVARO GmbH

Das Gewerbegebiet Hohendodeleben wurde nach 1990 neu entwickelt. Im Gewerbegebiet haben sich Firmen verschiedener gewerblicher Produktions- und Dienstleistungszweige angesiedelt. Eine kleinere Teilfläche im Nordosten des Gebietes wird noch nicht gewerblich genutzt.

- Klein Rodensleben

Die gewerblichen Bauflächen in Klein Rodensleben werden vollständig durch die Firmen Ziegler Stahl- und Metallbau GmbH, die TSN-Beton Börde GmbH und die Bördeland landwirtschaftliche GmbH genutzt.

- Remkersleben

Die gewerbliche Baufläche an der Remkerslebener Darre wird vollständig durch den Speditionsbetrieb, den Containerdienst und den Kfz Handwerksbetrieb Lauenroth belegt. Freie Flächen sind in den vorstehenden gewerblichen Bauflächen nicht vorhanden.

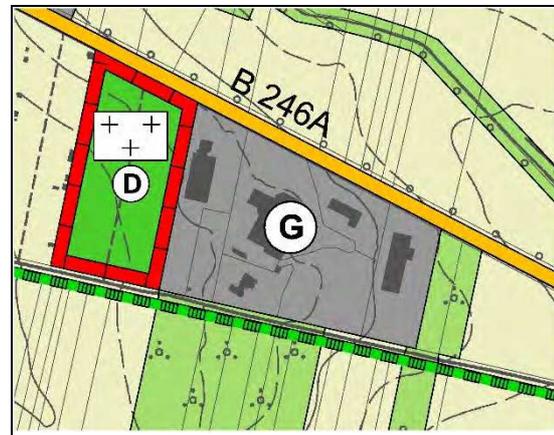
- Stadt Seehausen

Gewerbegebiet südlich der Wanzlebener Allee

Lage: südlich der Wanzlebener Allee  
vorhabenbezogene Bebauungspläne vollständig erschlossen  
freie Bauflächen: Leerstand Autohaus und Tankstelle

wesentliche Betriebe:

- Bördeglass und Metallbau GmbH
- Lebenshilfe Ostfalen Werkstatt II
- Leerstand



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Für das Gebiet wurden 3 vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt, die an einem Ausfertigungsmangel leiden. Die Grundstücke Wanzlebener Allee 12 und 12a stehen derzeit leer. Die Gebäude des Autohauses und der Tankstelle werden ebenfalls nicht genutzt, sollen jedoch reaktiviert werden.

Das Gewerbegebiet nördlich der Wanzlebener Allee wird vollständig durch die Hydraulik Seehausen GmbH genutzt. Untergeordnete Teilflächen werden durch einen Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb belegt. Freie Bauflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

- Stadt Wanzleben

Industrie- und Gewerbegebiet Wanzleben Südost

Lage: südöstlich von Wanzleben  
Bebauungspläne für den 1., 2. und 3. Bauabschnitt rechtsverbindlich  
freie Bauflächen: ca. 17,88 Hektar (schraffiert)

wesentliche Betriebe:

- Fehr Umwelt Ost GmbH
- ARGE DSD Magdeburg GmbH
- Shell Tankstelle (nördlich)
- Kommunalservice Landkreis Börde AöR



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

- Bördelagerhaus GmbH
- Solarpark Wanzleben UG & Co.KG
- Günter Papenburg Betonwerke Ost GmbH
- DEC Handelsgesellschaft mbH
- Frische Transport GmbH & Co.KG
- Westfalen Flüssiggaslager Wanzleben GmbH & C o.KG
- Special Workz GmbH
- Börde Vita GmbH
- Enertrag Bioenergie Wanzleben GmbH & Co.KG
- Design Factory (Foliendesign)

Das Gewerbe- und Industriegebiet Wanzleben Südost entstand nach 1990, um durch neue Gewerbeansiedlungen für die im Gewerbe und in der Landwirtschaft freigesetzten Arbeitskräfte neue Beschäftigungsmöglichkeiten zu schaffen, was nur teilweise gelang. Das Gebiet wird überwiegend durch Betriebe der Baustoff- und Recyclingindustrie, der Logistik und durch Großhandelsbetriebe geprägt. Eine Fläche von ca. 20 Hektar wird derzeit für Freiflächenphotovoltaikanlagen genutzt.

Eine bessere gewerbliche Vermarktung des Gebietes wird beeinträchtigt durch den noch fehlenden Teil der Ortsumfahrung Wanzleben zur Landesstraße L 50. Die Durchquerung der Ortslage Wanzleben zum Erreichen des Gewerbegebietes von der Bundesautobahn A 14 wird durch neue Ansiedlungsinteressenten als wesentliche Qualitätseinschränkung des Standortes bewertet.

Im Industriegebiet sind ca. 17,88 Hektar frei, die über die vorhandene Straße An der Tonkuhle nur unzureichend erschlossen werden. Die Grundstückstiefe von 455 Metern von der Straße gestattet nur eine Parzellierung mit Mindestgrundstücksgößen von ca. 5 Hektar, wofür derzeit keine Nachfrage besteht. Erforderlich ist die Bereitstellung kleinerer Gewerbegrundstücke bzw. eine weitere Erschließung der Flächen.

Die weiteren gewerblichen Bauflächen am Bucher Weg und der südlichen und östlichen Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße umfassen den Standort der Stadtwerke, die Schießanlage, eine Photovoltaikanlage, ein Kraftverkehrsunternehmen, ein Unternehmen der Weiterbildung, die Raiffeisen Warengenossenschaft, die Metallbau Refert GmbH, die Landmaschinen Roschwitz GmbH und mehrere kleinere Unternehmen im Gebäude Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße 18 sowie nördlich der Bahnlinie die Wanzleber Agrarservice und Transport GmbH. Die Flächen sind derzeit vollständig ausgelastet.

Der Standort Darrhof / Vor dem Schloßtor, der der Magdeburger Getreide GmbH als Lager für landwirtschaftliche Produkte dient und daneben südlich der Bahn Handwerksbetriebe umfasst, ist ebenfalls vollständig ausgelastet.

- Zuckerdorf Klein Wanzleben Gewerbegebiet Hofbreite

Lage: nordwestlich der Magdeburger Landstraße

Bebauungsplan rechtsverbindlich  
freie Bauflächen: ca. 0,64 Hektar (mit eingeschränktem Emissionsniveau)

wesentliche Betriebe:

- Metallhandelsgesellschaft Wanzleben mbH
- Bottmersdorfer Gerätebau und landwirtschaftliches Lohnunternehmen GmbH
- Elektro- und Heizungsbaubetrieb, Handel und Elektrogeräte
- Rauch Fassaden- und Metallbau GmbH
- GS Automobile GmbH und Autohaus
- Klein Wanzleber Stahl- und Hallenbau GmbH
- Tischlerei Tiedge GmbH



[ALK/TK10 10/2017] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Das Gewerbegebiet Hofbreite ist bis auf Kleinflächen im Norden mit ungünstigen Grundstückszuschnitten ausgelastet. Das Industriegebiet der Nordzucker AG umfasst die Zuckerfabrik und die Bioethanolanlage auf insgesamt 111,71 Hektar. Davon sind 85,21 Hektar in Nutzung. Die verbleibenden 26,5 Hektar befinden sich im Eigentum der Nordzucker AG und dienen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die Zuckerfabrik und die Bioethanolanlage. Südlich des Anschlussgleises der Zuckerfabrik befinden sich die gewerblichen Bauflächen Magdeburger Landstraße 30 bis 40, die durch die Klein Wanzleber Saatzucht KWS Saat SE genutzt werden. Neben der Saatzucht befinden die Unternehmen vin2food GmbH&Co.KG, Gebhardt Bau GmbH Klein Wanzleben, Motzbau Börde UG, Timplant Biotechnik und die Pflanzenvermehrungstechnik GmbH, die Freiwillige Feuerwehr Klein Wanzleben und der NP Markt Klein Wanzleben auf den Flächen, die vollständig ausgelastet sind.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass für die allgemeine gewerbliche Entwicklung nur in Wanzleben, Klein Wanzleben und Hohendodeleben in geringem Umfang geeignete Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

#### Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Stadt Wanzleben-Börde von besonderer Bedeutung. Grundsätzlich betreiben Gemeinden in der Regel eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können. Gemäß den Zielen der Raumordnung hat die Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen in den zentralen Orten und an den Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbegebiete Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Schwerpunkt der Bedarfsdeckung bilden die Stadt Wanzleben und Klein Wanzleben.

Für die Ermittlung des Umfangs des Flächenbedarfes an Gewerbeflächen sind drei Sachverhalte heranzuziehen:

- die konkreten Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe
- das Erfordernis zur Verlagerung von Betrieben von Standorten, die anderweitig genutzt werden sollen
- der bisherige Gewerbeflächenentwicklungsbedarf seit 1990 soweit dieser konkrete Entwicklungsabsichten überschreitet

Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist die Minderung des Defizites an Arbeitsplatzangeboten im Gebiet der Stadt, um den Umfang des Pendlerverkehrs zu reduzieren und somit dem raumordnerischen Ziel zur Verminderung von Verkehrsströmen zu entsprechen. Aufgrund des Angrenzens an die Landeshauptstadt Magdeburg wird die Stadt keinen Arbeitsplatzschwerpunkt darstellen. Planerisches Ziel ist es, ein Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen von mindestens 1 : 0,79, wie im Durchschnitt im Landkreis Börde vorhanden, zu erreichen.

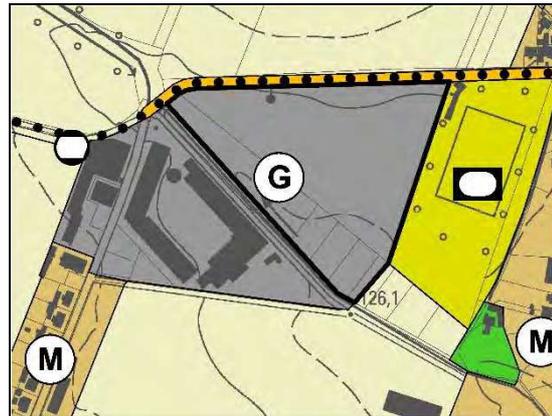
#### konkrete Entwicklungsabsichten bestehender Betriebe

Wesentliche Entwicklungsabsichten bestehender Betriebe in den gewerblichen Bauflächen der Stadt Wanzleben-Börde bestehen derzeit nur für die Maschinenbau Bühring GmbH in Dreileben. Die Nordzucker AG hält im Industriegebiet ihres Standortes ausreichend Erweiterungsflächen für den betrieblichen Bedarf vor. Für die Betriebe Hydraulik Seehausen GmbH, KWS Klein Wanzleben, die Westfalen Gas und die Design Factory bestehen Erweiterungsmöglichkeiten auf den betrieblichen Grundstücken.

Die Maschinenbau Bühring GmbH hat sich in den letzten Jahrzehnten dynamisch entwickelt. Sie verfügt neben dem Standort Kolonie I und II über einen Standort im Dorfkern. Für die Erweiterung des Betriebes sind weitere Flächen an der Kolonie angrenzend an den Werksstandort vorzusehen. Aufgrund des Angrenzens von Wohnbebauung im Süden ist eine Entwicklung nur in Richtung Nordosten bis zum Sportplatz sinnvoll.

- Ortschaft Dreileben  
Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühring GmbH für die betriebliche Entwicklung unter Nutzung der vorhandenen Erschließung

Größe der Fläche: 4,21 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

#### bisheriger Flächenbedarf für Gewerbeentwicklungen

Folgende Gewerbeflächen wurden seit 1990 zusätzlich in Anspruch genommen:

		<u>Fläche</u>
- Domersleben	keine zusätzliche Inanspruchnahme, nur Nachnutzung landwirtschaftlicher Betriebsstätten	
- Dreileben	Gewerbegebiete Kolonie I und II (bereits vorstehend berücksichtigt)	
- Hohendodeleben	Gewerbegebiet I Magdeburger Straße	9,31 ha
- Klein Rodensleben	Stahlbau Ziegler und Transportbeton	1,80 ha
- Stadt Seehausen	Gewerbegebiet südlich der Wanzlebener Allee	4,46 ha
- Stadt Wanzleben	Gewerbe- und Industriegebiet Südost ohne Freiflächenphotovoltaikanlage Autohaus Renault	22,11 ha 1,01 ha
- Zuckerdorf Klein Wanzleben	Gewerbegebiet Hofbreite Industriegebiet der Nordzucker AG (Fläche außer Betrachtung, da Ersatzstandort für Altwerk und bedarfsgerechte Erweiterung im Industriegebiet zukünftig möglich)	3,45 ha
		42,14 ha

Seit 1990 ist es gelungen 42,14 Hektar gewerbliche Bauflächen für tatsächliche Betriebsansiedlungen neu in Nutzung zu nehmen und Betriebe anzusiedeln. Für einen Zeitraum von 15 Jahren, für den der Flächennutzungsplan aufzustellen ist, wäre bei Weiterführung dieser Ansiedlungstätigkeit ein Bedarf von ca. 25 bis 30 Hektar abzuleiten.

Diesem Bedarf stehen Restflächen in verbindlichen Bebauungsplänen gegenüber:

- Hohendodeleben Gewerbegebiet I	ca. 1,28 Hektar
- Stadt Wanzleben Gewerbegebiet Südost	ca. 17,88 Hektar
- Zuckerdorf Klein Wanzleben Gewerbegebiet Hofbreite	<u>ca. 0,64 Hektar</u> ca. 19,80 Hektar

Es besteht ein zusätzlicher Bedarf von ca. 5,2 bis 10,2 Hektar Bauflächen für eine gewerbliche Entwicklung. Die Erweiterungsflächen sollen am Standort des Grundzentrums Stadt Wanzleben

und am regional bedeutsamen Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe in Klein Wanzleben vorgehalten werden. Folgende Gebietsentwicklungen sind vorgesehen:

- Stadt Seehausen  
Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Wanzlebener Allee neben den Flächen der Hydraulik Seehausen

Größe der Fläche: 1,19 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

- Stadt Wanzleben  
Erweiterung des Gewerbegebietes Südost nördlich der Straße An der Tonkuhle für kleinere Betriebe unter Nutzung der vorhandenen Erschließung

Größe der Fläche: 2,67 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

- Zuckerdorf Klein Wanzleben  
Erweiterung des Gewerbegebietes Hofbreite

Größe der Fläche: 6,5 Hektar

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Hofbreite war bereits im bisher fortgeltenden Flächennutzungsplan Klein Wanzleben als gewerbliche Baufläche vorgesehen.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen kann durch die vorstehenden Darstellungen zusätzlicher neuer gewerblicher Bauflächen gesichert werden.

### **3.6. Sonderbauflächen**

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO unterscheiden sich von den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung, sind aber keineswegs eine homogene Bauflächendarstellung, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Bauflächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, Sonderbauflächen für Biogasanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlagen oder für gewerbliche Tierhaltungsanlagen.

Neben der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche ist es daher erforderlich, für die Sonderbauflächen die Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch Angabe eines Zusatzes zur Bezeichnung Sonderbaufläche zu ergänzen. Die Flächen sollen daher nachfolgend differenziert betrachtet werden.

#### Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Die Stadt Wanzleben-Börde verfügt über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von ca. 88,8% des Bundesdurchschnitts. Dies entspricht in etwa dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt, der bei 88,6% des Bundesdurchschnitts liegt. Die Bindung der Kaufkraft an Wanzleben ist mit 69,1% sehr niedrig. Aufgrund des Angrenzens an das Oberzentrum Magdeburg mit einem umfassenden Angebot ist dies nicht untypisch und entspricht der ähnlichen Situation an vergleichbaren Standorten um Magdeburg (Barleben, Biederitz, Wolmirstedt). Eine Steigerung der Kaufkraftbindung ist aufgrund der Einstufung als Grundzentrum kaum möglich, da hierdurch der Schwerpunkt des Angebotes auf die Grundversorgung in Wanzleben beschränkt bleibt.

Im Bereich der Grundversorgung weist die Stadt Wanzleben-Börde verbrauchernahe Angebote durch Lebensmittelmärkte in der Stadt Seehausen (zwei Discountmärkte), in Klein Wanzleben (ein Discountmarkt) und in Wanzleben (ein Vollversorger und drei Discountmärkte) auf. Nur die Ortschaften Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben verfügen über eine verbrauchernahe Versorgung. In den anderen Ortschaften sind teilweise Bäcker und Fleischer vorhanden, die eine Teilabdeckung des Bedarfes gewährleisten.

Die in der Stadt Wanzleben vorhandenen vier Märkte sind räumlich bisher auf drei Standorte verteilt, dass sie nahezu optimal eine flächendeckende Nahversorgung für nicht mobile Bevölkerungsgruppen gewährleisten. Die 600-Meter-Einzugsbereiche umfassen weite Teile des Gebietes der Kernstadt. Der Discountmarkt an der südlichen Lindenpromenade wird derzeit an die Straße Vor dem Hohen Tor (Bundesstraße B 246a) verlegt. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die Erhaltung des fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebotes an den drei Standorten Lindenpromenade Nord, Lindenpromenade Süd und Windmühlenbreite (Edeka). Großflächig ist von diesen Einzelhandelsbetrieben bisher allein der Standort Edeka mit einer Verkaufsfläche von 3.940 m<sup>2</sup>. Die anderen Discountmärkte weisen Verkaufsflächen zwischen 740 m<sup>2</sup> und 1100 m<sup>2</sup> auf, die als nicht großflächig eingestuft wurden.

Der Edeka-Standort wurde Anfang der 90er Jahre etabliert und entwickelt sich stabil. Da es sich bei dem Standort nicht um eine Neuplanung eines Sondergebietes, sondern um ein bestehendes Sondergebiet handelt, dass auch bisher im wirksamen Flächennutzungsplan Wanzleben als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt war, sind die Ziele 49 und 50 des Landesentwicklungsplanes relevant.

*Ziel Z 49: "Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken."*

Der Flächennutzungsplan sieht keine Erweiterungen des bestehenden Sondergebietes vor, sondern stellt die Fläche ausschließlich bestandsorientiert dar. Die Darstellung dient ausschließlich dem Bestandsschutz. Die Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

*Ziel Z 50: "Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen."*

Der Standort ist städtebaulich integriert und befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen Wohn-  
dichte am Rand der Geschosswohnungsbauten.

Ziel der Darstellung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ist der Bestandsschutz  
für die bestehenden Einrichtungen. Insoweit Änderungen der Sortimente erforderlich werden,  
sind diese grundsätzlich nur unter Beachtung des Zieles 50 des Landesentwicklungsplanes zu-  
zulassen.

Eine weitere Entwicklung ist für den Standort Lindenpromenade Süd dringend erforderlich. Dieser  
Marktstandort ist von besonderer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung des Westens  
der Stadt Wanzleben. Durch die Verlagerung des Marktes an die Straße Vor dem Hohen Tor  
entsteht hier ein Defizit der verbrauchernahe Versorgung für nichtmobile Bevölkerungsgruppen  
im Westen von Wanzleben. Aufgrund des demografischen Wandels wird der Anteil älterer Ein-  
wohner deutlich zunehmen. Die Erhaltung dieses Standortes ist daher von besonderer städte-  
baulicher Bedeutung. Um eine Nachnutzung des Marktes durch einen Nahversorger zu fördern,  
ist zu prüfen, ob hier bei einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> eine atypische Fallgestaltung ange-  
nommen werden kann, die eine Zulässigkeit eines Marktes in einer gemischten Baufläche ermög-  
lichen würde.

Die Vertriebsformen des Einzelhandels waren in den letzten Jahrzehnten einem starken Wandel  
unterzogen. Verkaufseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, für die noch vor  
wenigen Jahren eine Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> üblich war, sind im Wettbewerb der  
Einzelhandelsanbieter zunehmend nicht mehr konkurrenzfähig. Der Kunde erwartet eine Ange-  
botsbreite und Angebotspräsentation, die auf Flächen unter 800 m<sup>2</sup> nicht mehr umsetzbar sind.  
Kleinere Einzelhandelsbetriebe werden in der Regel nur noch in Großstädten, in denen die  
Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist, oder in dörflichen Strukturen, an denen die Kaufkraft für  
größere Einrichtungen nicht ausreicht, errichtet. In den letzten Jahren errichtete Discountmärkte  
weisen in der Regel eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf. Die hieraus entstehenden städte-  
bauliche Auswirkungen bleiben gering, da ein dicht besiedelter Einzugsbereich vorhanden ist,  
von dem der Markt aus fußläufig erreichbar ist.

Bereits seit dem Jahr 2013 beabsichtigt ein Vorhabenträger die Errichtung eines weiteren Nah-  
versorgungszentrums an der Lindenpromenade. Eine ursprünglich geplante Verkaufsfläche von  
ca. 2950 m<sup>2</sup> als Einkaufszentrum wurde als nicht raumverträglich eingestuft. Der Vorhabenträger  
hat sein Konzept geändert und beabsichtigt die Errichtung von vier selbständig betriebenen vom  
Parkplatz aus separat zugänglichen Einzelhandelsbetrieben bestehend aus einem Lebensmittel-  
discountmarkt (Penny) mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufs-  
fläche, einem Textilmarkt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Schuhmarkt mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufs-  
fläche. Somit handelt es sich allein beim Discountmarkt noch um einen großflächigen Einzel-  
handelsbetrieb. Der Standort befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort im  
zentralörtlichen Bereich des Grundzentrums Wanzleben. Eine aktuelle Auswirkungsanalyse zum  
geplanten Neubau eines Penny-Lebensmittelmarktes in Wanzleben-Börde, Lindenpromenade  
der GMA vom 18.03.2020 belegt die Verträglichkeit des Standortes.

#### Sonderbauflächen für gewerbliche Tierhaltungsanlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 wurde das Privileg von nicht landwirtschaft-  
lichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich aufgehoben, soweit diese die Größengrenzwerte  
überschreiten, ab denen eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung nach  
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) besteht. Damit bedürfen größere, gewerbliche  
Tierhaltungsanlagen wie andere gewerbliche Betriebe einer bauplanungsrechtlichen Sicherung  
durch die Darstellung im Flächennutzungsplan und durch die Festsetzung in Bebauungsplänen.  
Landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, das heißt solche Tierhaltungsanlagen, die überwiegend  
auf eigener Futtergrundlage wirtschaften, sind weiterhin im Außenbereich zulässig.

Folgende Genehmigungen für größere genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen bestehen im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde:

Betreiber	Standort	Art der Tiere	Genehmigung vom	Kapazität
Gut Klein Wanzleben GmbH & Co.KG	Klein Wanzleben am südlichen Ortsrand	Mastschweine, Jungsauen, Ferkel, Sauen	29.09.2003	12168 Mastschweine, 1232 Jungsauen, 19488 Ferkel, 4998 Sauen
Görtz Blumenberg GmbH & Agrar KG	Klein Wanzleben Bottmersdorfer Straße u.nördlich Blumenberg	Mastschweine	25.02.1992	12600 Mastschweine
Altmärkische Putenmast Haldensleben	Domersleben nördlich	Truthühner	25.04.1994	18000 Trutzhühner
Timmermans GmbH	an der Landesstraße L46 zwischen Wanzleben u. Domersleben	Sauen, Ferkel	16.01.2018	886 Sauen, 2352 Ferkel, 2 Eber
Hühnerhof Börde Land Ei GmbH & Co.KG	Hohendodeleben Magdeburger Straße	Geflügel		nicht bekannt

Tabelle 21 genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen in der Stadt Wanzleben-Börde

Weiterhin befindet sich eine Tierhaltungsanlage in Meyendorf (Klostergut Meyendorf GbR). Diese ist als Landwirtschaftsbetrieb im Außenbereich privilegiert. Weitere Tierhaltung ist in den dörflichen Ortslagen innerhalb der gemischten Bauflächen vorhanden. Tierhaltungsanlagen bedürfen nur einer Darstellung als Baugebietsfläche, wenn sie nach Anlage 1 des Umweltprüfungsgesetzes umweltprüfungspflichtig oder vorprüfungspflichtig sind und als gewerbliche Anlagen, das heißt nicht auf eigener Futtergrundlage betrieben werden. Weiterhin ist der gesetzliche Bestandsschutz zu beachten. Die Anlagen genießen im Rahmen erteilter Genehmigungen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht als Sonderbaufläche Tierhaltung dargestellt sind. Die Darstellung als Sonderbaufläche Tierhaltung ist erforderlich, wenn eine Fortentwicklung der Anlage am bestehenden Standort auch als gewerbliche Tierhaltungsanlage möglich sein soll. Dies ist nur für Anlagen, in die regelmäßig investiert wurde und die ein geringes Konfliktpotential mit Wohnnutzungen angrenzender Ortslagen aufweisen, planerisch sinnvoll. Bezüglich des Konfliktpotentials ist zu beachten, dass mit den Tierhaltungsanlagen Arbeitsplätze verbunden sind und die Tierhaltung traditionell zum Dorf gehört.

Als Sonderbauflächen Tierhaltung wurden die Tierhaltungsanlagen der ortsferner gelegenen Teile des Gutes Klein Wanzleben GmbH & Co.KG und der Görtz Blumenberg GmbH & Agrar KG in Klein Wanzleben, der Altmärkische Putenmast Haldensleben in Domersleben, Görtz Blumenberg GmbH & Agrar KG nördlich von Blumenberg, die Timmermans GmbH nördlich von Wanzleben und der Hühnerhof Börde Land Ei GmbH & Co.KG bei Hohendodeleben dargestellt. Die Standorte umfassen auch Biogasanlagen, die überwiegend der Verwertung von Gülle dienen. Diese sind nicht separat dargestellt, sondern sind in der Darstellung von Sonderbauflächen für gewerbliche Tierhaltungsanlagen eingeschlossen.

Die Betriebe wurden bestandsorientiert als Sonderbaufläche Tierhaltung dargestellt. Erweiterungen der Anlagen sind nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu. Die Europäische Union strebt an, bis zum Jahr 2020 20% des Endenergieverbrauchs aus erneuerbaren Energien zu decken und hat hierzu die Richtlinie (RL 2009/28/EG) erlassen. Laut der im Jahr 2008 vorgelegten Leitstudie des Bundesumweltministeriums (BMU) können die erneuerbaren Energien in Deutschland bis zum Jahr 2020 einen Anteil von 30% an der Stromerzeugung erreichen. Wichtigste regenerative

Energiequellen in Deutschland sind die Wasserkraft, die Windenergie, die Energiegewinnung aus Biomasse und die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Stadt Wanzleben-Börde orientiert sich an diesen Zielen des Bundesgesetzgebers. Die energetische Nutzung von Wasserläufen ist im Gebiet der Stadt nicht wirtschaftlich möglich.

Aufgrund der Regelung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen auf der Ebene der Regionalplanung fällt der Stadt Wanzleben-Börde vor allem eine Steuerungsaufgabe für Freiflächenphotovoltaikanlagen und Biomasseanlagen zu.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat eine flächendeckende Prüfung des gesamten Gebietes der Stadt Wanzleben-Börde auf die Eignung von Flächen für großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen stattgefunden.

Für die Wahl der Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen hat die Stadt folgende Kriterien angewendet:

1. Eignung durch hinreichende Sonneneinstrahlung und Exposition der Flächen
2. gemäß dem Grundsatz G 84 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden, diesem Belang kommt in der Stadt Wanzleben-Börde aufgrund der hochwertigen Böden ein besonderes Gewicht zu
3. alternativ Nutzung von bereits bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung festgesetzten Flächen
4. gemäß dem Ziel 115 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sind die Wirkungen auf
  - das Landschaftsbild
  - den Naturhaushalt und
  - die baubedingte Störung des Bodenhaushalteszu prüfen.

zu 1.

Die Eignung durch eine hinreichende Sonneneinstrahlung beinhaltet den Ausschluss von Nord-, Ost- oder Westhanglagen, die im Stadtgebiet aufgrund des nur gering geneigten Geländes nur in Ausnahmefällen vorhanden sind. Besonders geeignet sind Südhanglagen, da diese einen geringeren Reihenabstand der Module erfordern. Ausgeprägte Hanglagen mit einer besonderen Sonnenexposition sind in der Stadt Wanzleben-Börde ausschließlich in naturräumlich oder landwirtschaftlich hochwertigen Bereichen, insbesondere um Seehausen und Eggenstedt vorhanden, die jedoch aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht in Frage kommen.

Die anderen nachfolgend untersuchten Flächen weisen bezüglich des Kriteriums 1 eine allgemeine Eignung auf.

zu 2.

Bisher versiegelte und derzeit brachgefallene Flächen, die sich für eine anderweitige bauliche Nutzung eignen, befinden sich in der Stadt Wanzleben-Börde:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - Stadt Seehausen            | - Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik zwischen der alten Bahnhofstraße und der Straße Hinter der Fabrik |
| - Zuckerdorf Klein Wanzleben | - Flächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes der alten Zuckerfabrik                                       |
|                              | - Flächen der derzeit ungenutzten Stallanlagen an der Bottmersdorfer Straße                             |

Als weitere Konversionsflächen sind die ehemaligen Deponien mit einer Mindestgröße von zwei Hektar anzunehmen soweit sie nicht landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Mindestgröße von 2 Hektar wurde gewählt, da sich die Deponien meist in der offenen Landschaft befinden und die Investitionen zur Ableitung der gewonnenen Energie eine wirtschaftlich tragfähige Mindestgröße der Fläche erfordert.

- |               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| - Domersleben | - Aschekuhle, Bauschuttdeponie |
| - Eggenstedt  | - Hausmülldeponie              |

- Klein Rodensleben - Deponie
- Meyendorf - Betriebsdeponie Gut Seehausen
- Zuckerdorf Klein Wanzleben - Deponie Tonnenberg

Davon scheiden die Flächen in Domersleben, Eggenstedt, Klein Rodensleben und Meyendorf aus. Die Flächen in Eggenstedt und Meyendorf befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Die Flächen in Domersleben und Klein Rodensleben wurden durch die Landschaftspläne als geschützte Biotope eingestuft.

Bodenabbauflächen zählen, soweit sie nicht rekultiviert wurden, ebenfalls zu den Konversionsflächen. Da die Rahmenbetriebspläne bzw. die Hauptbetriebspläne grundsätzlich eine Rekultivierung vorsehen, finden sie vorliegend keine Berücksichtigung. Sie sollen gemäß den Zielen der Stadt Wanzleben-Börde rekultiviert werden.

zu 3.

Bauleitplanerisch bereits für eine gewerbliche Nutzung gesicherte Flächen, die jedoch über einen längeren Zeitraum dieser beabsichtigten Nutzung nicht zugeführt werden konnten, sind in der Stadt Wanzleben-Börde im Industrie- und Gewerbegebiet Wanzleben Südost vorhanden. Hier wird derzeit ein Flächenanteil von ca. 20 Hektar durch Freiflächenphotovoltaikanlagen genutzt. Die verbleibenden Flächen sollen für gewerbliche Ansiedlungen freigehalten werden.

zu 4.

Standortbewertung nach den Kriterien des Landesentwicklungsplanes

	Auswirkungen auf das Land- schaftsbild	Auswirkungen auf den Natur- haushalt	Auswirkungen auf den Boden- haushalt	Gesamt- bewertung
- Stadt Seehausen ehemalige Zuckerfabrik	+	+	+	+
- Zuckerdorf Klein Wanzleben ehemaliger Rübenlagerplatzes der alten Zuckerfabrik	o	+	+	+
- Zuckerdorf Klein Wanzleben Stallanlagen östlich der Bottmersdorfer Straße	+	+	+	+
- Zuckerdorf Klein Wanzleben Deponie westlich der Bottmers- dorfer Straße	-	-	o	-

Tabelle 22 Bewertung der Standorte für Photovoltaikanlagen  
Erläuterung zu den vorstehenden Kriterien

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- + kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen
- o allgemeine Beeinträchtigungen
- großräumig im Landschaftsbild wahrnehmbare Beeinträchtigungen

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- + keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nur geringwertige Biotoptypen
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von mittelwertigen bis geringwertigen Biotoptypen
- Betroffenheit hochwertiger Biotoptypen mit Kompensationserfordernis

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

- + keine erheblichen Auswirkungen, da flächenhaft anthropogen überprägte Böden
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von teilweise anthropogen überprägten Böden
- Betroffenheit von anthropogen nur gering überprägten Böden

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bewertung festzustellen, dass nur die drei angeführten Standorte mit ehemals baulicher Nutzung eine Eignung für Photovoltaikfreiflächenanlagen aufweisen. Die Deponie in Klein Wanzleben ist aufgrund großräumiger Wahrnehmbarkeit im Landschaftsbild und hochwertiger Biotoptypen nicht geeignet. Der Standort wird daher nicht weiter verfolgt.

Als Darstellungen Sonderbaufläche Photovoltaikanlage wurden folgende Standorte aufgenommen:

- Stadt Seehausen
- Zuckerdorf Klein Wanzleben
- Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik zwischen der Alten Bahnhofstraße und der Straße Hinter der Fabrik
- Flächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes der alten Zuckerfabrik
- Flächen der derzeit ungenutzten Stallanlagen an der Bottmersdorfer Straße

Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Standorten für Freiflächenphotovoltaikanlagen ist hierdurch gesichert.

#### Sonderbauflächen für Biogasanlagen

Biogasanlagen sind in der Regel Betriebe, die Methan aus Biomasse erzeugen oder zu Biomethan für eine Ableitung in das Gasnetz aufbereiten oder in einem Blockheizkraftwerk Strom und Wärme produzieren. Anlagen bis zu einer installierten Feuerungsleistung von 2,0 MW und einer Kapazität von bis zu 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas pro Jahr sind gemäß § 35 Abs.1 Nr.6 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn sie durch einen landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und die weiteren in § 35 Abs.1 Nr.6 BauGB benannten Kriterien eingehalten werden. Sie entziehen sich damit der bauleitplanerischen Steuerung durch die Stadt. Größere Anlagen sind als Gewerbebetriebe einzustufen. Aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen Geruchsemissionen sind diese Anlagen nur für Gewerbe- und Industriegebiete mit einem größeren Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geeignet bzw. in eigens dafür vorgesehenen Sonderbauflächen anzuordnen.

Größere gewerblich genutzte Biogasanlagen bestehen in der Stadt Wanzleben-Börde an folgenden Standorten:

- Hohendodeleben Biogasanlage der Bioenergie Hohendodeleben GmbH & Co.KG innerhalb einer Sonderbaufläche für Tierhaltung, Verarbeitung pflanzlicher und tierischer Rohstoffe
- Klein Wanzleben Biogasanlage südlich der Flächen des Industriegebietes der Nordzucker AG in einer Sonderbaufläche Biogas auf Basis pflanzlicher Rohstoffe
- Klein Wanzleben Biogasanlage innerhalb der Sonderbaufläche Tierhaltungsanlagen der Schweinezucht Klein Wanzleben
- Wanzleben Biogasanlage vor dem Schloßtor innerhalb einer Sonderbaufläche Tierhaltung, Verarbeitung pflanzlicher und tierischer Rohstoffe
- Wanzleben Biogasanlage der ENERTRAG im Industrie- und Gewerbegebiet Wanzleben Südost
- Wanzleben Biogasanlage der DANPOWER an der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße, Strom- und Wärmeerzeugung, Verarbeitung pflanzlicher und tierischer Rohstoffe auf einer gewerblichen Baufläche

Diese Biogasanlagen werden gewerblich betrieben und befinden sich innerhalb von Bauflächen. Eine landwirtschaftlich betriebene Biogasanlage befindet sich in Meyendorf südöstlich des Ortes an der Tierhaltungsanlage.

Mit den vorstehenden Biogasanlagen ist eine bedarfsgerechte Ausstattung des Stadtgebietes gewährleistet, die eine weitgehende Verarbeitung tierischer Reststoffe sichert und die energetische Verwertung von pflanzlichen Rohstoffen in einem Umfang ermöglicht, der Monokulturen verhindert und ein ausgewogenes Verhältnis der Nahrungsmittelproduktion zur energetischen

Pflanzenverwertung sichert. Die Errichtung weiterer Biogasanlagen ist im Industrie- und Gewerbegebiet Südost in Wanzleben möglich. Weiterhin besteht für landwirtschaftliche Betriebe die Privilegierung dieser Anlagen bis zu der vorstehend benannten Größe im Außenbereich. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Biogasanlagen ist hierdurch gegeben.

#### Sonderbauflächen für Windenergieanlagen

In der Stadt Wanzleben-Börde befinden sich zwei im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ vorgesehene Vorrang- bzw. Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie:

- XIII. Hohendodeleben - Vorranggebiet und Eignungsgebiet
- XXI. Oschersleben - Vorranggebiet und Eignungsgebiet

Derzeit sind die Vorranggebiete noch nicht als Ziele der Raumordnung wirksam, da der bisherige Regionale Entwicklungsplan durch oberverwaltungsgerichtliche Entscheidung als unwirksam erklärt wurde und der neue Regionale Entwicklungsplan nur als 1. Entwurf vorliegt. Die Stadt Wanzleben hat in ihrer Stellungnahme zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes dargelegt, dass sie dem vorgesehenen neuen Vorranggebiet und Eignungsgebiet Nr. XIII Hohendodeleben nicht zustimmt. Auch die Erweiterung des Vorranggebietes und Eignungsgebietes XXI. auf die Gemarkung Wanzleben wurde nicht zugestimmt. Die Gebietsausweisungen entsprechen nicht den Zielen der Stadt Wanzleben – Börde. Die Stadt wird daher die vorgesehenen Eignungsgebiete im Flächennutzungsplan auch nicht vermerken.

Gemäß Ziel 109 des Landesentwicklungsplanes /9/ sind in den Regionalen Entwicklungsplänen die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine "abschließende flächendeckende Planung vorzulegen". Der Landesentwicklungsplan hat damit die Steuerungsfunktion für Windenergieanlagen dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Insofern sieht sich die Stadt Wanzleben-Börde derzeit nicht veranlasst, eigene Regelungen zu treffen. Der Sachverhalt ist im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes zu prüfen.

### 3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

#### 3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden

Gemäß § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB sollen in den Flächennutzungsplänen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Der Gesetzgeber beschränkt sich hierbei auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zwar nur auf die baulich zu nutzenden Flächen, dennoch steht es den Gemeinden offen, darüber hinaus Flächen zu kennzeichnen. Die hierfür zu kennzeichnenden Standorte werden im Rahmen des Abstimmungsverfahrens mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde abgestimmt. Die gravierendsten Belastungen bestehen im Bereich der Abfalldeponien. Hier kann eine Belastung auch ohne Erkundungen als gegeben angenommen werden.

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
<b>Bottmersdorf / Klein Germersleben</b>				
15021	Mülldeponie Klein Germersleben	Acker	Landwirtschaft	ja
15022	Mülldeponie Pappeln	Gehölz	Wald	ja
15036	Deponie Langer Acker Schlag 9	Ruderaflur	Grünland	ja
15038	Kippe Feldweg Richtung Etgersleben	Gehölz	Wald	ja
<b>Domersleben</b>				
15082	Aschekuhle, Bauschuttdeponie	Unland	Grünland	ja
<b>Dreileben</b>				
15359	Kiesgrube Bullenberg	Gehölz	Wald	ja
15360	Am goldenen Sumpf	Gehölz	Wald	ja
15361	Lange Stücken Ovelgünne	Acker	Landwirtschaft	ja
15362	Strecke an der alten Rübenbahn	Ruderafläche	Grünland	ja
15363	Strecke an der Rübenbahn	Acker	Landwirtschaft	ja
15364	Kiesgrube am Karrenberg	Gehölz	Wald	ja
<b>Eggenstedt</b>				
15175	Müllkippe Hasenpfuhl	Ruderafläche	Grünland	ja
15350	Plögelscher Steinbruch	Gehölz	Wald	ja
15351	Hausmülldeponie Eggenstedt	Gehölz	Wald	ja
15352	Fasanengraben	Acker	Landwirtschaft	ja
<b>Groß Rodensleben</b>				
15158	Müllkippe Sandkuhle Bergen	Gehölz	Wald	ja
<b>Hohendodeleben</b>				
15089	Deponie Kiesgrube Schleibnitz	Ruderafläche	Grünland	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
<b>Klein Rodensleben</b>				
15130	Deponie Klein Rodensleben	Gehölz	Wald	ja
15134	Kippe Fuchsberg	Gehölz	Wald	ja
<b>Stadt Seehausen</b>				
15174	Müllkippe Sandgrube Eggenstedter Straße	Ruderalfläche	Grünland	ja
15177	Deponie Sandgrube Hasenohr	Acker	Landwirtschaft	ja
15178	Deponie Ampfurther Weg	Ruderalfläche	Grünland	ja
15179	Müllkippe Ziegelei, Tongrube	Ruderalfläche	Grünland	ja
15291	Karrenberg Richtung Dreileben	Ruderalfläche	Grünland	ja
15292	Deponie hinter der Pauluskirche	Acker	Landwirtschaft	ja
<b>Stadt Wanzleben</b>				
15044	Müllkippe Sophienquelle	Hundeplatz	Sport	ja
15072	Deponie Henneberg Blumenberg	Ruderalfläche	Grünland	ja
15154	Müllkippe Alte Tongrube	Gehölz	Wald	ja
<b>Zuckerdorf Klein Wanzleben und Remkersleben</b>				
15002	ehemalige Sandkuhle	Sportplatz	Sportplatz	ja
15157	Betriebsdeponie Gut Seehausen	Ruderalfläche	Grünland	ja
15173	Müllkippe am Bruch Richtung Bergen	Ruderalfläche	Grünland	ja
15176	Deponie am Bruck	Ruderalfläche	Grünland	ja
15187	Deponie Tonnenberg	Gehölz	Wald	ja

Im Bereich der Deponien wurden ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Von der Deponie Alte Tonkuhle ist am Rand die geplante Führung der Ortsumgehung der Bundesstraße B 246 betroffen. Konkrete Abstimmungen sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Straße zu treffen.

Aktuell befinden sich der Sportplatz Klein Wanzleben und der Hundetrainingsplatz Wanzleben auf ehemaligen Deponien. Konflikte zwischen den ausgeübten Nutzungen und den Deponien sind nicht bekannt.

Weitere Altstandorte befinden sich laut Altlastenkataster an folgenden Stellen:

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
<b>Bottmersdorf / Klein Germersleben</b>				
15024	Milchviehanlage Klein Germersleben		Landwirtschaft	ja
15025	Quarantänestall Klein Germersleben		Landwirtschaft	ja
15026	Schweinemast Klein Germersleben		gemischte Baufläche	ja
15028	Technikstützpunkt, Betriebstankstelle		gemischte Baufläche	ja
15029	Milchviehanlage Bottmersdorf		gemischte Baufläche	ja
15031	Stall Andree		gemischte Baufläche	ja
15032	Reparaturstützpunkt, Werkstatt, Tankstelle LPG		gemischte Baufläche	ja
15033	Silo Bude 20		Landwirtschaft	ja
15035	Schafstall Bottmersdorf		gemischte Baufläche	ja
<b>Domersleben</b>				
15079	Gärtnerei LPG Rauchgas-kammer		gemischte Baufläche	ja
15080	Technikstützpunkt Domersleben		gemischte Baufläche	ja
15081	Kfz-Reparatur Firma Braune		gemischte Baufläche	ja
15087	Schweineställe Domers-leben		Sonderbaufläche Tierhaltung	ja
15088	Hof Laaß LPG(T) Hohendodeleben		gemischte Baufläche	ja
15446	Tankstelle, Technikstütz-punkt	Standort nicht verifiziert		
<b>Dreileben</b>				
15365	Zuchtanlage		gemischte Baufläche	ja
15366	Schäfereihof		gemischte Baufläche	ja
15367	LPG Hof 2		gemischte Baufläche	ja
15368	LPG Hof 1		gemischte Baufläche	ja
15369	LPG Hof 3		gemischte Baufläche	ja
15370	LPG Hof 4		gemischte Baufläche	ja
15372	Technikstützpunkt, Tank-stelle		Landwirtschaft	ja
15373	VEG Haupthof mit Tank-stelle		gemischte Baufläche	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
15375	Technikstützpunkt Hof 5		gemischte Baufläche	ja
15376	Siloanlage Bahnhofstraße		Landwirtschaft	ja
15379	Silo Schützensee	Überprüfung Standort	Landwirtschaft	ja
15380	Bombenabwurf Torbreite		Landwirtschaft	ja
15381	Düngerscheune		gemischte Baufläche	ja
<b>Eggenstedt</b>				
15353	LPG Stallkomplex		gemischte Baufläche	ja
15355	Technikstützpunkt	Überprüfung Standort	Grünfläche	ja
15356	Gutshof Offenstall		Landwirtschaft	ja
15358	Gut Eggenstedt		gemischte Baufläche	ja
<b>Groß Rodensleben</b>				
15006	Agrarflugplatz Schlag 17d	Acker	Landwirtschaft	ja
15008	LPG Hof Maaß		gemischte Baufläche	ja
15009	Technikstützpunkt Tank-stelle LPG		gemischte Baufläche	ja
15010	Gärtnerei Rauchgas-kessel		gemischte Baufläche	ja
15011	Technikstützpunkt LPG(T)		gemischte Baufläche	ja
15012	Technikstützpunkt LPG(T), Büro	Standort nicht verifizierbar		
15013	Stall Hackbart LPG(T)		gemischte Baufläche	ja
15015	Stall König LPG(T)		gemischte Baufläche	ja
15017	Schafstall, Stall Eggas LPG(T)		gemischte Baufläche	ja
15018	Stall Kurthe LPG(T)		gemischte Baufläche	ja
15019	Gummiwerk Schönebeck BT Groß Rodensleben		gemischte Baufläche	ja
15020	Firma Heinrichs Pkw Waschstützpunkt		gemischte Baufläche	ja
15159	Schafstall Bergen		Landwirtschaft	ja
15160	Bergen Stall und Tank-stelle Gutshof		gemischte Baufläche	ja
<b>Hohendodeleben</b>				
15093	Technikstützpunkt LPG(P)	Hof Schünemann	gemischte Baufläche	ja
15095	Pferdestall der Reitsparte der LPG		gemischte Baufläche	ja
15096	Geflügelfarm Taubmann		Grünland	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
15097	Stall Lampe der LPG(T)		gemischte Baufläche	ja
15098	Milchviehanlage Technik-stützpunkt	Reiterhof	gemischte Baufläche	ja
15099	Hof Wahlstab LPG(T)		gemischte Baufläche	ja
15100	Schafstall LPG(T)		Wohnbaufläche	ja
<b>Klein Rodensleben</b>				
15123	Technikstützpunkt und Waschanlage LPG		gewerbliche Baufläche	ja
15124	Pflanzenschutzmittellager der LPG(P)		gemischte Baufläche	ja
15125	Reparaturstützpunkt		gemischte Baufläche	ja
15126	Stall Diehme		gemischte Baufläche	ja
15127	Stall Ullrich LPG		gemischte Baufläche	ja
15128	Schafstall Fricke		Landwirtschaft	ja
15133	Bullenmastanlage LPG		gemischte Baufläche	ja
15135	Sanitätsschlachtbetrieb Fischer		gemischte Baufläche	ja
15132	Hammelstall der LPG		gemischte Baufläche	ja
<b>Stadt Seehausen</b>				
15296	Technikstützpunkt und Gärtnerei		Landwirtschaft	ja
15445	Bunker Seehausen		Wald	ja
<b>Stadt Wanzleben</b>				
15046	ACZ Agrarservice		gewerbliche Baufläche	ja
15049	Heizhaus I der KVV Wanzleben		gemischte Baufläche	ja
15050	Heizwerk II und III der KVV Wanzleben		gewerbliche Baufläche	ja
15053	Mopedreparatur Firma Vohs		Wohnbaufläche	ja
15055	Kfz-Reparatur Firma Iser		Wohnbaufläche	ja
15056	Kfz-Pflege- und Wasch-dienst Freitag		Wohnbaufläche	ja
15058	Schweinemastanlage LPG(T) Wanzleben		Sonderbaufläche Tierhaltung	ja
15064	Technikstützpunkt der LPG(P) Schleibnitz		gemischte Baufläche	ja
15065	Stützpunkt der LPG(P) Schleibnitz		gemischte Baufläche	ja
15066	Gärtnerei Schleibnitz Rauchgaskessel		gemischte Baufläche	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
15067	Stall Fritze Schleibnitz		gemischte Baufläche	ja
15073	Schweinemast Blumenberg, Gülle Silo		Sonderbaufläche Tierhaltung	ja
15074	Pflanzenschutzmittellager Blumenberg		Landwirtschaft am Rand zu Wohnen	ja
15075	Reparaturstützpunkt, Garagen, Tankstelle Blumenberg		gemischte Baufläche	ja
15155	Minol Tankstelle Lindenpromenade		gemischte Baufläche	ja
15290	Flüssigdünger		Grünland	ja
15442	Schießplatz Wanzleben		Schießanlage	ja
<b>Zuckerdorf Klein Wanzleben und Remkersleben</b>				
15001	Pillierungsanlage Klein Wanzleben		gewerbliche Baufläche	ja
15003	Pflegestützpunkt Landmaschinen, Tankstelle		gewerbliche Baufläche	ja
15152	Reparaturstützpunkt und PSM Lager der GPG		Landwirtschaft	ja
15153	Speicher I Allersaaten GmbH		gewerbliche Baufläche	ja
15156	Institut für Rübenforschung		gewerbliche Baufläche	ja
15165	Güllespeicher Gut Seehausen		Landwirtschaft	ja
15167	Gutshof Meyendorf		gemischte Baufläche	ja
15172	Kfz-Werkstatt der Zuckerfabrik		gewerbliche Baufläche	ja
15188	Zuckerfabrik Klein Wanzleben	Teilfläche mit Einfamilienhäusern bebaut	gemischte Baufläche	ja
15189	Zuckerfabrik Ascheplatz		Kompensationsfläche	ja
15190	Schlammteiche der Zuckerfabrik		Grünland, Gewässer	ja
48240	ehemaliges Lehr- und Versuchsgut der LPG		gemischte Baufläche	ja

Die zwei Altlastenverdachtsflächen Kennziffer 15446 (Tankstelle und Technikstützpunkt Domersleben) und Kennziffer 15012 (Technikstützpunkt LPG(T), Büro) in Groß Rodensleben konnten bisher nicht standörtlich im Plan zugeordnet werden, da die angegebenen Koordinaten fehlerhaft sind.

Nutzungskonflikte im Bestand sind bisher nicht bekannt. Der Flächennutzungsplan sieht auf den belasteten Flächen überwiegend bestandsorientierte Nutzungen vor, die keinen Untersuchungsbedarf erkennen lassen. Falls im Rahmen dargestellter Wohnbauflächen oder gemischter Bauflächen Nutzungssensibilisierungen durch eine Nutzung belasteter Standorte für Wohnen vorgesehen wird, sind zuvor Untersuchungen der Bodenbelastungen erforderlich.

Die Standorte, die sich in den Wohngebieten im Osten von Wanzleben befinden, sind kleinflächig und betreffen im Wesentlichen gewerblich genutzte Teile der Gebiete. Auf der Fläche der alten Zuckerfabrik Klein Wanzleben ist inzwischen ein weitgehend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet entstanden.

Im Altlastenkataster sind weitere Verdachtsflächen enthalten, die allein aufgrund ihrer Vornutzung und ohne konkrete Untersuchung als altlastenverdächtig eingestuft wurden. Bei vielen Nutzungen, die zum Beispiel mit organischen Schadstoffen verbunden sind (Stallanlagen), kann davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffe aufgrund des Zeitablaufes von ca. 30 Jahren weitgehend abgebaut sind. Diese Flächen wurden inzwischen archiviert, das heißt, dass für die Flächen derzeit kein Überwachungsbedarf besteht. Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht unterstellt werden. Für ihre Lage wird auf das Altlastenkataster verwiesen. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist für diese Flächen nicht erforderlich.

### 3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse des menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind.

Der Denkmalbegriff umfasst:

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche
- archäologische Kulturdenkmale
- archäologische Flächendenkmale
- bewegliche Kulturdenkmale und
- Kleindenkmale

Gemäß § 5 Abs.4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Mehrheiten baulicher Anlagen können auch durch einzelne Baudenkmale gebildet werden. Auch Bauernhöfe und Gutsanlagen, bei denen mehrere Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen, bilden Mehrheiten baulicher Anlagen. Weiterhin befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen im Plangebiet. Sie wurden zusätzlich in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen, wenn sie als Einzeldenkmale das Orts- und Landschaftsbild dominieren.

Dies sind in der Stadt Wanzleben-Börde:

- |                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| - Ortsteil Bottmersdorf       | Dr.-Hübener-Straße, Kirche St. Andreas,<br>Dr.-Hübener-Straße 22, 24, 25, 26, 27, 28,<br>28a, 29, 30, 31, 33, 35, 37 | Denkmalbereich<br>teilweise<br>Baudenkmale |
|                               | Walter-Rathenau-Straße 4, Bauernhof  | Baudenkmal                                 |
|                               | Karl-Liebknecht-Straße, Friedhof   | Baudenkmal                                 |
|                               | Ernst-Thälmann-Platz 4, Bauernhof  | Baudenkmal                                 |
| - Ortsteil Klein Germersleben | Dorfstraße 35, Gutshof   | Baudenkmal                                 |
|                               | Dorfstraße 12, Bauernhof   | Baudenkmal                                 |
|                               | Dorfstraße südlich Bahn, Wohnhaus  | Baudenkmal                                 |
|                               | Kirchstraße 2, Bauernhof (großer Hof)  | Baudenkmal                                 |
|                               | Kirche Klein Germersleben  | Baudenkmal                                 |
|                               | Bockwindmühle Klein Germersleben   | Baudenkmal                                 |

- |   |                            |  |                |
|---|----------------------------|--|----------------|
| - | Ortsteil Domersleben       | Kirche St. Peter und Paul mit Friedensstraße 8 (Bauernhof), Friedensstraße 40 (Pfarrhof) einschließlich Pfarrgarten  | Baudenkmale    |
|   |                            | Unter den Linden 6-13, Straßenzeile  | Denkmalbereich |
|   |                            | Sarrestraße 18, Bauernhof  | Baudenkmal     |
|   |                            | Sarrestraße 4, Sarremühle  | Baudenkmal     |
| - | Ortsteil Dreileben         | Bahnhofstraße 10, 11, 12, Villa und Gutshof  | Baudenkmale    |
|   |                            | Bergener Straße 18, Bauernhof  | Baudenkmal     |
|   |                            | Sachgesamtheit Domäne Dreileben mit Burg Kirche St. Jakobi, Gemeindehaus und Amtspark, Birkenwinkel 4 und Parkstraße 3-5, Pfortchen 2, 3, 6, 8, Bauernhöfe | Baudenkmale    |
| - | Ortsteil Eggenstedt        | Pfarrkirche, Pfarrhof, An der Hauptstraße/ Am Teich 1  | Baudenkmale    |
|   |                            | Altes Schloss, Rittergut und Park  | Baudenkmale    |
|   |                            | An der Hauptstraße 45, Gasthof   | Baudenkmal     |
| - | Ortsteil Bergen            | An der Kommende 43, 44, 45, 46, Komturei des Deutschen Ritterordens mit Rittergut, Kirche, Fabrikantenvilla und Park                                       | Baudenkmale    |
| - | Ortsteil Groß Rodensleben  | Kirche St. Petri, Lange Straße und Pfarrhof Lange Straße 3, Bauernhof Lange Straße 6   | Baudenkmale    |
|   |                            | Bauernstraße 4, Bauernhof  | Baudenkmal     |
|   |                            | Lange Straße 37, 37a, 38, Bauernhöfe   | Baudenkmale    |
|   |                            | Mühle südlich Zur Magdeburger Straße am Ortsausgang nach Bergen  | Baudenkmal     |
| - | Ortsteil Hemsdorf          | Dorfkirche   | Baudenkmal     |
|   |                            | Schrotestraße 15, 16, 17, 18, Gutshof  | Baudenkmal     |
| - | Ortsteil Hohendodeleben    | Kirche St. Petrus und Paulus, Kirchhof, Kleine Straße 1 Pfarrhof   | Baudenkmale    |
|   |                            | Abendstraße 2, 3, 16, 17, 18, Bauernhöfe, Gutshaus   | Baudenkmale    |
|   |                            | Kleine Straße 10, 11, 20, Bauernhöfe   | Baudenkmale    |
|   |                            | Matthissonstraße 15, 15a, Gutshof  | Baudenkmal     |
|   |                            | Schmiedebergstraße 15, 17, 19, 22, 23, 24, 25, 26, Häusergruppe  | Denkmalbereich |
| - | Ortsteil Klein Rodensleben | Zum Teich 3, 4, Bauernende 1, Bauernhöfe, Gutshaus   | Baudenkmale    |
|   |                            | Bauernende 14, Bauernhof   | Baudenkmal     |

	Hinter der Kirche, Kirche St. Pankratius	Baudenkmal
	Krugstraße 4, 4a, Bauernhof	Baudenkmal
	Krugstraße 18 / 20, Bauernhof	Baudenkmal
	Magdeburger Chaussee 3, Bauernhof	Baudenkmal
- Ortsteil Meyendorf	Zisterzienser Nonnenkloster mit Klosterkirche St. Andreas, Gutshof, Landschaftspark, Remise, Pferdestall, Arbeiterkaten	Baudenkmale
- Ortsteil Remkersleben	Alte Dorfstraße 4, Kirche St. Michael, Pfarrhof	Baudenkmal
	Lange Hauptstraße 11, Bauernhof	Baudenkmal
- Ortsteil Stadt Seehausen	Seehäuser Warte	prägendes Einzeldenkmal im Außenbereich
	Albert-Nußbaum-Straße zwischen 11 und 12 Kirche	Baudenkmal
	Albert-Nußbaum-Straße 14, Bauernhof	Baudenkmal
	Stadtbefestigung mit Pfanneturm, Am See, Alte Bahnhofstraße, An der Kirche	Baudenkmal
	Kirche St. Paul, Seeblick	Baudenkmal
	Breiter Weg 16, 17, 18, Häusergruppe	Denkmalbereich
	Breiter Weg 27, Bauernhof	Baudenkmal
	Am Markt 17, Kirche St. Laurentius, Friedens- platz 8, 10, 11, 12, 13, 14, 18, Pfarrhof, Kirche, Gasthaus, Rathaus, Wohn- und Geschäftshäuser, Schneiderturm	Baudenkmale
	Friedrich-Engels-Straße 10, Schule	Baudenkmal
	Rathenaustraße 17, Bauernhof	Baudenkmal
	Steinstraße 14,16, Gerichtsgebäude, Gasthof	Baudenkmale
	Tatarenberg 16, 17, 18, Bauernhof und Häuser- gruppe	Baudenkmale
	Tatarenberg 28, Bauernhof	Baudenkmal
	Friedhof, Wanzlebener Allee	Baudenkmal
	Wanzlebener Allee 7,10a, Villa und Fabrik	Baudenkmale
- Ortsteil Blumenberg	Am Bahnhof, Bahnhof und Wasserturm	Baudenkmale
	Am Bahnhof 3 und 4	Baudenkmale
	Hahneberger Weg 18, 18a Bauernhof	Baudenkmal
- Ortsteil Schleibnitz	Hauptstraße 50 Bauernhof	Baudenkmal
	Hauptstraße 38, Geschwister-Scholl-Straße Kirche St. Stephanus und Bauernhof	Baudenkmale

-	Ortsteil Stadt Wanzleben	Stadtbefestigung (Reste)	Baudenkmal
		Weißer Warte (landschaftsprägend im Außenbereich)	Baudenkmal
		Blaue Warte (landschaftsprägend im Außenbereich)	Baudenkmal
		Alte Promenade, Alte Schmiedestraße, An der Bergstraße, Die lange Straße, Gute Straße, Hohe Straße, Hospitalstraße, Karnipstraße, Kirchgang, Kleine Gartenstraße, Lindenpromenade, Markt, Poststraße, Ritterstraße, Rosmarienbergstraße, Roßstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Sarrestraße, Schloßplatz, Thomas-Müntzer-Weg Welsche Straße, Stadtgrundriss innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung	Denkmalbereich
		Am Amt 1, Burg Wanzleben und Volkspark	Baudenkmale
		An der alten Tonkuhle 9, Ziegelei	Baudenkmal
		An der Bergstraße 10, 10a, Rosmarienbergstraße 8, 8a, Ackerbürgerhof	Baudenkmal
		Die Lange Straße 1, 19, 20, Kühnesche Stiftung, Postamt und Ackerbürgerhof	Baudenkmale
		Geschwister-Scholl-Platz 2, Hospital	Baudenkmal
		Kirchgang 3, Ritterstraße 18,19 ehem. Landratsamt	Baudenkmal
		Kirchgang 7, 8, 9, Schulpromenade 15, Kirche St. Jacobi, Gemeindehaus, Wohnhaus, Pfarrhaus	Baudenkmale
		Lindenpromenade 15a, Roßstraße 44, 45, 46 Rote Schule, Bauernhof	Baudenkmal
		Lindenpromenade 21/22 Verwaltungsgebäude	Baudenkmal
		Lindenpromenade 28 Schule	Baudenkmal
		Markt 1-10, 11a, 12-14, 20, 21, Schwanstraße 1, Marktplatz mit Rathaus	Denkmalbereich
		Poststraße 11, Ackerbürgerhof	Baudenkmal
		Ritterstraße 3, Gerichtsgebäude, Gefängnis	Baudenkmale
		Ritterstraße 20, Ackerbürgerhof	Baudenkmal
		Schwanstraße 7, 11, Bauernhöfe	Baudenkmale
		Vor dem Hohen Tor, Friedhof	Baudenkmal
		Vor dem Hohen Tor 1b, Mühle	Baudenkmal
		Vor dem Hohen Tor 2, Schule und Kirche	Baudenkmale
		Vor dem Schloßtor 8,9, Schäferei	Baudenkmal

- Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben	Alte Hauptstraße 12, 15, 17, Rabbethgestraße 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 29, Bauernhöfe, Wohnhäuser, Kirche im alten Dorfkern	Baudenkmale
	Ampfurther Ring, Kirche St. Joseph	Baudenkmal
	Ampfurther Ring 16,17, Wohnhaus Friedensburg	Baudenkmal
	Alte Hauptstraße 41, Gieseckesche Villa einschließlich Park	Baudenkmal
	Bottmersdorfer Straße 9,10,11, Wohnhaus	Baudenkmal
	Kastanienallee 9, Rabbethgsche Villa, Gutshof einschließlich Park	Baudenkmale
	Kastanienallee 15, 16, Lindenallee 40-46, Straßenzeile	Denkmalbereich
	Alte Hauptstraße 41 und Lindenallee 3, Zuckerfabrik Rabbethge & Giesecke einschließlich Verwaltungsgebäude	Denkmalbereich Baudenkmal
	Magdeburger Landstraße 30, Haus der Biologie	Baudenkmal
	Rudolf-Breitscheid-Ring 41, Huchsche Villa	Baudenkmal

Weitere Einzeldenkmale sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

In der Stadt Wanzleben-Börde befinden sich zahlreiche archäologische Denkmale und archäologische Flächendenkmale. Die Lage der bisher bekannten archäologischen Denkmale und Fundstellen ist in einem Beiplan Anlage 2 dargestellt. Archäologische Flächendenkmale sind in Anlage 2 in diagonaler Kreuzschraffur, Wüstungen in waagerechter Linienschraffur, Fundstellen in blauer diagonaler Linienschraffur und obertägig sichtbare Denkmale in roter Flächenfüllung vermerkt.

Bei sämtlichen Vorhaben bzw. Erdingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen sowie im Bereich aller historischen Ortskerne ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (einschließlich Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Formen des Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen bzw. baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unterliegen.

### 3.7.3. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass der tiefere geologische Untergrund im Gebiet des Flächennutzungsplanes auch aus Gesteinen gebildet wird, die potentiell subsorptionsgefährdete Horizonte aufweisen (Gips, Anhydrit). Weil diese wasserlöslichen Gesteine im Kontakt mit Grundwasser zu Auslaugung / Verkarstung und dementsprechenden Hohlraum-bildung führen, können an der Geländeoberfläche lokal Senkungen bzw. Erdfälle auftreten. Das betrifft im Nordteil des Territoriums Ovelgünne über Bergen, Domersleben und nördlich Schleibnitz Gesteine des Oberen Buntsandsteins mit eingelagerten Gipsschichten. Hier ist dem

Landesamt für Geologie und Bergwesen nur ein Einzelereignis aus der Literatur bei Bergen bekannt (Abbildung). Die subrosionsgefährdeten Horizonte liegen außerdem in größerer Tiefe, so dass ein Auftreten von Erdfällen sehr unwahrscheinlich ist.

In einem schmalen Streifen von Nordwest nach Südost (nordöstlich der Ortslagen Seehausen, Remkersleben und Wanzleben) sind Gesteine des Mittleren Muschelkalks verbreitet, die Gipseinlagerungen aufweisen (Sulfatkarst). Zum Teil sind hier auch Kalksteine oberflächennah anzutreffen, die durch Regen- und Sickerwasser einer langsamen Auflösung unterliegen können (Karbonatkarst). Im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind bisher in dem beschriebenen Gebiet zwei Erdfallereignisse (nordwestlich Wanzleben und nördlich Seehausen) dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier ebenfalls als gering eingeschätzt wird. Im Verbreitungsgebiet des Mittleren Keupers (südwestlicher Teil des zu betrachtenden Territoriums, (hellbraune Fläche in der Abbildung) sind bisher keine Ereignisse bekannt geworden. Die subrosionsgefährdeten Horizonte liegen hier in größerer Tiefe, so dass ein Auftreten von Erdfällen hier nicht zu erwarten ist.

Aufgrund des geringen Risikos ist eine Kennzeichnung der Gebiete in der Planzeichnung nicht erforderlich.

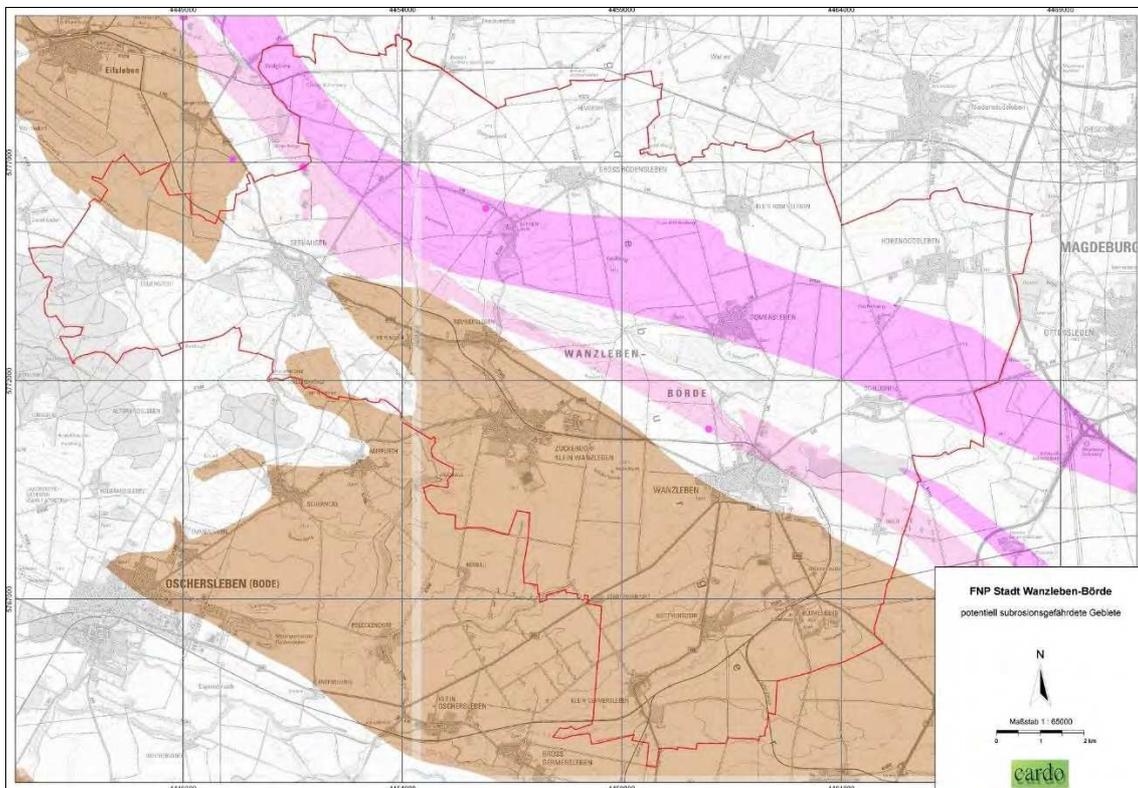


Abbildung: potentiell subrosionsgefährdete Gebiete in der Stadt Wanzleben-Börde  
Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt

### 3.8. Bauen im Außenbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. In der Absicht, die Zersiedelung der Landschaft und die Zersplitterung der Bebauung weitestgehend zu verhindern, ist hier die Errichtung neuer Gebäude nur möglich, wenn

öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben:

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient, soweit nicht ein Ausschluss der Zulässigkeit dieser Anlagen durch eine Ausweisung von Eignungsgebieten an anderer Stelle erfolgt. Dies ist vorliegend für Windenergieanlagen durch den Regionalen Entwicklungsplan gegeben. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind daher nicht mehr im Außenbereich privilegiert.
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
  - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb
  - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt
  - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
  - d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient  
oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

In mehreren Ortsteilen, insbesondere in Bottmersdorf / Klein Germersleben, Dreileben, Bergen, Hohendodeleben, Meyendorf, Remkersleben und Seehausen befinden sich landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt soweit sie ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Eine Darstellung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten als Baugebiete erfolgt nur dort, wo sie in die Ortsstruktur integriert sind und bei Aufgabe der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung für andere bauliche Zwecke genutzt werden können oder wo sie gewerblich betrieben werden.

Weiterhin befinden sich im Außenbereich Nutzungen, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung nur im Außenbereich realisiert werden sollen. Hierzu gehören zum Beispiel Jagdhütten etc..

Zu den im Außenbereich privilegierten Anlagen gehören weiterhin die baulichen Anlagen zur Rohstoffgewinnung und -verarbeitung. Dies betrifft im Plangebiet:

- Kiessandtagebau Henneberg (Schmidt & Bormann GmbH)
- Sandtagebau Fuchsberg südlich von Hohendodeleben (Günter Papenburg AG)

Für die betreffenden Betriebe liegen entsprechende Abbau- und Betriebsgenehmigungen vor.

Sonstige nicht landwirtschaftliche Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von § 35 Abs.2 bis 4 BauGB im Einzelfall zu prüfen.

Die Darstellung von Wohnplätzen und Einzelgebäuden im Außenbereich als Baufläche würde die Entstehung von Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern und ist damit nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die fehlende Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan bedeutet jedoch weder, dass diese Gebäude ihren Bestandsschutz verlieren, noch dass sie nicht entwickelt werden können. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument einer Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB geschaffen. Die Entwicklung ist jedoch nur in einem engen Rahmen möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft soll hierdurch vermieden werden.

Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören auch Windenergieanlagen soweit diese nicht durch die Ziele der Raumordnung oder durch eine Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle ausgeschlossen werden. Die Ziele der Raumordnung sehen eine Konzentration ausschließlich in den Vorranggebieten und Eignungsgebieten vor. Außerhalb dieser Gebiete ist daher die Neuerrichtung von Windenergieanlagen unzulässig.

## **4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG**

### **4.1. Verkehr**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Übergeordnetes Ziel im Bereich Verkehr ist die Befriedigung der vorhandenen und der in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbedürfnisse durch ein Verkehrssystem, das unter den Gesichtspunkten der Annehmlichkeit, der Leistungsfähigkeit, der Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit, des Betriebs- und Verkehrswertes sowie der Umweltverträglichkeit ein Optimum an Bedürfnisbefriedigung bewirkt.

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Gebiet der Stadt bestehen

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb des Stadtgebietes sowie zu den angrenzenden Arbeitsplatzschwerpunkten in Magdeburg und Sülzetal
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in den Ortsteilen, den Nahversorgungsbereichen in Klein Wanzleben und Seehausen und zum zentralen Versorgungsbereich in Wanzleben und dem benachbarten Oberzentrum Magdeburg
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Naherholungsgebieten
- im Schülerverkehr

Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es, die Funktionen im Stadtgebiet so zu ordnen, dass ein möglichst hoher Anteil des Verkehrs fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigt werden kann. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden, indem

- gewerbliche Bauflächen an das Radwegenetz angeschlossen werden und
- Wohnbauflächen möglichst ortskernnah entwickelt werden.

Grundsätzlich ist ein leistungsfähiger Straßenanschluss jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Wanzleben-Börde.

#### 4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr

##### Autobahnen

- Bundesautobahn A 14 (Schwerin) - Magdeburg - Leipzig - Dresden  
im Abschnitt Kreuz Magdeburg - Wanzleben

Die Stadt Wanzleben-Börde verfügt nur im Osten über einen Anschluss an das Bundesautobahnnetz. Von der Anschlussstelle Wanzleben der Bundesautobahn A 14 besteht über die Landesstraße L 50 eine direkte Anbindung der Stadt Wanzleben an das Autobahnnetz. Die Bundesautobahn A 14 ist vierspurig ausgebaut. Sie ist weitgehend ausgelastet. Die Bundesautobahn A 14 wurde bestandsorientiert dargestellt.

Weiterhin von Bedeutung für den Anschluss des Stadtgebietes an das Bundesautobahnnetz ist die Bundesautobahn A 2, die von Seehausen über Bundesstraßen B 246a / B 245 erreichbar ist.

##### Bundesstraßen

- Bundesstraße B 246

Die Bundesstraße B 246 verbindet im Plangebiet Wanzleben mit dem benachbarten Mittelzentrum Oschersleben. Sie beginnt an der Bundesstraße B 246a südlich von Wanzleben und verläuft auf der Ortsumgehung im Süden des Stadtgebietes. Dringend notwendig ist die Fortführung der Ortsumgehung um Wanzleben bis zur Landesstraße L 50, um die Hauptverkehrsströme in das Industrie- und Gewerbegebiet und von Oschersleben zur Bundesautobahn A 14 konfliktfrei um Wanzleben führen zu können. Die Ortsumgehung Wanzleben im Zuge der B 255 / B 246a ist im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes 2030 enthalten. Gemäß der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte ist für das Jahr 2020 die Vergabe der Planungsleistungen vorgesehen, die 2021 beginnen sollen. Das Umsetzungskonzept geht von einem Zeitraum von 10 Jahren bis zum Baurecht aus. Dann folgt die Baudurchführung. Der in der Planzeichnung eingetragene Vermerk ist nicht im Sinne einer Linienbestimmung, sondern im Sinne der generellen Freihaltung eines Korridors für die Verbindung zu werten. Die Linienbestimmung wird voraussichtlich bis zum Jahr 2023 durch die Landesstraßenbaubehörde erfolgen.

Straßenbegleitende Radwege entlang der B 246 sind derzeit nicht vorhanden. Parallel zum Abschnitt der südlichen Ortsumgehung verläuft ein Rad- und Fußweg über benachbarte Wege. Der Landesradverkehrsplan 2010 sieht die Schaffung weiterer straßenbegleitender Radwege an der Bundesstraße B 246 im Abschnitt Wanzleben bis Flotts Höhe im weiteren Bedarf vor.

- Bundesstraße B 246a

Die Bundesstraße B 246a stellt die wichtigste Ortsverbindungsstraße im Stadtgebiet dar. Sie verläuft von der Bundesstraße B 81 aus Richtung Altenweddingen kommend östlich von Blumenberg nach Wanzleben. Die Bundesstraße B 246a quert Wanzleben im Verlauf der Straßen Vor dem Hohen Tor, Bahnhofsprobenade, Lindenpromenade, Vor dem Rittertor. Weiter führt die Straße nach Westen nördlich der Zuckerfabrik Klein Wanzleben. Hier bindet die Landesstraße L 102 an. Die Bundesstraße führt weiter nach Remkersleben, Meyendorf und Seehausen. Sie quert Seehausen im Verlauf der Straßen Wanzlebener Allee, Ringstraße, Alte Bahnhofstraße und verlässt das Stadtgebiet nach Norden in Richtung Siegersleben, Ovelgünne, Hakenstedt zur Bundesstraße B 245 und der Anbindung an die Bundesautobahn A 2. Radwege sind entlang der Bundesstraße B 246a nur innerhalb der Ortslagen Wanzleben und Seehausen vorhanden. Der Bedarfsplan für straßenbegleitende Radwege an Bundesstraßen sieht Radwege entlang der Bundesstraße B 246a im Abschnitt zwischen Altenweddingen, Wanzleben, Remkersleben, Meyendorf, Seehausen und Siegersleben im weiteren Bedarf vor.

- Bundesstraße B 180  
Die Bundesstraße B 180 wurde mit Verfügung vom Januar 2019 zur Gemeindestraße abgestuft. Inzwischen erfolgte eine Umstufung zur Kreisstraße.

#### Landes- und Kreisstraßen

Das Plangebiet wird von 6 Landesstraßen und 7 Kreisstraßen berührt. Dies sind:

- Landesstraße L 24                      Seehausen – Dreileben – Drackenstedt – Bundesstraße B 1  
Die Landesstraße L 24 quert das Stadtgebiet im Westen von Oschersleben über Schermcke kommend über Seehausen, Dreileben, Bahnhof Dreileben/Drackenstedt und führt weiter nach Drackenstedt und zur Auffahrt der Bundesautobahn A 2. Gravierend ist das Fehlen eines Radweges zwischen Dreileben und dem Bahnhof Dreileben/Drackenstedt. Der Abschnitt ist auch Bestandteil des Städtepartnerschaftsradweges Braunschweig-Magdeburg. Im weiteren Bedarf des Landesradverkehrsplanes sind Radwege in den Abschnitten Seehausen - Schermcke und Seehausen - Dreileben vorgesehen.
- Landesstraße L 46                      Wanzleben – Domersleben – Klein Rodensleben – Wellen – Bundesstraße B 1  
Die Landesstraße L 46 stellt eine wichtige Verbindung zwischen Wanzleben und den nördlich gelegenen Ortschaften dar. Sie verbindet die Orte über die Bundesstraße B 1 mit der Auffahrt Irxleben der Bundesautobahn A 2. Die Landesstraße L 49 beginnt in Wanzleben an der Bundesstraße B 246a und verläuft über Domersleben, Klein Rodensleben und Wellen zur Bundesstraße B 1. Radwege sind nur innerhalb der Ortslage Domersleben vorhanden. Im weiteren Bedarf des Landesradverkehrsplanes sind Radwege in den Abschnitten Wanzleben - Domersleben und Domersleben – Klein Rodensleben vorgesehen. In der Radwegekonzeption des Landkreises Börde wird darüber hinaus ein Radweg im Abschnitt Bahnhof Wellen nach Klein Rodensleben als erforderlich angesehen.
- Landesstraße L 49                      Magdeburg – Niederndodeleben – Klein Rodensleben – Groß Rodensleben – Bergen – Dreileben  
Die Landesstraße L 49 stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung im nördlichen Stadtgebiet dar. Sie erreicht von Magdeburg über Niederndodeleben kommend östlich von Klein Rodensleben das Stadtgebiet und verläuft über Klein Rodensleben, Groß Rodensleben, Bergen nach Dreileben. Dort endet sie an der Landesstraße L 24. Radwege sind nicht vorhanden. Im weiteren Bedarf des Landesradverkehrsplanes sind Radwegeverbindungen zwischen Groß Rodensleben und Bergen sowie Bergen und Dreileben enthalten.
- Landesstraße L 50                      Magdeburg – Schleibnitz – Wanzleben  
Die Landesstraße L 50 stellt die wichtigste Anbindungsstraße zwischen Wanzleben, der Bundesautobahn A 14 und Magdeburg dar. Sie beginnt in Magdeburg, quert die Bundesautobahn A 14 und verläuft südlich von Schleibnitz auf der Ortsumgehung nach Wanzleben. Die hohe Verkehrsbelastung und die Bedeutung der Straße würde eine Aufstufung als Teil der Bundesstraße B 246 rechtfertigen, die spätestens mit dem Bau der Ortsumgehung Wanzleben erfolgen sollte. Radwege sind nicht vorhanden. Der Bau von straßenbegleitenden Radwegen in den Abschnitten A 14 bis Schleibnitz und Schleibnitz bis Wanzleben ist in vordringlichen Bedarf des Landesradverkehrsplanes eingeordnet.
- Landesstraße L 77                      Seehausen – Eggenstedt – Beckendorf  
Die Landesstraße L 77 bindet Eggenstedt an Seehausen an und verläuft nach Westen über Beckendorf, Ausleben, Hamersleben nach Wackersleben zur Landesgrenze mit Niedersachsen. Im Abschnitt zwischen der östlichen Stadtgrenze und Eggenstedt ist die Straße Bestandteil des Allerradweges. Separate Radwege sind bisher nicht vorhanden. Im weiteren

Bedarf des Landesradverkehrsplanes sind Radwege in den Abschnitten Beckendorf nach Eggenstedt und Eggenstedt nach Seehausen vorgesehen.

- Landesstraße L 102            Bundesstraße B 246a – Klein Wanzleben – Ampfurth – Landesstraße L 24  
Die Landesstraße L102 beginnt an der Bundesstraße B 246a in Höhe der Zuckerfabrik Klein Wanzleben und quert Klein Wanzleben in Richtung Ampfurth. Sie endet an der Landesstraße L 24 in Schermcke. Ein Radweg ist nur im Abschnitt zwischen der Zuckerfabrik und Klein Wanzleben sowie in Klein Wanzleben zur Anbindung des Schwimmbades vorhanden. Der Landesradverkehrsplan sieht einen Radweg zwischen Klein Wanzleben und Ampfurth im weiteren Bedarf vor.
- Kreisstraße K 1155            Groß Rodensleben – Ochtmersleben – Eichenbarleben  
Die Kreisstraße K 1155 bindet Groß Rodensleben an die Bundesstraße B 1 in Eichenbarleben an. Sie beginnt an der Landesstraße L 49 in Groß Rodensleben und verläuft über Ochtmersleben nach Eichenbarleben. Radwege sind nicht vorhanden und durch den Landkreis Börde nicht geplant.
- Kreisstraße K 1163            Bundesstraße B 81 – Schleibnitz – Hohendodeleben – Niederndodeleben – Irxleben  
Die Kreisstraße K 1163 verläuft von Süd nach Nord im östlichen Stadtgebiet. Beginnend an der Bundesstraße B 81 verläuft sie am Ostrand von Schleibnitz nach Hohendodeleben und von dort weiter über Niederndodeleben nach Irxleben zur Bundesstraße B 1. Radwege sind nicht vorhanden. Im Radwegekonzept des Landkreises Börde sind Radwege im Abschnitt Fuchsberg bis Hohendodeleben und Hohendodeleben nach Niederndodeleben vorgesehen.
- Kreisstraße K 1223            Magdeburg – Hohendodeleben – Landesstraße L 46  
Die Kreisstraße K 1223 verbindet Magdeburg mit Hohendodeleben und führt dann weiter nach Westen zur Landesstraße L 46 bei Domersleben. Ein Radweg ist im Abschnitt Magdeburg nach Hohendodeleben vorhanden. Das Radwegekonzept des Landkreises Börde sieht einen weiteren Radweg im Abschnitt westlich von Hohendodeleben vor.
- Kreisstraße K 1264            Bundesstraße B 246a – Blumenberg – Bottmersdorf  
Die Kreisstraße K 1264 führt von der Bundesstraße B 246a bei Blumenberg über Blumenberg nach Bottmersdorf. Radwege sind nicht vorhanden und nicht geplant.
- Kreisstraße K 1267            Klein Wanzleben – Remkersleben – Bergen – Landesstraße L 49  
Die Kreisstraße K 1267 stellt die Verbindung zwischen der Landesstraße L 49 in Bergen, der Bundesstraße B 246a in Remkersleben und Klein Wanzleben dar. Sie verläuft landschaftlich reizvoll durch eine Senke mit abwechslungsreichem Gehölzbestand. Radwege sind nicht vorhanden und nicht geplant.
- Kreisstraße K 1272            Kreisstraße K 1155 – Hemsdorf  
Die Kreisstraße K 1272 bindet Hemsdorf an die Kreisstraße K 1155 an.
- Kreisstraße K 1700            Kreisgrenze – Klein Germersleben – Bottmersdorf – Wanzleben auf der alten Bundesstraße B 180  
Im Januar 2019 wurde die Bundesstraße B 180 zur Gemeindestraße abgestuft. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 29.01.2020 wurde die Straße ab dem 01.02.2020 bis zur Landkreisgrenze als Kreisstraße gewidmet. Die Kreisstraße K 1700 beginnt an der Kreisgrenze und verläuft über Klein Germersleben, Bottmersdorf nach Wanzleben zur Bundesstraße B 246. Straßenbegleitende Radwege sind in Klein Germersleben bis zum Sportplatz

vorhanden. Im Landesradverkehrsplan ist ein Radweg im Abschnitt Bottmersdorf - Klein Germersleben und zwischen Bottmersdorf und Wanzleben im weiteren Bedarf vorgesehen.

Wichtigstes und dringendstes Verkehrsbauvorhaben im Stadtgebiet ist die Vervollständigung der Ortsumgehung Wanzleben der B 246 bis zur Landesstraße L 50 bei Schleibnitz.

Durch die vorhandenen Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert. Die straßenbegleitenden Radwege bedürfen der Ergänzung. Anbindungsdefizite an das klassifizierte Straßennetz bestehen für den Ortsteil Buch. Dieser ist nur über Gemeindestraßen erreichbar. Ansonsten gewährleistet das überörtliche Hauptverkehrsnetz eine ausreichende Erschließung aller Ortsteile. Die Straßen sind überwiegend in gutem Zustand. Einige Straßen bedürfen der Sanierung bzw. Instandsetzung, die im Wesentlichen innerhalb des derzeitigen Straßenraumes erfolgen kann. Wesentliche Grundzüge der Bodennutzung berührende Änderungen der Straßenführung sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge**

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB stellt der Flächennutzungsplan neben den Straßen für den überörtlichen Verkehr nur die innerörtlichen Hauptverkehrszüge dar.

Das Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb des Stadtgebietes wird durch die klassifizierte Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gebildet. Die gemeindlichen, die überörtlichen Straßen und die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergänzen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptnetz. Dies sind im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde die Straßenzüge:

- Ortsverbindungsstraße Wanzleben An der Tonkuhle bis Buch
- Anschlussstraße der Kolonie an Dreileben
- südliche Lindenpromenade im Stadtgebiet Wanzleben
- Anschluss des südlichen Stadtgebietes von Wanzleben über die Straße Zur Röthe an die Bundesstraße B 246

Die weitere Erschließung erfolgt über Nebennetzstraßen und Anliegerstraßen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden.

#### **4.1.3. Schienenverkehr**

Die Stadt Wanzleben-Börde wird im Süden durch die Hauptnetzstrecke Nr.6404 Magdeburg – Halberstadt gequert. Im Plangebiet befindet sich der Bahnhof Blumenberg als einziger Anschluss an die Bahnstrecke. Dieser wird seit dem 09.12.2018 durch Personenzüge nicht mehr angefahren. Es besteht somit kein direkter Anschluss des Stadtgebietes an diese Strecke mehr.

Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Hauptnetzstrecke Nr.6110 Braunschweig - Magdeburg. Für den Anschluss der Ortschaften im nördlichen Stadtgebiet sind die Haltepunkte Dreileben/Drackenstein für Dreileben, Ochtmersleben für Hemsdorf und Groß Rodensleben, Wellen für Klein Rodensleben und Niederndodeleben für Hohendodeleben von Bedeutung. Beide vorgenannten Strecken gehören zum Betriebsstreckenbestand der Deutsche Bahn Netz AG.

Weiterhin besteht die Bahnstrecke Nr.6861 von Blumenberg bis nach Klein Wanzleben (Gleisanschluss Zuckerfabrik) ausschließlich für den Güterverkehr. Sie zählt zum Betriebsstreckenbestand der Deutschen Regionaleisenbahn GmbH (DRE). 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, zum Beispiel für gelegentliche Personensonderzüge, zu öffnen. Die Betriebsanlagen enden an der Magdeburger Straße im OT Klein Wanzleben. An dieser Stelle könnte

bei Bedarf eine einfache Zugangsstelle für Gelegenheitsverkehre entstehen. Der restliche Streckenabschnitt von Klein Wanzleben bis nach Eilsleben ist stillgelegt, jedoch bisher noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt (§ 23 Allgemeines Eisenbahngesetz). Für den stillgelegten Streckenteil sieht die DRE keine Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebes. Die Anlagen sind, sofern noch vorhanden, für den Bahnbetrieb des Betriebsabschnitts entbehrlich. Aus diesem Grunde strebt die DRE dort ein Verfahren nach § 23 AEG zur Nachnutzung der Grundstücke für andere Zwecke an.

#### Personenverkehr

Der Bahnhof Blumenberg wird nicht mehr durch Personenzüge der Strecke Magdeburg – Halberstadt – Thale angefahren. An diese Strecke besteht für das Stadtgebiet kein direkter Anschluss mehr. Auf der Strecke Magdeburg - Braunschweig verkehren Regionalbahnen am Tag stündlich in Richtung Magdeburg und Braunschweig. Die Reisezeit nach Magdeburg beträgt von Dreileben / Drackenstein ca. 20 Minuten und nach Braunschweig ca. 50 Minuten. Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist die Erhaltung der Verbindungsqualität.

#### Güterverkehr

Über die Bahnstrecke Blumenberg – Klein Wanzleben ist die Zuckerfabrik einschließlich des Bioethanolwerkes Klein Wanzleben an das Schienennetz angeschlossen. Vom Bioethanolwerk aus verkehren derzeit wöchentlich 2 Ganzzüge. Der mögliche Anschluss weiterer Betriebe könnte den Umfang des Lkw-Verkehrs zu den Betrieben erheblich reduzieren. Neuplanungen von Schienenverbindungen sind derzeit nicht vorgesehen.

### **4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege**

#### überregionale Radrouten (Klasse 2 nach Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt)

Das Stadtgebiet wird im Westen durch den Aller-Radweg und den Radweg Aller - Harz gequert, die als Radroute der Klasse 2 nach Landesradverkehrsplan eingeordnet sind.

Der Aller-Radweg beginnt im Plangebiet in Eggenstedt und verläuft nach Westen über die Landesstraße L 77 nach Gehrigsdorf zur 2.Allerquelle. Der Radweg Aller-Harz schließt an den Aller-Radweg in Eggenstedt an. Die geplante Route verläuft über Seehausen und Schermcke nach Oschersleben. Sie ist jedoch noch nicht ausgebaut, so dass die Wegeführung derzeit von Eggenstedt über Altbrandsleben nach Oschersleben führt. Die Radwege wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

#### Radrouten von regionaler Bedeutung (Klasse 3 nach Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt)

Neben den Radwegen der Klasse 2 nach Landesradverkehrsplan führen drei Radwege der Klasse 3 durch das Stadtgebiet. Die Radwege Börderadweg und Telegraphenradweg verlaufen teilweise auf identischen Führungen. Sie erreichen Hohendodeleben von Magdeburg auf unterschiedlichen Routen und führen dann auf einer Strecke über den Fuchsberg in Richtung Domersleben und entlang der Sarre in Richtung Wanzleben. Von Wanzleben aus führen sie südlich der Zuckerfabrik nach Klein Wanzleben. Der Telegraphenradweg verläuft danach direkt nach Ampfurth, der Börderadweg führt über Meyendorf (Kloster) nach Ampfurth.

Am 03.10.2016 wurde offiziell der Städtepartnerschaftsweg Braunschweig – Magdeburg eröffnet, der das Stadtgebiet im Nordwesten berührt. Er verläuft von Ovelgünne kommend in Richtung Dreileben und führt dann weiter über die Landesstraße L 24 nach Drackenstein.

### Radrouten ohne Klassifizierung des Landesradverkehrsplanes

Das Radwegekonzept des Landkreises Börde sieht zusätzlich zu den vorstehenden Radwegen Netzverbindungen auf der ehemaligen, inzwischen entwidmeten Bahntrasse im Abschnitt Eilsleben – Seehausen – Remkersleben – Klein Wanzleben sowie Netzverbindungen über landwirtschaftliche Wege von Klein Germersleben nach Schwaneberg, von Wanzleben über Buch nach Altenweddingen und von Eggenstedt nach Seehausen unabhängig von der Landesstraße L 77 vor. In die Planzeichnung wurden nur die klassifizierten Radwege aufgenommen.

### **4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)**

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt und die Region bedarfsgerecht mit den zentralen Orten, insbesondere der Landeshauptstadt Magdeburg, der Kreisstadt Haldensleben und dem Mittelzentrum Oschersleben verbindet. Mit dem Verkehrsverbund MAREGO wurden gute Voraussetzungen für einen regional abgestimmten, funktionsfähigen Nahverkehr geschaffen. Schnittstelle mit dem Schienenverkehr ist Dreileben/Drackenstein Bahnhof. Weitere Schnittstellen sind Seehausen und Wanzleben.

Träger des ÖPNV ist der Landkreis Börde. Dieser hat die Börde Bus Verkehrsgesellschaft mit der Bedienung der Strecken beauftragt. Über das Busliniennetz sind alle Ortsteile der Stadt Wanzleben-Börde erreichbar. Gesonderte Erfordernisse für Darstellungen des Flächennutzungsplanes resultieren aus den Busverbindungen nicht.

## **4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

### **4.2.1. Wasserversorgung**

Träger der Wasserversorgung in der Stadt Wanzleben-Börde ist für alle Ortsteile der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) mit Sitz in Oschersleben. Die Wasserlieferbedingungen sind in den ergänzenden Vertragsbestimmungen zur Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV in der Fassung vom 11.12.2014) geregelt. Das Stadtgebiet wird aus dem Grundwasserwerk Colbitz mit Trinkwasser versorgt.

Das überörtliche Hauptnetz und die Trinkwassergewinnung werden durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben.

Im Stadtgebiet befindet sich der Hochbehälter Seeberg. Von diesem Hochbehälter und dem Hochbehälter Thauberg im Stadtgebiet von Magdeburg aus erfolgt die Versorgung. Druckerhöhungsanlagen befinden sich in Meyendorf, Stadt Seehausen, Klein Wanzleben, Groß Rodensleben und Dreileben. Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung befinden sich nicht in der Stadt Wanzleben-Börde. Als Fläche für die Wasserversorgung wurde der Hochbehälter Seeberg dargestellt.

Die Hauptversorgungsleitungen werden nach Zuarbeit des TAV in die Planzeichnung aufgenommen.

Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist in Abhängigkeit von der Nennweite ein entsprechender Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten.

Für Rohrleitungen gelten folgende Schutzstreifenbreiten:

Nennweite	Schutzstreifenbreite
DN 100 / 150	4 Meter (2 Meter beidseitig der Rohrachse)
DN 200 / 400	6 Meter (3 Meter beidseitig der Rohrachse)

Die TWM weist darauf hin, dass die vor 1990 verlegten Trinkwasserhauptleitungen und Rohwasserleitungen einschließlich der Nebenanlagen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz Bestandsschutz haben. Die Trinkwasserverteilung von den Übergabestellen der TWM erfolgt durch den Trink- und Abwasserverband Börde. Die Verteilungsanlagen und Netze gehören nicht zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzügen der Bodennutzung.

#### **4.2.2. Abwasserbeseitigung**

Träger der Abwasserentsorgung in der Stadt Wanzleben-Börde ist mit Ausnahme der Ortschaft Hohendodeleben der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) mit Sitz in Oschersleben. Für das Verbandsgebiet besteht ein Abwasserbeseitigungskonzept nach § 79 WG LSA. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 17.12.2013 zuletzt geändert am 04.12.2018 festgelegt.

Träger der Abwasserbeseitigung in der Ortschaft Hohendodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 08.07.2015 festgelegt.

Alle größeren Ortschaften sind an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Zum Bestand des Trink- und Abwasserverband Börde gehören die zentralen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen für die Schmutz- und - soweit übertragen - Niederschlagswasserbeseitigung, das heißt neben den öffentlichen Hauptkanälen im Freigefälle oder im Drucksystem und den zentralen Einrichtungen (Transportleitungen, Abwasserpumpwerke, Kläranlagen und Klärteiche) auch die Anschlussleitungen von den jeweiligen Hauptkanälen zu den Grundstücken einschließlich Revisionsschacht/-öffnung (Grundstücksanschlüsse).

Der Trink- und Abwasserverband Börde betreibt im Plangebiet folgende Kläranlagen:

	Kapazität	Lage
Kläranlage Wanzleben	17.500 Einwohner	südlich von Wanzleben
Oxidationsteich Klein Wanzleben I	2.000 Einwohner	nördlich von Klein Wanzleben an der Straße nach Remkersleben
Oxidationsteich Klein Wanzleben II	1.600 Einwohner	südwestlich von Klein Wanzleben

Der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband betreibt keine Kläranlage im Plangebiet. Das Schmutzwasser von Hohendodeleben wird über eine Abwasserdruckleitung über Niederndodeleben in das Magdeburger Netz eingeleitet.

#### **4.2.3. Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung in der Stadt Wanzleben-Börde ist der Landkreis Börde, der die Kommunalservice Landkreis Börde AöR mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Abfallentsorgungssatzung vom 01.01.2016 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung.

In der Stadt Wanzleben-Börde sind keine aktiven Deponien des Landkreises Börde in Betrieb. Ein Standort mit einem Wertstoffhof befindet sich im Gewerbegebiet Wanzleben Südost, An der Tonkuhle 9. Er ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz**

Träger der Elektroenergieversorgung in der Stadt Wanzleben-Börde ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke. Das überörtliche Hauptversorgungsnetz ab einer Netzspannung von 220 kV wird durch die 50 Hertz Transmission GmbH betrieben.

Folgende Hochspannungsleitung der 50Hertz Transmission GmbH quert das Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde:

- 380 kV Freileitung Nr.535/536 Lauchstädt - Wolmirstedt – Klostermannsfeld

Sie verläuft nordwestlich von Hemsdorf, Groß Rodensleben, Bergen und Meyendorf weiter in Richtung der Stadt Oschersleben.

Die 50 Hertz Transmission GmbH weist auf folgenden Sachverhalt hin: Für die 380 kV Freileitungen ist ein Freileitungsbereich von 50 Metern (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 Metern (beidseitig der Trassenachse) bei 380 kV Freileitungen, in dem grundsätzlich Baubeschränkungen bestehen. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Die Maststandorte sind im Umkreis von 25 Metern von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Die 50Hertz Transmission GmbH stimmt einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, im Freileitungsbereich nicht zu. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro- Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Für alle Vorhaben, das Arbeiten im Freileitungsbereich und alle Pflanzmaßnahmen im Freileitungsbereich ist eine gesonderte Prüfung und Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum West, Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt einzuholen.

Trasse der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (BBPIG-Vorhaben Nr.5) "SuedOstLink"

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 BBPIG mit "E" gekennzeichneten Gleichstromvorhaben).

Die Bundesnetzagentur traf für den das Plangebiet teilweise betreffenden 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. Auf der Grundlage des Antrags und der im Rahmen der schriftlichen Antragskonferenz eingegangenen Stellungnahmen legt die Bundesnetzagentur derzeit den Untersuchungsrahmen für die Planfeststellung fest.

Die antragsgegenständliche Trasse wurde im Flächennutzungsplan vermerkt.

Das 110 kV Netz wird durch die Avacon Netz GmbH betrieben. Im Plangebiet sind keine 110 kV Freileitungen vorhanden. Umspannwerke befinden sich ebenfalls nicht im Stadtgebiet.

Die Verteilung der Elektroenergie in der Stadt Wanzleben-Börde erfolgt auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene durch die Avacon Netz GmbH.

#### 4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in der Stadt Wanzleben-Börde ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt.

Gegenstand der Darstellungen im Flächennutzungsplan sind ausschließlich die Hauptnetze. Dies sind die Hochdrucknetze, die durch die ONTRAS Gastransport GmbH und die Avacon Netz GmbH betrieben werden.

Das Plangebiet wird im Osten gequert durch eine Ferngasleitung der OMTRAS Gastransport GmbH. Die Anlagen der ONTRAS sind durch Schutzstreifen geschützt, die von der Art und der Dimensionierung der Anlage abhängig sind. Die Anlagen liegen jeweils mittig im Schutzstreifen.

Folgende Anlage befindet sich im Plangebiet:

Eigentümer	Anlage Nr.	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Ferngasleitung 103	900	10 Meter

Weiterhin befinden sich eine Korrosionsschutzanlage, sowie gegebenenfalls Schilderpfähle, Gas Merk- oder Messsteine, Mantelrohre mit Kontrollrohren (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung, Wassertöpfe, Armaturengruppen mit Verbindungsleitung und Ausbläser, Isolierstücke, Betonreiter, (Kabel-) Schutzrohre, Kabelmuffen, Kabelreserven, Kabel-Unterflurbehälter, Kabelmarker, Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschränke im Plangebiet. Zuständig für die Anlage ist die ONTRAS Gastransport GmbH Netzbereich Mitte, Glinder Straße 5, 39218 Schönebeck.

In die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde die in Betrieb befindliche Ferngasleitung. Die Steuerkabel und die Kabelschutzrohranlagen wurden nicht separat dargestellt. Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche der Ferngasleitungen sind die Belange des Leitungseigentümers zu berücksichtigen. Der Bereich der Schutzstreifen ist von leitungsgefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Leitungseigentümer ist bei Planungen innerhalb des Stadtgebietes zu beteiligen.

Die Avacon Netz GmbH unterhält im Plangebiet ein Hochdruckgasnetz mit folgenden Hauptleitungen:

- von Eilsleben über Dreileben, Remkersleben, Zuckerfabrik Klein Wanzleben, Wanzleben, Industriegebiet Wanzleben, Buch in Richtung Osterweddingen; mit Abzweigen nach Dreileben, Seehausen, Zuckerfabrik Klein Wanzleben, Biogasanlage Klein Wanzleben, Hadmersleben über Bottmersdorf
- von Gutenswegen über Hohendodeleben und Schleibnitz nach Langenweddingen.

Für die Hochdruckgasleitungen der Avacon Netz GmbH ist ein Schutzstreifen (dinglich gesichert oder nach § 49 EnWG) zu beachten. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10 Meter, das heißt 5 Meter jeweils beiderseits des Rohrscheitels. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Schutzstreifen ist grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6 Meter links und rechts von der Gashochdruckleitung entfernt bleiben. Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2 Meter links und rechts über den Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten. Weiterhin betreibt die Avacon

Netz GmbH ein Fernmeldenetz, das überwiegend parallel zu den Hochdruckgasleitungen verläuft und zusätzliche Gasdruckreglerstationen anschließt. Fernmeldenetze gehören nicht zu den Hauptversorgungsleitungen, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

#### **4.2.6. Niederschlagswasserableitung**

Gemäß § 79b Wassergesetz LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / Entsorger den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Wanzleben-Börde. Lediglich die Ortschaft Hohendodeleben hat den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband mit der Niederschlagswasserbeseitigung beauftragt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 79 WG LSA aufgestellt. Sie sind bei Planungen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu beachten.

#### **4.2.7. Telekommunikationsversorgung**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH betreibt im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien. Größere, standortgebundene Anlagen, die die Grundzüge der Flächennutzung betreffen, sind nicht vorhanden.

### **4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (soziale Infrastruktur)**

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit.

Die Stadt Wanzleben-Börde verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die durch das Land Sachsen-Anhalt, den Landkreis Börde, die Stadt oder private Träger betrieben werden.

#### **4.3.1. Kindertagesstätten**

Die familienergänzende Bildung und Erziehung der Kinder nach dem KIFÖG Sachsen-Anhalt findet in der Kinderkrippe, im Kindergarten bzw. in der Kindertagesstätte statt. Entsprechend der Forderungen des Gesetzgebers sind für alle Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze vorzuhalten. Von der Versetzung in den 7.Schuljahrgang bis zur Vollendung des 14.Lebensjahres hat jedes Kind einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung, soweit Plätze vorhanden sind.

##### Bedarf und Planung

In der Stadt Wanzleben-Börde bestehen 11 Kindertagesstätten. Davon befinden sich 8 in kommunaler Trägerschaft (Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept /28/)

Einrichtung	Betriebserlaubnis		Belegung	
	Kinderkrippe	Kindergarten	Kinderkrippe	Kindergarten
<b>Einrichtungen in kommunaler Trägerschaft</b>				
- Stadt Wanzleben Kindertagesstätte Sarrezwerge	51 – 68	100 – 139	61	118
- Domersleben Kindertagesstätte Pittiplatsch	14 – 19	21 – 31	12	27
- Groß Rodensleben Kindertagesstätte Bussi Bär	18 – 25	35 – 49	23	28
- Hohendodeleben Kindertagesstätte Sonnenschein	23 – 28	32 – 42	21	44
- Klein Rodensleben Kindertagesstätte Biene Maja	9 – 11	17 – 21	6	24
- Stadt Seehausen Kindertagesstätte Seesternchen	35 – 40	60 – 70	38	58
- Zuckerdorf Klein Wanzleben Kindertagesstätte Ria Runkel	27 – 32	45 – 55	17	60
- Remkersleben Kindertagesstätte Zwergenland	11 – 13	14 – 18	4	14

Einrichtung	Betriebserlaubnis		Belegung	
	Kinderkrippe	Kindergarten	Kinderkrippe	Kindergarten
<b>Einrichtungen in freier Trägerschaft</b>				
- Stadt Wanzleben evangelische Kindertagesstätte Regenbogen	24	69	k.A.	k.A.
- Stadt Wanzleben katholische Kindertagesstätte St. Bonifatius Wanzleben	0	64	k.A.	k.A.
- Domersleben integrative Kindertagesstätte Der kleine Domersleber	-	36	-	18

Derzeit besteht ein bedarfsgerechtes Angebot. Auf Grundlage der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist ein Bedarfsrückgang zu erwarten. Ob eine Erhaltung aller Einrichtungen möglich ist, muss in den Folgejahren unter sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden. Für die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist abzuleiten, dass ein zusätzlicher, erheblicher Flächenbedarf für die Entwicklung von Kindertagesstätten nicht besteht. Zusätzliche Darstellungen für Einrichtungen sind somit nicht vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kindertagesstätten auch in den Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen allgemein zulässig sind und somit der Flächennutzungsplan gegebenenfalls in Erwägung zu ziehenden Ersatzneubauten für zum Beispiel mehrgeschossige Gebäude nicht entgegensteht. Alle Kindertagesstätten wurden bestandsorientiert mit dem Planzeichen Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Kindertagesstätten in Wanzleben, Groß Rodensleben, Domersleben, Klein Wanzleben, Seehausen und Hohendodeleben verfügen über zusätzliche Hortplätze.

#### 4.3.2. Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

##### Schulen

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulentwicklungsplanung. Die Stadt Wanzleben-Börde verfügt derzeit über fünf Grundschulen, ein Gymnasium und einen Sekundarschulstandort.

Träger des Börde-Gymnasiums und der Sekundarschule ist der Landkreis Börde, dem auch die Schulplanung und die Festlegung der Einzugsbereiche der Sekundarschulen und Gymnasien obliegt. Das Börde-Gymnasium befindet sich in der Stadt Wanzleben am Raßbachplatz. Die Sekundarschule Wanzleben wird als Ganztags- und Gemeinschaftsschule betrieben. Sie befindet sich an der Schulpromenade in Wanzleben. Die Schulen unterliegen nicht der gemeindlichen Planung. Die Standorte werden in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine flächenhafte Erweiterung der Standorte ist nicht erforderlich. Derzeit wird die Sekundarschule umfassend energetisch saniert und hat daher in Klein Wanzleben ein Ausweichquartier gefunden.

Die fünf Grundschulen befinden sich in der Trägerschaft der Stadt Wanzleben-Börde. Derzeit sind folgende Schulstandorte vorhanden:

Grundschulen	Schülerzahlen 2018	Prognose Schülerzahlen 2023/24
- "Martin Selber" Domersleben	70	50
- "Friedrich von Matthiesson" Hohendodeleben	89	80
- "An der Burg" Wanzleben	212	182
- "Ernst Sonntag" Seehausen	77	75
- Zuckerdorf Klein Wanzleben	78	65

Die Stadt Wanzleben-Börde hat sich zum Erhalt aller Grundschulstandorte bekannt. Ob dieses Ziel langfristig Fortbestand haben kann, soll bis zum Jahr 2023 evaluiert werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten alle Schulstandorte bestandsorientiert.

Auf den Grundstücken der Schulen werden Horteinrichtungen als Außenstellen der Kindertagesstätten betrieben. Ein Schulhort befindet sich außerhalb der Schulstandorte in Groß Rodensleben (Zur Magdeburger Straße 53). Neben den Schulen der Erstausbildung besteht in Wanzleben eine Außenstelle der Kreisvolkshochschule.

### 4.3.3. Sportstätten

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen:

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst in kurzer Entfernung von ca. 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/27/ Seite 19),
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Fläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Einfache Sportplätze, bei denen fast ausschließlich eine Freibereichsnutzung vorliegt und die in der Regel fast ausschließlich einen Grünbestand aufweisen und in dieser Prägung erhalten werden sollen, werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Sie werden unter Punkt 5.2. der Begründung behandelt. Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind stärker baulich geprägt (Stadien, Sporthallen, intensiv genutzte Sportplätze mit Vereinsgebäude).

Folgende stärker durch bauliche Anlagen geprägte Sportanlagen sind in der Stadt Wanzleben-Börde vorhanden:

- Börde-Stadion Wanzleben einschließlich des Freibades Wanzleben
- Sportplatz Dreileben mit Vereinsheim
- Sportplatz Hohendodeleben mit Vereinsheim
- Sportplätze in der Stadt Seehausen mit Vereinsheim
- Sportplatz Zuckerdorf Klein Wanzleben mit Vereinsheim

Neben den vorstehenden Sportplätzen sind Rasenplätze in Bottmersdorf, Eggenstedt (wenig genutzt), Klein Germersleben und Klein Rodensleben vorhanden. Weiterhin besteht ein Freibad in Klein Wanzleben (vergleiche Punkt 5.2. der Begründung).

Die vorstehenden Sporteinrichtungen wurden bestandsorientiert dargestellt. Erweiterungsflächen wurden nur für die Sportanlagen in Wanzleben dargestellt. Hier soll die Erweiterung der Fläche des Schwimmbades ermöglicht werden. Öffentliche Schwimmhallen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Die Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde verfügen mit den vorstehenden Einrichtungen über eine vielfältige Ausstattung an Sporteinrichtungen.

Der Bestand der vorhandenen Sportstätten ist unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels sowohl hinsichtlich der Anforderungen an die künftige sportliche Entwicklung als auch in Bezug auf die Effizienz des Bewirtschaftungsaufwandes zu überprüfen. Die erforderlichen investiven und organisatorischen Maßnahmen sollten im Rahmen einer Sportstättenentwicklungskonzeption untersucht werden.

#### **4.3.4. Gesundheit und Soziales**

##### gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der gemeindlichen Standortsteuerung aufgrund Niederlassungsfreiheit innerhalb des Gemeindegebietes entziehen. Krankenhäuser der allgemeinen Versorgung sind in der Stadt Wanzleben-Börde nicht vorhanden.

##### soziale Einrichtungen (soweit nicht Kinderbetreuung)

Neben den Einrichtungen der Kinderbetreuung, die bereits unter Punkt 4.3.1. behandelt wurden, zählen zu den sozialen Einrichtungen Jugendklubs, Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderungen und Einrichtungen für Senioren. Jugendklubs bestehen in mehreren Ortschaften.

An überörtlichen Einrichtungen besteht in Wanzleben die Jugendfreizeiteinrichtung "Tenne" des DRK an der Alten Promenade 1 im Gebäude, in dem sich auch die Kindertagesstätte befindet. Dieses wurde als soziale Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die kleineren Einrichtungen werden nicht gesondert in der Planzeichnung dargestellt.

In der Stadt Wanzleben-Börde bestehen fünf stationäre Seniorenwohn- und Pflegeheime und drei Anlagen für seniorengerechtes Wohnen. Im Stadtgebiet bestehen zwei große Seniorenwohn- und Pflegeheime in Klein Wanzleben, betrieben durch die gemeinnützige Senioren- und Altenheimgesellschaft mbH mit 106 Plätzen, und das Betreuungszentrum Meyendorf im ehemaligen Kloster mit 85 Plätzen, betrieben durch die Unternehmensgruppe Führer, die auch den Seniorengarten in Seehausen mit 19 Plätzen betreibt. Zwei weitere Einrichtungen, das Altenbetreuungszentrum Wanzleben (45 Plätze) und der Pflegehof Domersleben (29 Plätze) werden als privates Einzelunternehmen betrieben. Insgesamt stehen 284 Plätze in Seniorenwohn- und Pflegeheimen zur Verfügung. Eine weitere Einrichtung ist an der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße in Wanzleben geplant.

Seniorengerechte Wohnungen bieten in Wanzleben das DRK in der Anlage "Am Volkspark", die Volkssolidarität im Betreuungszentrum Breitscheidstraße und das Altenbetreuungszentrum Wanzleben an. Insgesamt stehen bisher 52 Wohnungen zur Verfügung.

Die stationären Einrichtungen werden als Einrichtungen für soziale Zwecke im Flächennutzungsplan dargestellt. Seniorengerechte Wohnangebote werden nicht gesondert dargestellt.

Aufgrund des demografischen Wandels, der sich neben dem allgemeinen quantitativen Bevölkerungsrückgang in einer Verschiebung der Altersgruppen ausdrückt, wird eine deutliche Zunahme des Anteils der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung prognostiziert. Daraus leitet

sich ein höherer Bedarf an Einrichtungen für Senioren ab. Einrichtungen der Seniorenpflege sollen möglichst zentral in den Ortschaften angesiedelt werden.

Zusätzliche Standorte von Senioren- und Pflegeheimen und von Wohneinrichtungen für Behinderte sind in den gemischten Bauflächen und in den Wohnbauflächen in den Ortskernen allgemein zulässig. Eine bedarfsgerechte Erweiterung ist damit im Stadtgebiet möglich.

#### **4.3.5. Kulturelle Einrichtungen**

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind: "Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten traditionsbewusst und zukunftsorientiert zu gestalten. Es gilt dabei das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen." (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 4.1.7.1 /10/).

Zu den überregional bedeutsamen kulturellen Einrichtungen gehören die Burg Wanzleben und die Kirche St. Paulus in Seehausen als Stationen der Straße der Romanik in Sachsen-Anhalt. Regional bedeutsam sind die Klosteranlage und der Landschaftspark Meyendorf, die historischen Standorte der Zuckerindustrie in Klein Wanzleben, die Kommende Bergen, das Geburtshaus des Dichters Friedrich von Matthisson in Hohendodeleben und die historischen Stadtkerne in Wanzleben und Seehausen.

Der wirksame Regionale Entwicklungsplan /10/ sieht den Standort Seehausen als regional bedeutsamen Standort für Kultur und Denkmalpflege vor. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ sollte durch die beiden Standorte der Straße der Romanik Seehausen und Wanzleben ergänzt werden.

Folgende weitere kulturelle Einrichtungen bestehen in den Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde:

Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

- Vereinshaus mit Jugendklub Bottmersdorf
- Dorfgemeinschaftshaus Klein Germersleben

Ortschaft Domersleben

- Kulturhaus, Vereinshaus Domersleben
- Heimatstube
- Schafhof

Ortschaft Dreileben

- Dorfhaus, Vereinshaus

Ortschaft Groß Rodensleben

- Vereinshaus mit Gemeindesaal

Ortschaft Hohendodeleben

- Pferdestall, Vereinshaus
- Heimatstube

Ortschaft Klein Rodensleben

- Gemeindehaus

Ortschaft Remkersleben

- Bürgerhaus

Ortschaft Stadt Seehausen

- Vereinshaus ehemalige Gaststätte Sonne

Ortschaft Stadt Wanzleben

- Kulturhaus mit großem Saal
- Bibliothek

- Burg Wanzleben
- Bürgerhaus Schleibnitz mit Außenstelle der Bibliothek

Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben

- Rathaus mit Vereinsräumen und Außenstelle der Bibliothek

Einen weiteren kulturellen Mittelpunkt des örtlichen Lebens nehmen die Kirchen und Gemeindezentren ein. Diese sind unter Pkt. 4.3.8. erfasst. Die kulturellen Einrichtungen zur Förderung lokaler Traditionen sind neben den Feuerwehren und den Sportvereinen von besonderer Bedeutung für die Integration neu hinzugezogener Einwohner. Nur die größeren außerkirchlichen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Symbol dargestellt. Bei Kirchen erfolgt keine Darstellung als kulturelle Einrichtung, da diese implizit in der Darstellung als kirchliche Einrichtung enthalten ist.

#### **4.3.6. Öffentliche Verwaltungen**

An öffentlichen Verwaltungen befinden sich in der Stadt Wanzleben-Börde das Rathaus und die Standorte der Stadtverwaltung sowie die Außenstelle Wanzleben des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte. Die Verwaltungsstandorte wurden im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.

Die Büros der Ortsbürgermeister befinden sich in den jeweiligen Ortschaften. Diese Ortschaftsbüros sind nur zu den Sprechzeiten der Bürgermeister, in der Regel ein- bis zweimal wöchentlich besetzt. Sie werden daher nicht als Standorte der öffentlichen Verwaltung gekennzeichnet.

#### **4.3.7. Feuerschutz**

Gemäß der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wanzleben-Börde vom 09.07.2015 besteht die freiwillige Feuerwehr aus den Ortsfeuerwehren Bottmersdorf, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hemsdorf, Hohendodeleben, Klein Germersleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Seehausen, Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben.

Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an die jeweilige Ortschaft trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehrereinsatzkräfte bei und soll daher erhalten bleiben. Die Feuerwehrgebäude wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Gleichwohl sind die Strukturen für ein Zusammenwirken der Ortsfeuerwehren bei Einsätzen zu stärken, um die Feuerwehrtechnik effektiv einsetzen zu können und den Brandschutz zu gewährleisten. Die Feuerwehrgebäude in einigen Ortschaften erfüllen darüber hinaus die Funktion als Vereinshaus und Tagungsort der Ortschaftsräte.

#### **4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude**

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Religionsfreiheit entzieht sich die Einordnung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden der kommunalen Planung. Die bestehenden Einrichtungen werden, soweit es sich um Gebäude handelt, nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Dies sind:

##### Kirchenkreis Egel

Pfarramt Seehausen Börde

- evangelische Kirche St. Jakobus Dreileben
- evangelische Pfarrkirche Eggenstedt
- evangelische Kirche St. Laurentius Seehausen

- evangelische Kirche St. Paulus Seehausen
- evangelische Kirche St. Michael Remkersleben
- evangelische Kirche St. Johannes Klein Wanzleben

#### Pfarramt Hadmersleben

- evangelische Kirche St. Andreas Bottmersdorf
- evangelische Kirche St. Egidien Klein Germersleben

#### Pfarrbereich Wanzleben – Groß Rodensleben

- evangelische Kirche St. Jakobi Wanzleben
- evangelische Kirche St. Stephanus Wanzleben
- evangelische Kirche St. Peter und Paul Domersleben
- evangelische Kirche St. Petri Groß Rodensleben
- evangelische Kirche Hemsdorf
- evangelische Kirche St. Peter Hohendodeleben
- evangelische Kirche St. Pankratius Klein Rodensleben
- evangelische Kirche St. Stephanus Schleibnitz

#### Pfarrei St. Bonifatius Wanzleben

- katholische Kirche St. Bonifatius Wanzleben
- katholische Kirche St. Andreas Meyendorf
- katholische Kirche St. Josef Klein Wanzleben

Wie zum Punkt 4.3.5. der Begründung zu den kulturellen Einrichtungen angeführt, sind die vorstehenden Kirchen auch kulturelle Einrichtungen und dienen musikalischen und sonstigen kulturellen Zwecken.

## **5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM**

### Zielvorstellungen

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung ist die Versorgung mit ausreichend dimensionierten, wohnungsnahem Freiraum für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten. Hierfür sieht der Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB vor. Die Darstellung von Grünflächen verfolgt folgende Ziele:

- die Förderung freiraumbezogener Aktivitäten insbesondere des Sports
- die Erhöhung des Naherholungspotentials in den Ortschaften und damit die Erhöhung der Wohnqualität
- die Verbesserung des Klimas durch Luftaustausch
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten
- die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden und die offene Landschaft mit den Siedlungsbereichen verbinden. Eine besondere klimatische, landschaftsgestalterische und naturräumliche Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern erstrecken. Uferbereiche von Gewässern sollten außerhalb vorhandener dicht besiedelter Bereiche von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. Dies entspricht den Zielen des ökologischen Verbundsystems des Landkreises Börde, zu dem auch die Gewässer im Plangebiet gehören. Auf die Ziele des ökologischen Verbundsystems wird hiermit verwiesen. Im Übergang zur offenen Landschaft wurde für die Flächen des ökologischen Verbundsystems eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche - Grünland gewählt, die verdeutlichen soll, dass es sich hierbei nur um extensiv genutzte Bereiche handeln soll. Landschaftlich geprägte Grünbereiche grenzen die Ortslagen ein.

Die Darstellung als Grünfläche erfolgt in den zur Erholungsnutzung vorgesehenen Bereichen. Schwerpunkt dieser Darstellungen sind neben den historischen Parkanlagen, die Friedhöfe, Kleingartenanlagen und die größeren zusammenhängenden Gärten.

Nachfolgend sollen die funktionell gebundenen öffentlichen Grünanlagen anhand des Bedarfs erläutert werden.

## **5.1. Parkanlagen**

Parkanlagen dienen der Bereitstellung von wohnungsnahen Freiräumen in stärker verdichteten Gebieten. Historische Parkanlagen können darüber hinaus Baudenkmale oder besondere landschaftliche Situationen besonders betonen. In ländlichen Räumen sind Parkanlagen meist nur im Zusammenhang mit Gutshäusern, Villen oder Schlössern entstanden, da die öffentlich zugängliche Landschaft den erforderlichen Freiraum für den Bedarf der Bevölkerung hinreichend gewährleistet. Die im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde vorhandenen größeren Parkanlagen sind im Wesentlichen ehemalige Guts- oder Schlossparkanlagen. Die Parkanlagen wurden entsprechend der ausgeübten Nutzung als Parkanlagen dargestellt.

Folgende Parkanlagen sind vorhanden:

- Schlosspark Wanzleben (ehemaliger Volkspark)
- Seeuferpromenade Seehausen
- ehemaliger Gutspark Eggenstedt
- Landschaftspark Meyendorf
- Parkanlage an den Villen Giesecke und Rabbethge in Klein Wanzleben

Die Parkanlagen an den Villen Giesecke und Rabbethge sind nicht öffentlich zugänglich und wurden daher nicht als Parkanlage gekennzeichnet.

## **5.2. Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen**

Die baulich geprägten, sportlichen Anlagen werden ergänzt durch Freiflächensportplätze.

- Sportplatz Bottmersdorf
- Sportplatz Klein Germersleben
- Sportplatz Domersleben
- Sportplatz Groß Rodensleben
- Sportplatz Klein Rodensleben
- Sportplatz Blumenberg
- Sportplatz Schleibnitz

Die Sportplätze in Remkersleben und südlich von Klein Germersleben am ehemaligen Bahnhof werden nicht mehr genutzt.

Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist, eine nachhaltige Förderung der Vereinstätigkeit und des Sports. Für den freiflächenbezogenen Sport ausgebaute Sportplätze mit dem Schwerpunkt Fußball wurden in den Ortschaften bestandsorientiert dargestellt. Die Möglichkeiten für eine sportliche Betätigung sind damit in allen größeren Ortschaften gegeben. Für den Sportplatz Klein Rodensleben ist eine Verkleinerung vorgesehen, da die Fläche in der vorhandenen Größe nicht mehr für den örtlichen Bedarf benötigt wird.

Spezielle sportliche Freiflächenangebote bestehen für:

- Reitsport
  - Wanzleben Reitsportanlage des Reitstalls Müller
  - Hohendodeleben Pferdesport Hohendodeleben e.V. (gemischte Baufläche)

- Groß Rodensleben      Reitsportanlage
- Bottmersdorf            Reitsportanlage des RFV Pappelhof nördlich von Bottmersdorf (Sonderbaufläche Tierhaltung - Pferd)
- Blumenberg            Reitsportanlage des RFV Pappelhof
- Schießsport
  - Schießanlage des Polizeisportvereins Wanzleben (im Gewerbegebiet – Darstellung mit Symbol)
  - Schießanlage Einzelhöfe des Schützenvereins 1870 Seehausen e.V.

Die Schießsportanlagen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt. Freiflächenbezogene Sportanlagen sind in der Stadt Wanzleben-Börde weitgehend bedarfsgerecht vorhanden.

### **5.3.    Freibäder**

Neben den freiflächenbezogenen sportlichen Anlagen haben die Freibäder eine wichtige Funktion für die Erholung der Bevölkerung insbesondere in den Sommermonaten. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität für jüngere Generationen bei. In der Stadt Wanzleben-Börde befinden sich zwei Freibäder in Wanzleben und Klein Wanzleben, die den Bedarf decken. Das Freibad in Wanzleben ist baulich geprägt, es grenzt an das Stadion an und wurde gemeinsam mit dem Stadion als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auf der südwestlich angrenzenden Gartenanlage, die nur noch gering belegt ist. Teile der Gartenanlage wurden als Erweiterungsfläche der Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Eine bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes ist somit möglich.

Das Freibad Klein Wanzleben wurde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellt. Das Freibad soll erhalten und bestandsorientiert entwickelt werden.

Von besonderer Bedeutung ist das möglichst konfliktfreie Erreichen der Freibäder mit dem Fahrrad für den jeweiligen Einzugsbereich. Dies ist über die vorhandenen Radwege nur teilweise gewährleistet.

### **5.4.    Friedhöfe**

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation. Die Stadt Wanzleben-Börde verfügt über folgende Friedhöfe:

- Friedhof Bottmersdorf            im Westen der Ortslage
- Friedhof Klein Germersleben      im Westen der Ortslage
- Friedhof Domersleben            westlich der Ortslage
- Friedhof Dreileben                im Osten der Ortslage
- Friedhof Eggenstedt              im Südwesten der Ortslage
- Friedhof Bergen                  östlich der Kreisstraße K 1267
- Friedhof Groß Rodensleben        im Osten der Ortslage
- Friedhof Hemsdorf                im Osten der Ortslage
- Friedhof Hohendodeleben        im Westen der Ortslage
- Friedhof Klein Rodensleben        im Norden an der Wellener Straße
- Friedhof Meyendorf                im Südwesten des Ortsteiles
- Friedhof Remkersleben            im Norden der Ortslage
- Friedhof Seehausen                an der Wanzlebener Allee
- Friedhof Schleibnitz              im Norden des Ortsteiles
- Friedhof Wanzleben                Vor dem Hohen Tor, Windmühlenbreite
- Friedhof Klein Wanzleben        zwischen Mühlenstraße und Mühlenplan

Insgesamt sind damit 16 Friedhöfe im Gebiet der Stadt vorhanden. Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Eine Erhaltung einer ortsnahe Begräbnismöglichkeit in allen Ortsteilen ist von erheblicher Bedeutung, da gerade die nichtmobilen, älteren Bewohner die Grabstätten verstorbene Partner und Familienangehöriger häufiger aufsuchen. Die Friedhöfe wurden bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

## 5.5. Flächen für Dauerkleingärten

Das Kleingartenwesen hat eine hohe Bedeutung für die Freizeitgestaltung und die aktive Erholung der Bevölkerung. Ihre Erholungs- und Kommunikationsfunktion trägt zur Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung bei. Kleingartenanlagen ermöglichen den Bewohnern von Geschosswohnungsbauten eine aktive Erholung und körperliche Betätigung im Verein oder individuell. Gleichzeitig eröffnen sie die Möglichkeit, Obst und Gemüse gesicherter Herkunft zu erzeugen. Kleingartenanlagen erfüllen darüber hinaus wichtige siedlungsökologische Funktionen im städtischen Bereich. In den durch dichte Bebauung gekennzeichneten und mit wenig mit Grünräumen ausgestatteten Wohnarealen leisten die Kleingartenanlagen einen wichtigen stadtklimatischen Beitrag. Die Förderung ist daher ein nachdrückliches Ziel der Stadt Wanzleben Börde, die der Sicherung eines funktionsfähigen Kleingartenwesens eine besondere Bedeutung beimisst.

Das ISEK der Stadt Wanzleben enthält die Zielsetzung: "Die Kleingartenanlagen in der Einheitsgemeinde sollen in einer bedarfsgerechten Größe erhalten und weiterentwickelt werden. Sie gestalten die Übergänge zwischen den gebauten Siedlungen und dem Umland (ausgeprägte Grüngürtel) und dienen der Erholung."

Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass in Wanzleben ein deutlich über dem Bedarf liegender Bestand an Kleingartenanlagen vorhanden ist, durch den zukünftig ein zunehmender Leerstand von Kleingartenanlagen Potenziale entstehen lässt, die zukünftig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes oder für andere Zwecke herangezogen werden können.

In der Stadt Wanzleben-Börde bestehen folgende eingetragene Dauerkleingartenanlagen:

Ortsteil	Anlage	Parzellen	ungenutzt	Fläche	ungenutzt
Wanzleben	Bördeland e.V.	52	6	2,79 ha	0,60 ha
Wanzleben	Zukunft e.V.	138	47	6,53 ha	2,65 ha
Wanzleben	Pickelshoch	48	3	3,09 ha	0,41 ha
Wanzleben	Frieden e.V.	94	13	4,55 ha	0,65 ha
Wanzleben	Springbrunnen	76	11	3,94 ha	0,55 ha
Wanzleben	Hügelplantage e.V.	37	22	1,83 ha	1,09 ha
Wanzleben	Schulze 13	48	4	3,33 ha	0,57 ha
Domersleben	Bodenreform	82	41	3,28 ha	1,60 ha
Eggenstedt	Waldesruh	33	12	2,07 ha	1,05 ha
Hohendodeleben	Grüne Lunge	124	51	7,01 ha	2,75 ha
Klein Rodensleben	Rose	36	20	2,58 ha	1,08 ha
Seehausen	Vogelsang e.V. * (Restfläche Ringstraße)	9	1	0,68 ha	0,08 ha
Klein Germersleben	Grünes Paradies	25	12	1,34 ha	0,65 ha

\* Die Anlage des Vereins Vogelsang e.V. mit ehemals 240 Gärten an der Wanzlebener Allee steht bis auf 1 Garten leer.

Die Kleingartenvereine Einheit in Bottmersdorf, Brockenblick e.V. in Klein Wanzleben, Dreileben e.V. in Dreileben, Immergrün e.V. in Groß Rodensleben sind bis auf wenige Gärten weitgehend aufgelassen. Von den drei Kleingartenanlagen in Domersleben sind die beiden am Nordrand des Ortes befindlichen Anlagen ebenfalls aufgelassen. Sie werden wie die Hauptanlage des Vereins Vogelsang e.V. in Seehausen nicht als Dauerkleingartenanlagen dargestellt.

Nachdem Anfang der 90er Jahre Kleingärten durch den Siedlungsdruck bestandsgefährdet waren, ist seit dem Jahr 2000 ein Überangebot an Gärten vorhanden und die Neuverpachtung bereitet zunehmend Schwierigkeiten. Ursache des Bedarfsrückgangs ist weniger der demografische Wandel, da Kleingartenanlagen heute überwiegend durch Altersgruppen über 60 Jahre bewirtschaftet werden, die noch nicht so stark rückläufig sind. Wesentliche Ursachen sind ein geändertes Freizeitverhalten und die zunehmende Änderung der Wohnformen vom Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhaus, das den Garten unmittelbar am Gebäude aufweist.

Wie bereits unter Punkt 3.3.4. der Begründung angeführt, sind Wohnbauentwicklungen auf bisher für Kleingärten genutzten Flächen vorgesehen. Dies betrifft in Bottmersdorf, Domersleben und Seehausen Flächen, die bereits brach liegen. In der Stadt Wanzleben wurden die Flächen für die Dauerkleingärten zu Gunsten von Wohnbauflächen reduziert. Dies steht unter dem Vorbehalt einer Überprüfung im Rahmen eines Kleingartenentwicklungskonzeptes.

In der Stadt Wanzleben sind insgesamt 490 Kleingärten vorhanden. Im Vergleich mit der Anzahl der Haushalte im Jahr 2018 von 1893 entspricht das ca. einem Bestand von einem Kleingarten für jeden 4. Haushalt. Von den Kleingärten sind 374 belegt. Der Leerstand beträgt aktuell ca. 116 Gärten mithin 23,7%. Der wesentliche Bedarf für Kleingärten geht von den Bewohnern der Siedlungen des Geschosswohnungsbaus ohne private Grünbereiche aus. Bundesweit sind 82% der Kleingärtner Mieter im Geschosswohnungsbau (Quelle: Statistisches Bundesamt). Die Prognose des Institutes empirica rechnet bis zum Jahre 2030 mit einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Geschosswohnungsbauten im Landkreis Börde um mehr als 40% bei gleichzeitiger Zunahme des Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern um bis zu 15%. Dies wird auch zu einem deutlichen weiteren Rückgang der Nachfrage nach Kleingärten führen. Der Bedarfsrückgang kann bei ca. 1420 Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Stadt Wanzleben mit ca. 125 Gärten angenommen werden. Die Gesamtzahl leerstehender Gärten würde sich dann auf ca. 240 Gärten erhöhen. Der Flächennutzungsplan sieht eine Rücknahme von insgesamt ca. 120 Kleingärten vor.

Wanzleben verfügt als Stadt über einen der höchsten Kleingartenbestände mit 12 Gärten pro 100 Einwohner. In der Landeshauptstadt Magdeburg sind im Vergleich ca. 7,2 Gärten pro 100 Einwohner im Bestand vorhanden. Bundesweit beträgt der Bestand 1 Kleingarten pro 100 Einwohner. Die städtebaulichen Richtwerte gehen von einem Flächenbedarf von 10 bis 17 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche pro Einwohner aus. /20/ Dies entspricht einer Fläche von 40.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> für die Stadt Wanzleben. Dem steht ein Bestand von mehr als dem Dreifachen des Höchstwertes mit 259.000 m<sup>2</sup> gegenüber.

Nicht alle Kleingartenanlagen eignen sich für eine bauliche Nachnutzung. Die gut nachgefragten, stadtintegrierten Kleingartenanlagen (zum Beispiel Gartenverein Springbrunnen) eignen sich besonders für eine bauliche Nachnutzung. Hierfür sind eine Steuerung der Neuverpachtung und eine Orientierung auf Kleingartenanlagen, die dauerhaft erhalten werden sollen, erforderlich. Kein Kleingärtner soll dabei seinen aktuell bewirtschafteten Garten aufgeben. Es geht nicht um die Umsiedlung von Pächtern in andere Gärten, um diese für eine Bebauung freizumachen. Die Planung zielt langfristig auf das Ziel der Umnutzung von Teilflächen der Kleingartenanlagen, die nur im Fall eines Pächterwechsels in den betroffenen Bereichen nicht neu verpachtet werden sollen. Der vorgesehene Umfang der Rücknahmen steht weiterhin unter dem Vorbehalt einer Überprüfung im Rahmen eines Kleingartenentwicklungskonzeptes.

Die Kleingartenanlagen wurden ansonsten bestandsorientiert dargestellt. Hierfür sind im Einzelfall bei Notwendigkeit Nachnutzungskonzepte zu erarbeiten und der Flächennutzungsplan bei Erfordernis anzupassen.

## 6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Landschaftspläne liegen für das gesamte Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde vor /23-/25/. Die Maßnahmenempfehlungen der Landschaftspläne wurden unter Punkt 2.6. der Begründung bewertet. Soweit die Maßnahmen im Planungszeitraum umsetzbar sind, wurden sie in den Flächennutzungsplan übernommen.

### 6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

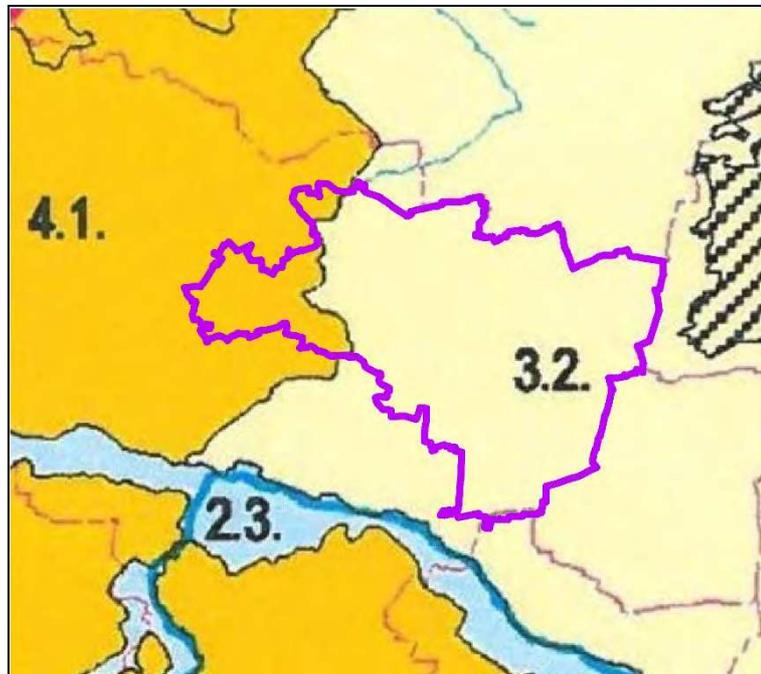
#### 6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde wird überwiegend durch die Landschaftseinheit der Magdeburger Börde geprägt. Am Westrand reicht die Landschaftseinheit des Börde Hügellandes in das Plangebiet.

Landschaftseinheiten  
Quelle /21/

Börde-Hügelland  
Bezeichnung 4.1.

Magdeburger Börde  
Bezeichnung 3.2.



- Magdeburger Börde (Bezeichnung 3.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /21/  
Zur Landschaftseinheit der Magdeburger Börde gehört fast die gesamte Fläche der Stadt Wanzleben-Börde.  
Der geologische Untergrund wird durch die Flechtinger Scholle mit ihren paläozoischen Gesteinen gebildet, die durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert werden. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit sind die äolischen Decken von Löß, die in einer Mächtigkeit von 80 cm – 120 cm aufliegen und eine hohe Bodenfruchtbarkeit gewährleisten. Die Magdeburger Börde weist nur eine geringe Reliefenergie auf und wird von ebenen und fast ebenen Flächen dominiert.
- Börde-Hügelland (Bezeichnung 4.1. Abbildung der Landschaftseinheiten) /21/  
Der Westen des Stadtgebietes der Bereich des Hohen Holzes ist der Landschaftseinheit des Börde-Hügellandes zuzuordnen.

Die geologisch sehr heterogen aufgebaute Landschaftseinheit umfasst die Ausläufer des Elms und des Lappwaldes mit ihren jurassischen Sedimentgesteinen, die dazwischenliegende flache Lößlandschaft, den oberen Teil des Allertals und den südöstlichen Teil der moränen- und schmelzwasserüberdeckten Weferlingen - Bartenslebener Triasplatte. Das generell flache Plateaulief mit Höhenlagen zwischen 100 - 200 m NN, dominant flachen Hangneigung 0 - 7° und mäßigen Reliefenergiewerten erreicht im Hohen Holz seine höchsten Erhebungen.

### **6.1.2. Klima, Luft**

Regionalklimatisch ist die Stadt Wanzleben-Börde der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zu zuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt an der nächstgelegenen Wetterstation in Ummendorf ca. 8,2 °C. Mit -0,2 °C ist der Januar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 17,0 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Niederungen von Aue und Aller als wichtige Luftleitbahnen. Erhebliche Luftbelastungen sind nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

### **6.1.3. Boden und Grundwasser**

In der Magdeburger Börde und den angrenzenden Bereichen dominieren die Lößböden während im Bereich des Börde-Hügellandes sich Löß- und Lößtieflhm-Parabraunerden und Fahlerden mit Berglöß- und Berglehm-Parabraunerden und Braunstaugleyen abwechseln. Das Ertragspotential der Böden ist mit Ausnahme der Flächen des Börde-Hügellandes sehr hoch. Nachteilig ist die Erosionsgefährdung der großen Ackerflächen durch Wind. Seltene oder gefährdete Bodenarten sind nicht vorhanden.

Die Oberflächenwasserverhältnisse stellen sich in den Gebieten unterschiedlich dar. Im Westen des Plangebietes entwässern die Bäche des Börde-Hügellandes die Landschaft überwiegend direkt zur Aller während das Oberflächenwasser des zentralen Stadtgebietes im Bereich der Magdeburger Börde über die Sarre und den Geesgraben zur Bode gelangt. Im Nordosten befindet sich eine Fläche nordöstlich von Hemsdorf und nördlich von Klein Rodensleben und Hohendodeleben im Einzugsbereich der Schrote. Im Westen des Stadtgebietes zwischen Eggenstedt und Seehausen befindet sich die Wasserscheide zwischen der Weser, in die die Aller entwässert und der Elbe, in die die Bode und Schrote entwässert. Der relativ dichte, tonige Untergrund aus Geschiebemergel verhindert eine Versickerung des Wassers und die entstehende Staunässe verstärkt den Abfluss an der Erdoberfläche.

#### Grundwasser

Das obere Grundwasserstockwerk ist in den eiszeitlichen Lockersedimenten (Kiese und Sande des Geschiebemergels) ausgebildet. Das Grundwasser fließt darin in Richtung der Senken des Gebietes, des Remkersleber und Domersleber Sees und der Sarre sowie des Seegrabens und der Schrote im Norden. Überdeckt ist der Grundwasserleiter von einer je nach Höhenlage unterschiedlich mächtigen Lössschicht. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2 Metern und 10 Metern, im Tal der Sarre und in den ehemaligen Seebereichen auch weniger. Die Grundwasserneubildung beträgt, trotz des trocknen Klimas, 3 bis 5 Liter/Sekunde x km<sup>2</sup>. Die Geschützhtheit des Grundwassers ist allgemein relativ günstig.

#### 6.1.4. Natürliche Gewässer

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangebiet sind die Aller, die Sarre und die Schrote. Gewässer I.Ordnung sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Die Aller ist erst an der Querung der Bundesautobahn A 2 nach Norden ein Gewässer I.Ordnung und die Schrote ab dem Rückhaltebecken Diesdorf.

Die Hauptquellen der Aller (in Eggenstedt) und der Schrote (in Hemsdorf) befinden sich im Stadtgebiet. Die Sarre entsteht aus den Zuleitungen des Dremse und des Hottengrabs, eine weitere Sarrequelle der Domersleber Sarre befindet sich bei Klein Rodensleben.

Gewässer II.Ordnung im Plangebiet:

in die Aller einleitend:

- Aller bei Eggenstedt ab der Allerquelle bis zur Gemarkungsgrenze zur Verbandsgemeinde Obere Aller darin einleitend Seehäuser Aller

in die Ohre einleitend:

- Schrote von der Quelle Hemsdorf bis zur Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hohe Börde
  - Siegrenne nördlich von Hohendodeleben

in die Sülze einleitend:

- Seerennengraben und Fauler Seerennengraben bei Schleibnitz und östlich Wanzleben

in die Bode einleitend:

- Sarre von der Entstehung bis zur Grenze der Stadt Oschersleben darin einleitend:
  - Hottengraben, Dreileber Grenzgraben, Graben Grüne Berge
  - Dremse mit Goldschmiedegraben
  - Domerslebener Sarre und Mittelgraben
  - Höllgraben
  - Alte Sarre
- Geesgraben bei Klein Wanzleben darin einleitend:
  - Röthebach mit Nadgegraben und Heideteichgraben
  - Mittelgraben Ampfurth
  - Sauerbach mit Ilsegraben und Graben Brandweitmühle

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich entlang der Gewässer II.Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerschonstreifen sollten grundsätzlich auch innerhalb der Ortslagen beachtet und von Bebauung und Nutzungen frei bleiben, die die ökologische Durchgängigkeit der Gewässer einschränken. Dies dient auch der Gewährleistung des Biotopverbundes im Sinne des ökologischen Verbundsystems. Für die Unterhaltung der Gewässer II.Ordnung, die in die Ohre einleiten, ist der Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zuständig. Die Unterhaltung der Aller obliegt dem Unterhaltungsverband Aller mit Sitz in Weferlingen. Die in die Bode einleitenden Gewässer II.Ordnung werden durch den Unterhaltungsverband Untere Bode mit Sitz in Borne unterhalten. Für die in die Sülze einleitenden Gewässer ist der Unterhaltungsverband Elbaue mit Sitz in Schönebeck zuständig. Im Plangebiet befinden sich mehrere Seen und Teiche, die teilweise fischwirtschaftlich genutzt werden. Die Gewässer wurden bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

## **6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich**

### **6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft**

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen überwiegend die in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen, die landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich sowie sonstige bebaute Flächen im Außenbereich. Grünlandflächen wurden gesondert dargestellt. Weitere Differenzierungen sind den Landschaftsplänen vorbehalten.

#### Zielvorstellungen

Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Randbereiche zu den Gewässern sollen, soweit dies zur Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit erforderlich ist, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen gegebenenfalls in Grünlandflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten Flächen ist zu vermeiden.

#### Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes wirtschaften in nahezu jeder Ortschaft landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- bzw. Nebenerwerb. Sie betreiben überwiegend Pflanzenproduktion. Ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb im Außenbereich in den Flächen für die Landwirtschaft befindet sich nur in Meyendorf mit der Klostergut Meyendorf – Milchproduktion.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet ist allgemein sehr hoch. Geringwertigere Böden weist nur Eggenstedt auf. Stark salzhaltige, geringwertige Böden sind in den Niederungsbereichen der ehemaligen Seen Remkersleber und Domersleber See sowie im Bereich des Faulen Sees vorhanden. Auch die Niederungsbereiche der Sarre sind geringwertiger.

Der Flächennutzungsplan wählt für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft zwei Darstellungsarten, eine Darstellung als Grünlandfläche und eine Darstellung als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Die dargestellten Grünlandflächen umfassen zunächst die Flächen im Bereich des ökologischen Verbundsystems und planfestgestellter Maßnahmen, die aktiv als Grünland genutzt werden und entsprechend des Schutzstatus nicht als Ackerfläche umgebrochen werden dürfen. Weiterhin sind auch Flächen im Bereich des ökologischen Verbundsystems betroffen, die noch aktiv als Ackerfläche genutzt werden und durch die aktive Nutzung bestandsgeschützt sind. Für diese Flächen ist die Festsetzung als Grünlandfläche eine planerische Zielsetzung. Als Grünlandflächen dargestellt wurden auch Flächen, die nicht aktiv in der Bewirtschaftung sind oder einem Schutzstatus als geschützter Biotop oder Streuobstwiese unterliegen. Auf den allgemein dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ist eine Grünlandnutzung allgemein ebenfalls zulässig, insofern steht der Flächennutzungsplan beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes auch auf diesen Flächen nicht entgegen.

#### Flurbereinigungsverfahren Am Hohen Holz

Im Stadtgebiet findet derzeit das Flurbereinigungsverfahren Am Hohen Holz (BK 7.005) statt. Verfahrensziel ist die Verteilung des durch Ersatzmaßnahmen der Bundesautobahn A 14 entstandenen Flächenverlustes für die Landwirte auf einen größeren Kreis von Eigentümern. Weiterhin sollen strukturelle Erschließungsdefizite behoben und eine nachhaltige und rechts-sichere Bewirtschaftung gewährleistet werden. Es liegt noch kein Wege- und Gewässerplan vor, dessen Ergebnisse in den Flächennutzungsplan übernommen werden können.

Ein weiteres Flurneuordnungsverfahren ist für Klein Wanzleben geplant.

### Bodenordnungsverfahren Bottmersdorf und Domersleben

Derzeit laufen Bodenordnungsverfahren in Bottmersdorf (Feldlage), Domersleben Feldlage / Ortslage (BOE001) und Klein Wanzleben Zuckerdorf (Feldlage) BK0022. Im Bodenordnungsverfahren Bottmersdorf (Feldlage) ist bereits das neue Kataster maßgebend, da am 16.05.2019 die Ausführungsanordnung erlassen wurde. Für Domersleben liegt bereits ein Wege- und Gewässerplan vor. Die vorgesehenen flächenhaften Maßnahmen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

## **6.2.2. Flächen für Wald**

### allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz, die Erhaltung und Entwicklung des Waldes sind zentrales Anliegen des Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 25.02.2016. Gemäß § 1 Nr.1 des Waldgesetzes LSA ist der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Weitere forstwirtschaftliche Ziele des Waldgesetzes LSA sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Forstwirtschaftliche Belange sind hierfür in Einklang mit der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu bringen. Dies beinhaltet insbesondere die Berücksichtigung der Belange der Waldeigentümer und der Waldbewirtschafter in allen raumbedeutsamen kommunalen Entscheidungen.

Allgemeine forstwirtschaftliche Ziele sind:

- dass die fachliche Betreuung und Bewirtschaftung der Bereiche Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwirtschaft, Landschaftspflege und die Öffentlichkeitsarbeit auf kommunaler Ebene abgestimmt werden,
- dass die forstwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich im gegenwärtigen Umfang erhalten bleiben bzw. vermehrt werden sollen,
- dass Maßnahmen zur Nutzung und Pflege des Waldbestandes die Erholungsansprüche der ortsansässigen Bevölkerung ausreichend berücksichtigt werden sollen,
- dass die Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt einer naturnahen und bestandsschonenden Bewirtschaftung unterzogen werden (Dauerwaldgedanke),
- dass historisch wertvolle Betriebsarten, die einen größtmöglichen Bestandsschutz garantieren, weitergeführt werden.

Für mit Wald bestockte Flächen werden Grundsätze zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes in den §§ 5 – 12 des Landeswaldgesetzes Sachsen- Anhalt (LWaldG LSA) festgelegt.

### Bestand und Planung

Das Stadtgebiet ist aufgrund der guten landwirtschaftlichen Böden als waldarm einzustufen. Bedeutendstes Waldgebiet ist das Hohe Holz. Weitere Waldgebiete befinden sich östlich von Seehausen, bei Meyendorf (Landschaftspark), bei Bergen, zwischen Meyendorf und Klein Wanzleben, nördlich von Bottmersdorf, südöstlich von Klein Germersleben und im Bereich des Faulen Sees sowie auf Flächen südlich von Domersleben.

In den waldnahen Ortschaften wirtschaften auch forstwirtschaftliche Betriebe, die wie landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich privilegiert und in den gemischten Bauflächen der Ortskerne allgemein zulässig sind. Gesonderter Darstellungen im Flächennutzungsplan bedarf es daher für die im Außenbereich gelegenen forstwirtschaftlichen Betriebe nicht. Sie haben in der

Regel keine großräumigen Auswirkungen durch Geruchs- und Staubbelastungen wie Tierhaltungsanlagen.

Die Waldbestände bieten mit den sie gliedernden Wiesen- und Ackerlandbereichen ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und sollen gemäß den Zielvorstellungen der Stadt in dieser Struktur erhalten bleiben. Neuaufforstungen sind im Bereich des Hohen Holzes als Ersatzmaßnahmen für den Bau der Bundesautobahn A 14 vorgesehen. Die Flächen wurden als Flächen für Wald dargestellt.

Die Flächen für Wald wurden ansonsten im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan einer Aufforstung auch außerhalb der dargestellten Waldflächen nicht entgegensteht. Dieses bildet grundsätzlich eine Möglichkeit zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

### **6.2.3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz und der Nutzung abbauwürdiger Lagerstätten von Bodenschätzen kommt im Rahmen der Daseinsvorsorge auch für künftige Generationen eine erhebliche Bedeutung zu. Bodenschätze sollen stets so abgebaut werden, dass

- die Lagerstätten, die zum Abbau vorgesehen sind, vollständig und umfassend nach dem Stand der Technik abgebaut werden
- neue Lagerstätten nur dann aufgeschlossen werden, wenn ein Bedarf für ihre Nutzung vorhanden ist und der Bedarf nicht durch vorhandene Abbaubereiche gedeckt werden kann
- das Wirkungsgefüge des Naturraumes durch Eingriffe nicht nachhaltig beeinträchtigt wird
- die Landschaft nicht auf Dauer verunstaltet wird
- Landschaftsteile von besonderem Wert erhalten bleiben
- die abgebaute Fläche wieder entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes genutzt wird

Den Belangen der Landwirtschaft, der Landschaftspflege und der Erholungsnutzung ist eine angemessene Bedeutung im Rahmen der Abwägung zuzumessen.

#### Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Stadt Wanzleben-Börde bestehen derzeit drei Flächen für Abgrabungen zur Gewinnung von Bodenschätzen. Dabei handelt es sich um eine bergrechtliche Abgrabungsgenehmigung, für die der Abschlussbetriebsplan vorliegt, und zwei Abgrabungsgenehmigungen durch den Landkreis Börde.

##### a) Kiessandtagebau Blumenberg – Henneberg

Der Betrieb des Kiessandtagebaus erfolgte durch die Firma Schmidt & Bormann Sand- und Kiesförderung, Transport und Bauschuttrecycling. Der Abbau ist abgeschlossen. Mit Datum des 13.09.2012 wurde der Abschlussbetriebsplan durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen zugelassen. Dieser sieht eine Verfüllung des Restloches mit nicht kontaminiertem Erdaushub vor, auf dem eine Abdeckschicht aus Rübenerde der Zuckerfabrik der Nordzucker AG aufgebracht wird. Der Abschluss der Rekultivierung ist bis 2030 vorgesehen. Die Fläche wurde daher nicht mehr als Abgrabungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, sondern als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

##### b) Kiessandtagebau Blumenberg

Als Ersatzabbau für die vorgenannte abgebaute Fläche wurde durch die Firma Schmidt & Bormann eine neue Kiessandgrube westlich des alten Standortes eröffnet. Der Abbau erfolgt

auf Grundlage einer Genehmigung durch den Landkreis Börde als grundeigener Bodenschatz. Die Fläche wurde in der Größe des geplanten Abbaus in den Flächennutzungsplan übernommen.

- c) Kieswerke am Fuchsberg zwischen Hohendodeleben und Schleibnitz  
Am Fuchsberg zwischen Hohendodeleben und Schleibnitz betreibt die Günter Papenburg AG eine Kiessandgrube, die bereits überwiegend abgebaut ist und von Süden beginnend verfüllt wird. Die Abbaustätte wurde entsprechend der bestehenden Genehmigung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Auf eine eigene Darstellung von Abbauflächen im Flächennutzungsplan wurde verzichtet, da eine sachgerechte Prüfung der Umweltverträglichkeit von Abbauvorhaben nur in einem Betriebsplanverfahren möglich ist.

#### Aufschüttungen

Wesentliche Aufschüttungen im Plangebiet resultieren ausschließlich aus Altdeponien. Die Deponieoberflächen sind inzwischen in natürlicher Entwicklung begriffen. Sie wurden daher entsprechend der rekultivierten Nutzung als Grünland, Wald oder landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

### **6.2.4. Untertagebergbau**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Die Gewinnung von Bodenschätzen im Untertagebergbau soll so erfolgen, dass Auswirkungen auf die Erdoberfläche minimiert werden und eine Gefährdung von Leben, Gesundheit, Natur und Eigentum verhindert wird. Auf der Basis der Standortgebundenheit von Rohstoffen soll mit ihrer planungsrechtlichen vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökonomische Erfordernisse Rechnung getragen werden.

#### Bestand und Planung

Im Plangebiet befinden sich keine aktiven oder zukünftig für den Abbau im Untertagebau vorgesehenen Bergwerkeigentumsfelder. Altbergbauflächen sind ebenso nicht vorhanden.

### **6.2.5. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz vor Hochwasserereignissen kommt im Rahmen der Sicherung der Unversehrtheit von Leben, Gesundheit und Eigentum eine wichtige Bedeutung zu. Gerade die Hochwässer in den Jahren 2002, 2006 und 2013 haben das Erfordernis einer geordneten Vorsorge vor Hochwasserereignissen erneut verdeutlicht. Allgemeine Zielstellung ist die Freihaltung von Überschwemmungsbereichen von baulichen Nutzungen und sonstigen Versiegelungen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll in den Hochwasserschutzgebieten den Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst werden.

#### Bestand und Planung

Die Festlegung von Hochwasserschutzgebieten obliegt der wasserrechtlichen Fachplanung. In den Flächennutzungsplan sind die Hochwasserschutzgebiete nachrichtlich zu übernehmen. Im Stadtgebiet befindet sich der Hochwasserpolder der Sarre auf der Fläche des ehemaligen

Domersleber Sees südlich von Domersleben als Überschwemmungsgebiet. Am Auslass in Richtung Wanzleben besteht ein Sperrwerk, das im Fall der Hochwassergefahr geschlossen werden kann. Die Sarre durchfließt danach die Stadt Wanzleben in einem sehr engen Bett. Im Hochwassergefahrenfall kann hierdurch die Stadt Wanzleben vor Überschwemmungen geschützt werden.

Die Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltefläche wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Für das Überschwemmungsgebiet gelten die Verbote und Bestimmungen gemäß §§ 78 und 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Im Überschwemmungsgebiet wurde kein neues Baugebiet festgesetzt.

Gemäß § 5 Abs.4a Satz 1 BauGB sind auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs.1 WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Risikogebiete und Hochwasserentstehungsgebiete sind im Bereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes bisher nicht vorhanden.

#### sonstige Belange des Hochwasserschutzes

Auch außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist entlang der kleineren Flüsse, Bäche und Gräben der Hochwasserschutz zu beachten. Die Flächen sind in den Überschwemmungskarten nicht erfasst, gleichwohl können hier Hochwasser auftreten. Auch an den kleineren Bächen und Gräben ist für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu sorgen. Von besonderer Bedeutung hierfür ist die Freihaltung eines ausreichenden Abflussquerschnittes für diese Gewässer durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen in den Ortschaften.

### **6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasservorkommen vor Verunreinigungen ist eine Aufgabe des Schutzes der Lebensgrundlagen als auch der Daseinsvorsorge für künftige Generationen. Er erstreckt sich nicht nur auf die zur Wassergewinnung genutzten Grund- und Oberflächenwässer, sondern auf alle potentiell nutzbaren Ressourcen.

#### Bestand und Planung

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Wassergewinnungsanlagen. Im Stadtgebiet sind keine Trinkwasserschutzzone vorhanden.

### **6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz**

#### Zielvorstellungen

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung einer nachhaltig ökologisch leistungsfähigen, vielfältigen und attraktiven Umwelt. Dazu ist es erforderlich, besonders empfindliche oder seltene Bestandteile der naturräumlichen Umwelt vor einer Beschädigung ihres Bestandes oder Minderung ihrer natürlichen Wirkungskraft durch Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen zu schützen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden in den Landschaftsplänen behandelt. Für den Flächennutzungsplan sind die Objekte mit gesetzlicher Zweckbindung relevant, die einem besonderen Schutz unterliegen. Sie wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie

- FFH- Gebiet Nr.0042 DE 3933 - 301 Hohes Holz bei Eggenstedt  
Das FFH-Gebiet befindet sich im Westen des Plangebietes. Die Fläche ist vollständig mit Wald bestanden und als Wald dargestellt.

Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete. Die Schutzgebiete umfassen ausschließlich Flächen, die nicht für bauliche Nutzungen dargestellt wurden. Die Schutzgebiete wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- Biosphärenreservate

Biosphärenreservate befinden sich nicht im Plangebiet.

- nationale Naturmonumente

Nationale Naturmonumente gemäß § 24 Abs.4 BNatSchG sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Gründen und wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit von herausragender Bedeutung sind. Nationale Naturmonumente sind wie Naturschutzgebiete zu schützen. Nationale Naturmonumente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen oder von Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit (§ 23 BNatSchG).

#### Bestand

In der Stadt Wanzleben-Börde befinden sich keine förmlich festgelegten Naturschutzgebiete.

- Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. (§ 26 BNatSchG).

## Bestand

Folgende Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland (LSG 0019 BOE)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Bördekreises vom 12.11.1997 verordnet. Es umfasst eine Gesamtfläche von 7.300 Hektar. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst Flächen des Stadtgebietes um Eggenstedt, südlich von Seehausen, um Meyendorf und westlich von Remkersleben und westlich von Klein Wanzleben einschließlich des Hohen Holzes, des Seehäuser Sees und des Sauerbachtales.

Die Hauptziele der Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes bestehen in der Erhaltung der Laubwälder und der Sicherung ihrer naturnahen Entwicklung. Dabei soll erreicht werden, dass die standortfremden, nicht einheimischen Baumartenbestände zugunsten der Eichen- und Buchenwälder zurückgedrängt werden. Einen besonderen Schwerpunkt stellt die nachhaltige Bewahrung der südexponierten Waldbestände mit ihren Gebüschmänteln und den vorgelagerten Magerrasen dar. Ihre Bedeutung inmitten der intensiv genutzten Ackerlandschaft ist sehr hoch, da hier eine Anzahl von Tier- und Pflanzenarten ihre einzigen Rückzugsgebiete in der weiteren Umgebung hat. In der Offenlandschaft ist das Gefüge von Acker, Flurgehölzen, Restwäldern und Grünland zu bewahren und durch Entwicklung von Gehölzstrukturen weiter auszubauen. Für die Entwicklung eines Biotopverbundes mit der Bode spielen die Niederungen des Geesgrabens und des Goldbaches eine besondere Rolle. Auch die Allerniederung im Nordwesten übernimmt wesentliche Funktionen innerhalb eines Biotopverbundes. Als Erholungsgebiet ist das Hohe Holz von besonderer Bedeutung.

Landschaftsschutzgebiet Bergen (LSG 0020 BOE)

Das Landschaftsschutzgebiet Bergen wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 12.11.1963 verordnet.

Das Landschaftsschutzgebiet Bergen liegt inmitten der Landschaftseinheit Magdeburger Börde in der Bachniederung der Dremse bei dem Gut Bergen, zwischen Seehausen und Groß Rodensleben. Die Gehölze stellen in der fast baumlosen Lößackerlandschaft weithin die einzigen derartigen Biotope dar. Entlang der Fließgewässer sind schmale Bachgaleriewälder entwickelt. Feldgehölze gliedern die Niederung. Ein kleines Erlenbruch bereichert das Landschaftsschutzgebiet. Die Gehölze wechseln mit Grünlandflächen und einem großen Fischteich ab. Teil des Landschaftsschutzgebietes ist auch der an die Niederung angrenzende Weinberg. Er ist durch Streuobstbestände, Gebüsche und Steinbrüche geprägt.

Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich auf der Weferlingen-Schönebecker Scholle. An der Oberfläche stehen holozäne Sedimente an (Moormergel, zum Teil Seekreide), die von Geschiebemergel der Saale-Grundmoräne unterlagert werden (Drenthe-Vereisung).

In den abflussarmen Senken entstanden flache Seen und Niedermoore, das Seelsche Bruch, der Remkersleber See, der Domersleber See und östlich von Wanzleben der Faule See. Bodenkundlich betrachtet liegt das Landschaftsschutzgebiet auf dem Wanzlebener Lößplateau.

Das eigentliche Landschaftsschutzgebiet enthält sehr unterschiedliche Böden. Böden in der Niederung der Dremse sind Gley- und Anmoorgleye, grundwasserbestimmte bis grundwasserbeherrschte Böden. Böden an und auf dem Weinberg sind als Standort von Trockenrasen, Trockengebüschen und Streuobstwiesen bekannt.

Die das Landschaftsschutzgebiet durchziehende Dremse fließt in die Sarre und diese weiter nach Süden über Wanzleben der Bode zu.

Die potentiell natürliche Vegetation der Börde ist der Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwald. Auf den flachgründigen Böden, wie auf dem Weinberg, wäre eine wärmeliebende Ausbildung dieses Waldtyps mit der Wucherblume zu erwarten. In den Niederungen stellt auf nicht dauerhaft vernässten Standorten der Waldziest-Eichen-Hainbuchenwald und bei hoch anstehendem Grundwasser der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald und kleinflächig auch Erlenbruchwald die potentiell natürliche Vegetation dar.

In der aktuellen Vegetation sind die natürlichen Waldtypen überwiegend durch Pappelgehölze, im Landschaftsschutzgebiet auch durch naturnähere, schmale Eschen- und Weidengalerien an

den Fließgewässern ersetzt worden. Zum großen Teil ist die Niederung von artenarmen Grünlandgesellschaften bedeckt. An den Böschungen sind Rosen-Feldulmen-Gebüsche entwickelt. Auf der Kuppe am Ortsrand von Bergen sind im Bereich aufgelassener Steinbrüche kleinflächige Trockenrasen, Trockengebüsche und Streuobstbestände vorhanden.

Unweit des Landschaftsschutzgebietes stellen die Binnensalzstellen bei Remkersleben eine floristische Besonderheit dar.

Insgesamt stellt das Landschaftsschutzgebiet eine bemerkenswerte, strukturreiche Oase innerhalb der artenarmen Bördelandschaft dar.

#### Landschaftsschutzgebiet Fauler See (LSG 0021 BOE)

Das Landschaftsschutzgebiet Fauler See wurde am 24.08.1939 durch den Landrat des Kreises Wanzleben verordnet.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt in der Landschaftseinheit Magdeburger Börde östlich von Wanzleben. Es hat eine Ost-West-Ausdehnung von 2,4 Kilometer und eine maximale Breite von 600 Meter. Es ist von einem zirka 12 Kilometer langem Netz von meist gehölzbestandenen Gräben durchzogen. Der Faule See ist eine mehr oder weniger feuchte Niederung, mit Salzquellen, salzgeprägten Wiesen, Wäldern mit Bruchwaldcharakter, Pappelforsten und Trockengebüschen. Während der im Westen des Landschaftsschutzgebietes befindliche Teich durch eine Quelle mit sehr geringem Chloridgehalt (0,08%) gespeist wird, weist das Quellwasser des Tümpels im Osten einen Salzgehalt von etwa 0,6% auf. Außerdem sind hier meßbar höhere Wassertemperaturen vorhanden, die in normalen Wintern ein Zufrieren der Gräben verhindern.

Bemerkenswert sind die zum Teil sehr alten Feld- und Flatter-Ulmen im Gebiet. Die abflussarmen Niederungen, in denen sich flache Seen gebildet haben, konnten lange Zeit der Landwirtschaft nicht zugänglich gemacht werden. Sie spielten vielmehr bis ins späte Mittelalter als Fischereigewässer eine Rolle. Durch Friedrich II. wurde im 18. Jahrhundert die Entwässerung der flachen Seen und Niedermoore gefördert, um landwirtschaftlich nutzbare Flächen für die Ansiedlung von aus der preußischen Armee entlassenen Unteroffiziere zu gewinnen. Durch das Absenken des Wasserstandes gelang es, die gesamte Beckensohle in Grünland umzuwandeln, was älteren Flurkarten zu entnehmen ist. Besonders der hohe Salzgehalt der Böden sowie die hohen Grundwasserstände dürften dazu geführt haben, das sich eine ertragreiche Landwirtschaft, die besonders in den 50er Jahren dieses Jahrhunderts versucht wurde, nicht durchführen ließ.

Ursprünglich nur im Westen bewaldet und an den höherliegenden Rändern mit einem Gehölzsaum versehen, wurde nach dem zweiten Weltkrieg mit einer Aufforstung weiter Teile des Gebietes begonnen. Es kamen dabei überwiegend Hybridpappeln zum Einsatz.

Die Genese des Faulen Sees wird ähnlich wie die der Seewiesen bei Remkersleben und des Domersleber Sees auf Subrosion zurückgeführt. Hinweise darauf geben die im See und im Umfeld von Wanzleben vorhandenen Salzquellen. Der Faule See wurde in das Geotop-Verzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als geowissenschaftlich wertvoller Quellaustritt aufgenommen.

Die potentiell natürliche Vegetation stellt auf den nicht dauerhaft vernässten Standorten der Waldziest-Stieleichen-Hainbuchenwald und bei hoch anstehendem Grundwasser der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald und kleinflächig auch Erlenbruchwald dar. In dem Bereich der Salzquellen hat sich bereits kleinflächig die entsprechende Salzvegetation in Form von Quellerfluren entwickeln können. In der aktuellen Vegetation sind die natürlichen Waldtypen überwiegend durch Pappelgehölze, teilweise auch durch naturnähere Feuchtwälder ersetzt worden. Teile der Niederung werden von Grünlandgesellschaften mit einem hohen Anteil salzliebender Arten bedeckt, wobei der Anteil strenger Halophyten gering ist. Im Gebiet sind Queller und Strand-Aster zu finden. Die Vielfalt des Gebietes kommt auch darin zum Ausdruck, dass im Landschaftsschutzgebiet Halbtrockenrasengesellschaften mit einem Vorkommen des Deutschen Enzians zu verzeichnen sind, wohl der einzige Standort der Art in der Magdeburger Börde. Eine weitere Besonderheit ist das Vorkommen des Bleichen Waldvögleins in einem lichten Pappelforst. Neben einer artenreichen Kleinvogelwelt kommen im Landschaftsschutzgebiet Rot- und Schwarzmilan, Rohrweihe und Kolkrahe vor. Aus dem Bereich der Salzstelle sind die seltenen Nachweise von Südlicher Binsenjungfer, Helm-Azurjungfer und Südlichem Blaupfeil als vom Aussterben bedrohte beziehungsweise gefährdete Libellen-Arten hervorzuheben.

Insgesamt stellt das Landschaftsschutzgebiet eine wertvolle, strukturreiche Oase innerhalb der artenarmen Bördelandschaft dar.

#### Landschaftsschutzgebiet Henneberg und Osterberg (LSG 0022 BOE)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 24.08.1939 durch den Landrat des Kreises Wanzleben verordnet.

Das Landschaftsschutzgebiet besteht aus zwei Teilflächen, die sich ca. 3 Kilometer südlich von Wanzleben in der Landschaftseinheit Magdeburger Börde befinden. Der Henneberg ist Teil eines Endmoränenhügels bei Blumenberg und der Osterberg liegt am Rande der Sarre-Niederung bei Bottmersdorf. Der Henneberg erhebt sich etwa 30 Meter über die Ebene. Mehrere ehemalige Kiesabgrabungen mit Trockenrasenflächen, ein lockerer Gehölzbestand und vereinzelte Trockengebüsche und trockene Staudenfluren prägen die Landschaft. Auch der Osterberg weist Spuren ehemaliger Abgrabungen und einen Gehölzbestand auf. Als Aussichtspunkte in einer ansonsten völlig flachen Ebene stellen beide Hügel gern besuchte Ausflugsziele dar.

Den Henneberg bei Blumenberg bauen quartäre Sande und Kiese der Saalekaltzeit auf, die bereits in der Vergangenheit Gegenstand der Rohstoffgewinnung waren. Für die östlich davon liegende Fläche wurde ein Bergrecht zur Gewinnung von grundeigenen Bodenschätzen erteilt. Der Osterberg ist eine sich von Südwest nach Nordost erstreckende Erhebung, die aus glazifluvialen Sanden und Kiesen der Saalevereisung besteht. Eine Lößbedeckung fehlt, ist aber im weiteren Umfeld vorhanden. Durch den Kiessandabbau ist von der ursprünglichen Bodenbildung nur noch wenig erhalten.

Die Sarre fließt am Fuße des Osterberges vorbei.

Als potentiell natürliche Vegetation der Endmoränenhügel wird ein Wucherblumen-Trauben-eichen-Hainbuchenwald angenommen. Heute sind die Flächen zum Teil mit nicht standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Ehemalige Abgrabungsflächen beherbergen Halbtrockenrasen, den Übergang zum Acker nehmen Staudenfluren ein.

Häufigster Vogel der Ackerlandschaft ist die Feldlerche, in den Gehölzen des Landschaftsschutzgebietes kommen unter anderem Goldammer, Neuntöter und Dorngrasmücke vor. Als gefährdete Art ist das Rebhuhn in den offenen Randlagen des Gebietes vertreten.

Mit den vorstehenden Landschaftsschutzgebieten bestehen keine Konflikte durch dargestellte Bauflächen.

#### • Naturdenkmäler

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

(§ 28 BNatSchG)

#### Bestand

Folgende Naturdenkmale (teilweise geschützte Geotope) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

##### 1. Flächennaturdenkmale (vor 1990 verordnet)

- FND 0037 BOE Kirschenberg bei Remkersleben
- FND 0044 BOE Pflanzenstandort Wanzleben (Fauler See)
- FND 0045 BOE Quelltümpel Wanzleben (Fauler See)
- FND 0046 BOE Deltagraben Wanzleben (Fauler See)
- FND 0050 BOE Enziantrift Wanzleben (Fauler See)
- FND 0051 BOE Sandorfer Teich Eggenstedt (nördlich von Eggenstedt)
- FND 0052 BOE Erdfall und Steinbrüche Seehausen (nördlich)
- FND 0053 BOE Kiesgrube am Langen Stein Seehausen

- FND 0055 BOE Salzquelle Wanzleben
- FND 0056 BOE Salzbrunn Remkersleben

## 2. Einzeldenkmale der Natur

- ND 0058 BOE Platane Wanzleben
- ND 0059 BOE Platane Wanzleben
- ND 0064 BOE Pyramideneiche Domersleben
- ND 0065 BOE Ginkgo Domersleben
- ND 0066 BOE zwei Stieleichen Remkersleben
- ND 0068 BOE Findling Bottmersdorf
- ND 0072 BOE Roßkastanie Wanzleben
- ND 0073 BOE Friedenseiche Groß Rodensleben
- ND 0076 BOE sechs Findlinge Groß Rodensleben
- ND 0079 BOE Schwarzpappel Eggenstedt
- ND 0080 BOE Stieleiche Domersleben
- ND 0081 BOE Pyramideneiche Domersleben
- ND 0083 BOE Ginkgo Domersleben
- ND 0088 BOE Eiche am Dippel
- ND 0097 BOE Ratssteinbruch Wanzleben

### • geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§ 29 BNatSchG).

### Bestand

geschützte Landschaftsbestandteile in der Stadt Wanzleben-Börde sind:

- Großtrappenschongebiete: Auf den Ackerflächen um Wanzleben wurden noch Anfang der 1990er Jahre die letzten Brutnester der Großtrappe festgestellt. Dieser bereits aus dem Jungpleistozän von Westeregeln bekannte schwerste flugfähige Vogel der Erde erreichte in der Börde seine nordwestliche Arealgrenze. In den 1960er Jahren besiedelten 55 Vögel die Einstandsgebiete in der Magdeburger Börde. Nach dem harten Winter 1978/79 ging der Bestand drastisch zurück und 1986 erschienen an den Balzplätzen bei Schwanenberg und Altenweddingen lediglich noch 2 Männchen und 12 Weibchen. Gegenwärtig ist die Beobachtung einer Großtrappe in der Börde ein nur noch selten zu erlebendes Ereignis. Die geschützten Landschaftsbestandteile zum Schutz der Großtrappe wurden in der Planzeichnung umgrenzt.
- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 35 Zentimetern, Sträucher mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter, Feldgehölze ab 10 m<sup>2</sup> sowie alle freiwachsenden Hecken, festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und die im öffentlichen Interesse erfolgten bzw. mit öffentlicher Förderung durchgeführten Pflanzungen im Außenbereich gemäß der Gehölzschutz- Verordnung des Landkreises Börde vom 15.12.2010
- geschützte Parks
  - GP 0013 BOE Lustgarten Eggenstedt
  - GP 0018 BOE Schlosspark Wanzleben
  - GP 0020 BOE Park der Villa Rabbethge
  - GP 0021 BOE Park der Villa Giesecke

- gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt.

Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- Wie bereits vorstehend angeführt, werden geschützte Biotope nicht durch Verordnung festgesetzt. Sie sind damit keine Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen – hier naturschutzrechtlichen – Regelungen im Sinne des § 5 Abs.4 BauGB festgesetzt sind. Sie können damit nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, sondern allenfalls vermerkt werden.
- Ein Vermerk der bekannten geschützten Biotope ist nicht sinnvoll, da sich bei Bürgern im Umkehrschluss die Annahme verfestigen kann, dass außerhalb der gekennzeichneten Standorte keine geschützten Biotope zu finden sind. Dies wäre ein Trugschluss, da die Kartierung geschützter Biotope bisher nur sehr lückenhaft erfolgte und das Verzeichnis keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann.

Auf den Vermerk gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope wurde daher verzichtet. Es wird diesbezüglich auf die Biotopkartierungen des Landkreises Börde verwiesen.

### **6.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden im Wesentlichen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden. Nachrichtlich übernommen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Rahmen von Planfeststellungen oder Genehmigungsverfahren Dritter durchgeführt wurden soweit die Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

Folgende Maßnahmen Dritter befinden sich im Plangebiet:

- Kompensations- und Aufforstungsmaßnahmen der Planfeststellung zur VKE 1.3. der Bundesautobahn A 14 bei Eggenstedt und westlich von Seehausen  
Diese Maßnahme wurde in die Planzeichnung übernommen und durch ein "A" (Autobahn) gekennzeichnet.
- flächenhafte Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bodenordnungsverfahren Bottmersdorf und Domersleben  
In den Flächennutzungsplan werden die flächenhaften Maßnahmen übernommen und durch ein "B" (Bodenordnung) gekennzeichnet. Lineare Gehölzpflanzungen gehören nicht zu den Grundzügen der Bodennutzung, sie werden daher nicht übernommen.

Der Flächennutzungsplan sieht bauliche Erweiterungen von Ortslagen, die nicht bereits bauplanungsrechtlich gesichert waren, an den im Umweltbericht bezeichneten Stellen vor. Die geplanten Maßnahmen umfassen

- gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen in
  - Bottmersdorf ca. 1,30 ha auf einer Kleingartenanlage und  
ca. 0,60 ha auf Grünflächen
  - Domersleben ca. 0,36 ha auf einer Kleingartenanlage
  - Hohendodeleben ca. 2,95 ha auf Ackerflächen
  - Klein Rodensleben ca. 0,60 ha auf dem Sportplatz
  - Remkersleben ca. 0,30 ha auf Grabeland
  - Stadt Seehausen ca. 1,94 ha auf einer Kleingartenanlage
  - Stadt Wanzleben ca. 0,98 ha auf dem Festplatz und  
ca. 8,64 ha auf Kleingartenanlagen
  - Zuckerdorf Klein Wanzleben ca. 1,20 ha auf Ackerflächen  
ca. 18,97 ha
- gewerbliche Bauflächen in
  - Dreileben ca. 4,21 ha auf Ackerflächen
  - Stadt Wanzleben ca. 2,67 ha auf Ackerflächen
  - Zuckerdorf Klein Wanzleben ca. 6,50 ha auf Ackerflächen  
ca. 13,28 ha

Der Flächennutzungsplan stellt als Kompensationsflächen für Natur und Landschaft dar:

- Bottmersdorf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage 2,6 ha
- Domersleben Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage am Hemsdorfer Weg 1,3 ha
- Dreileben Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage 5,5 ha
- Klein Rodensleben Teilflächen im Süden der ehemaligen Kleingartenanlage 2,8 ha
- Stadt Seehausen Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage an der  
Wanzlebener Allee 1,3 ha
- Zuckerdorf Klein Wanzleben Teilflächen im Südosten der ehemaligen Kleingarten-  
anlage 8,6 ha  
22,1 ha

Für die Flächen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auf ehemaligen Kleingartenanlagen und dem Sportplatz sowie auf Ackerflächen ist in der Regel ein Ausgleich im Verhältnis von ca. 5:1 erforderlich, so dass für diese Flächendarstellungen ca. 3,7 Hektar für Kompensationsflächen benötigt werden. Für die Nutzung als Gewerbegebiete ist der Ausgleichsumfang höher. Bei einem Kompensationserfordernis im Verhältnis von 2:1 werden ca. 6,7 Hektar Flächen für Kompensationsmaßnahmen benötigt. Für die dargestellten Sonderbauflächen ist voraussichtlich keine Kompensation erforderlich, da die Flächen großflächig versiegelt sind oder als Lagerplatz genutzt werden. Insgesamt wären somit Kompensationsflächen im Umfang von ca. 10,4 Hektar erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind somit ausreichend. Auch wenn die dargestellten Flächen nicht in vollem Umfang zur Verfügung stehen, kann die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gesichert werden. Die zur Kompensation nicht benötigten Teilflächen der vorstehend bezeichneten Kleingartenanlagen sollten einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Der Landschaftsrahmenplan und die Planungen zum ökologischen Verbundsystem empfehlen eine Vielzahl von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bekämpfung von Erosionen oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf die Landschaftsplanung verwiesen.

## **7. VERFAHREN**

### **7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange**

#### **Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 16.12.2019 bis zum 17.01.2020 öffentlich ausgelegt. 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. Die Verfasser der Stellungnahmen wurden über die Abwägung mit Hinweis auf die entsprechenden Ausführungen im Entwurf der Begründung informiert.

#### **Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 07.08.2020 bis zum 11.09.2020 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB wurden 9 Stellungnahmen abgegeben. Dabei handelt es sich um zwei Stellungnahmen von Einzelpersonen, eine Stellungnahme eines Landwirtschaftsbetriebes, die Stellungnahme des Bauernverbandes, die Stellungnahme des Verbandes der Kleingärtner und von vier Kleingartenvereinen. Die Stellungnahmen werden im Abwägungsprotokoll durch gesonderten Beschluss behandelt. Das Abwägungsprotokoll wird in die zusammenfassende Erklärung aufgenommen. Die Verfasser der Stellungnahmen werden über die Abwägung nach Beschluss des Stadtrates informiert.

#### **Zusammenfassende Bewertung der Anregungen der Kleingartenvereine und des Verbandes**

Kein Kleingärtner soll seinen aktuell bewirtschafteten Garten aufgeben. Es geht nicht um die Umsiedlung von Pächtern in andere Gärten, um diese für eine Bebauung freizumachen. Die Planung zielt langfristig auf das Ziel der Umnutzung von Teilflächen der Kleingartenanlagen, die nur im Fall eines Pächterwechsels in den betroffenen Bereichen nicht neu verpachtet werden sollen. In der Stadt Wanzleben sind insgesamt 490 Kleingärten vorhanden. Im Vergleich mit der Anzahl von 1893 Haushalten im Jahr 2018 entspricht dies einem Bestand von ca. einem Kleingarten für jeden 4.Haushalt. Von den Kleingärten sind 374 belegt. Der Leerstand beträgt aktuell ca. 116 Gärten mithin 23,7%.

Der wesentliche Bedarf für Kleingärten geht von den Bewohnern der Siedlungen des Geschosswohnungsbaus ohne private Grünbereiche aus. Bundesweit sind 82% der Kleingärtner Mieter im Geschosswohnungsbau (Quelle: Statistisches Bundesamt). Die Prognose des Institutes empirica rechnet bis zum Jahre 2030 mit einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Geschosswohnungsbauten im Landkreis Börde um mehr als 40% bei gleichzeitiger Zunahme des Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern um bis zu 15%. Dies wird auch zu einem deutlichen weiteren Rückgang der Nachfrage nach Kleingärten führen. Der Bedarfsrückgang kann bei ca. 1420 Wohnungen im Geschosswohnungsbau in der Stadt Wanzleben mit ca. 125 Gärten angenommen werden. Die Gesamtzahl leerstehender Gärten würde sich dann auf ca. 240 Gärten erhöhen.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Rücknahme von insgesamt ca. 120 Kleingärten vor. Wanzleben verfügt als Stadt über einen der höchsten Kleingartenbestände mit 12 Gärten pro 100 Einwohner. In der Landeshauptstadt Magdeburg sind im Vergleich ca. 7,2 Gärten pro 100 Einwohner im Bestand vorhanden. Bundesweit beträgt der Bestand bei 1 Kleingarten pro 100 Einwohner. Die städtebaulichen Richtwerte gehen von einem Flächenbedarf von 10 bis 17 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche pro Einwohner aus. Dies entspricht einer Fläche von 40.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> für die Stadt

Wanzleben. Dem steht ein Bestand von mehr als dem Dreifachen des Höchstwertes mit 259.000 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche gegenüber.

Nicht alle Kleingartenanlagen eignen sich für eine bauliche Nachnutzung. Die gut nachgefragten, stadtintegrierten Kleingartenanlagen (zum Beispiel Gartenverein Springbrunnen) eignen sich besonders für eine bauliche Nachnutzung. Hierfür sind eine Steuerung der Neuverpachtung und eine Orientierung auf Kleingartenanlagen, die dauerhaft erhalten werden sollen, erforderlich. Der vorgesehene Umfang der Rücknahmen steht weiterhin unter dem Vorbehalt einer Überprüfung im Rahmen eines Kleingartenentwicklungskonzeptes.

Es handelt sich um eine generalisierte Darstellung im Flächennutzungsplan, deren konkrete Abgrenzung unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner so vorgenommen werden kann, dass bestehende Zuwegungen und Brunnen erhalten und Vereinsheime, auch wenn sie sich in den Baugebieten befinden, integriert und weiterhin genutzt werden können.

## **7.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB**

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 werden über die Abwägung nach Beschluss des Stadtrates informiert. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden in die zusammenfassende Erklärung aufgenommen.

## 8. FLÄCHENBILANZ

<b>Bau- und Gemeinbedarfsflächen nach Ortschaften</b> (Angaben in Hektar)	Wohnbaufläche	gemischte Baufläche	gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche Einzelhandel	Sonderbaufläche Biogas	Sonderbaufläche Tierhaltung	Sonderbaufläche Photovoltaik-anlagen	Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für Spiel- und Sportanlagen	Gesamtfläche
Bottmersdorf/ Klein Germersleben	5,43	41,41	0	0	0	2,94	0	0	0	49,78
Domersleben	6,57	45,44	6,51	0	0	2,13	0	0	2,24	62,89
Dreileben	9,99	32,09	7,46	0	0	0	0	0	3,01	52,55
Eggenstedt	0	19,77	0	0	0	0	0	0	0	19,77
Groß Rodensleben	3,76	56,84	17,03	0	0	0	0	0	1,93	79,56
Hohendodeleben	16,90	56,42	10,59	0	0	4,31	0	0	0,99	89,21
Klein Rodensleben	6,29	23,58	3,84	0	0	0	0	0	0	33,71
Remkersleben	8,75	23,57	1,80	0	0	0	0	0	0	34,12
Stadt Seehausen	25,13	54,86	12,11	0	0	0	1,23	0	2,67	96,00
Stadt Wanzleben	91,52	112,81	128,61	2,97	0	13,73	0	4,68	7,33	361,71
Zuckerdorf Klein Wanzleben	30,81	40,15	116,15	0	5,76	35,28	7,53	0	1,98	237,66
<b>Σ</b>	<b>205,15</b>	<b>506,94</b>	<b>304,10</b>	<b>2,97</b>	<b>5,76</b>	<b>58,39</b>	<b>8,76</b>	<b>4,68</b>	<b>20,15</b>	

	Fläche in ha	Anteil
<b>Gesamtfläche</b>	18.836,40	100%
• Bauflächen	1.089,42	5,80%
– Wohnbaufläche	202,50	1,14%
– Gemischte Bauflächen	516,94	2,64%
– Gewerbliche Bauflächen	304,10	1,61%
– Sonderbaufläche Einzelhandel	2,97	0,02%
– Sonderbaufläche Biogasanlage	5,76	0,03%
– Sonderbaufläche gewerbliche Tierhaltungsanlagen	58,39	0,31%
– Sonderbaufläche Photovoltaikanlagen	8,76	0,05%
• Flächen für den Gemeinbedarf	4,68	0,02%
• Flächen für Spiel- und Sportanlagen	20,15	0,11%
• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege	198,40	1,05%
– Flächen für den Straßenverkehr	137,74	0,73%
– Flächen für den ruhenden Verkehr	0,56	<0,01%
– Flächen für Bahnanlagen	60,10	0,32%
• Flächen für die Ver- und Entsorgung	8,31	0,04%
– Flächen für Anlagen der Abwasserbehandlung	8,12	0,04%
– Flächen für Anlagen der Wasserversorgung	0,19	<0,01%
• Grünflächen	208,12	1,09%
• Flächen für die Landwirtschaft und Wald	17.266,78	91,67%
– Flächen für die Landwirtschaft	15.470,21	82,13%
– Flächen für Grünland	853,92	4,53%
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	942,65	5,00%
• Wasserflächen	30,51	0,16%
• Flächen für Abgrabungen	10,03	0,05%
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)	69,92	0,37%
- davon Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch den Flächennutzungsplan	22,10	0,11%

## UMWELTBERICHT - TEIL B

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	154
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	154
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	155
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	160
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	167
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	167
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	167
2.1.2.	Schutzgut Mensch	168
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	170
2.1.4.	Schutzgut Boden	185
2.1.5.	Schutzgut Wasser	187
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	189
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	191
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	191
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	191
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	201
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	205
3.	Ergänzende Angaben	208
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	208
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	208
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	208

## **1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

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.

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind derzeit 9 Flächennutzungspläne wirksam /1/:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bottmersdorf bekanntgemacht am 18.12.1995,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Domersleben bekanntgemacht am 15.06.2006,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreileben bekanntgemacht am 26.05.1997 in der Fassung der 3.Änderung bekanntgemacht am 16.07.2007,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Rodensleben bekanntgemacht am 28.01.1993,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendodeleben in der Fassung der 1.Änderung (vollständige Überplanung) bekanntgemacht am 17.07.2006,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rodensleben vom 24.06.1992 in der Fassung der 1.Änderung vom 01.03.1999,
- Flächennutzungsplan der Stadt Seehausen bekanntgemacht am 23.05.2003,
- Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben vollständig neugefasst mit Bekanntmachung vom 17.07.2006 zuletzt geändert durch die 5. Änderung vom 31.07.2019,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Wanzleben bekanntgemacht am 15.12.2005 in der Fassung der 3.Änderung vom 15.08.2018.

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.

## **1.2. Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor allem die Darstellungen für Siedlungserweiterungen, die der Flächennutzungsplan im Außenbereich vorsieht bzw. wesentliche Änderungen der Darstellungen im Innenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich des Bestandes bzw. der örtlichen Prägung des jeweiligen Bereiches und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs.3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Die vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Aufgabe der Umweltprüfung zielt auf einen Vergleich zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes (hier Flächennutzungsplan) und der Nichtaufstellung ab. Bei Nichtaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes gelten die bisher wirksamen Flächennutzungspläne fort. Neben dem Bestand sind daher die wirksamen Fassungen der Flächennutzungspläne heranzuziehen. In den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltene Darstellungen, die in die vorliegende Neuaufstellung nur übernommen werden, sind nicht prüfungspflichtig. Da einzelne Flächennutzungspläne bereits Anfang der 90er Jahre aufgestellt wurden, wurden zumindest großflächige Siedlungserweiterungen der Flächennutzungspläne, die vor dem Jahr 2000 wirksam wurden, in die Umweltprüfung einbezogen.

Kleinflächige Siedlungserweiterungen bis zu 0,5 Hektar, die über Ergänzungssatzungen zugelassen werden können, wurden nicht umweltgeprüft, da im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur im gesamtgemeindlichen Maßstab wesentliche Auswirkungen zu untersuchen sind.

Nicht prüfungspflichtig sind weiterhin Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies betrifft in der Stadt Wanzleben-Börde die Maßnahmen des Baus der Ortsumgehung Wanzleben, die Maßnahmen des Radwegebaus der Straßenbaulastträger bzw. des Landkreises Börde nach dem Radwegekonzept und die Maßnahmen des Flurneuordnungsverfahrens.

Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 3.3.6., 3.4., 3.5. und 3.6. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

	Baulandentwicklungen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
<b>gewerbliche Bauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)</b>					
G1	Dreileben Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühring GmbH	4,21 ha	Fläche für die Landwirtschaft	G	ja
G2	Stadt Seehausen Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Wanzlebener Allee neben den Flächen der Hydraulik Seehausen	1,19 ha	gewerbliche Baufläche	G	nein, da im wirksamen Flächennutzungsplan (Aufstellung nach 2000) bereits als Gewerbefläche dargestellt
G3	Stadt Wanzleben Erweiterung des Gewerbegebietes Südost nördlich Straße An der Tonkuhle	2,67 ha	gewerbliche Baufläche	G	nein, da im wirksamen Flächennutzungsplan (Aufstellung nach 2000) bereits als Gewerbefläche dargestellt

	Baulandentwicklungen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
G4	Zuckerdorf Klein Wanzleben / Remkersleben Erweiterung des Gewerbegebietes Hofbreite	6,50 ha	gewerbliche Baufläche	G	nein, da im wirksamen Flächennutzungsplan (Aufstellung nach 2000) bereits als Gewerbefläche dargestellt
<b>Wohnbauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)</b>					
W1	Domersleben Wohnbaufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlagen im Norden	0,36 ha	Grünfläche, Kleingärten	W	ja
W2	Hohendodeleben Wohnbaufläche am Lämmerfeld	2,30 ha	Fläche für die Landwirtschaft,	W	ja
W3	Klein Rodensleben Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes	0,60 ha	Grünfläche, Sportplatz	W	ja
W4	Remkersleben Wohnbaufläche westlich des Friedhofes	0,30 ha	Wohnbaufläche	W	nein, da im wirksamen Flächennutzungsplan (Aufstellung nach 2000) bereits als Wohnbaufläche dargestellt
W5	Stadt Seehausen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee	1,94 ha	Grünfläche, Kleingärten	W	ja
W6	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor	0,98 ha	Grünfläche, Festplatz	W	ja
W7	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor	1,63 ha	Grünfläche, Kleingärten	W	ja
W8	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Bördeland am Ampfurther Weg	1,24 ha	Grünfläche, Kleingärten	W	ja
W9	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Am Springbrunnen	1,50 ha	Grünfläche, Kleingärten	W	ja

	Baulandentwicklungen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
W10	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche	1,86 ha	Grünfläche, Kleingärten, Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
W11	Zuckerdorf Klein Wanzleben Wohnbaufläche an der Lindenallee	1,20 ha	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
<b>gemischte Bauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)</b>					
M1	Bottmersdorf gemischte Baufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage	1,30 ha	Grünfläche, Kleingärten	M	ja
M2	Domersleben gemischte Baufläche Wanzlebener Straße	0,1 ha	Grünfläche	M	nein, Kleinfläche kein Untersuchungsbedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung
M3	Klein Germersleben gemischte Baufläche auf einer Fläche nördlich des Friedhofes und am Kalkberg	0,40 ha und 0,20 ha	Grünfläche, Kleingärten, Wohnbaufläche	M	nein, zwei Kleinflächen, kein Untersuchungsbedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung
M4	Hohendodeleben gemischte Baufläche südlich des Friedhofes	0,35 ha	Grünfläche, Friedhof	M	nein, Kleinfläche, kein Untersuchungsbedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung
M5	Hohendodeleben gemischte Baufläche nördlich der Alten Feldstraße	0,30 ha	Fläche für die Landwirtschaft	M	nein, Kleinfläche, kein Untersuchungsbedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung
<b>Sonderbauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)</b>					
S1	Stadt Seehausen Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik Seehausen	1,23 ha	Wohnbaufläche	Sonderbaufläche Photovoltaik	nein, da Aufstellung nach § 13a BauGB zulässig
S2	Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes der alten Zuckerfabrik	3,98 ha	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja

	Baulandentwicklungen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
S3	Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der ehemaligen Stallanlagen Bottmersdorfer Straße	3,54 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
<b>Gemeinbedarfsflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)</b>					
Ö1	Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha	Grünfläche, Kleingärten	Fläche für Sport- und Spielanlagen	ja

Die weiteren Bauflächen sind entweder bereits im Bestand vorhanden oder durch rechtsverbindliche Bebauungspläne besteht bereits die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung. Weiterhin sind die innerörtlichen Baulandreserven nicht untersuchungspflichtig, da diese sich im Siedlungsbereich befinden und in den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen als Bauflächen dargestellt waren.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan Rücknahmen von bisher dargestellten Bauflächen, die nicht mehr mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind und angepasst werden müssen.

- |    |   |                 |
|----|---|-----------------|
| a) | Bottmersdorf<br>Wohnbauflächen östlich des Baugebietes Waldweg                            | ca. 2,6 Hektar  |
| b) | Bottmersdorf<br>gemischte Bauflächen östlich der Karl-Liebknecht-Straße                   | ca. 1,5 Hektar  |
| c) | Klein Germersleben<br>Wohnbauflächen westlich der Dorfstraße im Süden des Ortes           | ca. 1,6 Hektar  |
| d) | Bottmersdorf<br>Gewerbegebiet nördlich des Ortes  | ca. 8,0 Hektar  |
| e) | Domersleben<br>Wohngebiet südlich Domersleben östlich des Sportplatzes                    | ca. 2,5 Hektar  |
| f) | Domersleben<br>gewerbliche Bauflächen im Norden und Osten der Ortschaft                   | ca. 1,8 Hektar  |
| g) | Groß Rodensleben<br>gewerbliche Bauflächen im Nordwesten und Süden des Ortes              | ca. 10,0 Hektar |
| h) | Groß Rodensleben<br>Wohnbaufläche Bergen östlich des Gebietes Fasanerie                   | ca. 6,0 Hektar  |
| i) | Hohendodeleben<br>gewerbliche Baufläche nördlich des Ortes                                | ca. 4,0 Hektar  |
| j) | Klein Rodensleben<br>gewerbliche Baufläche nordöstlich des Ortes                          | ca. 3,0 Hektar  |
| k) | Klein Rodensleben<br>Wohnbaufläche südlich des Ortes                                      | ca. 2,4 Hektar  |
| l) | Stadt Seehausen<br>Rücknahme der Wohnbaufläche am Südhang                                 | ca. 1,9 Hektar  |
| m) | Stadt Seehausen<br>Rücknahme gewerblicher Entwicklungsflächen an der Dreilebener Straße   | ca. 2,6 Hektar  |
| n) | Stadt Wanzleben<br>Rücknahme der Wohnbauentwicklungsflächen im Südwesten der Stadt        | ca. 13,7 Hektar |
| o) | Stadt Wanzleben<br>Rücknahme der Wohnbauentwicklungsflächen im Süden westlich der Röthe   | ca. 1,2 Hektar  |
| p) | Zuckerdorf Klein Wanzleben<br>Rücknahme der Wohnbauentwicklungsflächen am Ampfurther Ring | ca. 0,4 Hektar  |

Die Rücknahmen von nicht benötigten Bauflächen sind grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen der bisher wirksamen Flächennutzungspläne vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Gebiete noch nicht erschlossen wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

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 Wanz- lebener 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 Ortseingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzen- den 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 werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben ge-

schaffen 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.

### **1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

#### **• Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes - Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL), Abstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen- Anhalt vom 25.08.2015 -33.2/4410

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen. Der Abstandserlass findet Berücksichtigung im Rahmen von Empfehlungen für die Regelung in den Bebauungsplänen.

#### **• Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus /22/; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner /23/; Landschaftsplan der Gemeinde Klein Wanzleben September 2004, Muting GmbH /24/; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH /25/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal - argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Landschaftsplan der Stadt Seehausen /23/

Der Landschaftsplan betrifft den Planungsgegenstand Nr.5. Die Fläche wurde im Landschaftsplan bestandsorientiert als Kleingartenanlage dargestellt. Entwicklungsziele wurden nicht vorgegeben.

Landschaftsplan der Gemeinde Klein Wanzleben /24/

Der Landschaftsplan betrifft die Planungsgegenstände Nr.10, Nr.12 und Nr.13. Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr.10 sind bestandsorientiert als Ackerfläche im Landschaftsplan dargestellt. Entwicklungsziele werden nicht vorgegeben. Die Planungsgegenstände Nr.12 und Nr.13 sind als Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes festgelegt. Eine Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsplanes ist daher nur für den Planungsgegenstand Nr.10 anzunehmen. Hierzu wird auf die Alternativenprüfung unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan (In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten) verwiesen.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde /25/

Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Börde befinden sich die Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.4, Nr.6 bis Nr.9, Nr.11 und Nr.14. Die Entwicklungskarten setzen für den Planungsgegenstand Nr.1 die Beibehaltung als Ackerfläche, für die Planungsgegenstände Nr.2, Nr.7, Nr.8, Nr.9, Nr.11 und Nr.14 die Beibehaltung der Nutzung als Kleingartenanlage, für den Planungsgegenstand Nr.3 die Beibehaltung als Acker- und Gartenfläche und für die Planungsgegenstände Nr.4 und Nr.6 die Weiterführung der Nutzung als Sportplatz und Festwiese vor. Diese Entwicklungsziele können bei Umsetzung des Flächennutzungsplanes nicht realisiert werden. Alternativen zu den Standorten werden unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan (In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten) untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt,

dass die alternativen Standorte mit gleichen oder höheren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden sind.

Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis /22/

Die artenschutzrechtlichen Ziele anhand der Leitarten der Börde wurden im Landschaftsrahmenplan behandelt. Behandelt wurden die Arten:

- Säugetiere: Biber, Hamster, Feldhase
- Vögel: Weißstorch, Steinkauz, Bekassine, Großer Brachvogel, Kiebitz, Braunkehlchen, Großtrappe, Roter und Schwarzer Milan und Rebhuhn, hinzu kommt die Feldlerche (die im LRP noch nicht als Leitart untersucht wurde)
- Amphibien: Erdkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Grasfrosch, Springfrosch, Grünfrösche

Für die untersuchungsrelevanten Planungsgegenstände sind hiervon als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten relevant:

- Hamster und ggf. Feldlerche für Planungen auf Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr.1, Nr.3 und Nr.10)
- Amphibien für Planungen in Gewässernähe (Planungsgegenstände Nr.6 und 14)
- Feldhase und Rebhuhn für Planungen auf ruderalisierten Flächen (Planungsgegenstände Nr.2, Nr.5 und Nr.11)

Planungen auf Feuchtwiesen, von denen Wiesenbrüter (Bekassine, Großer Brachvogel, Kiebitz, Braunkehlchen) betroffen sein könnten, sind nicht vorgesehen. Ebenso sind keine Bereiche mit älterem Baumbewuchs betroffen, die sich als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Milan oder des Steinkauzes eignen. Nicht betroffen sind auch die Arten Biber, Weißstorch und Großtrappe.

#### • **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/; Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus /22/; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde), September 1994, Fürste und Partner /23/; Landschaftsplan der Gemeinde Klein Wanzleben September 2004, Muting GmbH /24/; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH /25/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs.2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen der gewerblichen Baufläche in Dreileben (4,21 Hektar), Hohendodeleben (1,9 Hektar), Seehausen (1,94 Hektar), Wanzleben (8,62 Hektar), Bottmersdorf (1,3 Hektar) und Zuckerdorf Klein Wanzleben (1,2 Hektar) vor. Die anderen Erweiterungen sind in der Regel kleinflächig oder finden auf bereits baulich genutzten Flächen statt. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Regionaler Entwicklungsplan:

Die Planungsgegenstände Nr.2 bis Nr.4, Nr.6 bis Nr.9, Nr.11 und Nr.14 befinden sich in Gemarkungen, in denen die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Gebiete sind als ortsnahe oder ortsangehörige Flächen hiervon ausgenommen. Die Planungsgegenstände Nr.1, Nr.5, Nr.10, Nr.12 und Nr.13 befinden sich auf Flächen, die als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.5, Nr.12 und Nr.13 eignen sich aufgrund von vorhandenen baulichen Anlagen, Lagerplätzen oder Kleingärten nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Planungsgegenstände Nr.1 und Nr.10 sind mit Beeinträchtigungen des Vorbehaltes für die Landwirtschaft verbunden.

Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wird durch eine sparsame Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Um die vorstehenden Ortschaften sind flächendeckend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt, so dass jede Siedlungsentwicklung den Vorbehalt berührt. Für die flächenhaften Entwicklungen wurde zunächst geprüft, ob Flächen in Anspruch genommen werden können, die entweder baulich genutzt wurden oder in die Siedlungsbereiche integriert sind ohne intensive landwirtschaftliche Nutzung. Dies ist jedoch nicht gegeben. Der Vorbehalt wird hierdurch berücksichtigt.

Landschaftsrahmenplan:

Als Handlungsziele des Bodenschutzes wurden im Landschaftsrahmenplan vor allem der Erosionsschutz und eine der Bodenart angepasste landwirtschaftliche Nutzung (vorrangig Grünlandnutzung in den Auen) vorgegeben. In Bezug auf die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind Ziele des Landschaftsrahmenplanes nicht betroffen.

Landschaftspläne:

Zum Bodenschutz enthalten die Landschaftspläne in den planerischen Zielvorstellungen allgemeine, nicht standortkonkrete Ziele wie den Schutz des Bodens vor Versiegelungen, die Erhaltung des natürlichen Bodengefüges und die Vermeidung von Schadstoffbelastungen, die den gesetzlichen Zielen entsprechen. Konkrete Entwicklungsziele beinhalten insbesondere Zielsetzungen zur Verminderung der Winderosion. Diese werden durch die Darstellung von Gehölzstreifen im Flächennutzungsplan dokumentiert. Für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten Planungsgegenstände sind über die gesetzlichen Vorgaben hinausreichende, standortkonkrete Maßnahmen nicht enthalten.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus /22/; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner /23/; Landschaftsplan der Gemeinde Klein Wanzleben September 2004, Muting GmbH /24/; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH /25/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit 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 Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Landschaftsrahmenplan:

Wesentliche Ziele des Landschaftsrahmenplanes, die durch das ökologische Verbundsystem ergänzt werden, sind die Herstellung bzw. Erhaltung der ökologischen Durchgängigkeit von Oberflächengewässern. Diesbezüglich sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der verbindenden Elemente durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erkennbar. In Bezug auf das Grundwasser werden im Wesentlichen die bereits vorgenannten gesetzlichen Ziele verfolgt.

Landschaftspläne:

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind aus den Landschaftsplänen keine ortsgebundenen Maßnahmen abzuleiten, die die in Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten Planungen betreffen.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus /22/; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner /23/; Landschaftsplan der Gemeinde Klein Wanzleben September 2004, Muting GmbH /24/; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH /25/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes aufgeführten Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima ist für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Dreileben (4,21 Hektar) und die das Stadtgebiet von Wanzleben derzeit gliedernden Kleingartenanlagen (Planungsgegenstände Nr.6 bis Nr.9) zu erkennen. Die Auswirkungen der Erweiterungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Landschaftsrahmenplan

Das Ziel- und Handlungskonzept des Landschaftsrahmenplanes legt in Bezug auf das Schutzgut Luft / Klima die klimatischen Regenerationsräume fest. Dies sind insbesondere die großflächigen Waldgebiete des Hohen Holzes, die von baulichen Erweiterungen freigehalten werden sollen, klimatische Verbindungsachsen und Funktionsbeziehungen im Bereich der Sarre und des Seegrabens. Klimatische Belastungsräume sind im Plangebiet kaum vorhanden. Lufthygienische Belastungen gehen im Wesentlichen von der Bundesautobahn A 14 aus.

Landschaftspläne

Die wesentlichen Ziele des Luft- und Klimaschutzes sehen eine Vermeidung bzw. Verminderung von Luftverunreinigungen vor. Standortkonkrete Maßnahmen für die Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.18 werden nicht festgelegt.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/; Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus /22/; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner /23/; Landschaftsplan der Gemeinde Klein Wanzleben September 2004, Muting GmbH /24/; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH /25/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich der Landschaftsschutzgebiete

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Regionaler Entwicklungsplan:

Der Regionale Entwicklungsplan legt östlich von Eggenstedt, südlich von Seehausen und westlich von Klein Wanzleben ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest. Die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind hiervon nicht betroffen.

Landschaftspläne:

Die verbal formulierten Ziele der Landschaftspläne in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche und die Landschaftsgliederung der vielgestaltigen Kulturlandschaft. Weiterhin werden Schwerpunktbereiche intensiver Erholungsnutzung und Bereiche, die dem Naturschutz vorbehalten bleiben sollen, festgelegt.

Für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind die Empfehlungen zur Einbindung der Siedlungsbereiche und zur Eingrünung bzw. Abschirmung Elementen, die das Landschaftsbild stören, maßgebend. Diese betreffen die konkrete Umsetzung der Baugebietsplanungen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Art der Berücksichtigung:

Prüfung der Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Planungsgegenstände gemäß Punkt 1.2. des Umweltberichtes auf das Landschaftsbild und seine Funktion als Erholungsraum, Vermeidung der Beeinträchtigung besonders schützenswerter Landschaftsbilder durch geeignete Maßnahmen der Baugebietseingrünung bzw. durch die Steuerung der Entwicklung der Siedlungen in Bereiche mit geringerer Empfindlichkeit des Landschaftsbildes.

Erhebliche Konflikte mit den Zielen der Landschaftspläne sind nicht erkennbar.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Stadt Wanzleben-Börde, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Schutz und Erhaltung der Kultur- und Sachgüter. Wesentliche Konflikte mit den Kultur- und Sachgütern sind durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zu erkennen.

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

#### **2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA**

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie
- FFH- Gebiet Nr.0042 DE 3933 - 301 Hohes Holz bei Eggenstedt  
Das FFH-Gebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes südwestlich von Eggenstedt.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf das nach Gemeinschaftsrecht geschützte Gebiet.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Stadt Wanzleben-Börde befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland (LSG 0019 BOE)  
Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Bördekreises vom 12.11.1997 verordnet.
- Landschaftsschutzgebiet Bergen (LSG 0020 BOE)  
Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 12.11.1963 verordnet.
- Landschaftsschutzgebiet Fauler See (LSG 0021 BOE)  
Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 24.08.1939 durch den Landrat des Kreises Wanzleben verordnet.

Die Landschaftsschutzgebiete sind durch die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland befindet sich in räumlicher Nähe zu den Planungsgegenständen Nr.5 und Nr.12. Zwischenliegend ist eine Gehölzpflanzung durch Kompensationsmaßnahmen vorgesehen bzw. bei Planungsgegenstand Nr.12 ist eine Gehölzpflanzung bereits vorhanden, so dass die Bauflächen nicht in das Landschaftsschutzgebiet hineinwirken. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind bei der Umsetzung der Planungen in den Bebauungsplanverfahren zu beachten.

- Auswirkungen auf Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet. Auf den Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen oder in deren Nähe befinden sich keine derzeit verzeichneten geschützten Biotope.

## 2.1.2. Schutzgut Mensch

### 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
------	--	---------

#### Bestand und Bewertung:

Bei dem Planungsgegenstand Nr.1 handelt es sich um die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche. Sie wird derzeit noch nicht gewerblich, sondern ackerbaulich genutzt. Von der Fläche gehen im Bestand keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus, die Fläche wird nicht aktiv für Naherholungszwecke genutzt. Durch die angrenzend bestehende gewerbliche Nutzung und den Sportplatz wirken Lärmvorbelastungen auf die Fläche ein.

### Planungsgegenstände Nr.2 bis Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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 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 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

**Bestand und Bewertung:**

Die Planungsgegenstände Nr.2 bis Nr.11 enthalten immissionsempfindliche Nutzungen. Von den Flächen gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus. Die Bereiche sind überwiegend keinen erheblichen Belastungen durch benachbarte störende Nutzungen ausgesetzt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich in der Nähe des Planungsgegenstandes Nr.5, der Wohnbebauung auf der ehemaligen Kleingartenanlage nördlich der Wanzlebener Allee. Gegenüber der Straße und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sind voraussichtlich Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich. Die Planungsgegenstände Nr.4 und Nr.6 befinden sich benachbart zu Schul- und Sportanlagen, von denen Lärm ausgehen kann. Der Sportplatz Klein Rodensleben befindet sich nur sehr selten in Nutzung. Der Planungsgegenstand Nr.6, der südöstlich an den Standort der Schule und des Bördestadions angrenzt, kann räumlich so eingeordnet werden, dass die Gebäude zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Verkehrslärmimmissionen wirken auf die Planungsgegenstände Nr.5, Nr.7 und Nr.9 ein. Sie gehen bei den Wohngebieten in Seehausen (Nr.5) und am westlichen Ortseingang von Wanzleben (Nr.7) von der Bundesstraße B 246A und bei dem Wohngebiet im Osten von Wanzleben (Nr.9) von der Landesstraße L 50 aus. Insbesondere die Landesstraße L 50 weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die erforderlichen Maßnahmen des passiven oder aktiven Schallschutzes müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

In den Kleingartenanlagen im Bereich der Planungsgegenstände Nr.7 bis Nr.9 findet aktiv eine Erholungsnutzung statt. Aufgrund des umfangreichen Flächenleerstandes der Kleingartenanlagen besteht die Möglichkeit, die Kleingartennutzung auf den verbleibenden Flächen weiter zu führen.

Planungsgegenstände Nr.12 bis Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.12	Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes 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

**Bestand und Bewertung:**

Die geplanten Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr.12 bis Nr.14 sind weder immissionsempfindlich noch mit erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch verbunden, so dass ein Untersuchungserfordernis nicht gegeben ist. Der Planungsgegenstand Nr.14 arrondiert eine vorhandene Nutzung. Er ist nicht immissionsempfindlich.

### 2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes-Naturschutzgesetz behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs.5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

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

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

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Flächen werden als Ackerfläche genutzt. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Das Gebiet wird durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweisen.

#### Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsplanes ausgewertet und eine ergänzende Begehung durchgeführt. Aufgrund des vorherrschenden Biotoptyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.



Luftbild des Bereiches  
der geplanten Er-  
weiterung der gewerb-  
lichen Bauflächen des  
Standortes der  
Maschinenbau Bühring  
GmbH

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-  
6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2 Domersleben 0,36 ha  
Wohnbaufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlagen im Norden am Hemsdorfer Weg

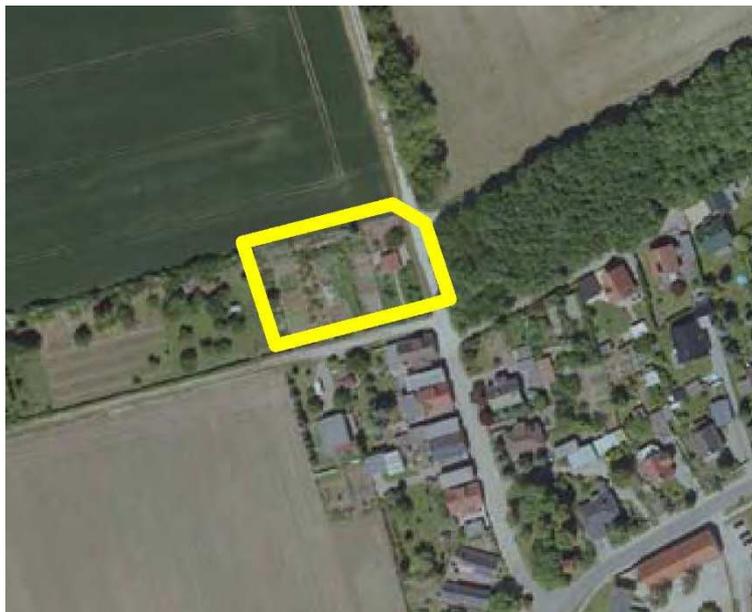
**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Fläche westlich des Hemsdorfer Weges wird im Bestand als Gartenanlage genutzt. Ein Laubengebäude ist auf der Fläche vorhanden. Dem Plangebiet kommt nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

**Fauna:**

Die ehemaligen Obstgehölze haben eine Bedeutung als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) jedoch kaum gegeben.

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Hierzu gehören zwei im Landschaftsrahmenplan als Leitarten der Börde eingestufte Arten, das Rebhuhn und der Feldhase. Aufgrund des Angrenzens an Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbaufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage im Norden am Hemsdorfer Weg

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3 Hohendodeleben 2,30 ha  
Wohnbaufläche am Lämmerfeld

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Der Landschaftsplan kartiert für den Standort den Biototyp Acker undifferenziert (AAU). Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche (Biototyp AI) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt. Die betroffene Fläche wird überwiegend durch Biototypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben.

Auf einer kleinen Teilfläche befindet sich eine Gartennutzung.

**Fauna:**

Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben. Die unmittelbaren Plangebiete sind als artenarm einzustufen.

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsplanes ausgewertet und eine ergänzende Begehung durchgeführt. Aufgrund des vorherrschenden Biototyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Dies betrifft jedoch nur die Plangebietsteile, die mehr als 150 Meter von vertikalen Elementen entfernt sind. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.



Luftbild des Bereiches  
am Lämmerfeld

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Klein Rodensleben 0,60 ha  
Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend Bestandteil des Sportplatzes Klein Rodensleben. Am Westrand reicht das Gebiet bis in die angrenzenden Ackerflächen hinein. Der Sportplatz weist überwiegend den Biotoptyp Scherrasen (GSB) auf. Am Rand des Sportplatzes zur Ackerfläche sind Bäume vorhanden. Die Ackerfläche ist Bestandteil eines großen Ackerschlages und wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert.

**Fauna:**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume weisen eine Habitateignung für Baumbrüter auf. Ihre avifaunistische Bewertung bedarf einer gutachterlichen Einschätzung. Für die als Leitarten der Börde eingestuftten Greifvögel Milan oder Steinkauz sind keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollten rechtzeitig Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Die Fläche befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Artenschutzrechtlich ist ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) im als Acker bewirtschafteten Teil nicht auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar. Für die Feldlerche weist die Fläche aufgrund der vertikalen Strukturen durch die Bäume keine Eignung auf.



Luftbild des Bereiches der Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes

[DOP 10/2018] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5 Stadt Seehausen 1,94 ha  
Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee  
Allee

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte aufgrund einer Luftbildauswertung und der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer örtlichen Überprüfung. Der Landschaftsplan kartiert im Plangebiet noch Kleingärten. Bis auf einen Garten sind inzwischen alle Gärten aufgegeben. Im Gebiet hat sich eine durch Ertragsobstgehölze und Ziersträucher durchsetzte Ruderalvegetation stickstoffreicher Standorte entwickelt. Für das Schutzgut hat der Biotoptyp eine allgemeine Bedeutung.

**Fauna:**

Die ehemaligen Obstgehölze haben eine Bedeutung überwiegend als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) nur in geringerem Umfang gegeben.

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Leitarten der Börde wurden nicht festgestellt. Aufgrund des Angrenzens an Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee

[DOP 10/2018] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

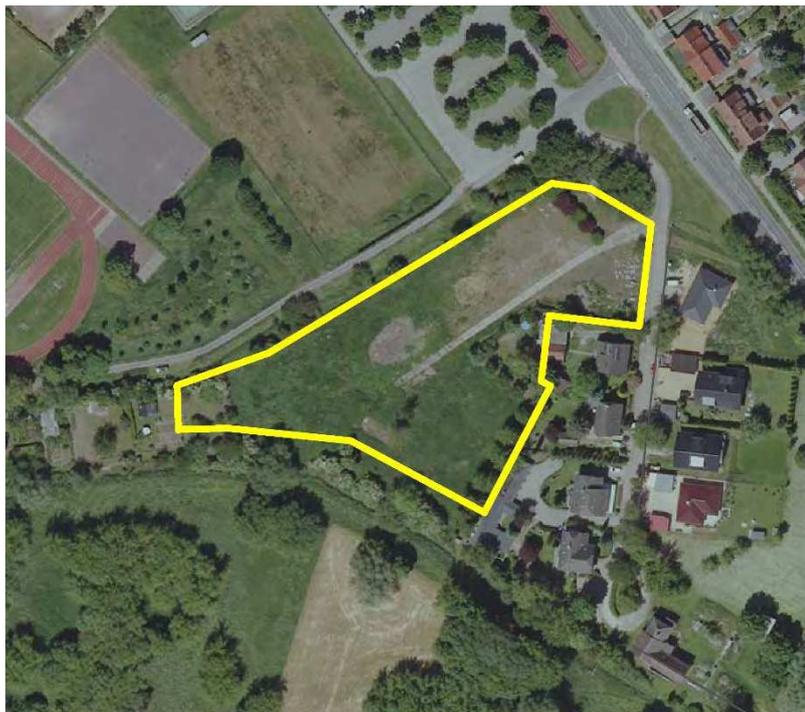
Nr.6 Stadt Wanzleben 0,98 ha  
Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf den Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Das Plangebiet wird zentral durch einen Weg erschlossen. Es wird im Bestand als Festplatz genutzt. Im Landschaftsplan sind Teilflächen noch als Kleingartenanlage kartiert. Die im Plangebiet dominierenden Biotoptypen sind Scherrasen mit deutlichen Narbenschäden und unbefestigter Platz. Am Rand sind Gehölze vorhanden. Das Gebiet grenzt nördlich an die Sarre an. Die gehölzbestandenen Gewässerrandstreifen sind nicht Gegenstand der Überplanung. Die vorhandenen Biotoptypen sind bis auf die Gehölze als geringwertig einzustufen.

**Fauna:**

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und ist Störwirkungen von den nördlich angrenzenden Sportanlagen und aus der bisherigen Festplatznutzung ausgesetzt. Zudem wird es allgemein als Hundenauslauf genutzt. Aufgrund des Angrenzens an die Sarre ist ein Vorkommen nach Gemeinschaftsrecht geschützter Amphibien grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.



Luftbild des Bereiches der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Stadt Wanzleben 2,87 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor und auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Bördeland am Ampfurther Weg

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildkartierung und den Erhebungen des Landschaftsplanes. Die Flächen werden als Kleingartenanlagen genutzt. In den Kleingärten sind Gartenlauben, Schuppen und befestigte Wege sowie Einfriedungen im nach Bundeskleingartengesetz üblichen Umfang vorhanden. Die Bepflanzung wird durch Ertragsobstgewächse, Nutzpflanzen und Scherrasen dominiert. Am Westrand der Kleingartenanlage Bördeland ist eine Gehölzhecke vorhanden, die im Rahmen der Wohngebietsentwicklung erhalten werden sollte. Für das Schutzgut haben die Biotoptypen bis auf die Gehölzhecke eine geringe Bedeutung.

**Fauna:**

Die Obstgehölze haben eine Bedeutung überwiegend als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) nur in geringerem Umfang gegeben.

Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung umfangreichen Störwirkungen ausgesetzt. Für streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.



Luftbild des Bereiches der Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor und auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Bördeland am Ampfurther Weg

[DOP 10/2018] © LVerGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.8 Stadt Wanzleben 1,50 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Am  
Springbrunnen Vor dem Hohen Tor / Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße

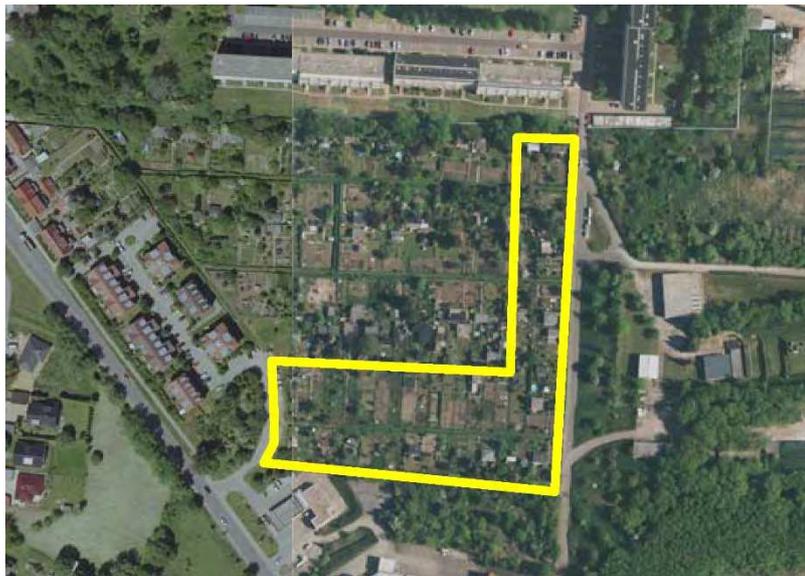
**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Auswertung der Bestandspläne des Landschaftsplanes. Die Flächen werden als Kleingartenanlagen genutzt. In den Kleingärten sind Gartenlauben, Schuppen und befestigte Wege sowie Einfriedungen im nach Bundeskleingartengesetz üblichen Umfang vorhanden. Die Bepflanzung wird durch Ertragsobstgewächse, Nutzpflanzen und Scherrasen dominiert. Für das Schutzgut haben die Biotoptypen eine geringe Bedeutung.

**Fauna:**

Die Obstgehölze haben eine Bedeutung überwiegend als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) nur in geringerem Umfang gegeben.

Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung umfangreichen Störwirkungen ausgesetzt. Für streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Am Springbrunnen Vor dem Hohen Tor / Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße

[DOP 10/2018] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.9 Stadt Wanzleben 1,86 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft am Orts-  
eingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden  
landwirtschaftlichen Nutzfläche

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildkartierung und den Erhebungen des Landschaftsplanes. Der Südteil des Gebietes wird als Kleingartenanlagen genutzt. In den Kleingärten sind Gartenlauben, Schuppen und befestigte Wege sowie Einfriedungen im nach Bundeskleingartengesetz üblichen Umfang vorhanden. Die Bepflanzung wird durch Ertragsobstgewächse, Nutzpflanzen und Scherrasen dominiert. Im Nordteil sind Ackerflächen vorhanden. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Für das Schutzgut haben die Biotoptypen eine geringe Bedeutung.

**Fauna:**

Die Obstgehölze haben eine Bedeutung überwiegend als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) nur in geringerem Umfang gegeben. Hierbei handelt es sich ausschließlich um verbreitete Arten. Streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten von Brutvögeln sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für den Artenschutz hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung.

Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Bereich der Ackerfläche zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft am Orts- eingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche

[DOP 10/2018] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10 Zuckerdorf Klein Wanzleben

1,20 ha

Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Entlang der Lindenallee befindet sich ein Gehölzstreifen in einer Senke, der erhalten werden soll. Eine bauliche Nutzung ist für die angrenzenden Ackerflächen geplant. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Eine hohe Bedeutung haben die straßenbegleitenden Gehölze.

**Fauna:**

Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Bereich der Ackerfläche zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze haben eine Bedeutung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte europäischer Vögel, die dem besonderen Schutzstatus des § 44 BNatSchG unterliegen. Da die Gehölze erhalten bleiben sollen, ist durch die Planung das Auslösen von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.11 Bottmersdorf 1,30 ha  
gemischte Baufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage  
Klein Germerslebener Straße

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Der Planungsgegenstand Nr.11 wurde bis in die letzten Jahre überwiegend als Kleingartenanlagen genutzt. Inzwischen liegt die Fläche weitgehend brach. Aus der Kleingartennutzung sind Lauben und Einzäunungen vorhanden. Im Süden des Gebietes ist eine beginnende Ruderalisierung feststellbar. Die vorhandenen Gehölze sind ausschließlich Ertragsobstgehölze. Für das Schutzgut hat die Fläche eine geringe Bedeutung.

**Fauna:**

Die ehemaligen Obstgehölze haben eine Bedeutung überwiegend als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) nur in geringerem Umfang gegeben. Streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten von Brutvögeln sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für den Artenschutz hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung.



Luftbild des Bereiches der geplanten gemischten Baufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage Klein Germerslebener Straße

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.12 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

Nr.12 Zuckerdorf Klein Wanzleben 3,98 ha  
Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes der alten Zuckerfabrik

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Der ehemalige Rübenlagerplatz der alten Zuckerfabrik wird derzeit überwiegend als Baustofflagerplatz genutzt. Im Westteil des Grundstückes entwickelt sich zunehmend eine Ruderalvegetation. Die Lagerplatzfläche hat eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die Flächen der Ruderalvegetation sind von allgemeiner Bedeutung.

**Fauna:**

Für das Plangebiet liegen bisher keine Kartierungen vor. Die Fläche weist ein Potential für das Vorkommen der Zauneidechse auf. In den ruderalisierten Bereichen ist eine Eignung als Brut habitat für Gebüschbrüter gegeben. In der Bebauungsplanung sind voraussichtlich artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Reptilien und die Avifauna erforderlich.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes der alten Zuckerfabrik

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.13 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

Nr.13 Zuckerdorf Klein Wanzleben 3,54 ha  
Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der ehemaligen Stallanlagen  
Bottmersdorfer Straße

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine Auswertung der Kartierung des Landschaftsplanes. Der Planungsgegenstand Nr.13 umfasst bisher bebaute Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden sollen. Auf den Flächen befinden sich ehemalige Stallanlagen, die nicht mehr aktiv zur Tierhaltung genutzt werden. Teilweise sind die Flächen Nutzungsbrachen, teilweise sind sie durch Sekundärnutzungen belegt.

Die Flächen sind aufgrund der baulichen Nutzung für das Schutzgut nur von sehr geringer Bedeutung.

**Fauna:**

Artenschutzrechtlich ist bei der vorhandenen Nutzung eine Bedeutung lediglich für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Fledermaus gegeben. Die Stallgebäude sind überwiegend nur von leichter Bauweise und weisen keinen Keller auf, so dass eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Sommerquartiere sind jedoch nicht auszuschließen. Ein Abbruch der Gebäude sollte außerhalb der Nutzungszeiten von Sommerquartieren erfolgen oder nach vorheriger artenschutzrechtlicher Überprüfung.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der ehemaligen Stallanlagen Bottmersdorfer Straße

[DOP 10/2018] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Planungsgegenstand Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.14 Stadt Wanzleben 1,15 ha  
Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf den Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.14 diente bisher als Kleingartenanlage des Gartenvereins Hügelplantage, in dem ein besonders hoher Leerstand vorhanden ist. Die Fläche grenzt im Südwesten an das Schwimmbad und das Bördestadion an. Aus der Kleingartennutzung sind Lauben, Wege und Einzäunungen vorhanden. Der Anteil der leerstehenden Parzellen ist erheblich. Neben den Ertragsobstgehölzen, den bewirtschafteten Kultur- und Scherrasenflächen ist inzwischen ein großer Anteil der Flächen im Zustand fortschreitender Ruderalisierung vorhanden.

**Fauna:**

Die Obstgehölze haben eine Bedeutung überwiegend als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) nur in geringerem Umfang gegeben. Streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Vogelarten sind aufgrund der Störeinflüsse durch die Kleingartennutzung und das angrenzende Schwimmbad und das Stadion nicht zu erwarten. Aufgrund des Angrenzens an die Sarre ist ein Vorkommen von Amphibien auch streng geschützter Arten nicht vollständig auszuschließen. Gleichwohl sind solche Vorkommen bisher nicht bekannt. Es wird empfohlen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.



Luftbild des Bereiches der Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6022672/2011

#### 2.1.4. Schutzgut Boden

##### Planungsgegenstände nach Nr.1, Nr.3, Nr.9 (Nordteil) und Nr.10 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Dreileben gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühring GmbH	4,21 ha
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 (Nordteil)	1,86 ha
Nr.10	Zuckerdorf Klein Wanzleben Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben	1,20 ha

##### Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr.1, Nr.3, Nr.9 (Nordteil) und Nr.10 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und daher vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind auf den Flächen vorhanden:

Nr.1, Nr.3, Nr.9 (Nordteil)	Löss- Schwarzerden bis Braunschwarzerden
Nr.10	Kolluviallöss Schwarzgleye

Die Löss- Schwarzerden weisen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, die anderen Böden eine hohe bis durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf. Entsprechend ist auch die Ertragsfähigkeit der Böden für die Landwirtschaft zu bewerten.

Die Bodenoberschichten der Lössböden sind stark bindig und nur gering wasserdurchlässig.

##### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der Planungsgegenstände Nr.1, 3 und Nr.9 (Nordteil) sowie Nr.10 eine hohe Bedeutung, resultierend aus der sehr hohen Ertragsfähigkeit der Standorte.

Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzung als Grabeland verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbaugleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen entsprechen der Einstufung nach der Bodenfruchtbarkeit.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs für die Böden durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Insgesamt sind die Böden aufgrund des Ertragspotenzials als hochwertig einzustufen.

##### Planungsgegenstände Nr.2, Nr.4 bis Nr.8, Nr.9 (Südteil), 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 Ortseingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Südteil)	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

Bestand:

Die Böden im Bereich der Planungsgegenstände Nr.2, Nr.4 bis Nr.8, Nr.9 (Südteil), Nr.11 und Nr.14 wurden bisher überwiegend als Kleingärten oder Sportfläche genutzt und sind daher in geringem Umfang durch Lauben, Wege und Fundamente von Einfriedungen versiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind auf den Flächen

Nr.2, Nr.4, Nr.7, Nr.8, Nr.9 (Südteil) und Nr.11	Löss- Schwarzerden bis Braunschwarzerden
Nr.5	Löss über Berglehm – Schwarzerden
Nr.6, Nr.14	Kolluviallöss - Schwarzgleye

vorhanden. Die überwiegend durch Löss geprägten Bodenformen weisen eine sehr hohe bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Insbesondere die Ertragsfähigkeit der Böden ist sehr hoch. Die Bodenoberschichten sind stark bindig und nur gering wasserdurchlässig. Die Böden sind durch Teilversiegelungen, Eintrag von Herbiziden und Düngemitteln sowie durch teilweisen Bodenbruch beeinträchtigt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine allgemeine Bedeutung. Dies resultiert aus der sehr hohen Ertragsfähigkeit, die durch die Teilversiegelungen und anthropogenen Überformungen durch die Kleingarten- und Sportplatznutzung beeinträchtigt werden und insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen sind. Aufgrund der ausgeübten bzw. ehemaligen intensiven Nutzung als Kleingärten, Festplatz oder Sportplatz ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Die Reversibilität dieser Beeinträchtigung ist deutlich geringer als bei Ackerflächen, die Rückführung zu offenen Bodenlandschaften ist erheblich aufwendiger. Die Funktion der Böden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist trotz der Beeinträchtigungen sehr hoch. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der Teilversiegelung und des Einbringens von Versorgungsleitungen für Strom und Wasser beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung sind beeinträchtigt. Die Flächen gehören dem Siedlungsbereich an und weisen daher eine Eignung als Siedlungsfläche auf. Insgesamt sind die Böden als von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

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

Bestand:

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.12 und Nr.13 sind aufgrund der ehemals industriellen Nutzung oder einer vorhandenen Bebauung und Versiegelung anthropogen stark überprägt. Aufgrund der vorhandenen erheblichen anthropogenen Beeinträchtigung durch Versiegelungen und Bodenveränderungen sind die Bodenfunktionen überwiegend irreversibel gestört.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe Bedeutung resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist nachhaltig gestört. Die Nutzungsfunktion ist aufgrund der fehlenden Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung als gering zu bewerten.

## 2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Planungsgegenstände Nr.1, Nr.6 und Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1 Dreileben gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühning GmbH	4,21 ha
Nr.6 Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor	0,98 ha
Nr.14 Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha

Bestand und Bewertung:

An den Planungsgegenstand Nr.1 grenzt im Süden ein profiliertes, begradigter, naturferner Graben (ohne Bezeichnung) an, der südlich von Dreileben in den Goldschmiedegraben mündet. Er führt das Oberflächenwasser der nordwestlich von Dreileben gelegenen Ackerflächen dem Goldschmiedegraben zu. Eine wesentliche Vernetzungsfunktion kommt dem Graben nicht zu. Aufgrund des naturfernen Ausbaus hat er nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Südlich angrenzend an die Planungsgegenstände Nr.6 und Nr.14 befindet sich die Sarre als Gewässer II.Ordnung. Die Gewässerrandstreifen entlang der Sarre sind nicht in den überplanten Bauflächen enthalten. Die Sarre verläuft im angrenzenden Bereich als profiliertes, anthropogen verändertes Gewässer. Die entlang der Sarre vorhandenen wenig genutzten Bereiche südlich der Sarre bilden wichtige vernetzende Elemente des ökologischen Verbundsystems.

Grundwasser:

Planungsgegenstände Nr.2 bis Nr.5, Nr.7 bis Nr.9, Nr.11 und Nr.13  
(nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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.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	1,86 ha
Nr.11	Bottmersdorf gemischte Baufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage Klein Germerslebener Straße	1,30 ha
Nr.13	Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der ehemaligen Stallanlagen Bottmersdorfer Straße	3,54 ha

Bestand:

Die Planungsgegenstände befinden sich in vergleichbaren Situationen im Landschaftsraum der Magdeburger Börde bzw. des Börde - Hügellandes. Die Grundwasserflurabstände betragen zwischen 2 Meter und 8 Meter. Die das Grundwasser überdeckenden Schichten weisen ein hohes Pufferungsvermögen auf. Das Grundwasser weist eine mittlere bis hohe Geschützttheit auf. Eine aktive Grundwassernutzung findet nicht statt.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Informationen vor. Die Beschaffenheit ist überwiegend durch Schadstoffeintrag aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser auf den vorstehenden Teilflächen keine Bedeutung. Insgesamt sind die Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Planungsgegenstände Nr.1, Nr.6, Nr.10, Nr.12 und Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Dreileben gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühring GmbH	4,21 ha
Nr.6	Stadt Wanzleben Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor	0,98 ha
Nr.10	Zuckerdorf Klein Wanzleben Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben	1,20 ha
Nr.12	Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlager- platzes der alten Zuckerfabrik	3,98 ha
Nr.14	Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha

**Bestand:**

Im Vergleich zu den Planungsgegenständen Nr.2 bis Nr.5, Nr.7 bis Nr.9, Nr.11 und Nr.13 stehen in den hier bezeichneten Gebieten oberflächennähere Grundwasserstände in der Regel von weniger als 2 Meter unter Geländeoberkante an. Die Geschüttheit des Grundwassers ist an diesen Standorten trotz des hohen Pufferungsvermögens der Böden deutlich geringer. Es ist daher empfindlicher gegenüber von Schadstoffeinträgen.

**Bewertung:**

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Informationen vor. Die Beschaffenheit ist überwiegend durch Schadstoffeintrag aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser auf den vorstehenden Teilflächen keine Bedeutung. Insgesamt sind die Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

## **2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild**

Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.3, Nr.5, Nr.9 bis Nr.12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Dreileben gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühring 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.5	Stadt Seehausen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee	1,94 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	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 Rübenlagerplatzes der alten Zuckerfabrik	3,98 ha
--	---------

**Bestand:**

Die Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.3, Nr.5, Nr.9, Nr.10 und Nr.12 befinden sich im Bereich der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Das Landschaftsbild der Magdeburger Börde wird durch großflächige, ackerbauliche Nutzung und im Bereich von Wanzleben durch die Grünland- und Gehölzbereiche im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Bergen, des Domersleber Sees, des Faulen Sees und weiterer kleinerer Gehölzflächen (Henneberg) geprägt. Die Planungsgegenstände befinden sich an den Rändern von Ortslagen und Baugebieten, die unterschiedlich in das umgebende Landschaftsbild eingebunden sind. Deutliche Defizite der Einbindung in das Landschaftsbild sind bei den angrenzenden Gebieten der Planungsgegenstände Nr.1, Nr.5 und Nr.9 erkennbar. Die anderen am Ortsrand befindlichen Gebiete fügen sich in das Landschaftsbild ein.

Der Planungsgegenstand Nr.12 bildet weitgehend einen eigenen Siedlungskörper in der Landschaft heraus. Aufgrund der umgebenden Anpflanzungen und der Bäume weist der Planungsgegenstand Nr.12 bereits eine gute Vorstrukturierung der Randeingrünung gegenüber der offenen Landschaft auf. Die Eingrünungen der verbleibenden Planungsgegenstände sind im Bauabzugsverfahren zu sichern.

**Bestandsbewertung:**

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der wenig strukturierten, großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft und der starken anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes ist das Landschaftsbild auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.3, Nr.5, Nr.9 bis Nr.12 als geringwertig einzustufen.

Planungsgegenstände Nr.4, Nr.6 bis Nr.8, Nr. 13 und Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Klein Rodensleben Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes	0,60 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.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

**Bestand:**

Die Planungsgegenstände Nr.4, Nr.6 bis Nr.8 und Nr.14 befinden sich innerhalb der Ortslagen. Sie sind nicht oder nur sehr gering landschaftsbildwirksam. Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. Die Flächen werden als Kleingartenanlagen, Sportplatz oder Festplatz genutzt und haben in dieser Nutzung eine Bedeutung für die Naherholung.

Bestandsbewertung:

Eine Bewertung der Bedeutung für das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage innerhalb der Orte nicht erforderlich.

### **2.1.7. Schutzgut Klima, Luft**

Regionalklimatisch ist die Stadt Wanzleben-Börde der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Auenbereiche der Sarre sowie der Kleingewässer. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Stadt Wanzleben-Börde nicht bekannt.

### **2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vor allem die Planungsgegenstände Nr.2, Nr.6 bis Nr.8, Nr.12 und Nr.14 relevant, da sie sich im Bereich bzw. in der Nähe bekannter archäologischer Fundplätze befinden.

Die archäologischen Bodendenkmale wurden in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind in den archäologisch relevanten Bereichen archäologische Sondagen zu empfehlen.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **• Schutzgut Mensch**

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

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

Die gewerbliche Baufläche 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 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.

Planungsgegenstände Nr.2 bis Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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 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	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

Wohngebiete und gemischte Bauflächen sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Ver-  
lärnung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konflikt-  
potential 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 See-  
hausen. 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) an-  
grenzen. 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 Germersleber Straße eine landwirtschaftliche Betriebsstätte an. Von dieser gehen  
Lärm- und Staubemissionen aus, die nicht erkennbar den in dörflichen Ortslagen hinzunehmen-  
den 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 erheb-  
lichen Immissionen ausgesetzt.

Planungsgegenstände Nr.12 bis Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.12	Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes 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 auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Sie sind nicht immissionsempfindlich. Die geplante Erweiterung des Schwimmbades und der Sportflächen befindet sich abseits von immissionsempfindlichen Nutzungen. Hier sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

• **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.11 und Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Dreileben gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühring 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 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 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.14	Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha

Vom Eingriff sind 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 Plangebieten 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.

#### 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 Habitataignung 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 Baufeldfreimachung 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.

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 befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

**Fauna**

In Bezug auf die Auswirkungen für die Fauna sind vor allem die streng und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten relevant. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

**Zauneidechse**

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.

**Fledermäuse**

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**

Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.11 und Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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 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 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.14	Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen 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. 20,19 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.

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

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

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände 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 Niederschlagswässer 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.

Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.11 und Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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 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	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.14	Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha

Die Auswirkungen auf das Grundwasser 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.

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr.3, Nr.6 bis Nr.9 und Nr. 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Dreileben gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Standortes der Maschinenbau Bühning GmbH	4,21 ha
Nr.3	Hohendodeleben Wohnbaufläche am Lämmerfeld	2,30 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	1,86 ha
Nr.14	Stadt Wanzleben Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen für das Schwimmbad und das Bördestadion auf den Flächen der ehemaligen Hügelplantage	1,15 ha

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht 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 Ab-

brüche 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.

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

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

Die Flächen der gewerblichen Entwicklung in Dreileben 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.

Planungsgegenstände Nr.2 bis Nr.5, Nr.7, Nr.9 bis Nr.11 und Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2	Domersleben	0,36 ha
	Wohnbaufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlagen im Norden am Hemsdorfer Weg	
Nr.3	Hohendodeleben	2,30 ha
	Wohnbaufläche am Lämmerfeld	
Nr.4	Klein Rodensleben	0,60 ha
	Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes	
Nr.5	Stadt Seehausen	1,94 ha
	Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee	
Nr.7	Stadt Wanzleben	2,87 ha
	Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor und auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Bördeland am Ampfurther Weg	
Nr.9	Stadt Wanzleben	1,86 ha
	Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft am Ortseingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche	
Nr.10	Zuckerdorf Klein Wanzleben	1,20 ha
	Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben	

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

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.

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

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

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 unbekannt 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.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, der der Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf:

#### 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 Kompensationsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind auf den Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage Dreileben möglich, die weitgehend brach gefallen ist. Auf dieser Fläche sind entweder die Entwicklung von Grünlandbereichen oder produktionsintegrierte Maßnahmen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung (zum Beispiel hamstergerechte Bewirtschaftungsformen) möglich. Weiterhin soll gegenüber der offenen Landschaft im Gebiet eine Eingrünung vorgesehen werden und der an der Südgrenze verlaufende Entwässerungsgraben durch Grünflächen arrondiert werden. Hierdurch können die Eingriffe in den Naturhaushalt voraussichtlich kompensiert werden.

#### Planungsgegenstände Nr.2 und Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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

Die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt sind auf den bereits aufgelassenen Kleingartenanlagen westlich des Planungsgegenstandes Nr.2 vorgesehen. Die Flächen sind größer als der voraussichtliche Kompensationsbedarf für den Planungsgegenstand Nr.2. Sie stehen daher auch für die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt für die Baugebietsentwicklung in Hohendodeleben zur Verfügung. Sollte die Fläche für die vollständige Kompensation nicht ausreichen, kann auf Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage am Südrand von Klein Rodensleben ein weiterer Ausgleich erfolgen. Auch diese wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft dargestellt.

#### Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Klein Rodensleben Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes	0,60 ha
---	---------

Zur Kompensation sind zunächst integrierte Maßnahmen der Bepflanzung entlang des Ortsrandes vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Sport- und Freizeitanlage sind diese Flächen voraussichtlich ausreichend. Ansonsten kann ein Ausgleich durch Maßnahmen auf der Fläche der Kleingartenanlage am Südrand von Klein Rodensleben erfolgen.

#### Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5 Stadt Seehausen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee	1,94 ha
--	---------

Durch die Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung sind voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von

ca. 0,6 Hektar erforderlich, um die Eingriffe kompensieren zu können. Hierfür bietet sich die Schaffung einer Streuobstwiese auf den Flächen südlich angrenzend an das Baugebiet an. Die hierdurch zu schaffende Kompensation auf der Fläche von 1,35 Hektar ist deutlich umfangreicher als für das Baugebiet erforderlich ist. Sie steht damit auch zur Kompensation für andere Baugebiete zur Verfügung.

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6 Stadt Wanzleben 0,98 ha  
Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor

Durch den Planungsgegenstand Nr.6 ist aufgrund der vorhandenen Prägung der Fläche nur ein geringes Ausgleichserfordernis notwendig, das entlang der Sarre gebietsintegriert durch einen breiten Grünsteifen gewährleistet werden soll.

Planungsgegenstand Nr.7, Nr.8 und Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Stadt Wanzleben 2,87 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor und auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Bördeland am Ampfurther Weg

Nr.8 Stadt Wanzleben 1,50 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Am Springbrunnen Vor dem Hohen Tor / Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße

Nr.9 Stadt Wanzleben 1,86 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft am Ortseingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche

Die Planungsgegenstände umfassen die Überplanung von Kleingartenanlagen, aus denen nur geringe Kompensationserfordernisse resultieren. Der Planungsgegenstand Nr.8 befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist allseits von Bebauung umschlossen. Hier sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Kompensationsmaßnahmen sind somit für diesen Planungsgegenstand nicht erforderlich. Die Maßnahmen für die Planungsgegenstände Nr.7 und Nr.9 sollen im Wesentlichen gebietsintegriert durch die Anlage von Gehölzhecken gegenüber der offenen Landschaft gewährleistet werden. Falls darüber hinaus ein weiteres Kompensationserfordernis besteht, kann dies in Seehausen südlich des Planungsgegenstandes Nr.5 oder in Klein Wanzleben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage kompensiert werden.

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10 Zuckerdorf Klein Wanzleben 1,20 ha  
Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt geeignete Flächen stehen in Klein Wanzleben im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage zur Verfügung, die inzwischen weitgehend aufgelassen wurde. Weiterhin sind gebietsintegrierte Maßnahmen der Erhaltung der Gehölzhecke entlang der Straße und der Bepflanzung des Ortsrandes zur offenen Landschaft vorzusehen. Hierdurch können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.11 Bottmersdorf gemischte Baufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage Klein Germerslebener Straße	1,30 ha
---	---------

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt geeignete Flächen befinden sich angrenzend an die Flächen. Hier könnte zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zum Beispiel eine Streuobstwiese angelegt werden.

Planungsgegenstände Nr.12 bis Nr.14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.12 Zuckerdorf Klein Wanzleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen des ehemaligen Rübenlagerplatzes 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 Planungsgegenstände Nr.12 und Nr.13 lösen voraussichtlich kein Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da sie mit Entsiegelungen von Flächen verbunden sind bzw. sich der Versiegelungsgrad der Flächen nicht wesentlich erhöht. Durch die Umwandlung einer Kleingartenanlage in Sport- und Freizeitflächen entsteht voraussichtlich kein Eingriff in den Naturhaushalt bzw. dieser kann durch gebietsintegrierte Maßnahmen wie eine Bepflanzung am Rand der Sarre kompensiert werden.

- weitere dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen

Rücknahme von Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind:

- Bottmersdorf Wohnbauflächen östlich des Baugebietes Waldweg	ca. 2,6 Hektar
- Bottmersdorf gemischte Bauflächen östlich der Karl-Liebknecht-Straße	ca. 1,5 Hektar
- Klein Germersleben Wohnbauflächen westlich der Dorfstraße im Süden des Ortes	ca. 1,6 Hektar
- Bottmersdorf Gewerbegebiet nördlich des Ortes	ca. 8,0 Hektar
- Domersleben Wohngebiet südlich Domersleben östlich des Sportplatzes	ca. 2,5 Hektar
- Domersleben gewerbliche Bauflächen im Norden und Osten der Ortschaft	ca. 1,8 Hektar
- Groß Rodensleben gewerbliche Bauflächen im Nordwesten und Süden des Ortes	ca. 10,0 Hektar
- Groß Rodensleben Wohnbaufläche Bergen östlich des Gebietes Fasanerie	ca. 6,0 Hektar
- Hohendodeleben gewerbliche Baufläche nördlich des Ortes	ca. 4,0 Hektar
- Klein Rodensleben gewerbliche Baufläche nordöstlich des Ortes	ca. 3,0 Hektar
- Klein Rodensleben Wohnbaufläche südlich des Ortes	ca. 2,4 Hektar

- Stadt Seehausen  
Rücknahme der Wohnbaufläche am Südhang ca. 1,9 Hektar
- Stadt Seehausen  
Rücknahme gewerblicher Entwicklungsflächen an der Dreilebener Straße ca. 2,6 Hektar
- Stadt Wanzleben  
Rücknahme der Wohnbauentwicklungsflächen im Südwesten der Stadt ca. 13,7 Hektar
- Stadt Wanzleben  
Rücknahme der Wohnbauentwicklungsflächen im Süden westlich der Rötheca. 1,2 Hektar
- Zuckerdorf Klein Wanzleben  
Rücknahme der Wohnbauentwicklungsflächen am Ampfurther Ring ca. 0,4 Hektar

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 zu untersuchen.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat auf folgenden Untersuchungsumfang hingewiesen, der auf der Ebene der Bebauungsplanung zu leisten ist:

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Klein Rodensleben 0,60 ha  
Wohnbaufläche auf dem Nordteil des Sportplatzes

Untersuchung der Auswirkungen des verbleibenden Sportplatzes auf die neue Wohnbebauung.

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5 Stadt Seehausen 1,94 ha  
Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee

Untersuchung der Auswirkungen der Bundesstraße B 246A und des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes auf die geplante Wohnbebauung und die gemischte Bebauung.

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6 Stadt Wanzleben 0,98 ha  
Wohnbaufläche auf der ehemaligen Festwiese Vor dem Hohen Tor

Untersuchung der Auswirkungen der Sport- und Freizeitfläche auf die geplante Wohnbebauung.

Planungsgegenstände Nr.7, Nr.8 und Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Stadt Wanzleben 2,87 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Schulze 13 Vor dem Rittertor und auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Bördeland am Ampfurther Weg

Nr.8 Stadt Wanzleben 1,50 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Am Springbrunnen Vor dem Hohen Tor / Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße

Nr.9 Stadt Wanzleben 1,86 ha  
Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage Zukunft am Ortseingang der Landesstraße L 50 nach Wanzleben und einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche

Untersuchung der Auswirkungen des Gewerbelärms der benachbarten Tankstelle und des Verkehrslärms der Bundesstraße B 246A auf das Plangebiet des Planungsgegenstandes Nr.7. Untersuchung der Lärmauswirkungen der benachbarten Schießsportanlage und der Lärm- und Geruchsauswirkungen durch die Biogasanlage auf den Planungsgegenstand Nr.8. Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms der Landesstraße L 50 auf den Planungsgegenstand Nr.9.

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10 Zuckerdorf Klein Wanzleben 1,20 ha  
Wohnbaufläche an der Lindenallee am Ortseingang Klein Wanzleben

Untersuchung der Auswirkungen des Gewerbelärms der benachbarten Kfz-Werkstatt auf das Plangebiet des Planungsgegenstandes Nr.10.

Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.11 Bottmersdorf 1,30 ha  
gemischte Baufläche auf Teilflächen der ehemaligen Kleingartenanlage Klein Germerslebener Straße

Untersuchung der Auswirkungen des Gewerbelärms und der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe auf die gemischte Baufläche des Planungsgegenstandes Nr.11.

Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung gegebenenfalls Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt festzusetzen.

## **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

Die Maschinenbau Bühring 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 Betriebserweiterung 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 Rübenlagerplatzes 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.

### **3. ERGÄNZENDE ANGABEN**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsrahmens des Bördekreises, der Landschaftspläne, von Luftbildern und ergänzenden örtlichen Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im September 2018 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

#### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung

#### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden 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 werden nachfolgend 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 Germersleber 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 Habitataignung 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 Verbotszeiten der Beseitigung von Gehölzen zu beachten bzw. die Baufeldfreimachung 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 immissionschutzrechtlich 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 Niederschlagswässer 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 unbekannt 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.

- **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsgegenstand Nr. 1: Die Maschinenbau Bühring 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 Betriebserweiterung 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: 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: 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.

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.

Stadt Wanzleben-Börde, Juni 2021

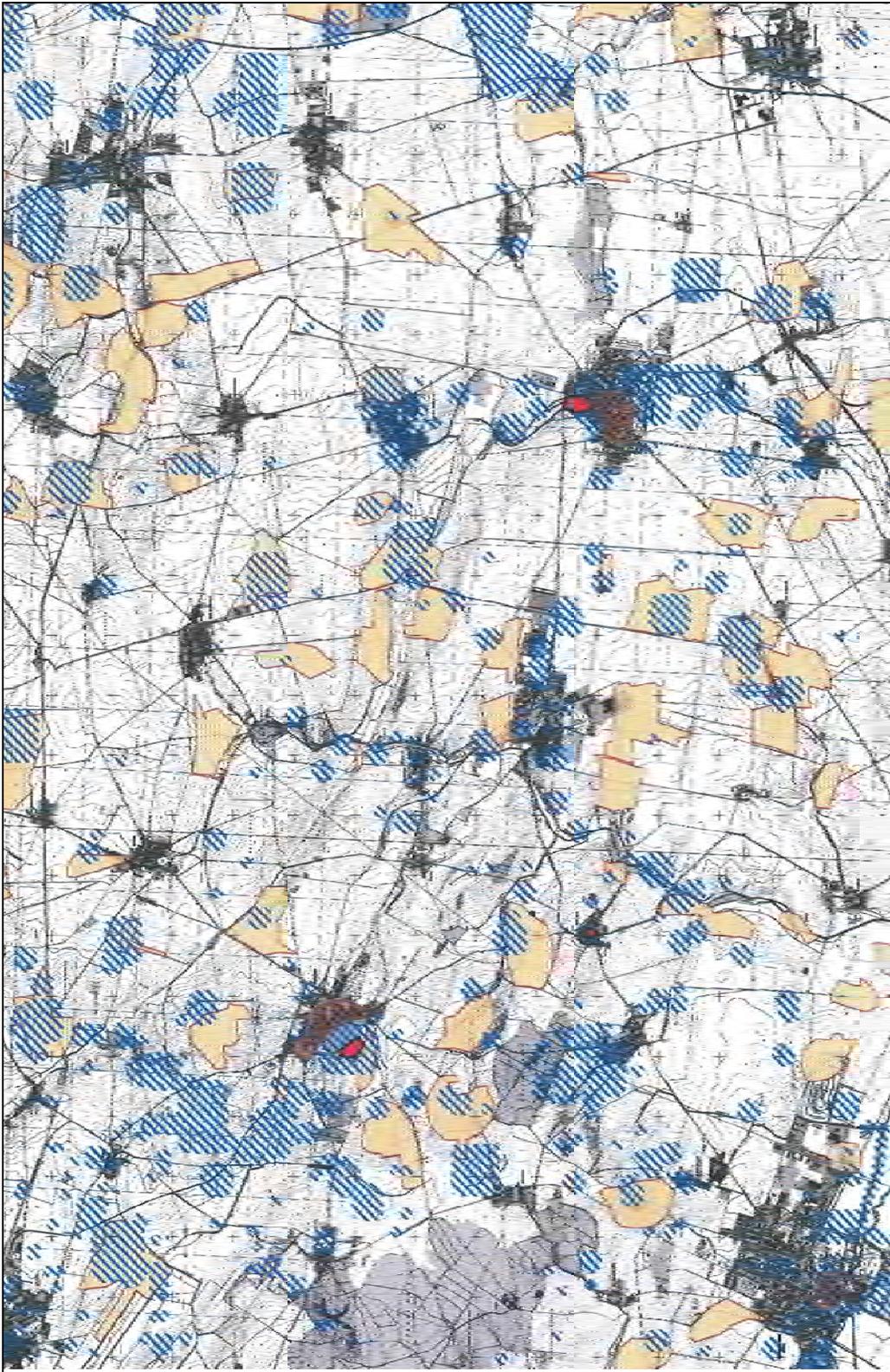
gez. Kluge  
Bürgermeister

## PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

- /1/ Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bottmersdorf bekanntgemacht am 18.12.1995
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Domersleben bekanntgemacht am 15.06.2006
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreileben bekanntgemacht am 26.05.1997 in der Fassung der 3.Änderung vom 16.07.2007
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Rodensleben bekanntgemacht am 28.01.1993
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendodeleben in der Fassung der 1.Änderung (vollständige Überplanung) bekanntgemacht am 17.07.2006
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rodensleben bekanntgemacht am 24.06.1992 in der Fassung der 1. Änderung vom 01.03.1999
  - Flächennutzungsplan der Stadt Seehausen bekanntgemacht am 23.05.2003
  - Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben bekanntgemacht am 01.11.1999 ergänzt und geändert mit Bekanntmachung vom 17.07.2006
  - Flächennutzungsplan der Zuckerdorf Klein Wanzleben bekanntgemacht am 15.12.2005
- /2/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises Wanzleben, Bergner H., Halle 1912
- /3/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises Wolmirstedt, Bergner H., Halle 1911
- /4/ Beiträge zur Geschichte des Magdeburgischen Bauernstandes Danneil F., Halle 1896
- /5/ Architekturführer Magdeburg, Wanderungen durch Stadt und Umgebung Berlin und München 1992
- /6/ Die werktätige Bevölkerung in der Magdeburger Börde Rach, Weissel, Plaue, Berlin 1986
- /7/ Magdeburg und seine Umgebung Lehmann et.al., Berlin 1972
- /8/ Wikipedia, Beiträge zur Geschichte und Entwicklung der Gemeinden online Recherche
- /9/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)
- /10/ Regionaler Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006
- /10A/ 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung des Beschlusses vom 02.06.2016
- /11/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht 1964-2005 und Stände 31.12.2012, 31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /12/ Auszüge aus dem Melderegister der Stadt Wanzleben-Börde Einwohnermeldeamt 31.12.2018
- /13/ 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, August 2016
- /14/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017, Statistisches Bundesamt Wiesbaden

- /15/ Zensus 2011 Bevölkerung Stadt Wanzleben-Börde am 09.05.2011  
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /16/ Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Stadt Wanzleben-Börde am  
09.05.2011, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /17/ Wohnflächennachfrage in Deutschland  
Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Empirica Institut Berlin, September 2005  
(Fortschreibung Dezember 2009)
- /18/ Langfristige Tendenzen für den deutschen Wohnungsmarkt  
Braun, Reiner; Empirica Institut Berlin, November 2011 (empirica paper 201)
- /19/ Wohnungsmarktprognose 2030  
Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung, Juli 2015
- /20/ Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert  
Schöning, Borchard, Stuttgart 1992
- /21/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts  
Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001
- /22/ Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis  
Schube und Westhus, Dezember 1997
- /23/ Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde)  
Ortschaft Stadt Seehausen, Fürste und Partner, September 1994
- /24/ Landschaftsplan Gemeinde Klein Wanzleben  
Ortschaften Remkersleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben  
Muting, September 2004
- /25/ Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde  
Ortschaften Bottmersdorf / Klei Germersleben, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt,  
Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Stadt Wanzleben  
Muting, Oktober 2006
- /26/ Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt  
Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Börde  
Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, 2003
- /27/ Arbeitshilfen zum Schulbau  
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008
- /28/ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2018-2030  
der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde, Saleg, Oktober 2018

## **ANLAGE 1 IN DER STADT WANZLEBEN-BÖRDE BEKANNTE ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE (STAND 2019)**



(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt)

## **ANLAGE 2 BAUDENKMALE UND DENKMALBEREICHE IN DER STADT WANZLEBEN-BÖRDE**

Hinweis:

Die Denkmalliste hat gemäß § 18 Abs.1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) nachrichtlichen Charakter und wird beständig fortgeschrieben. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sowie andere Festsetzungen nach Landesrecht.

- Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

- Ortsteil Bottmersdorf

- Dr.-Hübener-Straße	Kirche St. Andreas	Baudenkmal
- Dr.-Hübener-Straße 22,24,25,26,27,28, 28a,29,30,31,33,35,37	Straßenzug	Denkmal- bereich
- Dr.-Hübener-Straße 22	Bauernhof	Baudenkmal
- Dr.-Hübener-Straße 31	Bauernhof	Baudenkmal
- Dr.-Hübener-Straße 37,38	Pfarrhof	Baudenkmal
- Ernst-Thälmann-Platz 4	Bauernhof	Baudenkmal
- Karl-Liebknecht-Straße	Friedhof	Baudenkmal
- Karl-Liebknecht-Straße 2	Küsterhof	Baudenkmal
- Klein Germersleber Straße (Ecke Karl-Liebknecht-Straße)	Transformatorstation	Baudenkmal
- Walter-Rathenau-Straße 4	Bauernhof	Baudenkmal
- Walter-Rathenau-Straße 14	Taubenturm	Baudenkmal

- Ortsteil Klein Germersleben

- Feldstr. 11c westlich der Gemeinde	Mühle	Baudenkmal
- südlich der ehem. Bahnstrecke nach Egel	Wohnhaus	Baudenkmal
- Dorfstraße 12	Bauernhof	Baudenkmal
- Dorfstraße 23	Wohnhaus	Baudenkmal
- Dorfstraße 35	Gutshof	Baudenkmal
- Kirchstraße	Kirche St.Aegidie	Baudenkmal
- Kirchstraße 1	Wohnhaus	Baudenkmal
- Kirchstraße 2	Bauernhof (Großer Hof)	Baudenkmal
- Kirchstraße 4	Pfarrhaus	Baudenkmal
- Zum Friedhof (auf dem Friedhof)	Kriegerdenkmal	Baudenkmal

- Ortschaft Domersleben

- Domersleben, Friedensstraße (vor Nr.7)	Brunnen	Baudenkmal
- Friedensstraße	Kirche St. Peter und Paul einschließlich Pfarrgarten	Baudenkmal
- Friedensstraße	Kreuzstein	Baudenkmal
- Friedensstraße 8	Bauernhof	Baudenkmal
- Friedensstraße 10	Toranlage	Baudenkmal
- Friedensstraße 40	Pfarrhof	Baudenkmal

- |  |  |                |
|--|--|----------------|
| - Martin-Selber-Straße 4                 | Gutshaus (Kulturhaus<br>Dr. J.R. Becher)     | Baudenkmal     |
| - Martin-Selber-Straße 5                 | Villa  | Baudenkmal     |
| - Gerhard-Hauptmann-Straße 10            | Scheune                                      | Baudenkmal     |
| - Heinrich-Mann-Straße                   | Kriegerdenkmal                               | Baudenkmal     |
| - Unter den Linden 6,7,8,9,10,11,12,13   | Straßenzeile                                 | Denkmalbereich |
| - Sarrestraße 4                          | Mühle  | Baudenkmal     |
| - Sarrestraße 6                          | Toranlage                                    | Baudenkmal     |
| - Sarrestraße 18                         | Bauernhof                                    | Baudenkmal     |
| - Thomas-Müntzer-Str./Wanzlebener Straße | Mauer  | Baudenkmal     |
| <br>                                     |  |                |
| • <u>Ortschaft Dreileben</u>             |  |                |
| - Dreilebener Bahnhof                    | Speicher (Otto Ewald)                        | Baudenkmal     |
| - Dreilebener Bahnhof 20                 | Villa  | Baudenkmal     |
| - Bahnhofstraße 11                       | Villa  | Baudenkmal     |
| - Bahnhofstraße 10,12                    | Gutshof                                      | Baudenkmal     |
| - Bergener Straße 18                     | Bauernhof "Koks-Schulzes Hof"                | Baudenkmal     |
| - Neue Hauptstraße 14                    | Wohnhaus                                     | Baudenkmal     |
| - Neue Hauptstraße 23                    | Wohnhaus                                     | Baudenkmal     |
| - Birkenwinkel 4                         | Gemeindehaus                                 | Baudenkmal     |
| - Birkenwinkel                           | Kirche St. Jacobi                            | Baudenkmal     |
| - Lindenstraße 13                        | Wohnhaus                                     | Baudenkmal     |
| - Parkstraße 3, 5                        | Sachgesamtheit Domäne<br>einschließlich Park | Baudenkmal     |
| - Pförtchen 2                            | Wohnhaus                                     | Baudenkmal     |
| - Pförtchen 3                            | Bauernhof (Krümmer-Hof)                      | Baudenkmal     |
| - Pförtchen 6                            | Wohnhaus                                     | Baudenkmal     |
| - Pförtchen 8                            | Bauernhof                                    | Baudenkmal     |
| <br>                                     |  |                |
| • <u>Ortschaft Eggenstedt</u>            |  |                |
| - Am Teich 1                             | Pfarrhof                                     | Baudenkmal     |
| - An der Hauptstraße                     | Kirche                                       | Baudenkmal     |
| - An der Hauptstraße (Ecke Parkweg)      | Kriegerdenkmal                               | Baudenkmal     |
| - An der Hauptstraße 30                  | Rittergut (Altes Schloß)                     | Baudenkmal     |
| - An der Hauptstraße 44                  | Bauernhaus                                   | Baudenkmal     |
| - An der Hauptstraße 45                  | Gasthof                                      | Baudenkmal     |
| <br>                                     |  |                |
| • <u>Ortschaft Groß Rodensleben</u>      |  |                |
| <u>Ortsteil Groß Rodensleben</u>         |  |                |
| - Bauernstraße 4                         | Bauernhof                                    | Baudenkmal     |
| - Lange Straße                           | Kirche St.Petri                              | Baudenkmal     |
| - Lange Straße 3                         | Pfarrhof                                     | Baudenkmal     |
| - Lange Straße 6                         | Bauernhof                                    | Baudenkmal     |
| - Lange Straße 25 (Ecke Schäferwinkel)   | Scheune                                      | Baudenkmal     |

- Lange Straße 31	Bauernhaus	Baudenkmal
- Lange Straße 37,37a	Bauernhof	Baudenkmal
- Lange Straße 38	Bauernhof	Baudenkmal
- Zur Magdeburger Straße (im Feld, Ortsausgang Richtung Bergen)	Mühle	Baudenkmal
- Zur Magdeburger Straße 53	Villa	Baudenkmal
- Am Löschteich 6	Schule	Baudenkmal
<u>Ortsteil Bergen</u>		
- An der Kommende 43	Villa	Baudenkmal
- An der Kommende 44,45,46	Rittergut, Kirche	Baudenkmal
<u>Ortsteil Hemsdorf</u>		
- Bergstraße	Grabmal	Baudenkmal
- Bergstraße	Kirche	Baudenkmal
- Schrotestraße 4	Toranlage	Baudenkmal
- Schrotestraße 15,16,17,18	Gutshof (Hof Raecke)	Baudenkmal
• <u>Ortschaft Hohendodeleben</u>		
- Abendstraße 2, 3	Bauernhof	Baudenkmal
- Abendstraße 16	Wohnhaus	Baudenkmal
- Abendstraße 17	Gutshaus	Baudenkmal
- Abendstraße 18	Bauernhof	Baudenkmal
- Kleine Straße/Ecke Matthissonstraße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Kleine Straße 1	Pfarrhaus	Baudenkmal
- Kleine Straße 9	Toranlage	Baudenkmal
- Kleine Straße 10	Bauernhof	Baudenkmal
- Kleine Straße 11	Wohnhaus	Baudenkmal
- Kleine Straße 20	Bauernhof	Baudenkmal
- Kleine Straße 21	Toranlage	Baudenkmal
- Kleine Straße 26	Toranlage	Baudenkmal
- Langenweddingener Straße 23	Wohnhaus	Baudenkmal
- Magdeburger Straße 18	Wohnhaus	Baudenkmal
- Magdeburger Straße 24	Wohnhaus	Baudenkmal
- Magdeburger Straße 28	Wohnhaus	Baudenkmal
- Magdeburger Straße 70	Wohn- und Bürohaus	Baudenkmal
- Matthissonstraße	Kirche St.Petrus und St.Paulus	Baudenkmal
- Matthissonstraße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Matthissonstraße 4	Toranlage	Baudenkmal
- Matthissonstraße 10	Wohnhaus	Baudenkmal
- Matthissonstraße 15,15A	Gutshaus	Baudenkmal
- Matthissonstraße 17	Wohnhaus	Baudenkmal
- Matthissonstraße 31	Wohnhaus	Baudenkmal
- Mittelstraße 5	Wohnhaus	Baudenkmal

- Ortschaft Klein Rodensleben

- Bauernende 1	Bauernhof	Baudenkmal
- Bauernende 3	Wohnhaus	Baudenkmal
- Bauernende 14	Bauernhof (Zabelscher Hof)	Baudenkmal
- Hinter der Kirche	Kirche St. Pankratius	Baudenkmal
- Hinter der Kirche 2	Schmiede	Baudenkmal
- Krugstraße 4,4a	Bauernhof	Baudenkmal
- Krugstraße 11	Toranlage	Baudenkmal
- Krugstraße 18, 20	Bauernhof	Baudenkmal
- Magdeburger Chaussee 3	Bauernhaus	Baudenkmal
- Magdeburger Chaussee 7	Bauernhaus	Baudenkmal
- Magdeburger Chaussee 8	Wohnhaus	Baudenkmal
- Rodenslebener Straße 23	Wohnhaus	Baudenkmal
- Zum Teich 3	Bauernhof	Baudenkmal
- Zum Teich 4	Gutshaus (Sonnenhof)	Baudenkmal

- Ortschaft Remkersleben

- Ortsteil Remkersleben

- Alte Dorfstraße	Kirche St. Michael	Baudenkmal
- Alte Dorfstraße 3	Wohnhaus	Baudenkmal
- Alte Dorfstraße 4	Pfarrhof	Baudenkmal
- Lange Hauptstraße 11	Bauernhof	Baudenkmal
- Lange Hauptstraße 12	Wohnhaus	Baudenkmal
- Lange Hauptstraße 17	Gasthaus	Baudenkmal
- Lange Hauptstraße 18	Wohnhaus (Villa Buchholz)	Baudenkmal
- Lindenweg auf dem Friedhof	Kriegerdenkmal	Baudenkmal

- Ortsteil Meyendorf

- Klosterstraße 2,3,36,37,38,39	Kloster Meyendorf einschl. Kirche St.Andreas	Baudenkmal
- Klosterstraße 1	Wohnhaus	Baudenkmal

- Stadt Seehausen

- Bundesstraße B 246A	Seehäuser Warte	Baudenkmal
- Albert-Nußbaum-Str. (zwischen Nr.11 u.12)	Kirche	Baudenkmal
- Albert-Nußbaum-Straße / Am Markt	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Albert-Nußbaum-Straße 9	Wohnhaus	Baudenkmal
- Albert-Nußbaum-Straße 14	Bauernhof	Baudenkmal
- Alte Bahnhofstraße 11	Wohnhaus	Baudenkmal
- Am Markt 2	Wohnhaus	Baudenkmal
- Am Markt 4	Toranlage	Baudenkmal
- Am Markt 14	Wohnhaus	Baudenkmal
- Am Markt 17	Pfarrhof	Baudenkmal
- Am Sauerbach 1 Mühlental (nordöstlich von Schermcke)	Schlentermühle	Baudenkmal

- Am See/Alte Bahnhofstr./Kirchhof/ Ringstraße	Stadtbefestigung Pfanneturm	Baudenkmal
- Am See 16	Toranlage	Baudenkmal
- August-Bebel-Straße 11,13	Villa	Baudenkmal
- Breiter Weg 1	Villa	Baudenkmal
- Breiter Weg 9	Wohnhaus	Baudenkmal
- Breiter Weg 16,17,18	Häusergruppe	Denkmalbereich
- Breiter Weg 27	Bauernhof	Baudenkmal
- Breiter Weg 40	Wohnhaus	Baudenkmal
- Dreilebener Straße 1	Villa	Baudenkmal
- Dreilebener Straße 3	Villa	Baudenkmal
- Friedensplatz	Kirche St.Laurentius	Baudenkmal
- Friedensplatz 8	Postamt	Baudenkmal
- Friedensplatz 10	Gasthaus Zur Sonne	Baudenkmal
- Friedensplatz 11	Verwaltungsgebäude	Baudenkmal
- Friedensplatz 12	Rathaus	Baudenkmal
- Friedensplatz 13	Wohn- und Geschäftshaus	Baudenkmal
- Friedensplatz 14	Wohn- und Geschäftshaus Hansehaus	Baudenkmal
- Friedensplatz 18	Torturm Schneiderturm	Baudenkmal
- Friedrich-Engels-Straße 10	Karl-Marx-Schule	Baudenkmal
- Karl-Liebnecht-Weg 12	Wohnhaus	Baudenkmal
- Kleine Bergstraße 1	Wohnhaus	Baudenkmal
- Kleine Planstraße 2	Wohnhaus	Baudenkmal
- Mühlenberg 4	Wohnhaus	Baudenkmal
- Mühlenberg 7	Wohnhaus	Baudenkmal
- Rathenaustraße 17	Bauernhof	Baudenkmal
- Seeblick	Kirche St. Paul	Baudenkmal
- Breitscheidstraße 5,6	Häusergruppe	Denkmalbereich
- Seestraße 3	Gutshaus	Baudenkmal
- Steinstraße 1	Bauernhof	Baudenkmal
- Steinstraße 14	Gerichtsgebäude	Baudenkmal
- Steinstraße 16	Gasthof Hopfengarten	Baudenkmal
- Tatarenberg 8	Wohnhaus	Baudenkmal
- Tatarenberg 16	Bauernhof Am grauen Tor	Baudenkmal
- Tatarenberg 17,18	Häusergruppe	Denkmalbereich
- Tatarenberg 28	Bauernhof Zum weißen Löwen	Baudenkmal
- Wanzlebener Allee	Friedhof	Baudenkmal
- Wanzlebener Allee 7	Villa	Baudenkmal
- Wanzlebener Allee 10a	Fabrik	Baudenkmal

• Stadt Wanzleben

Ortsteil Wanzleben

- Wanzleben	Stadtbefestigung	Baudenkmal
- im Felde, nördlich des Ortsteils Stadt Frankfurt, 3,5 km südwestlich von Wanzleben	Blaue Warte	Baudenkmal
- im Felde, 2,5 km westlich der Stadt, Richtung Klein Wanzleben	Weißer Warte	Baudenkmal
- Alte Promenade, Alte Schmiedestraße, An der Bergstraße, Die Lange Straße Gute Straße, Hohe Straße, Hospitalstraße, Karnipstraße, Kirchgang, Kleine Gartenstraße, Lindenpromenade, Markt, Poststraße, Ritterstraße, Rosmarienbergstraße, Roßstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Sarrestraße, Schloßplatz, Schulgang, Schulpromenade, Schwanstraße, Thomas-Müntzer-Weg, Welsche Straße (innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung)	Stadtgrundriß	Denkmalbereich
- Alte Schmiedestraße 3	Feuerwache	Baudenkmal
- Am Amt 1	Burg Wanzleben	Baudenkmal
- Am Amt 1	Volkspark	Baudenkmal
- An der Alten Tonkuhle 9	Ziegelei	Baudenkmal
- An der Bergstraße (Ecke Hohe Straße)	Stall	Baudenkmal
- An der Bergstraße 10,10a, Rosmarien- bergstraße 8,8a	Ackerbürgerhof	Baudenkmal
- Darrhof 4	Speicher	Baudenkmal
- Die Lange Straße 1	Krankenhaus Kühnesche Stiftung	Baudenkmal
- Die Lange Straße 19	Postamt	Baudenkmal
- Die Lange Straße 20	Ackerbürgerhof	Baudenkmal
- Geschwister-Scholl-Platz	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Geschwister-Scholl-Platz 1	Gasthof	Baudenkmal
- Geschwister-Scholl-Platz (im Garten westlich des Hospitals)	Kreuzstein Sühnekreuz	Kleindenkmal
- Geschwister-Scholl-Platz 2	Hospital	Baudenkmal
- Gute Straße 4	Wohnhaus	Baudenkmal
- Hospitalstraße 10	Wohnhaus	Baudenkmal
- Hospitalstraße 12	Wohn- und Geschäftshaus	Baudenkmal
- Kirchgang	Kirche St Jacobi	Baudenkmal
- Kirchgang, Schulpromenade 15	Schule	Baudenkmal
- Kirchgang 3, Ritterstr. 18,19	Verwaltungsgebäude	Baudenkmal
- Kirchgang 7	Gemeindehaus	Baudenkmal
- Kirchgang 8	Wohnhaus	Baudenkmal
- Kirchgang 9	Pfarrhaus Unterpfarre	Baudenkmal
- Lindenpromenade 15a, Roßstraße 45,46	Bauernhof	Baudenkmal
- Lindenpromenade 21,22	Verwaltungsgebäude	Baudenkmal
- Lindenpromenade 28	Schule	Baudenkmal
- Markt 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11a,12,13,14, 20,21, Schwanstraße 1	Platz	Denkmalbereich

- Markt 1	Rathaus	Baudenkmal
- Markt 2	Portal	Baudenkmal
- Markt 3	Gasthof Bördehof	Baudenkmal
- Poststraße 11	Ackerbürgerhof	Baudenkmal
- Rassbachplatz	Brunnen	Baudenkmal
- Ritterstraße 2	Wohnhaus	Baudenkmal
- Ritterstraße 3	Gefängnis	Baudenkmal
- Ritterstraße 3	Gerichtsgebäude	Baudenkmal
- Ritterstraße 5	Wohnhaus	Baudenkmal
- Ritterstraße 6	Wohnhaus	Baudenkmal
- Ritterstraße 10	Wohnhaus	Baudenkmal
- Ritterstraße 14	Ackerbürgerhaus	Baudenkmal
- Ritterstraße 20	Ackerbürgerhof	Baudenkmal
- Roßstraße 14	Wohnhaus	Baudenkmal
- Roßstraße 27	Wohnhaus	Baudenkmal
- Roßstraße 44	Verwaltungsgeb. Rote Schule	Baudenkmal
- Roßstraße 47a	Speicher	Baudenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Straße 7 (Flur 8, Flurstück 2/13)	Gutshaus Kneidlinger-Hof, Schäper-Hof	Baudenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Straße 8	Ackerbürgerhaus	Baudenkmal
- Schulpromenade hinter dem Gymnasium	Skulptur	Baudenkmal
- Schulpromenade 16	Inschriftstein	Kleindenkmal
- Schwanstraße 1	Bürgerhaus	Baudenkmal
- Schwanstraße 5	Wohnhaus	Baudenkmal
- Schwanstraße 7	Bauernhof	Baudenkmal
- Schwanstraße 9	Wohnhaus	Baudenkmal
- Schwanstraße 10	Wohnhaus	Baudenkmal
- Schwanstraße 11	Bauernhof	Baudenkmal
- Schwanstraße 15	Wohnhaus	Baudenkmal
- Vor dem Hohen Tor	Friedhof	Baudenkmal
- Vor dem Hohen Tor 1b	Niedermühle	Baudenkmal
- Vor dem Hohen Tor 2 (Flur 8)	Kirche St. Bonifatius	Baudenkmal
- Vor dem Hohen Tor 2	Schule	Baudenkmal
- Vor dem Schloßtor 8,9	Schäferei	Baudenkmal
<u>Ortsteil Blumenberg</u>		
- vor dem Eingang der Schweinemastanlage, an der Str. von Wanzleben nach Blumenberg	Skulptur Schweinemästerin	Baudenkmal
- Am Bahnhof	Bahnhof	Baudenkmal
- Am Bahnhof	Wasserturm	Baudenkmal
- Am Bahnhof 3	Wohnhaus	Baudenkmal
- Am Bahnhof 4	Wohnhaus	Baudenkmal
- Hahneberger Weg 8a	Schweinemästerin, Skulptur	Baudenkmal
- Hahneberger Weg 18,18a	Bauernhof	Baudenkmal
- Schulstraße 11,11a	Schule	Baudenkmal

### Ortsteil Schleibnitz

- |   |                      |              |
|---|----------------------|--------------|
| - an der NW-Seite der L 50, östlich von Schleibnitz, an der Str.nach Magdeburg-SW | Distanzstein         | Kleindenkmal |
| - Geschwister-Scholl-Straße (Flur 26, Flurstück 148/30, 206/30)                   | Kirche St. Stephanus | Baudenkmal   |
| - Hauptstraße (Flur 29, Flurstück 220/11)   | Mühle                | Baudenkmal   |
| - Hauptstraße 32  | Wohnhaus             | Baudenkmal   |
| - Hauptstraße 38  | Bauernhof            | Baudenkmal   |
| - Hauptstraße 43  | Wohnhaus             | Baudenkmal   |
| - Hauptstraße 45  | Inschriftstein       | Kleindenkmal |
| - Hauptstraße 50  | Bauernhof            | Baudenkmal   |

### Ortsteil Stadt Frankfurt

- |                |           |              |
|----------------|-----------|--------------|
| - Siedlungsweg | Wegweiser | Kleindenkmal |
|----------------|-----------|--------------|

### • Zuckerdorf Klein Wanzleben

- |  |  |                |
|--|--|----------------|
| - Alte Hauptstraße   | Kriegerdenkmal 1914/18                 | Baudenkmal     |
| - Alte Hauptstraße (Ecke Remkersl. Straße)                 | Denkmal                                | Baudenkmal     |
| - Alte Hauptstraße 12                                      | Bauernhof                              | Baudenkmal     |
| - Alte Hauptstraße 15                                      | Bauernhof                              | Baudenkmal     |
| - Alte Hauptstraße 17                                      | Wohn- und Geschäftshaus                | Baudenkmal     |
| - Alte Hauptstraße 39                                      | Wohnhaus                               | Baudenkmal     |
| - Alte Hauptstraße 41, Lindenallee 3                       | Fabrik (Zuckerfabrik)                  | Denkmalbereich |
| - Alte Hauptstraße 41                                      | Villa (Gieseckesche Villa)             | Baudenkmal     |
| - Ampfurther Ring  | Kirche St. Joseph                      | Baudenkmal     |
| - Ampfurther Ring 16, 17                                   | Wohnhaus (Friedensburg)                | Baudenkmal     |
| - Ampfurther Ring 50                                       | Pfarrhaus                              | Baudenkmal     |
| - Bottmersdorfer Straße 9,10,11                            | Wohnhaus                               | Baudenkmal     |
| - Kastanienallee 9,10,11,12                                | Villa (Rabbethgesche Villa)            | Baudenkmal     |
| - Kastanienallee 15,16 / Lindenallee 41, 42,43,44,45,46,47 | Straßenzeile                           | Denkmalbereich |
| - Alte Hauptstraße 41 und Lindenallee 3                    | Zuckerfabrik                           | Denkmalbereich |
| - Lindenallee 3  | Verwaltungsgebäude                     | Baudenkmal     |
| - Lindenallee 59, 60                                       | Badehaus / Landambulatorium            | Baudenkmal     |
| - Magdeburger Landstraße 30                                | Verwaltungsgebäude (Haus der Biologie) | Baudenkmal     |
| - Magdeburger Landstraße 38                                | Feuerwache                             | Baudenkmal     |
| - Mühlenstr. (Friedhof, Flur 1, Flurstück 258/9)           | Friedhofskapelle                       | Baudenkmal     |
| - Mühlenstraße (auf dem Friedhof)                          | Grabmal                                | Baudenkmal     |
| - Mühlenstraße (auf dem Friedhof)                          | Grabmal                                | Baudenkmal     |
| - Peseckendorfer Straße 9                                  | Wohnhaus                               | Baudenkmal     |
| - Rabbethgestraße 6  | Wohnhaus                               | Baudenkmal     |
| - Rabbethgestraße 16                                       | Wohnhaus                               | Baudenkmal     |
| - Rabbethgestraße 17                                       | Wohn- und Geschäftshaus                | Baudenkmal     |
| - Rabbethgestraße 18,19                                    | Wohnhaus                               | Baudenkmal     |
| - Rabbethgestraße 24                                       | Pfarrhaus                              | Baudenkmal     |

- Rabbethgestraße 25	Bauernhof	Baudenkmal
- Rabbethgestraße 26	Bauernhaus	Baudenkmal
- Rabbethgestraße 27	Schule	Baudenkmal
- Rabbethgestraße 29	Bauernhof	Baudenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Ring 41	Villa (Huch'sche Villa)	Baudenkmal
- Turmstraße 8	Kirche St. Johannis	Baudenkmal
- Walbecker Straße 7, 8	Wohnhaus	Baudenkmal

## **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:

<b>Anregungen des Bürgers 1 aus Magdeburg</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Feuerwehruzufahrten 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.</li> </ul>

<b>Anregungen des Bürgers 2 aus Magdeburg</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Einsicht des Entwurfes ist zu sehen, dass das Flurstück der Gemarkung Klein Wanzleben Flur 1, Flurstück 798/28 (7.742m<sup>2</sup>) 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die dargestellten Sachverhalte sind zutreffend dargelegt.</li> <li>- 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.</li> </ul>

<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"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- Der Sachverhalt betrifft Verhandlungen über einen möglichen Grunderwerb. Er berührt nicht die Belange der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.</li></ul>
---	--

<p>15,00€/m<sup>2</sup> 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"> <li>- 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.</li> <li>- Die Bürgerin bittet über den Verlauf des Aufstellungsverfahrens in dieser Hinsicht zu informieren und über den Antrag zu entscheiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Die Bürgerin wird über das Abwägungsergebnis nach Beschluss des Stadtrates über die Abwägung informiert.</li> </ul>
---	---

<b>Anregungen landwirtschaftlicher Betrieb aus Wanzleben</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<p>Es wird gebeten folgende Punkte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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-</li> </ul>

<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 Wanzeleben-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 Wanzeleben-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 Wanzeleben-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 Wanzeleben-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>
--	---

<b>Anregungen Bauernverband "Börde" e.V.</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Verband vertritt die Auffassung, dass einer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Wie der Bauernverband abschließend auch darlegt, hat die Stadt Wanzleben-Börde die Wohnbauflächenbereitstellung vorrangig auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Die Sachverhalte obliegen nicht der Steuerung durch die Stadt Wanzleben-Börde.</li> <li>- Dies wurde umfangreich im Flächennutzungsplan berücksichtigt.</li> <li>- Nach den allgemeinen Hinweisen bestätigt der</li> </ul>

<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
--	--

<b>Anregungen Verband der Kleingärtner der Region Börde-Ohre e.V.</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li>   <li>- 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).</li>   <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li>   <li>- 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 zuzugingen. 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.</li>   <li>- 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.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Der Verband lehnt die Ausweisung von Kleingartenflächen als Bauland kategorisch ab. Kleingartenland ist kein Bauland! Diese Auffassung wurde in den Stellungnahmen der Mitgliedsvereine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li>   <li>- Nach Auffassung der Stadt trägt die dargelegte grundsätzliche Ablehnung nicht zur dauerhaften Sicherung des Kleingartenwesens in Wanzleben bei.</li> </ul>

<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
---	--

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

<b>Anregungen Kleingärtnerverein "Bördeland" e.V. Wanzeleben</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzeleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Wanzeleben 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 Wanzeleben 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.</li> <li>- Befremdlich ist es insbesondere, dass historisch gewachsene Kleingartenanlagen als Übergang zwischen gebauten Siedlungen und dem Umland mit der Funktion als Grüngürtel massiv reduziert werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziel der Stadt Wanzeleben-Börde ist die nachhaltige Förderung und dauerhafte Sicherung des Kleingartenwesens in Wanzeleben. Die Stadt Wanzeleben-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 Wanzeleben-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.</li> <li>- Kleingärten in Randlage zur offenen Landschaft dienen der Eingrünung der Stadt gegenüber dem Landschaftsraum. Diese Funktion wird durch die im Flächennutzungsplan auf Kleingartenanlagen</li> </ul>

<p>sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Gesetzgeber schreibt in § 3 Abs.2 BauGB vor, nach Beschlussfassung des Stadtrates den Einwender über das Ergebnis zu informieren.</li> </ul>
---	---

<b>Anregungen Kleingartenverein "Schulze 13"</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>

<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"> <li>- 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.</li> </ul>	<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"> <li>- 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.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 wünschenswert sind. 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>

	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"> <li>- Die Mitglieder des Gartenvereins "Springbrunnen e.V." widersprechen erneut der Ausweisung der Fläche der Gartenanlage als Wohnbaufläche.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme ging außerhalb der Beteiligungsfristen ein, unbeschadet davon wird sie in die Abwägung eingestellt.</li> <li>- 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.</li> </ul>

<b>Anregungen Gartenverein Zukunft e.V.</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li>   <li>- 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 Pachteinahmen ist ein großes wirtschaftliches Problem, was für den ausgeglichenen Haushalt zu nicht vorhersagbaren Folgen führen kann.</li>   <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 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 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.</li>   <li>- 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.</li>   <li>- 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.</li> </ul>

### 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"> <li>- Die Landeshauptstadt Magdeburg begrüßt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde.</li> <li>- 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-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>

<p>hoben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jedoch sind die aufgrund fehlerhafter Berechnungen ermittelten Bedarfe zu prüfen und anzupassen.</li> <li>- 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 bedarfsgerechte 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine nochmalige Prüfung und Korrektur hat stattgefunden, wesentliche Änderungen resultieren aus den Korrekturen nicht.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Die Tabelle wurde nochmals geprüft und redaktionell korrigiert. Hieraus ergibt sich keine geänderte Bedarfsberechnung.</li> </ul>
--	--

<p>(z.B. für die Ortschaft Schleibnitz, Bebauungsplan Schleibnitz "Nordost").</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
--	---

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

<b>50 Hertz Transmission GmbH</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ferner wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Angaben werden ergänzt bzw. gemäß den Anregungen der 50Hertz Transmission GmbH geändert.</li> <li>- Da das Verfahren keine weiteren abstimmungsrelevanten Änderungen vorsieht, ist eine weitere Beteiligung nicht erforderlich.</li> </ul>

<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- WE-Nr. / Bezeichnung der Wirtschaftseinheit (WE) / Segmentierung: 142451 Wanzleben, NE, BAB A 14 - 8410A - dauerhaft zu betreuende A&amp;E-Maßnahmen; 144721 / Wanzleben, NE 8410A - dauerhaft zu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- 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.</li> </ul>

<p>betreuende A&amp;E-Maßnahmen; 144813 Wanzleben, BAB A14, A&amp;E 8410A - dauerhaft zu betreuende A&amp;E-Maßnahmen; 144902 Hohendodeleben, A&amp;E 8410A - dauerhaft zu betreuende A&amp;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&amp;E Seehausen - Wald, Unland, Steinbruch BAB14 VKE 1.3 E5, E6 / 8410A - dauerhaft zu betreuende A&amp;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"> <li>- 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 Mittelelbe. Hier wird die Eigentümerfunktion der BlmA durch den jeweils zuständigen Bundesforstbetrieb wahrgenommen und folgende Stellungnahme abgegeben.</li> <li>- 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 Plangebietern spezifischer Vorhaben gelegen sein, wird an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass</li> </ul>	<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"> <li>- Soweit die betreffenden Maßnahmen aufgrund der Planfeststellungen der Stadt bekannt sind, wurden diese im Flächennutzungsplan berücksichtigt.</li> <li>- 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.</li> </ul>
---	--

<p>Änderungen der Nutzungsart und der Eigentumsverhältnisse folglich nicht gestattet sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesforstbetrieb Mittelelbe: WE 315882 - A&amp;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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies wurde berücksichtigt und die Lage der Maßnahme redaktionell angepasst.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
--	---

<b>Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 m<sup>2</sup>, das Referat 226 der Bundesnetzagentur zu beteiligen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt betrifft die Bebauungsplanung, im Flächennutzungsplanverfahren bedarf er keiner Behandlung.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend des Standes des Verfahrens für das Planvorhaben "SuedOstLink" ergänzt.</li> </ul>

<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Die 50Hertz Transmission GmbH wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> </ul>
---	--

<b>Deutsche Regionaleisenbahn GmbH</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Aussage zur Entwidmung wird geändert. Es wird klargestellt, dass die Fläche noch nach AEG gewidmet ist.</li> </ul>

<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aussage wird korrigiert.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
--	---

<p>der Abwicklung des Verkehrs am Kreuzungspunkt durch Installation einer Sicherungsanlage zu ertüchtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</li> <li>- Der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen nicht mehr als Flächen für überörtliche Bahnanlagen dar.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH gibt nebenstehend lediglich Aussagen der Begründung des Flächennutzungsplanes wieder.</li> <li>- 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</li> </ul>
--	--

<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<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"> <li>- Hierzu wurde vorstehend bereits Stellung bezogen. Eine Nachnutzung der Bahnflächen für Zwecke der Wohnbebauung ist unter Beachtung des Immissionsschutzes möglich.</li> <li>- 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.</li> <li>- Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Lediglich die Fläche des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ist als gemischte Baufläche dargestellt. Hierzu wird auf die vorstehenden Aussagen verwiesen.</li> </ul>
---	--

<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"> <li>- 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.</li> <li>- Über eine Berücksichtigung der Änderungsvorschläge würde sich die Deutschen Regionaleisenbahn GmbH freuen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
--	---

<b>Landkreis Börde</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt für Kreisplanung / Regionalplanung: Die Stellungnahme zum Vorentwurf behält in den Punkten Freiflächenphotovoltaikanlagen und Sondergebiete Einzelhandel weiterhin ihre Gültigkeit.</li> <li>Auszug Stellungnahme Vorentwurf:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>- 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 m<sup>2</sup> 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.</li> <li>- Insbesondere zu der Fläche im Norden der Lindenpromenade wird auf die letzte Stellungnahme der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellungnahme zum Vorentwurf zu den beiden Sachverhalten wurde in die Abwägung eingefügt.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 m<sup>2</sup> 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.</li> <li>- Die Stadt Wanzleben-Börde hält an der Planungsabsicht fest, zur Verbesserung des</li> </ul>

<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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).</li> <li>- Für das 1998 geplante Wohngebiet "Okendorfer Weg/ Burgblick 2. und 3.BA" im Osten der Stadt Wanzleben-</li> </ul>	<p>Einzelhandelsangebotes an der nördlichen Lindenpromenade großflächige Einzelhandelsbetriebe zu etablieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Ein nachträgliches Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist nicht mehr vorgesehen. Ohne</li> </ul>
---	---

<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Natur- und Umweltamt / SG Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben-Börde nichts entgegen.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<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"> <li>- Inzwischen wurde das nachträgliche Verfahren gemäß § 244 Abs.1 BauGB abgeschlossen. Die Inkraftsetzung soll noch vor dem Flächennutzungsplan erfolgen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- 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</li> </ul>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Trotz der Bewertung unter dem Pkt.7 (Seite 165) enthält der Entwurf zum FNP einige Planungen zu den Kompensationsflächen.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
---	---

<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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).</li> <li>- Der Abwägung zum Umgang mit den Kleingärten und Friedhöfen unter dem Pkt. 7 (Seiten 166-167) in der Begründung kann gefolgt werden.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Umgang mit den Landschaftsplänen und mit dem mehrgeschossigen Wohnungsbau soll im FNP nach Pkt.7 (Seite 168) der Begründung geregelt werden.</li> <li>- 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.</li> <li>- Forsten: Remkersleben Flur 7 Flurstücke 21/9 und 33, Flur 1 Flurstücke 356/111, 361/111 und 360/111 - Die</li> </ul>	<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Aussagen sind im Umweltbericht bereits enthalten. Sie wurden hinsichtlich der Beachtung des § 39 BNatSchG ergänzt.</li> <li>- Die Flächen sind Bestandteil des nach 1810 von Johann Gottlieb Nathusius angelegten</li> </ul>
---	--

<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"> <li>- 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.</li> <li>- SG Immissionsschutz: Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</li> <li>- SG Wasserwirtschaft / Abwasser: keine Einwände</li> <li>- Niederschlagswasser: keine Einwände</li> <li>- Trinkwasser/Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</li> <li>- landwirtschaftliche Anlagen: keine Einwände</li> <li>- 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.</li> <li>- Zuzüglich zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind auch die Hochwasserrisikogebiete gemäß §78b Wasserhaushaltsgesetz zwingend im Flächennutzungsplan darzustellen.</li> <li>- Es liegen keine weiteren Hinweise oder Bedenken der beteiligten Fachämter (Bauordnungsamt, Rechtsamt, Straßenverkehrsamt, Stabsstelle Steuerung und Entwicklung, Amt für Wirtschaft) zum Planentwurf vor.</li> <li>- Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.</li> </ul>	<p>Landschaftsparks Meyendorf und unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes. Diese gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Waldbewirtschaftler 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"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt betrifft Umsetzungsfragen im Rahmen der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen. Er bedarf im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bedürfen sie keiner Behandlung.</li> <li>- Hochwasserrisikogebiete sind in der Stadt Wanzleben-Börde nicht vorhanden.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
---	--



<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- 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</li> </ul>
---	--

<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 2.950m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt mit 1.500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit 650m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Textilmarkt mit 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Schuhmarkt mit 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Textilmarkt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Schuhmarkt mit 300 m<sup>2</sup> 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-Lebensmitteldiscountmarktes 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"> <li>- 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 3.940m<sup>2</sup> 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Dies ist so vorgesehen. Es geht ausschließlich um die Bestandssicherung des für die Nahversorgung wichtigen Marktes.</li> <li>- 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.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
--	---

<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, den 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"><li>- 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.</li><li>- 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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</li></ul>
--	---

<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"> <li>- Hinweis: In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg zu beteiligen.</li> <li>- Rechtswirkung: Es wird auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß §4 ROG verwiesen.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<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"> <li>- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
---	---

<b>Regionale Planungsgemeinschaft</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Wanzleben-Börde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde in die Abwägung eingestellt.</li> </ul>



#### 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 Verbotszeiten 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 Niederschlagswässer 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 Röthegraben 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

