

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Veröffentlichung im Internet und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 und des Entwurfes der Begründung

Beschluss des Stadtrates

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde hat am 06.06.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 und den Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht bestätigt und die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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, der Entwurf der Begründung und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit (Veröffentlichungsfrist)

vom 24.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024

im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben - Börde unter www.wanzleben-boerde.de
Punkt Stadt & Bürger → Bürgerservice → Bekanntmachungen zur Verfügung und liegt parallel im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben - Börde (Haus II), Zimmer 202 zu folgenden Dienstzeiten öffentlich aus:

Montag bis Freitag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	13.30 Uhr bis 18.00 Uhr und
Donnerstag	13.30 Uhr bis 15.00 Uhr

sowie außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung.

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben - Börde sollen im vorliegenden Verfahren geändert werden:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)
- Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 4 Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost

- Änderungsbereich 5 Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben
- Änderungsbereich 6 Erweiterung der Schule Klein Wanzleben
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage (Bebauungsplan Festplatz II)
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten
- Änderungsbereich 10 Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben
- Änderungsbereich 13 Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmer-feld in Hohendodeleben auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße
- Änderungsbereich 14 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben
- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben
- Änderungsbereich 16 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen
- Änderungsbereich 17 Verlagerung der gewerblichen Baufläche in Dreileben zur Erweiterung des Unternehmens Maschinenbau Bühring GmbH

Folgende Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht zur 1.Änderung des Flächennutzungsplans 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
- umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Sie enthalten umweltbezogene Informationen zu den folgenden Schutzgütern:

1. Tiere und Pflanzen/Biototypen:
 - Aussagen zu Bestand und Bewertung des Schutzgutes sowie zu erwartende Eingriffe im Umweltbericht
 - Stellungnahme des Landkreises Börde, Naturschutz und Forsten vom 27.04.2023
2. Boden / Fläche
 - Aussagen zu Bestand und Bewertung des Schutzgutes sowie zu erwartende Eingriffe im Umweltbericht

- Aussagen zu Geotopen und Untergrundverhältnissen in der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 25.04.2023
 - Aussagen zur Betroffenheit der landwirtschaftlichen Nutzung des Schutzgutes Boden in der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 18.04.2023
3. Wasser
- Aussagen zu Bestand und Bewertung des Schutzgutes sowie zu erwartende Eingriffe im Umweltbericht
 - Aussagen zum Schutzgut in der Stellungnahme des Landkreises Börde vom 27.04.2023
 - Aussagen zur Hydrologie in der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 25.04.2023
 - Aussagen zu Hochwasserereignissen, Maßnahmen des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebieten in der Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 04.04.2023
4. Klima und Luft
- Aussagen zu Bestand und Bewertung des Schutzgutes sowie zu erwartende Eingriffe im Umweltbericht
5. Landschaft
- Aussagen zu Bestand und Bewertung des Schutzgutes sowie zu erwartende Eingriffe im Umweltbericht
6. Mensch
- Aussagen zu Bestand und Bewertung des Schutzgutes sowie zu erwartende Eingriffe im Umweltbericht
 - Stellungnahme des Landkreises Börde, untere Immissionsschutzbehörde vom 27.04.2023 zum Immissionsschutz
7. Kultur- und Sachgüter
- Aussagen zu Bestand und Bewertung des Schutzgutes sowie zu erwartende Eingriffe im Umweltbericht
 - Information zu Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 27.04.2023
 - Information zu archäologischen Belangen in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 02.05.2023

Der Umweltbericht ist Bestandteil der ausgelegten Begründung. Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind Bestandteil der ausgelegten und im Internet einsehbaren Unterlagen.

Hinweise

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an (E-Mail): ines.darius@wanzleben-boerde.de

Es bestehen folgende weitere Möglichkeiten zur Abgabe von Stellungnahmen:

- schriftlich oder mündlich zur Niederschrift: Stadt Wanzleben - Börde, Markt 1-2, 39164 Wanzleben - Börde

3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.
4. Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ist ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Hinweis nach § 18 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Wanzleben - Börde:

Der Inhalt der Bekanntmachung wird zusätzlich zur Bekanntmachung im Informationsblatt der Stadt Wanzleben – Börde „Unsere Stadt Wanzleben – Börde“ am 15.06.2024 in das Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben - Börde unter www.wanzleben-boerde.de unter Punkt Stadt & Bürger → Bürgerservice → Bekanntmachungen eingestellt.

Datenschutzinformation:

- Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i. V. m. Art. 6 Abs.3 Buchstabe b DSGVO und § 3 BauGB. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Stadt Wanzleben - Börde, den 07.06.2024


Grit Matz
Bürgermeisterin





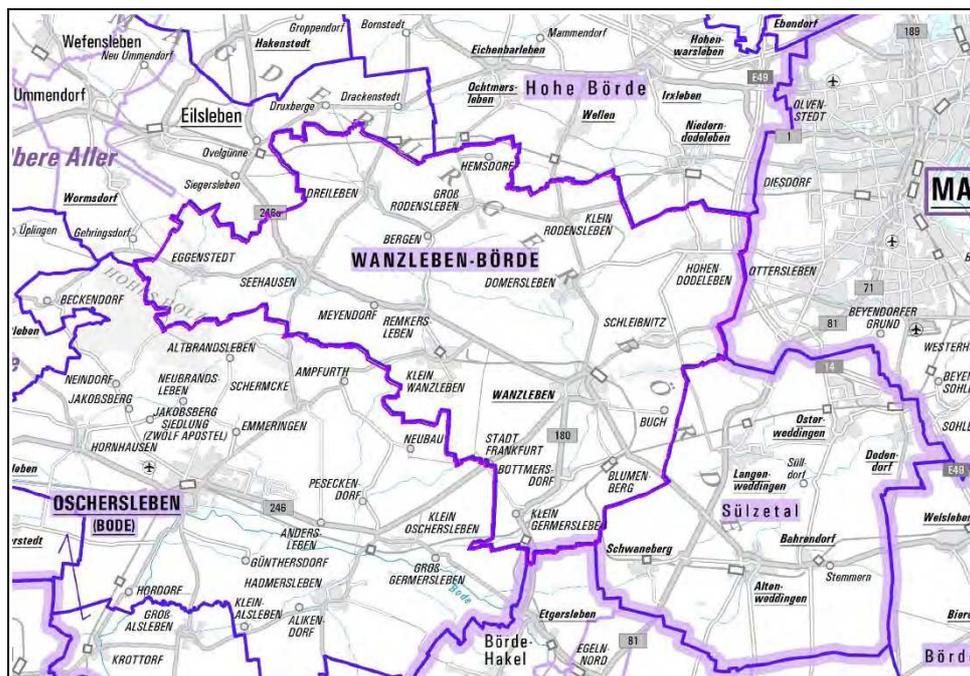
Stadt Wanzleben - Börde

Landkreis Börde

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

1. Änderung in 17 Teilbereichen

Entwurf - Mai 2024



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG - TEIL A	
1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE	3
1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2. Rechtsgrundlagen	4
1.3. Plangrundlage	5
1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
1.5. Ökologisches Verbundsystem und Landschaftspläne im Bereich der Stadt Wanzeleben-Börde	16
2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	16
2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Wanzeleben-Börde	16
2.2. Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen	24
2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen	30
3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	35
3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung	35
3.2. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche	38
3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege	39
3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	40
3.5. Belange der Landwirtschaft	40
4. PRIVATE BELANGE	41
5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	41
6. VERFAHREN	41
6.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Belange	41
6.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	42
6.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	42
7. FLÄCHENBILANZ	42
UMWELTBERICHT - TEIL B	44

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE

1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde wurde in den Jahren 2018 bis 2020 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.06.2021 trat der Flächennutzungsplan in Kraft.

Nach dem Beschluss über den Flächennutzungsplan fiel die Entscheidung der Firma Intel für eine Ansiedlung in der Region Magdeburg. Mit der Entscheidung der Firma Intel zur Errichtung von zwei Halbleiterfabriken am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg wird für die Region eine deutliche Dynamisierung der Entwicklung erwartet, die mit neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen verbunden ist. Der Standort Eulenberg befindet sich westlich der Autobahnauffahrt Wanzleben der Bundesautobahn A14, die gewerblichen Bauflächen grenzen unmittelbar an die Stadt Wanzleben-Börde an. Der Standort Eulenberg wurde gemeinsam mit den Gebietsteilen in der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte festgelegt. Der Standort wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zwischen den drei betroffenen Städten und Gemeinden entwickelt. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel steht eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum. Für die Ansiedlung der Arbeitskräfte und deren Familien in der Region Magdeburg müssen geeignete Flächen zur Schaffung von Wohneigentum vorgehalten werden. Weiterhin wird durch die Ansiedlung eine Dynamisierung der regionalen Wirtschaftsentwicklung erwartet, die die Bereitstellung weiterer gewerblicher Erweiterungsflächen zur Entwicklung bereits ortsansässiger Betriebe erfordert.

Bereits während der Aufstellung des Planes war erkennbar, dass die überwiegend auf nur teilweise leerstehenden Kleingartenanlagen vorgesehenen Entwicklungen von Wohnbauflächen kurzfristig nicht umsetzbar sind. Inzwischen liegt ein Kleingartenentwicklungskonzept vor. Zur Umsetzung der Empfehlungen des Konzeptes wird den Vereinen ein Zeitraum von fünf Jahren eingeräumt, nach dem eine Evaluierung vorgesehen ist, ob die Maßnahmen der Vereine den erhofften Erfolg zeigen. Im vergangenen Jahr konnten laut Mitteilung des Kreisverbandes Börde-Ohre die Vereine einen Zuwachs an Mitgliedern und verpachteten Gärten erreichen. Insofern muss abgewartet werden, ob die Flächen tatsächlich mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Kurzfristig ist keine Verfügbarkeit gegeben.

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde sollen im vorliegenden Verfahren geändert werden:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)
- Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 4 Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost

- Änderungsbereich 5 Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben
- Änderungsbereich 6 Erweiterung der Schule Klein Wanzleben
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelpflanzanlage (Bebauungsplan Festplatz II)
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten
- Änderungsbereich 10 Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben
- Änderungsbereich 13 Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld in Hohendodeleben auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße
- Änderungsbereich 14 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben
- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben
- Änderungsbereich 16 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen
- Änderungsbereich 17 Verlagerung der gewerblichen Baufläche in Dreileben zur Erweiterung des Unternehmens Maschinenbau Bühring GmbH

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Darstellung neuer Gewerbegebiete und Wohnbaugebiete eine Aktualisierung der Berechnungen zum Bedarfsnachweis für gewerbliche Bauflächen und Wohngebiete erforderlich. Für die Flächen der nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne erfolgen redaktionelle Korrekturen im Plan.

1.2. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2024 (GVBl. LSA S.96).

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

1.3. Plangrundlage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter wurden auf den aktuellen Stand 2017-2020 aktualisiert. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Stadt im Rahmen des Geodatenleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6022672/2011 erteilt.

1.4. 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)

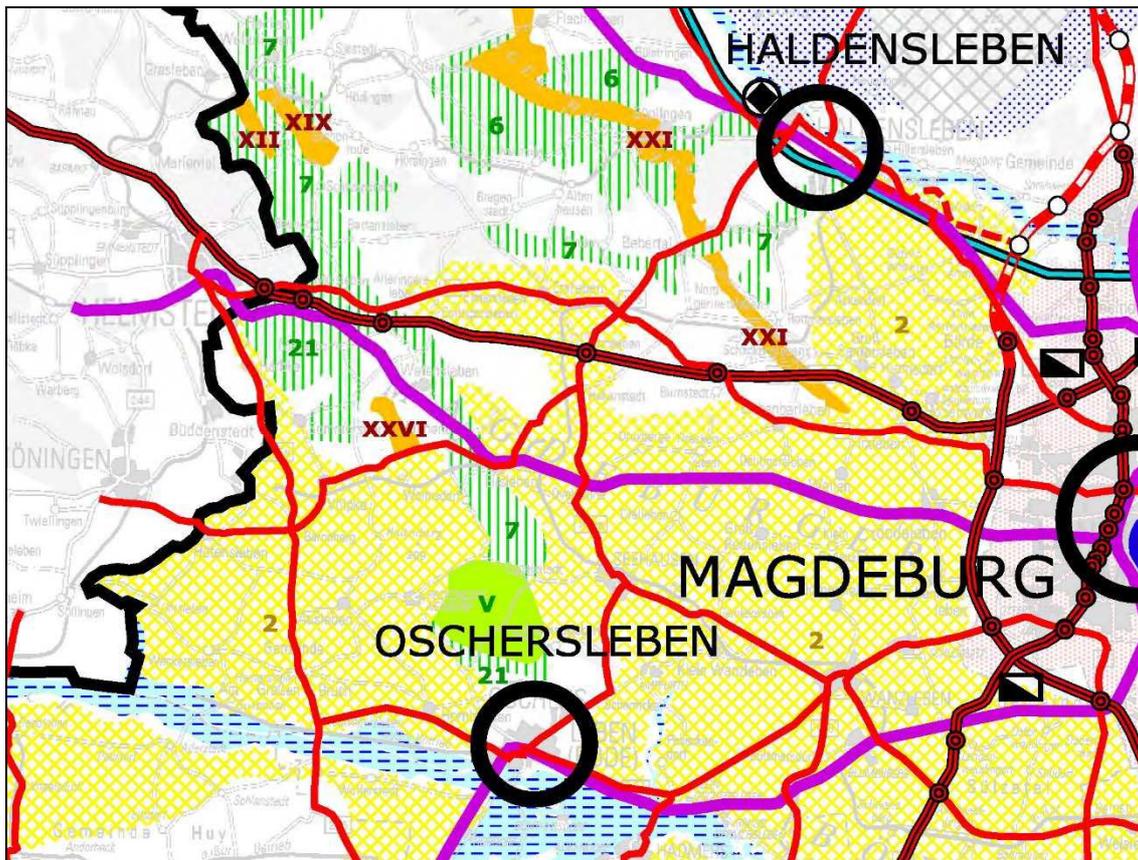


Abbildung Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006. 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.
- Weiterhin ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.04.2024 der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" in Kraft getreten. Der Plan setzt die zentralen Orte und ihre Abgrenzung fest. Dies betrifft die Stadt Wanzleben.
- Zurzeit ist ein neuer Landesentwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Landesregierung vom 22.12.2023 wurde der 1. Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.
- Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan befindet sich in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 13.03.2024 wurde der 4. Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.
- Der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Region Magdeburg" befindet sich in Aufstellung. Hierzu erfolgte bisher nur eine frühzeitige Beteiligung. Von ihm gehen noch keine Rechtswirkungen aus.

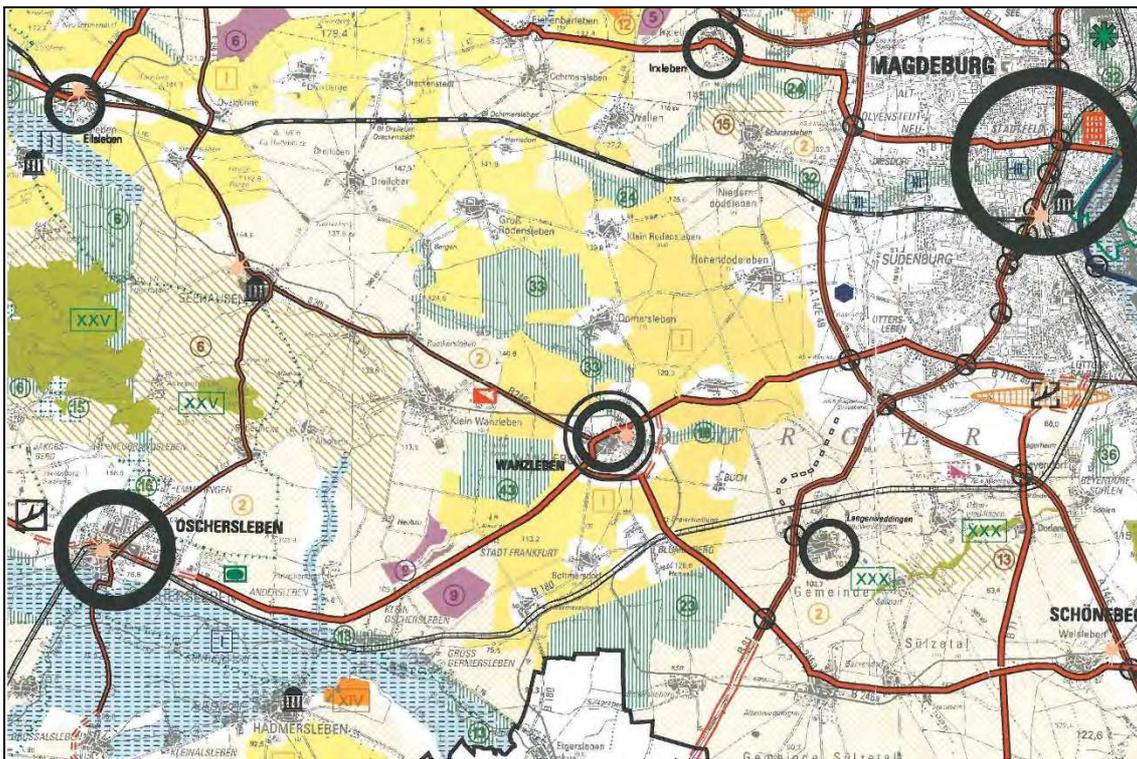


Abbildung Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Region Magdeburg

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 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 zweiten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes:

- 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 ist das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet. Der 1.Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes ordnet Wanzleben dem Verdichtungsraum Magdeburg zu.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt 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 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes um, indem:

- der Standort Eulenberg / Stemmerberg im Rahmen einer interkommunalen Kooperation in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal entwickelt wird
- Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf den zentralen Ort der Stadt Wanzleben orientiert wird
- die Anbindung an der ÖPNV und die Erreichbarkeit von Standorten mit dem Fahrrad für die bauliche Entwicklung berücksichtigt wird
- Freiräume um die Orte und zwischen den Orten erhalten bleiben.

Der 4.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 4.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 Gewerbebezwecke und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung."

Die Ortschaft Eggenstedt ist von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

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 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 auf den Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen gelegt wird. An diesen ist die Stadt Wanzleben-Börde mit dem Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz beteiligt.

Weitere den Standort ergänzende und stützende Standorte der regionalen Entwicklung sind Hohendodeleben und Wanzleben. Sie sind punktuell ausgebildet und an Ortslagen angelagert, so dass bandartige Entwicklungen vermieden werden.

Zentralörtliche Gliederung

Im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" ist der Ortsteil Stadt Wanzleben als Grundzentrum festgelegt. In Grundsatz 17 des Landesentwicklungsplanes 2010 wird festgelegt, dass Wanzleben eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum hat.

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."

Im 1.Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes wird die Mindesteinwohnerzahl auf 2.000 Einwohner und die Größe des Einzugsbereiches auf 5.000 Einwohner für Grundzentren reduziert. Eine einvernehmliche Abgrenzung ist nicht mehr erforderlich.

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 wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" der Ortsteil Stadt Wanzleben als Grundzentrum festgelegt.

Abgrenzung des grundzentralen Siedlungsbereiches von Wanzleben

Der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 16.04.2024 grenzt den grundzentralen Siedlungsbereich Wanzleben eng ein. Mit dieser Abgrenzung bestehen Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die im Rahmen einer Erörterung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft auf Grundlage des 2. Entwurfes des Planes thematisiert wurden. Die Abgrenzung erfolgte noch nicht unter Berücksichtigung der aus der Ansiedlung der Firma Intel resultierenden zusätzlichen Entwicklungserfordernisse. Die Regionale Planungsgemeinschaft legte dar, dass sie das dringende Erfordernis sieht, das Planverfahren kurzfristig abzuschließen und gegebenenfalls danach in ein Änderungsverfahren einzuleiten. Dies stieß seitens der Stadt Wanzleben-Börde auf Verständnis. Da der in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsplan eine einvernehmliche Abgrenzung des zentralen Ortes nicht mehr fordert, wurde den Abweichungen kein erhebliches Gewicht beigemessen. Weiterhin handelt es sich bei den Entwicklungsgebieten der Stadt Wanzleben um Eigenentwicklungen, die auch außerhalb des abgegrenzten zentralörtlichen Bereiches zulässig sind. In der Erweiterung der Ortslage Stadt Wanzleben über den abgegrenzten Bereich hinaus wird daher kein Zielkonflikt erkannt.

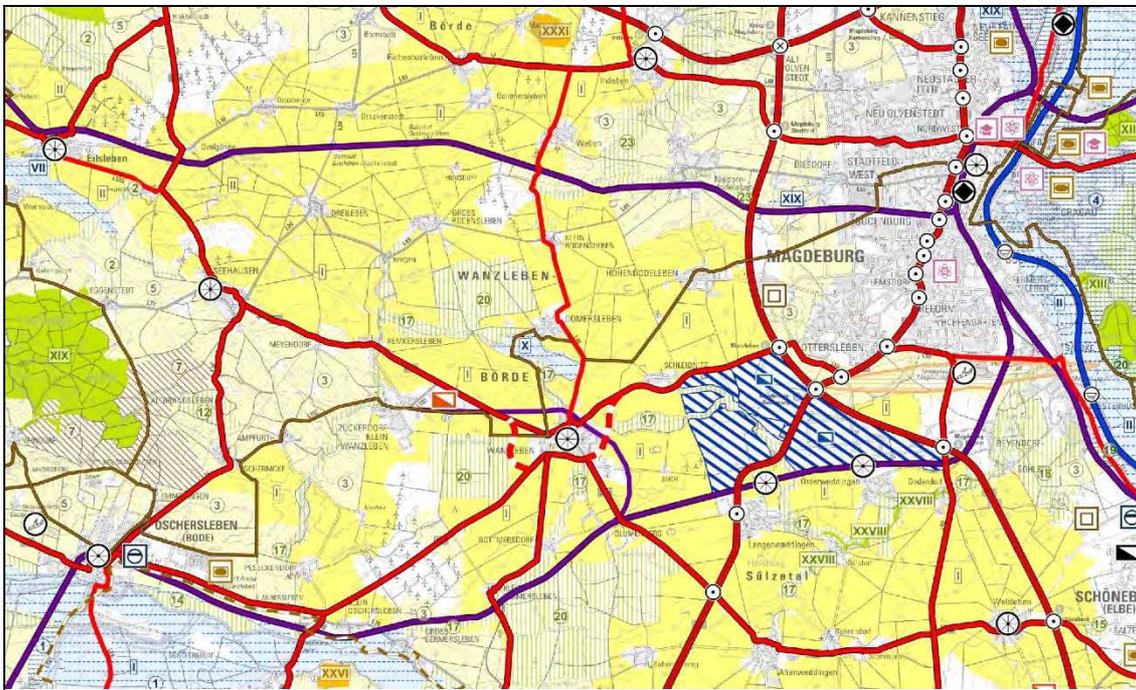


Abbildung Ausschnitt 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg

Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung

Der Landesentwicklungsplan 2010 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 Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz ist Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung. Die Stadt Wanzleben-Börde hat vereinbart, diesen in interkommunaler Kooperation mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal zu entwickeln. Im 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wurde der Standort berücksichtigt. Die Stadt Wanzleben-Börde setzt dieses Ziel der Raumordnung durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes um.

Die Punkte Verkehr und Logistik berühren nicht die zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Schutz des Freiraums

Zum Schutz des Freiraums werden im Landesentwicklungsplan und im Regionalen Entwicklungsplan 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

Die Änderungsbereiche betreffen keine Vorranggebiete für Natur und Landschaft.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Flächen als Bestandteile von ökologischen Verbundsystemen werden durch die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

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 ..."*

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."

Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind als Vorbehaltsflächen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zusätzlich festgelegt:

" ...

17. *Fließgewässer der Magdeburger Börde ...*

20. *Großtrappenschutzgebiete in der Magdeburger Börde und im Harzvorland*

... "

Gegenüber dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind im 4.Entwurf der Neufassung des Regionalen Entwicklungsplanes Ausdehnungen der Vorbehaltsgebiete entlang des Seerennengrabs und des Faulen Seerennengrabs vorgesehen. Diese queren die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen des Stemmerberges. Die bisherigen Grünflächendarstellungen entlang der Gräben wurden hierfür verbreitert. Sie sollen die gewerblichen Bauflächen im Sinne eines Gewerbe- und Industrieparks untergliedern. Beispiel hierfür ist der Technologiepark Ostfalen. Der Vorbehalt wird hierdurch beachtet.

b) Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

c) Landwirtschaft

Im Landesentwicklungsplan 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 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes teilweise Vorranggebiete für die Landwirtschaft entwickeln.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Die Vorranggebiete des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 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 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind weitere Vorrangflächen in den Gemarkungen Dreileben (vollständig), Remkersleben und Klein Wanzleben östlich der Ortslagen und der Zuckerfabrik vorgesehen. Weiterhin wurden die ortsnahen Flächen nicht mehr ausgenommen.

Der Landesentwicklungsplan 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 2.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."

Mit den Vorranggebieten für die Landwirtschaft bestehen folgende Konflikte:

Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)

Der Änderungsbereich 1 ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 noch als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgesetzt. Gemäß dem 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes entfällt die Vorranggebietsausweisung. Die Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 sind gemäß der Einschätzung der obersten Landesentwicklungsbehörde noch insoweit verbindlich, wie sie den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010 nicht entgegenstehen. Der Landesentwicklungsplan legt den Standort Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen fest. Da in dieser Festlegung auch Wanzleben mit benannt ist und die der Aufstellung zugrunde liegenden Karten den Bereich Stemmerberg beinhalten, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 auf der Fläche Stemmerberg aufgrund des Widerspruchs zum Landesentwicklungsplan 2010 nicht mehr verbindlich ist.

Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben

Der Änderungsbereich 2 befindet sich gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde hierfür ein Zielabweichungsverfahren begonnen. Zu diesem Zeitpunkt war die Entscheidung der Firma Intel für den Standort Eulenberg noch nicht gefallen. Der hieraus resultierende zusätzliche Flächenbedarf konnte noch nicht berücksichtigt werden. Die Stadt Wanzleben-Börde wird zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erneut ein Zielabweichungsverfahren beantragen.

Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage

Änderungsbereich 4 Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost

Die Änderungsbereiche 3 und 4 befinden sich als ortsnahe Bereiche innerhalb der Flächen, die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 von den Festlegungen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgenommen sind. Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind sie als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Wie vorstehend angeführt, erfolgte dies ohne die Berücksichtigung des zusätzlichen aus der Ansiedlung von INTEL resultierenden Entwicklungsbedarfes ortsansässiger Betriebe in Wanzleben. Vorliegend wird der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen der Vorrang eingeräumt. Das Änderungserfordernis wird als Anregung in der Stellungnahme zum 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes durch die Stadt Wanzleben-Börde vorgetragen.

Änderungsbereich 5 Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben

Änderungsbereich 6 Erweiterung der Schule Klein Wanzleben

Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage

Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten

- Änderungsbereich 10 Darstellung einer Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz
- Änderungsbereich 13 Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße

Die Änderungsbereiche 5, 6, 8, 9, 10 und 13 befinden sich außerhalb bestehender und außerhalb in Aufstellung befindlicher Vorranggebiete für die Landwirtschaft. Beim Änderungsbereich 9 ist die in Aufstellung befindliche Vorrangnutzung gegebenenfalls im Randbereich betroffen. Dies liegt innerhalb des Konkretisierungsspielraumes der Flächennutzungsplanung.

- Änderungsbereich 7, Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord
Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben
- Änderungsbereich 14 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in
und Domersleben
- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben
- Änderungsbereich 17 Verlagerung der gewerblichen Baufläche in Dreileben zur Erweiterung des Unternehmens Maschinenbau Bühring GmbH

Die Flächen der Änderungsbereiche 7, 11, 12, 14, 15 und 17 sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als ortsnahe Flächen von der Vorrangfestsetzung für die Landwirtschaft ausgenommen oder im Fall von Klein Wanzleben und Dreileben als Vorbehaltsgebiet festgesetzt. Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind sie als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Da die betroffenen Ortslagen Schleibnitz, Stadt Wanzleben, Hohendodeleben und Domersleben vollständig von Vorranggebieten für die Landwirtschaft umgeben sind und innerörtliche Entwicklungspotentiale ausgeschöpft sind, bestehen keine Alternativen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Ortslagen. Für die Flächen in Domersleben war bereits ein Bbauungsplan in Aufstellung. Die Flächen wurden parzelliert. Für Hohendodeleben, Domersleben und Klein Wanzleben ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen von erheblicher Bedeutung, um die örtliche Infrastruktur, insbesondere die Grundschulstandorte zu erhalten und eine örtliche Nahversorgung zu etablieren bzw. zu erhalten. Das Änderungserfordernis wird als Anregung in der Stellungnahme zum 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes durch die Stadt Wanzleben-Börde erneut und begründet vorgetragen.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Teile der Gemarkungen Dreileben, Eggenstedt, Klein Wanzleben, Remkersleben südwestlich des Ortes und Stadt Seehausen südlich der Stadt sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landesentwicklungsplan 2010 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)"

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft des Landesentwicklungsplanes 2010 betreffen alle Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes. Soweit sie als Vorranggebiete im Regionalen Entwicklungsplanes 2006 oder im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes festgelegt werden, wurden sie vorstehend bereits behandelt. Der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird der Vorrang eingeräumt.

Als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft wurde im 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Änderungsbereich 16 vorgesehen. Er befindet sich gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 noch im Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Der vorliegende 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vor. Die Fläche ist eine ehemalige Kleingartenanlage, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignet. Der Vorbehalt wird hierdurch berücksichtigt.

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 4.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 betrifft den Änderungsbereich 16 in Seehausen. Die Fläche eignet sich jedoch nicht für eine touristische Nutzung oder Erholungsnutzung.

1.5. 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 und darauf aufbauend in der Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Börde" enthalten. Landschaftspläne liegen flächendeckend für das Stadtgebiet vor.

Die grundlegende Orientierung für die überörtliche Landschaftsplanung ist zunächst aus dem ökologischen Verbundsystem abzuleiten. Dessen Ziele betreffen die Änderungsbereiche 1 und 8. Zielsetzung für den Änderungsbereich 1 ist die Erhaltung und Vernetzung von Randbereichen entlang des Seerennengrabens. Diese Zielsetzung kann im Rahmen der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen erfolgen. Die Randbereiche der Gewässer sind in größerer Breite als bisher als Grünflächen dargestellt.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde befindet sich der Änderungsbereich 8 auf Flächen, die für das ökologische Verbundsystem eine wesentliche Rolle spielen. Gleichzeitig handelt es sich um zentrumsnahe Flächen innerhalb des abgegrenzten zentralörtlichen Bereiches der Stadt Wanzleben. Die Flächen selbst erfüllen keine wesentliche vernetzende Funktion, da sich der ökologische Verbund nach Westen nicht fortsetzt. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt für diese Fläche eine besondere Bedeutung zu, die eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes bei der Umsetzung der Planung im Bebauungsplanverfahren erfordert.

2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Wanzleben-Börde

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Wanzleben-Börde des wirksamen Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2030 orientiert sich zunächst an den Berechnungen der Entwicklung der Einwohnerzahlen. Diese wurden im wirksamen Flächennutzungsplan für die Jahre 2020, 2025 und 2030 anhand einer eigenen Prognose auf Grundlage der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose und einer Szenariovariante des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK prognostiziert. Inzwischen liegt die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose als neuere Beurteilungsgrundlage vor. Weiterhin wurde im Auftrag der Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH durch das Institut für Regionalwirtschaft GmbH (CIMA) eine Studie erarbeitet (nachfolgend als INTEL-Studie bezeichnet). Hieraus ist der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen abzuleiten, der aus dem erwarteten Arbeitsplatzzuwachs im Bereich des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen am Standort Magdeburg Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) resultiert. Die Prognose soll im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes bis 2035 fortgeschrieben werden. Für diesen Zeitraum liegt die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose vor. Die INTEL-Studie erfasst einen Zeitraum bis 2040.

Die INTEL-Studie des Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (CIMA) stellt in einer ersten Stufe die Auswirkungen der Ansiedlung des Unternehmens INTEL auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung dar. Die grundlegenden Aspekte der Berechnung sind nachvollziehbar dargelegt, enthalten jedoch auch große Unsicherheiten. Die Aufteilung auf die Gemeinden erfolgte nach einem Gravitationsmodell, das nicht die konkrete Ausstattung der Gemeinden, sondern nur ihre Größe berücksichtigt. Dies mag für die Landeshauptstadt Magdeburg funktionieren, deren Ausstattung und Größe übereinstimmen. Für kleinere, gut ausgestattete Städte wie zum Beispiel die Stadt Wanzleben (Gymnasialstandort, mittelzentrale Versorgungseinrichtungen im Bestand) wird bei einer Beurteilung allein aufgrund der Größe der Stadt ein zu geringes Attraktivitätspotenzial für die Ansiedlung der auf INTEL zurückzuführenden Wanderungsgewinne prognostiziert. Die Stadt Wanzleben-Börde geht daher von einem etwas höheren Anteil aus. Da sich dieser derzeit nicht sachgerecht prognostizieren lässt, bleibt er zunächst ohne Ansatz.

Die INTEL-Studie enthält daneben eine gemeindebezogene Bevölkerungsprognose. Diese weist hinsichtlich der Wanderungen (ohne Ansiedlung der Firma INTEL) einen ungeeigneten planerischen Ansatz zur Einschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes auf, da die prognostizierten Bevölkerungsbewegungen sich allein am Umfang der Wanderungsgewinne bzw. den Wanderungsverlusten im Zeitraum von 2017 bis zum Jahr 2021 orientiert. Die Wanderungsgewinne im Zeitraum 2017 bis 2021, die durch einen Bauboom an Einfamilienhäusern aufgrund der niedrigen Zinsen und noch geringeren Baukosten ausgelöst wurden, orientieren sich sehr stark am Umfang der durch die jeweilige Gemeinde bereitgestellten Bauplätze für den Ein- und Mehrfamilienhausbau. Städte, die eine möglichst geringe Flächenexpansion zugelassen haben, wie zum Beispiel Haldensleben und Wanzleben, schneiden daher in der Prognose ohne den INTEL-Effekt deutlich schlechter im Vergleich zu den Gemeinden ab, die in diesem Zeitraum ein großes Angebot an Bauplätzen bereitgestellt haben (zum Beispiel Gemeinde Hohe Börde). Die Prognose basiert auf einer Beibehaltung dieser bisherigen Angebotspolitik für Wohnbauland und den darauf aufbauenden Wanderungsbewegungen. Gemäß den Aussagen der CIMA in einem am 22.04.2024 geführten Auswertungsgespräch hatte die INTEL-Prognose das Ziel, die erforderlichen Voraussetzungen für eine Prognose der erforderlichen Nahverkehrsverbindungen zu schaffen, die Steuerung der Landesentwicklung war kein originäres Ziel der Prognose. Die Studie berücksichtigt nicht die raumordnerisch erforderlichen Steuerungseffekte der Konzentration der Entwicklung auf zentrale Orte mit einer guten Infrastrukturausstattung, wie zum Beispiel in Wanzleben. Für die kommunale Planung, insbesondere für die Berechnung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen, erachtet die Stadt Wanzleben-Börde die vorgelegte Einwohnerprognose der CIMA daher allein als nicht geeignet. Sie bedarf der Interpretation und der Erarbeitung von Szenarien.

Die Auswertung der Wanderungsbewegungen für die Stadt Wanzleben-Börde im durch die INTEL-Studie gewählten Referenzzeitraum 2017 bis 2021 zeigt für die Stadt Wanzleben-Börde eine zunehmende Tendenz, die sich auch nach dem Referenzzeitraum fortsetzt. Während 2017 und 2018 ein Wanderungsverlust für die Stadt Wanzleben-Börde von insgesamt 37 Einwohnern festzustellen ist, betragen die seit 2019 verzeichneten Wanderungsgewinne 251 Personen im Dreijahreszeitraum. In einem Szenario berücksichtigt die Stadt Wanzleben-Börde diese Tendenz, indem die Berechnung mit einem Wanderungsreferenzzeitraum 2019 bis 2021 vorgenommen wurde.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass die Prognose der CIMA den Bedarf an Zweitwohnsitzen für INTEL-Mitarbeiter unberücksichtigt lässt. (siehe Seite 128 der INTEL-Studie). Für Zweitwohnungen wird jedoch in der Praxis ebenso Wohnraum benötigt.

Stadt Wanzleben-Börde	Einwohner 2022	prognostizierte Einwohner 2025	prognostizierte Einwohner 2030	prognostizierte Einwohner 2035
Basisprognose INTEL-Studie ohne Zuzug durch Ansiedlung INTEL	13.813	13.617	13.066	12.441
Szenario zur Basisprognose der INTEL-Studie ohne Zuzug durch Ansiedlung INTEL	13.813	13.656	13.305	12.890
Einwohnerentwicklung Zuzug durch Ansiedlung INTEL (INTEL-Studie)	0	+82	+ 433	+ 877
Prognose Einwohner gesamt	13.813	13.738	13.738	13.767

Für die Ortschaften und Ortsteile ergibt sich hieraus folgende Prognose:

Die Angaben des Melderegisters der Stadt Wanzleben-Börde für das Jahr 2022 weichen von der Gesamtsumme der Einwohnerangaben des Statistischen Landesamtes um 494 Einwohner ab. Um nachvollziehbare Entwicklungstendenzen für die Ortschaften aufzeigen zu können, wurden für das Jahr 2022 3,45% der im Melderegister erfassten Personen jedes Ortsteiles abgezogen, so dass die Gesamtsumme der Einwohner mit der Summe des Statistischen Landesamtes übereinstimmt. Dies ist erforderlich, da alle Prognosen auf den Daten des statistischen Landesamtes basieren. Die Verteilung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf die Ortsteile erfolgte zunächst auf Grundlage der Szenariovariante zur Prognose der INTEL-Studie ohne den zusätzlichen Zuzug aus der INTEL-Ansiedlung. Der erwartete Zuzug auf Grundlage der INTEL-Studie wurde wiederum nach dem Gravitationsmodell auf die Ortschaften verteilt. Dies bedeutet, je näher die Ortschaften am Standort Eulenberg liegen, desto höher ist ihr Anteil am Zuzug.

Einwohner	Bestand 2022	Prognose 2025	Prognose 2030	Prognose 2035	Einwohnerentwicklung
Bottmersdorf / Klein Germersleben	628	621	600	587	- 39
Bottmersdorf	375	370	360	351	- 24
Klein Germersleben	253	251	240	236	-15
Domersleben	978	972	974	983	+ 5
Dreileben	519	514	490	483	- 36
Eggenstedt	207	204	195	187	- 20
Groß Rodensleben	902	892	863	845	- 56
Bergen	103	102	98	96	- 7
Groß Rodensleben	699	692	671	656	- 43
Hemsdorf	100	98	94	93	- 7
Hohendodeleben	1.536	1.527	1.543	1.556	+20
Klein Rodensleben	526	521	510	508	- 18
Remkersleben	566	560	542	520	- 46
Meyendorf	180	178	173	167	-13
Remkersleben	386	383	369	353	- 33
Stadt Seehausen	1.662	1.649	1.651	1.621	- 40
Stadt Wanzleben	4.747	4.747	4.833	4.955	+ 221
Blumenberg	373	368	358	351	- 22
Buch	81	81	76	76	- 5
Schleibnitz	386	381	407	432	+ 46
Stadt Frankfurt	30	29	28	27	- 3
Wanzleben	3.877	3.888	3.964	4.069	+ 192
Zuckerdorf Klein Wanzleben	1.542	1.511	1.537	1.522	- 20
Σ Stadt Wanzleben-Börde	13.813	13.738	13.738	13.767	- 46

Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2035 nach Ortschaften und Ortsteilen

Die Prognose bestätigt überwiegend die in der INTEL-Studie aufgezeigten Tendenzen. Trotz der INTEL-Ansiedlung verläuft die Einwohnerentwicklung der Gesamtstadt leicht negativ, jedoch räumlich differenziert. Die Ortschaften Stadt Wanzleben, Hohendodeleben und Domersleben können aufgrund der Nähe zum INTEL-Standort Einwohnergewinne erzielen. In den Ortschaften

Stadt Seehausen und Zuckerdorf Klein Wanzleben stabilisiert sich die Entwicklung und in den anderen Ortslagen fällt der Einwohnerrückgang weniger stark aus. Dies wirkt sich wie folgt auf die Anzahl der Haushalte aus:

Haushalte	Bestand 2022	Prognose 2025	Prognose 2030	Prognose 2035	maximale Anzahl Haushalte	zusätzliche Haushalte
Bottmersdorf / Klein Germersleben	313	316	318	314	318	+ 5
Bottmersdorf	183	187	190	188	190	+ 7
Klein Germersleben	130	128	126	126	130	0
Domersleben	489	497	515	520	520	+ 31
Dreileben	245	247	252	250	252	+ 7
Eggenstedt	105	105	101	97	105	0
Groß Rodensleben	441	447	452	451	452	+ 11
Bergen	40	41	41	41	41	+ 1
Groß Rodensleben	350	354	360	359	360	+ 10
Hemsdorf	51	52	51	51	52	+ 1
Hohendodeleben	743	762	803	839	839	+ 96
Klein Rodensleben	256	265	266	272	272	+ 16
Remkersleben	286	287	283	278	287	+ 1
Meyendorf	98	92	89	89	98	0
Remkersleben	188	195	194	189	195	+ 7
Stadt Seehausen	831	843	865	867	867	+ 36
Stadt Wanzleben	2.343	2.360	2.593	2.659	2.659	+316
Blumenberg	173	174	183	188	188	+ 15
Buch	37	37	40	41	41	+ 4
Schleibnitz	197	198	202	231	231	+ 34
Stadt Frankfurt	10	10	10	10	10	0
Wanzleben	1.926	1.941	2.058	2.189	2.189	+263
Zuckerdorf Klein Wanzleben	774	778	821	815	821	+ 47
Stadt Wanzleben-Börde gesamt	6.826	6.914	7.269	7.362	7.378	+574

Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2035 nach Ortschaften und Ortsteilen

Um die Einwohnerzahlen in Haushalte umzurechnen, wurde die bereits im Flächennutzungsplan angenommene für das Jahr 2030 prognostizierte Haushaltsgröße für Wanzleben-Börde von 1,89 Personen pro Haushalt verwendet. Diese liegt über der landesweit prognostizierten Haushaltsgröße von 1,84 Personen pro Haushalt. Für das Jahr 2035 wurde auf Grundlage der Vorausberechnungen des Bundes für die Privathaushalte eine Haushaltsgröße von 1,87 Personen je Haushalt angenommen. Diese liegt ebenso über der für das Land Sachsen-Anhalt prognostizierten Haushaltsgröße von 1,82 Personen pro Haushalt.

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 2035
Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde ein Einwohnerrückgang um 46 Einwohner bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Die Anzahl der Haushalte wird sich jedoch voraussichtlich um ca. 556 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, Domersleben, Stadt Seehausen, Klein Wanzleben und Stadt Wanzleben mit einem deutlichen Anwachsen der Anzahl der Haushalte zu rechnen ist, wird sich die Anzahl der Haushalte in den Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben, Eggenstedt und Remkersleben nicht wesentlich erhöhen.
2. struktureller Wohnungsbedarf
Dieser Bedarf resultiert in allen Ortschaften 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 der Tabelle "Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035" Spalte 1. Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte oder Spalte 3. abzuleitender Bedarf für ca.12 Jahre zu ermitteln und der Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde deutlich, dass der Bedarf in der Stadt Wanzleben-Börde die Wohnform des Einfamilienhauses betrifft. Auch die Studie zur Ansiedlung der Firma INTEL geht davon aus, dass der Bedarf des verdichteten Wohnungsbaus überwiegend in der Landeshauptstadt Magdeburg gedeckt wird. In dieser Studie wird die Frage der Standorte der Deckung des Zweitwohnungsbedarfes (INTEL-Studie Seite 128) nicht behandelt. Für die Deckung des Zweitwohnungsbedarfes sind ebenfalls Wohnungen erforderlich. Aufgrund der geringen Entfernung zum Standort des Unternehmens und der günstigen Angebotsstruktur an Wohnraum im Geschosswohnungsbau in der Stadt Wanzleben wird davon ausgegangen, dass ein erheblicher Teil der Zweitwohnsitze in der Stadt Wanzleben gewählt wird. Da in Magdeburg Zweitwohnsitze besteuert werden, ist zu erwarten, dass zur Steuervermeidung eine Wahl des Zweitwohnsitzes außerhalb von Magdeburg bevorzugt wird.

Für die kurzfristige Perspektive geht die INTEL-Studie von 105 Mitarbeitern mit Zweitwohnsitz in der Region aus. Bis zum Jahr 2040 werden langfristig zusätzlich 410 Zuzüge für Zweitwohnsitze erwartet (INTEL-Studie Seite 127). Insgesamt wird ein Bedarf von 515 Wohnungen für Zweitwohnsitze ermittelt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Wanzleben und der geringeren Wohnkosten kann erwartet werden, dass mindestens ein Drittel der Zweitwohnsitze in Wanzleben-Börde gewählt wird. Dieser Bedarf soll aus dem Wohnungsleerstand der Geschosswohnungen in Wanzleben gedeckt werden. Ein zusätzlicher Bauflächenbedarf resultiert hieraus nicht.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035

	1.Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	2.durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr	3.abzuleitender Bedarf für ca.12 Jahre	anzunehmender Wert aus 1. oder 3.
Bottmersdorf / Klein Germersleben	7	1	12	12
Domersleben	31	1	12	31
Dreileben	7	0,25	3	7
Eggenstedt	0	0,25	3	3
Groß Rodensleben	11	1	12	12
Hohendodeleben	96	2,5	30	96
Klein Rodensleben	16	1	12	16
Remkersleben	7	1	12	12
Stadt Seehausen	36	2,5	30	36
Stadt Wanzleben	316	15	180	316
Zuckerdorf Klein Wanzleben	47	2,5	30	47
Σ Stadt Wanzleben-Börde	574	28	336	588

Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Ortschaften

Der Rahmen, in dem sich der zukünftige Bedarf an Wohnbauplätzen bewegen wird, wie sich aus vorstehender Tabelle ergibt, bestimmt sich überwiegend durch die Zunahme der Anzahl der Haushalte. Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potenziale gewährleistet werden.

Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen in den Ortschaften

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen			
Ortschaft	Bebauungsplan	freie Bauplätze Flächennutzungsplan (Stand 2018)	freie Bauplätze (Stand 2023)
Groß Rodensleben	Bergen Fasanerie	8	2
Klein Rodensleben	Hinter der Mühle	1	0
Stadt Seehausen	Seeblick	5	3
Stadt Seehausen	Ampfurther Weg	4	3
Stadt Seehausen	Vogelsang	0	4
Stadt Wanzleben	Buch Schafstall	3	3
Stadt Wanzleben	Schleibnitz Nordwest	45	45* (25)
Stadt Wanzleben	Am Festplatz	0	12
Stadt Wanzleben	Am Festplatz II	0	20
Stadt Wanzleben	Nördlich des Ampfurther Weges	0	2
Stadt Wanzleben	Alter Bahnhof/Bucher Weg	0	2
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Belfort	13	8
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Zichorie Darre	4	(4)
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Rudorf-Breitscheid-Ring	6	2

* davon sollen 20 Bauplätze für Bauarbeiterunterkünfte genutzt werden

innerörtliche Bauflächenreserven		
Ortschaft	mögliche Bau- plätze Flächen- nutzungsplan (Stand 2018)	davon noch vorhanden
Bottmersdorf / Klein Germersleben	9	9
Domersleben	11	8
Dreileben	11	9
Eggenstedt	6	6
Groß Rodensleben	16	14
Hohendodeleben	2	1
Klein Rodensleben	7	7
Remkersleben	11	10
Stadt Seehausen	12	10
Stadt Wanzleben (Stadtgebiet)	10	3
Stadt Wanzleben (Ortschaften)	23	19
Zuckerdorf Klein Wanzleben	12	9

Sonderbedarf

Im Rahmen der INTEL-Studie wurden die Unterkünfte für Bauarbeiter, die nur während der bis zum Jahr 2040 andauernden Bauzeit Unterkünfte suchen, nicht berücksichtigt. Diese sollen baustellennah untergebracht werden. Hierbei handelt es sich in der Regel nur um Zweitwohnungen, die nicht dauerhaft aus der INTEL-Ansiedlung resultieren. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt, die hierfür erforderlichen Flächen in Schleibnitz vorzuhalten. Hierfür sollen 20 Bauplätze des Wohngebietes Schleibnitz Nordwest genutzt werden. Weiterhin ist hierfür eine Erweiterung des Wohngebietes Schleibnitz Nordwest nach Norden vorgesehen. Von dieser Fläche aus ist der Bauort mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	verfügbare Grundstücke in Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke Bauflächen im Flächennutzungsplan	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen	neue Baugebiete 1.Änderung des Flächennutzungsplanes	gesamt
Bottmersdorf / Klein Germersleben	9	0	5	0	9	14	12	+2	0	0	+2
Bottmersdorf	5	0	3	0	6	9	8	+1	0	0	+1
Klein Germersleben	4	0	2	0	3	5	4	+1	0	0	+1
Domersleben	8	2	5	0	5	10	31	-21	0	21	0
Dreileben	9	5	7	0	0	7	7	0	0	0	0
Eggenstedt	6	2	4	0	0	4	3	+1	0	0	+1
Groß Rodensleben	14	4	9	2	0	11	12	-1	0	0	-1
Bergen	3	0	1	2	0	3	2	+1	0	0	+1
Groß Rodensleben	9	3	6	0	0	6	8	-2	0	0	-2
Hemsdorf	2	1	2	0	0	2	2	0	0	0	0
Hohendodeleben	1	0	1	0	24	25	96	-71	0	71	0
Klein Rodensleben	7	0	4	0	6	10	16	-6	0	0	-6
Remkersleben	10	3	7	0	5	12	12	0	0	0	0
Meyendorf	2	1	2	0	0	2	1	+1	0	0	+1
Remkersleben	8	2	5	0	5	10	11	-1	0	0	-1
Stadt Seehausen	10	5	8	10	15	33	36	-3	0	6	+3
Stadt Wanzleben	22	0	12	64	96	172	316	-144	0	131	-13
Blumenberg	11	0	6	0	0	6	15	-9	0	0	-9
Buch	3	0	2	3	0	5	4	+1	0	0	+1
Schleibnitz*	5	0	2	25	0	27	34	-7	0	0	-7
Stadt Frankfurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wanzleben	3	0	2	36	96	134	263	-129	0	131	+2
Zuckerdorf Klein Wanzleben	9	1	5	10	12	27	47	-20	0	30	+10
Σ Stadt Wanzleben-Börde	104	22	65	96	172	333	588	-255	0	275	-4

* ohne den Sonderbedarf für Bauarbeiterunterkünfte

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes für alle Ortsteile ein bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen vorgehalten werden kann.

2.2. Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

Der Verteilung des Bedarfes auf neue Baugebietsflächen liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Der Hauptanteil der zukünftigen Wohnbauflächen soll in der Stadt Wanzleben als grundzentralem Ort gedeckt werden.
- Weiter zu berücksichtigen sind die Orte, die sich in der Nähe der Ansiedlung der Firma Intel befinden und von denen der Standort mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Die Stadt Wanzleben-Börde strebt hierbei an, insbesondere die Orte zu stärken, die über einen Grundschulstandort verfügen, der aktuell nicht ausgelastet ist.

Folgende Baugebiete sind zusätzlich zur Bedarfsdeckung vorgesehen:

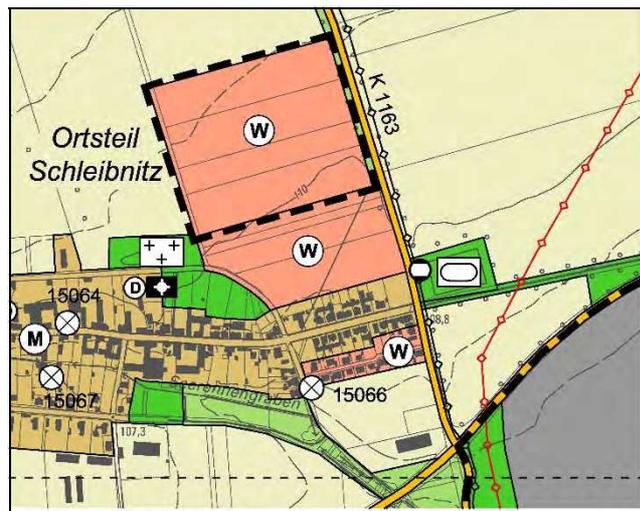
Stadt Wanzleben – Ortsteil Schleibnitz

Der Ortsteil Schleibnitz befindet sich unmittelbar nordwestlich angrenzend an den Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen. Die gewerblichen Bauflächen sind von Schleibnitz auf kurzem Weg erreichbar. Der Standort eignet sich für temporäres Wohnen. Er soll insbesondere für Bauarbeiterunterkünfte genutzt werden. Eine örtliche Nahversorgung ist im Bestand nicht vorhanden. Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Standortes Eulenberg / Stemmerberg wird zukünftig voraussichtlich eine Nahversorgung für die Beschäftigten entstehen, die auch für Schleibnitz mit genutzt wird.

Änderungsbereich 7

Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord

Fläche: 8,95 Hektar
(nur für den Sonderbedarf
Bauarbeiterunterkünfte)



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

Die Fläche schließt nördlich an das derzeit in Entwicklung befindliche Wohngebiet an.

Stadt Wanzleben (Stadtgebiet)

Die Stadt Wanzleben verfügt über eine Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung, Bildung, Betreuung, Verwaltung, Sport und Dienstleistungen, die über eine grundzentrale Funktion hinausgeht.

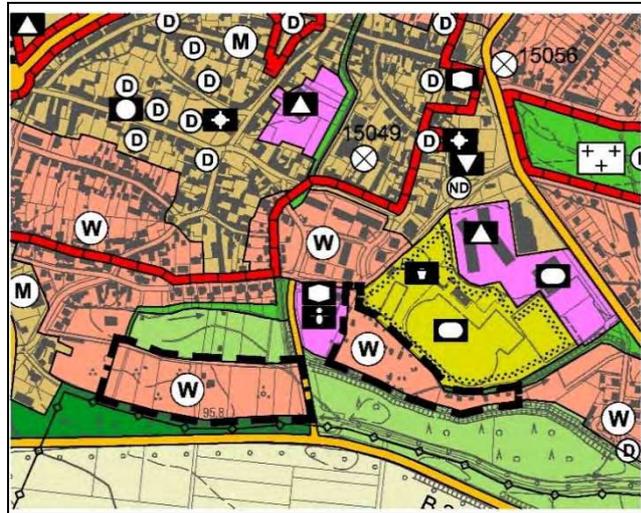
Änderungsbereich 8

Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelpflanztag
Fläche: 1,56 Hektar
ca. 20 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Änderungsbereich 9

Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten

Fläche: 2,83 Hektar abzüglich 0,41 ha (bereits bebaut) = 2,42 ha



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

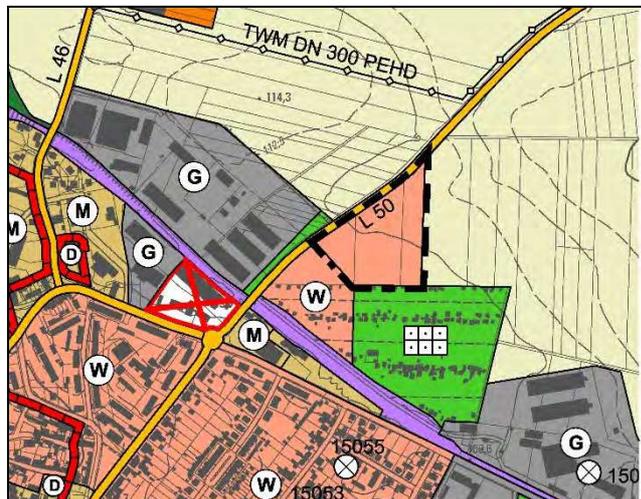
Für den Bereich Hügelpflanztag wurde bereits ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich somit um eine redaktionelle Übernahme in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Bereich an der Straße Alter Schulgarten ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. Die Bebauung kann hier städtebaulich geordnet ergänzt werden. Bei der Umsetzung der Planung sind die Belange des ökologischen Verbundsystems zu beachten.

Änderungsbereich 10

Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz

Fläche: 2,45 Hektar

ca. 25 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



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

Die Entwicklung eines Wohnstandortes am Ortseingang von Wanzleben aus Richtung Schleibnitz ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Fläche soll bedarfsgerecht erweitert werden. Hierbei ist die Kleingartenanlage auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrates zum Kleingartenentwicklungskonzept unter Beachtung des vereinbarten Umsetzungszeitraums auszunehmen.

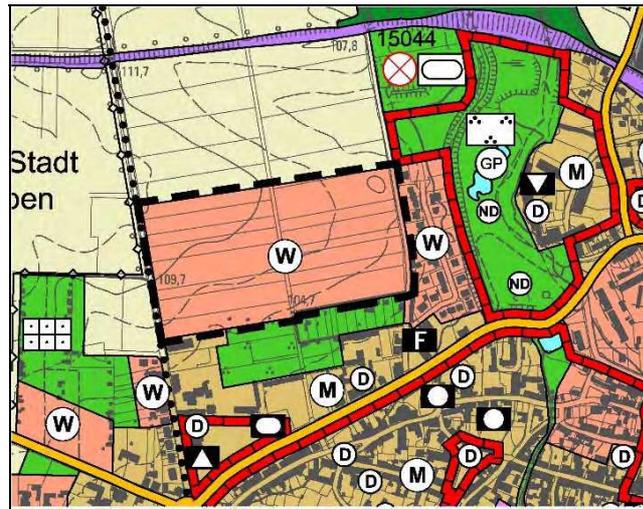
Änderungsbereich 11

Darstellung einer Wohnbaufläche
Burgbreite am Nordrand der Stadt
Wanzleben

Fläche: 8,63 Hektar

ca. 86 Baugrundstücke für
Einfamilienhäuser

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



Die Fläche an der Burgbreite stellt das wesentliche Wohnbauentwicklungspotenzial der Stadt Wanzleben dar. Aufgrund zersplitterter Eigentumsverhältnisse ist voraussichtlich ein längerer Entwicklungszeitraum erforderlich.

Hohendodeleben

Die Ortschaft Hohendodeleben befindet sich in der Nähe des Standortes Eulenberg / Stemmerberg und ist mit dem Fahrrad über Feldwege gut erreichbar. In Hohendodeleben soll dauerhaft die bestehende Grundschule gesichert werden. Es wird die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes angestrebt. Aufgrund der Nähe zum INTEL-Standort und der günstigeren Altersstruktur der in Hohendodeleben vorhandenen Bevölkerung wurde für Hohendodeleben eine positive Einwohnerentwicklung prognostiziert.

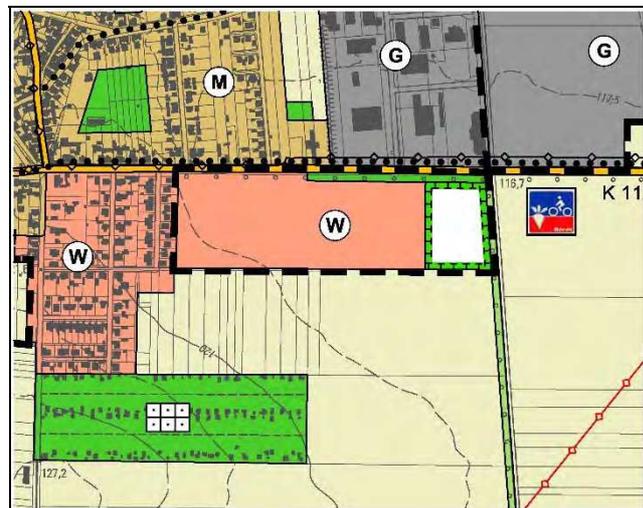
Änderungsbereich 12

Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben

Fläche: 7,12 Hektar Wohnen
1,74 Hektar Kompensation

ca. 71 Baugrundstücke für
Einfamilienhäuser

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



Die Fläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft ergänzt den Siedlungsbereich der Stadt Wanzleben- Börde geordnet.

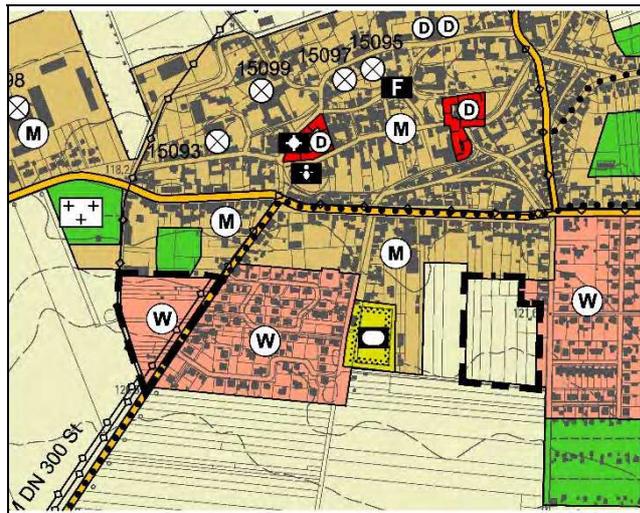
Änderungsbereich 13

Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße

Fläche: jeweils ca. 1,81 Hektar

keine zusätzlichen Baugrundstücke

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



Die Fläche am Lämmerfeld hat sich aufgrund zersplitterter Eigentumsstrukturen und mangelnder Bereitschaft einzelner Eigentümer als nicht umsetzbar erwiesen. Sie soll daher auf eine Fläche westlich der Schleibnitzer Straße flächengleich verlagert werden. Zusätzliche Bauplätze entstehen hierdurch nicht.

Domersleben

Die Ortschaft Domersleben befindet sich im Nahbereich des Standortes Eulenberg / Stemmerberg. Die Verbindung zum Standort ist mit dem Fahrrad über ausgebaute Feldwege bis Schleibnitz möglich. Für Domersleben wird eine stabile geringfügig positive Einwohnerentwicklung prognostiziert. Hierdurch besteht ein Wohnbauflächenbedarf. In Domersleben befindet sich eine Grundschule, die erhalten werden soll. Das Baugebiet westlich des Sportplatzes war bereits in den 90er Jahren als Baugebiet vorgesehen. Es wurde damals parzelliert und befand sich im Besitz eines Erschließungsträgers. Das Baugebiet soll aufgrund des zusätzlichen Bedarfes durch die Entwicklung des Standortes Eulenberg / Stemmerberg reaktiviert werden.

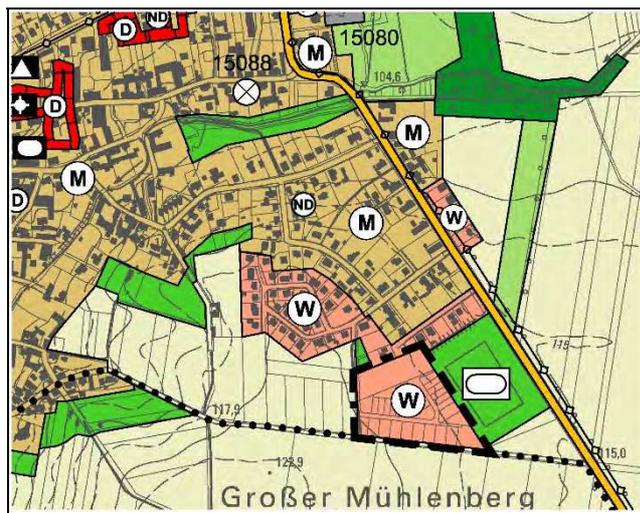
Änderungsbereich 14

Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben

Fläche: 2,06 Hektar

ca. 21 Baugrundstücke

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



Ortschaft Klein Wanzleben / Remkersleben

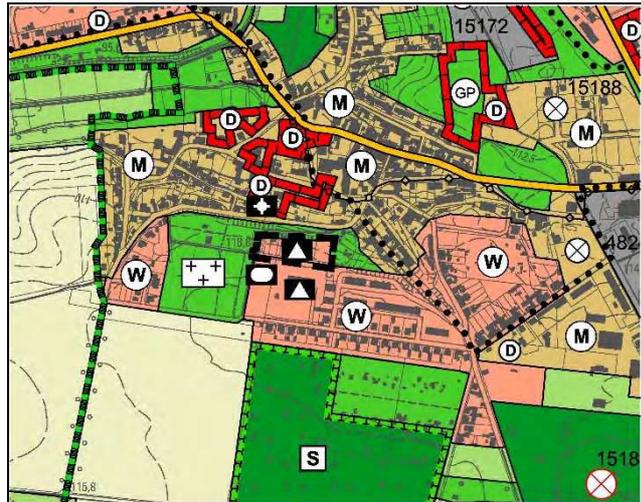
In der Ortschaft Klein Wanzleben ist mit der Zuckerfabrik, den Saatzuchtbetrieben und dem Gewerbegebiet Hofbreite eine örtliche Gewerbeentwicklung vorhanden. Die Größe der Ortschaft und die Ausstattung mit Grundschule und Kindertagesstätte sowie die örtliche Nahversorgung ermöglichen eine stabile Einwohnerentwicklung in Klein Wanzleben. Um die Entwicklung der Ortschaft dauerhaft zu sichern, soll das Baugebiet Wasserrinne vollständig reaktiviert werden, dessen Bebauung bereits Anfang der 90er Jahre vorgesehen war. Weiterhin ist aufgrund geänderter pädagogischer Konzepte zum jahrgangsübergreifenden Unterricht in Lernclustern die Erweiterung des Schulgeländes Klein Wanzleben erforderlich.

Änderungsbereich 6

Erweiterung der Schule
Klein Wanzleben

Fläche: 0,47 Hektar

ausschließlich Schulnutzung



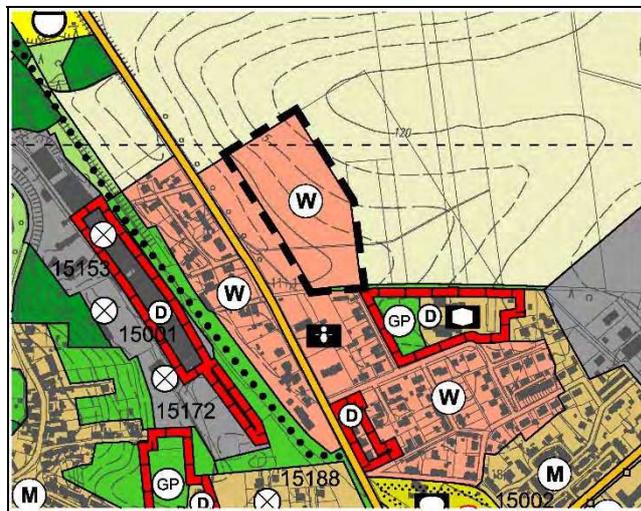
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6022672/2011

Änderungsbereich 15

Erweiterung der Darstellung der Wohn-
baufläche für das Gebiet Wasserrinne
Klein Wanzleben / Remkersleben

Fläche: 3,0 Hektar

ca. 30 Baugrundstücke für
Einfamilienhäuser



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

Stadt Seehausen

In der Stadt Seehausen (Börde) sind eine Grundschule und eine örtliche Nahversorgung im Bestand vorhanden. Die Ansiedlung im Bereich Eulenberg / Stemmerberg ermöglicht eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung in Seehausen, wenn hierfür bedarfsgerecht Flächen angeboten werden. Die vorgesehene Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage soll erweitert werden.

Änderungsbereich 16

Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen

Fläche: 0,62 Hektar

ca. 6 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



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

Mit den vorstehend beschriebenen, neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Flächen ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen für den Prognosezeitraum bis 2035 möglich.

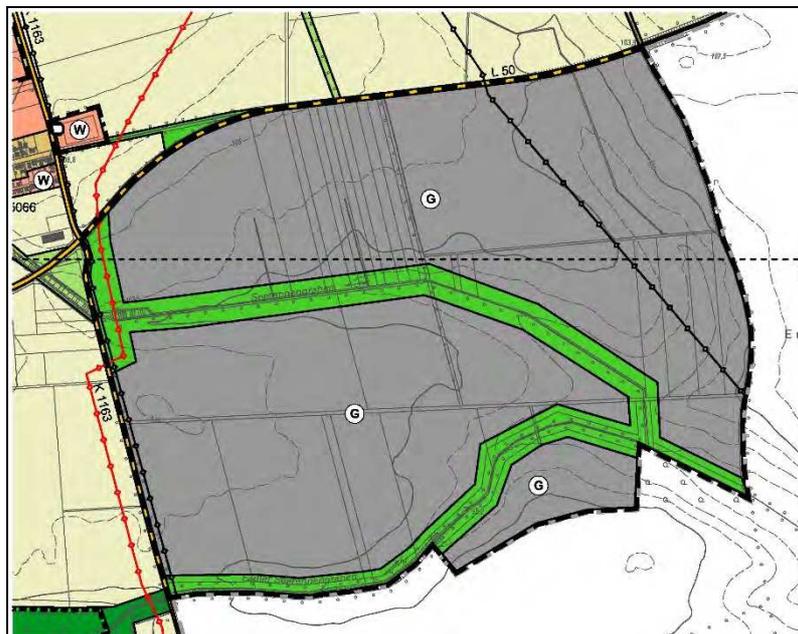
2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen

Mit der Zweckvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg, der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal soll die Entwicklung eines High-Tech-Parkes am Standort Eulenberg / Stemmerberg beschleunigt werden. Der Standort ist im Landesentwicklungsplan als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industrieansiedlungen festgelegt. Zentraler Bestandteil ist die Ansiedlung des Unternehmens INTEL. Die Stadt Wanzleben-Börde ist an der Standortentwicklung mit dem Bereich Stemmerberg beteiligt, der im Flächennutzungsplan entsprechend diesem Ziel als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal soll der Gebietsteil in der Stadt Wanzleben vorrangig für die langfristige Entwicklung von INTEL vorgesehen werden. Es ist ein Anschluss von Süden durch eine Bahnanbindung vorgesehen, die bis in die Flächen der Stadt Wanzleben Börde hineinreicht. Im Näherungsbereich dieser Bahnanbindung ist die für INTEL erforderliche Erschütterungsfreiheit nicht gegeben. In diesem Bereich sollen weitere Unternehmen der Hochtechnologie angesiedelt werden, die die bei Intel hergestellten Halbleiter weiterverarbeiten sowie die Ansiedlung von Zulieferern für das Unternehmen. Die Flächen sollen für diesen Zweck vorgehalten werden und nicht für allgemeine gewerbliche Nutzungen der Stadt Wanzleben-Börde zur Verfügung stehen. Es wird angestrebt, das Gebiet als Schwerpunkt der Informationstechnik zu profilieren.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 215 Hektar Bruttobauland. Dies entspricht einem Nettobauland von ca. 160 Hektar. Die Orientierungswerte für den Flächenbedarf an gewerblicher Baufläche je Beschäftigten betragen für Gewerbe- und Industriegebiete mit Produktionsbetrieben ca. 225 m² je Beschäftigten. Auf 1 Hektar könnten somit ca. 45 Beschäftigte arbeiten. Für die Nettobaulandfläche von ca. 160 Hektar kann nach den Orientierungswerten mit ca. 7.000 Beschäftigten am Gewerbestandort Stemmerberg ausgegangen werden.

Änderungsbereich 1

Darstellung der gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industrieansiedlung Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)



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

Durch die Entwicklung des High-Tech-Parkes erwartet die Stadt Wanzleben-Börde weitere Impulse für ortsansässige gewerbliche Betriebe, insbesondere für Dienstleistungs-, Bau- und Logistikbetriebe. Da für den High-Tech-Park eine Profilierung auf Unternehmen der Informationstechnologie vorgesehen ist, benötigen die Unternehmen, die nicht diesem Profil entsprechen, weitere gewerbliche Bauflächen. Die INTEL-Studie der CIMA geht davon aus, dass bezogen auf die initiale Entwicklung von 3.000 Arbeitsplätzen im Unternehmen INTEL insgesamt 4.000 weitere Arbeitsplätze (Faktor 1,33) entstehen. Für die Gesamtzahl von 9.000 Arbeitsplätzen bei der Firma

INTEL geht die Studie von 13.000 weiteren Arbeitsplätzen (Faktor 1,44) aus. Dies entspricht weitgehend den Annahmen der Stadt Wanzleben-Börde im Vorentwurf der vorliegenden 1.Änderung des Flächennutzungsplanes, die von einem Faktor von 1,31 ausgegangen ist. Hiervon entfällt ein Teil auf die Unternehmen, die im High-Tech-Park angesiedelt werden sollen. Dies sind Zulieferer und verarbeitende Betriebe der Halbleiterprodukte. Die 4.000 weiteren Arbeitsplätze entstehen grundsätzlich nicht nur in Betrieben, die sich neu ansiedeln, sondern auch in Betrieben, die in der Region bereits vorhanden sind. Deren Entwicklung benötigt ebenfalls zusätzliche Flächen, die sich am bisherigen Standort orientieren. Es ist nicht hinnehmbar, dass ortsansässige Betriebe in Nachbargemeinden drohen abzuwandern, nur weil am bestehenden Standort keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Die Deckung dieses Bedarfes ist ein Eigenbedarf der Gemeinden. Hierfür beabsichtigt die Stadt Wanzleben-Börde bedarfsgerecht weitere Flächen vorzuhalten. Der Bedarf wird wie folgt beziffert:

Folgearbeitsplätze bis 2035 interpoliert zwischen 2029 und 2039 gesamt 8.500
 davon Erweiterung bestehender Betriebe = ca. 3.000 Arbeitsplätze
 3.000 Arbeitsplätze x 500 m² (Flächenbedarf je Arbeitsplatz) = 150 Hektar (netto)
 (für Arbeitsplätze in Logistik und Bauunternehmen sind 500 m² Fläche pro Arbeitsplatz anzunehmen)

Anteil Nahbereich bis 10 km ca. 100 Hektar
 Anteil erweiterter Einzugsbereich bis 50 km ca. 50 Hektar

Anteil Stadt Wanzleben-Börde ca. 15% des Nahbereiches = 15 Hektar
 Zusatzbedarf Stadt Wanzleben-Börde = 15 Hektar

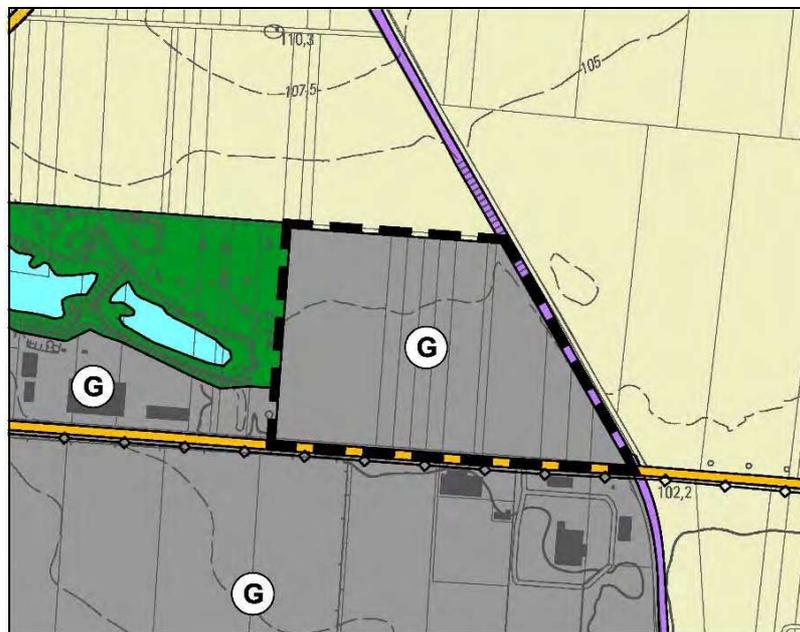
Dies entspricht einem zusätzlichen Flächenbedarf von brutto ca. 24 Hektar.

Für die Deckung des gewerblichen Bauflächenbedarfes außerhalb des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industrieansiedlung sind in der Stadt Wanzleben-Börde folgende Standorte vorgesehen:

Änderungsbereich 2

Ortschaft Stadt Wanzleben
 Darstellung der gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben
 Fläche 9,9 Hektar

Die Fläche grenzt unmittelbar an das Industrieanschlussgleis der Zuckerrafinerie Klein Wanzleben an, so dass ein Gleisanschluss möglich ist.



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

Diese Fläche war teilweise straßenbegleitend im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen, die Genehmigung wurde jedoch versagt, da die Fläche gemäß den Zielen der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt wurde. Von der Fläche waren bisher bereits 2,2 Hektar für den Eigenbedarf der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen. Für den Zusatzbedarf aus der INTEL induzierten

Arbeitsplatzentwicklung bestehender Betriebe in Wanzleben stehen somit 7,7 Hektar zur Verfügung. Parallel zur Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die Fläche ergänzt das Gewerbegebiet Wanzleben Südost städtebaulich geordnet.

Änderungsbereich 3

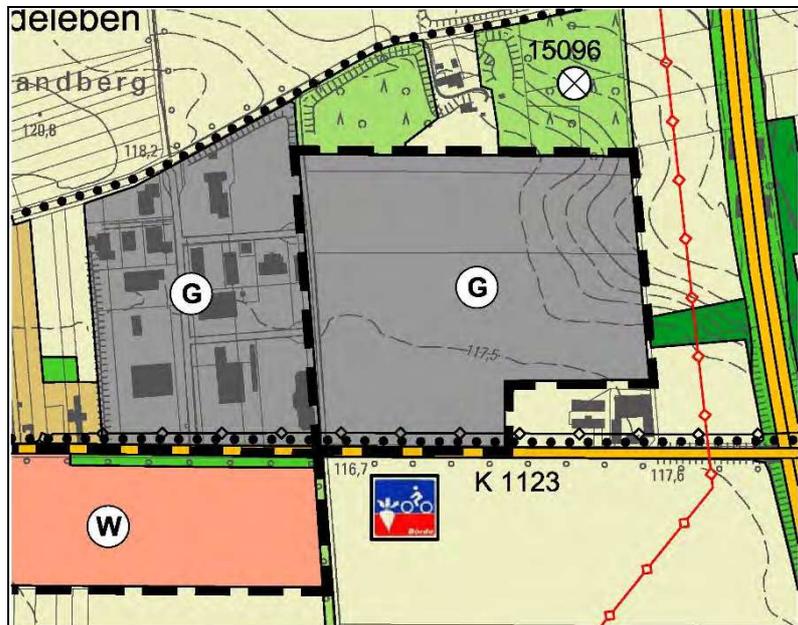
Ortschaft Stadt Wanzleben
Darstellung der gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Fläche 6,96 Hektar

Die Fläche schließt sich südlich an den bestehenden Gewerbestandort des Autohauses Nordstadt an. Sie soll von Norden über die vorhandene Straßenanbindung angeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölzreihen sollen in die Planung eingebunden und erhalten werden.



Änderungsbereich 4

Ortschaft Hohendodeleben
Erweiterung der gewerblichen Baufläche Nordost Fläche 14,6 Hektar



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

Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben ist derzeit die einzige gewerbliche Baufläche zu der eine Zufahrt von der Bundesautobahn A14 ohne Querung einer Ortschaft über die Straßenverbindung Hohendodeleber Chaussee und Thauberg von der Autobahnabfahrt Wanzleben möglich ist. Das Gewerbegebiet ist im Bestand inzwischen vollständig ausgelastet. Im Plangebiet sind Unternehmen ansässig, die sich von der INTEL-Ansiedlung zusätzliche Aufträge und eine Aufstockung des Personalbestandes erwarten und für die ein erweiterter Flächenbedarf besteht.

Dies sind insbesondere die Firmen Breithaupt und Philipp GmbH und Baumaschinen und Kran-service GmbH, die bereits in der Bauphase eine Dynamisierung ihrer Entwicklung erwarten. Die Erweiterungsfläche ist bereits durch Kaufoption durch einen Gebietsentwickler gebunden, der beabsichtigt, die Flächen bedarfsgerecht für die örtliche Nachfrage bereitzustellen. Die Erweiterung grenzt westlich in Richtung Bundesautobahn A14 an. Sie muss über einen neuen Anschluss an die Magdeburger Straße angeschlossen werden.

Von den bisher zur Bedarfsdeckung im Flächennutzungsplan bilanzierten gewerblichen Bauflächen stehen nicht mehr zur Verfügung:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen seit 1990						
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen 2018	freie Bauflächen 2023	Er-schließung
1. Hohendodeleben						
Gewerbegebiet I	15.10.2004	10,59 ha	9,68 ha	1,28 ha	0 ha	erschlossen
2. Stadt Wanzleben						
Gewerbegebiet Südost 1. und 2. Bauabschnitt		12,88 ha	10,68 ha	5,07 ha	5,07 ha	teilweise erschlossen
Gewerbegebiet Südost 3. Bauabschnitt	17.11.1994	41,56 ha	37,72 ha	12,71 ha	2,2 ha	teilweise erschlossen
3. Zuckerdorf Klein Wanzleben						
Bebauungsplan Hofbreite 1/91	08.10.1992	4,69 ha	4,09 ha	0,64 ha	0 ha	erschlossen
Bebauungsplan Industriegebiet der Nordzucker AG in der Fassung der 1.Änderung	15.01.2004 15.08.2008	111,71 ha	109,9 ha	26,5 ha (nur für Nordzucker AG)	(nur für Nordzucker AG)	erschlossen
gesamt				19,7 ha	7,27 ha	

im bisher wirksamen Flächennutzungsplan berechneter Bedarf für 15 Jahre (Zeitraum 2020 bis 2035 / ohne INTEL 42,14 Hektar abzüglich 3 Jahre) 33,70 ha

Zusatzbedarf aus dem INTEL-Effekt für bestehende Betriebe 15,00 ha

Gesamtbedarf 48,70 ha

in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bestehende freie Bauflächen 7,27 ha

zusätzlich im Flächennutzungsplan 2021 dargestellte Flächen (noch nicht in Nutzung) 10,36 ha

zusätzlich im Rahmen der 1.Änderung dargestellte gewerbliche Bauflächen 29,26 ha

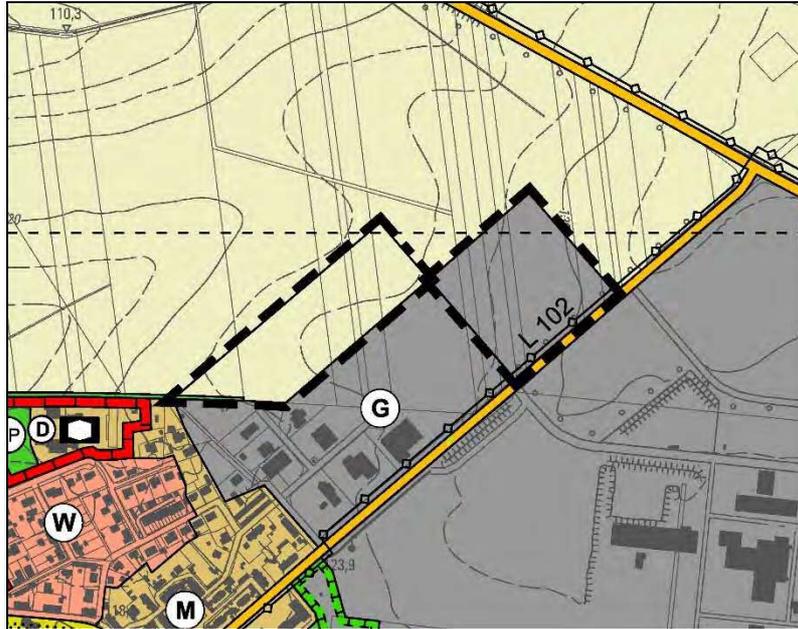
Bedarfsdeckung - 1,81 ha

Mit den drei zusätzlichen Standorten im Gesamtumfang von 29,26 Hektar kann nach überschläglicher Bedarfsberechnung der Bedarf in der Stadt Wanzleben-Börde an gewerblichen Bauflächen bis 2035 abgedeckt werden.

Änderungsbereich 5

Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben
Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben

flächenneutrale Änderung der Abgrenzung zur Vereinfachung der Erschließung für die Fläche

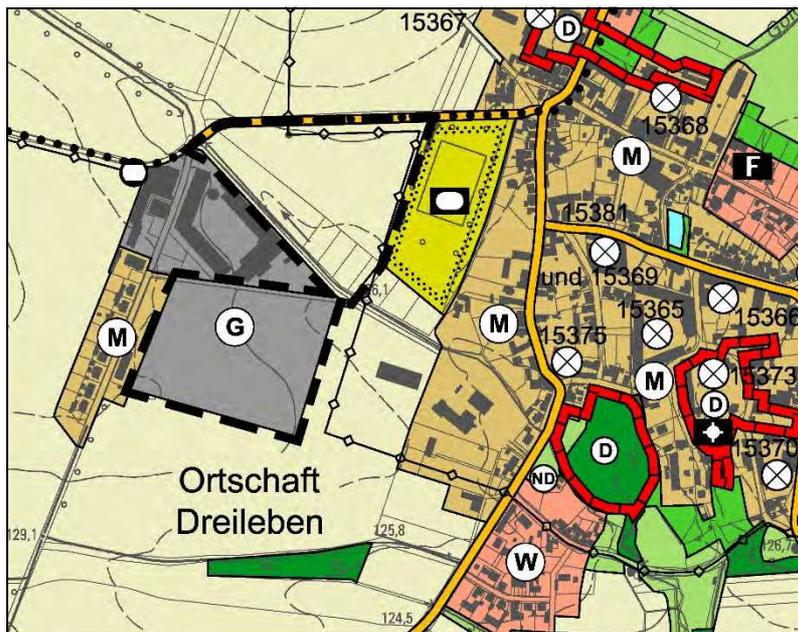


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Änderungsbereich 17

Ortschaft Dreileben
Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Erweiterung der Bühring Maschinebau GmbH

flächenneutrale Änderung der Abgrenzung zur Vermeidung der Überplanung des im Norden an den Altstandort angrenzenden Grabens



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

Zwischen dem Betriebsgelände und der bisher vorgesehen Erweiterung befindet sich ein Graben, der die flächenhafte Erweiterung des Betriebes nach Norden behindert. Der Betrieb beabsichtigt daher anstelle dieser Entwicklungsrichtung eine Entwicklung nach Süden durchzuführen. Im Rahmen einer betrieblichen Erweiterung ist eine Ertüchtigung der bestehenden Zufahrt dringend erforderlich.

3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind zur Erschließung die Sachverhalte einer generellen Möglichkeit der Erschließung von Baugebieten zu prüfen, um die Umsetzbarkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten.

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche Stemmerberg als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte erfolgt von der Landesstraße L50 über neu zu errichtende Knotenpunkte, die bedarfsgerecht das Gebiet anschließen. Entlang der Landesstraße L50 an der Nordgrenze des Bereiches sind Bauverbotszonen zu berücksichtigen. Der Landkreis Börde fordert für den Ausbau der westlich angrenzenden Kreisstraße K1163 einen Freihaltebereich von 30 Meter vorzusehen. Für das Gebiet ist der Neubau von Anlagen der Ver- und Entsorgung einschließlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass für die Erschließung des Gebietes ein erheblicher finanzieller Aufwand erforderlich und die Erschließung mit der Gemeinde Sülzetal zu koordinieren ist. Der Änderungsbereich wird durch die Gashochdruckleitung Schleibnitz-Gutenswegen (DN300) der Avacon Netz GmbH gequert. Zu der Leitung sind Abstände zu beachten. Am Westrand des Änderungsbereiches verläuft der Trassenkorridor der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt - Isar (SüdOstLink) innerhalb dargestellter Grünflächen. Die vorliegende Planung wurde mit der 50hertz abgestimmt.

- Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben

Die gewerbliche Baufläche kann straßenseitig von der Straße An der Tonkuhle erschlossen werden. Ob eine weitere Erschließung in der Grundstückstiefe erforderlich wird, hängt von den nachgefragten Grundstücksgrößen ab. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass Ver- und Entsorgungsleitungen derzeit nicht vorhanden sind und eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung erforderlich wird.

- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden von Wanzleben

Der Anschluss an das Straßenverkehrsnetz ist über die bestehende Anbindung des Autohauses Nordstadt und der Kläranlage vorgesehen. Diese Anbindung soll nach Süden verlängert werden. Für das Gebiet ist die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Der Änderungsbereich wird durch die Gashochdruckleitung Wefensleben-Bahrendorf (DN300) der Avacon Netz GmbH und durch eine Schmutzwasserdruckleitung des Trink- und Abwasserverbandes Börde gequert. Zu der Leitung sind Abstände zu beachten.

- Änderungsbereich 4 Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost

Der Änderungsbereich soll über einen neuen Knotenpunkt an der Kreisstraße K1223 (Magdeburger Straße) angeschlossen werden. Für das Gebiet ist die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

- Änderungsbereich 5 Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben

Der Änderungsbereich soll über das vorhandene Gewerbegebiet Hofbreite erschlossen werden. Entlang der Landesstraße L102 sind Bauverbotszonen zu berücksichtigen. Für das Gebiet ist die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.
- Änderungsbereich 6 Erweiterung der Schule Klein Wanzleben

Der Änderungsbereich soll über das vorhandene Schulgrundstück erschlossen werden.
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich von Schleibnitz. Für das Baugebiet ist eine neue Erschließung erforderlich. Ob diese von der Geschwister-Scholl-Straße oder durch einen Knotenpunkt an der Kreisstraße K1163 erfolgt, ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass Ver- und Entsorgungsleitungen derzeit nicht vorhanden sind und eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung erforderlich wird. Gegebenenfalls ist hierfür ein neues Pumpwerk zu errichten.
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelpflanzanlage

Der Änderungsbereich wird an die Alte Promenade und an das Baugebiet Wohngebiet Am Festplatz angeschlossen. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung in dem die Belange der Erschließung geprüft werden.
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten

Der Änderungsbereich soll über die Straße Zur Röthe von Osten erschlossen werden. Die Straße Alter Schulgarten westlich des Änderungsbereiches weist für die Erschließung keinen ausreichenden Ausbauzustand auf. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass Ver- und Entsorgungsleitungen derzeit nicht vorhanden sind und eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung erforderlich wird. Gegebenenfalls ist hierfür ein neues Pumpwerk zu errichten.
- Änderungsbereich 10 Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz

Die Erschließung erfolgt entweder von dem entlang der Bahn führenden Weg oder durch einen neuen Anschluss an die Landesstraße L50. Entlang der Landesstraße L50 sind Bauverbotszonen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes muss neu hergestellt werden. Im Gebiet verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung des Trink- und Abwasserverbandes Börde.
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben

Der Änderungsbereich umfasst eine größere Ansiedlung im Norden von Wanzleben. Für das Gebiet ist eine innere und äußere Erschließung erforderlich, die über den Pestalozziweg und über die Straße Am Burggarten erfolgen soll. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass Ver- und Entsorgungsleitungen derzeit nicht vorhanden sind und eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung erforderlich wird. Gegebenenfalls ist hierfür ein neues Pumpwerk zu errichten.

- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben

Die Wohnbaufläche soll über Straßenanschlüsse an die Magdeburger Straße erschlossen werden. Für die Medien der Ver- und Entsorgung ist eine Neuerschließung des Gebietes erforderlich.

- Änderungsbereich 13 Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße in Hohendodeleben

Die Wohnbaufläche soll über Straßenanschlüsse an die Schleibnitzer Straße erschlossen werden. Für die Medien der Ver- und Entsorgung ist eine Neuerschließung des Gebietes erforderlich.

- Änderungsbereich 14 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben

Die Flächen sind bereits parzelliert. Für die derzeit nachgefragten Grundstücksgrößen ist die Parzellierung kleiner Baugrundstücke nicht geeignet. Die Anschlüsse der Medien der Ver- und Entsorgung liegen bis an das Gebiet heran. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung erforderlich wird.

- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

Für das Gebiet Wasserrinne wurde bereits ein Bebauungsplan in der Gemarkung Remkersleben aufgestellt, der nicht rechtsverbindlich wurde. Es erfolgte bisher keine Erschließung. Das Gebiet muss neu durch einen Anschluss an die Lindenallee angebunden werden. Eine Anbindung an die Kastanienallee ist ebenfalls möglich. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass Ver- und Entsorgungsleitungen derzeit nicht vorhanden sind und eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung erforderlich wird. Hierbei ist mit einem erhöhten Erschließungsaufwand zu rechnen.

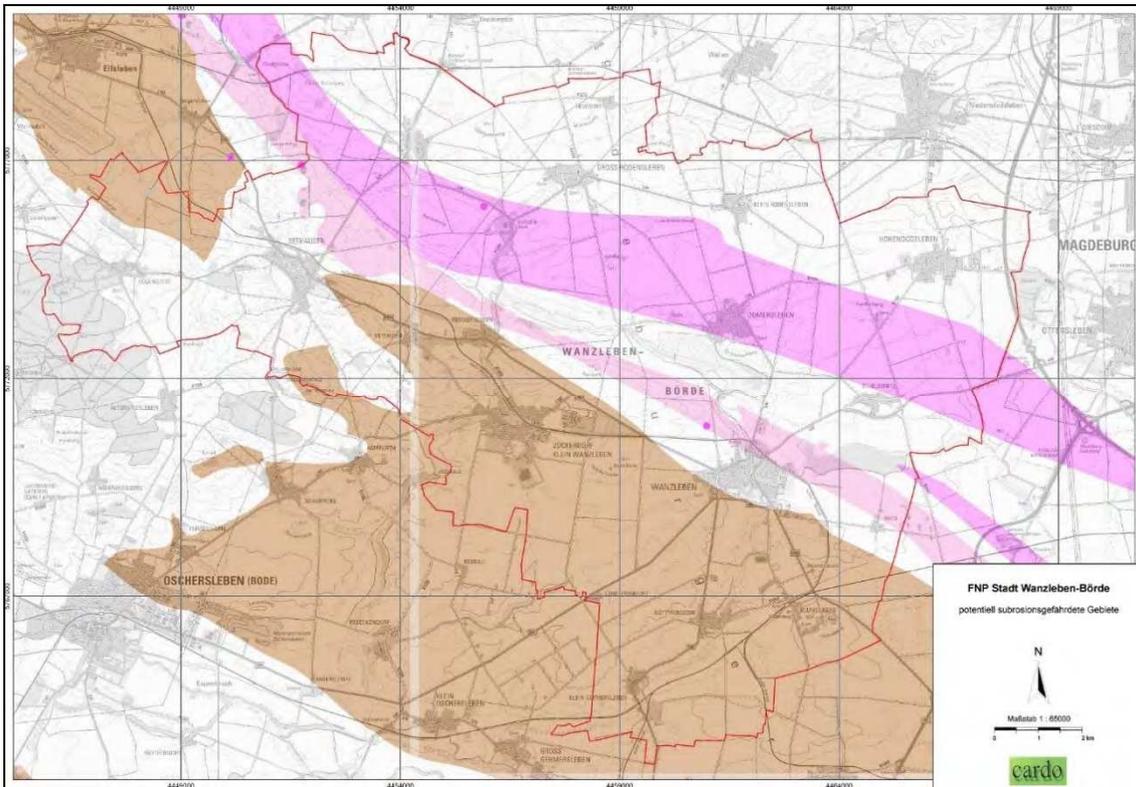
- Änderungsbereich 16 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen

Die Erweiterung Wohnbauflächenentwicklung südlich der Wanzlebener Allee wird von der Wanzlebener Allee erschlossen. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass Ver- und Entsorgungsleitungen derzeit nicht vorhanden sind und eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung erforderlich wird. Hierbei ist mit einem erhöhten Erschließungsaufwand zu rechnen.

- Änderungsbereich 17 Verlagerung der gewerblichen Baufläche in Dreileben zur Erweiterung des Unternehmens Maschinenbau Bühring GmbH

Der Änderungsbereich soll über die derzeitige Zufahrt erschlossen werden. Diese ist für den erwarteten Lieferverkehr im derzeitigen Zustand unzureichend. Sie bedarf bei einer Erweiterung des Betriebes eines bedarfsgerechten Ausbaus.

3.2. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche



potentiell subsensionsgefährdete Gebiete (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau)

Gemäß den Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird der tiefere geologische Untergrund im Gebiet des Flächennutzungsplanes auch aus Gesteinen gebildet, die potentiell subsensionsgefährdete Horizonte aufweisen (Gips, Anhydrit). Weil diese wasserlöslichen Gesteine im Kontakt mit Grundwasser zu Auslaugung / Verkarstung und dementsprechenden Hohlraumbildung 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 subsensionsgefährdeten Horizonte liegen außerdem in größerer Tiefe, so dass ein Auftreten von Erdfällen sehr unwahrscheinlich ist. In diesem Bereich befinden sich Teile des Änderungsbereiches 1 und die Änderungsbereiche 6, 7 und 14 der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 Subsensionskataster 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. Auf den betroffenen Flächen befindet sich der Änderungsbereich 11.

Im Verbreitungsgebiet des Mittleren Keupers (südwestlicher Teil des zu betrachtenden Territoriums, (hellbraune Fläche in der Abbildung) sind bisher keine Ereignisse bekannt geworden. Die subsensionsgefährdeten 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.

3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege

Die Belange der Archäologie sind voraussichtlich in nahezu allen Änderungsbereichen betroffen. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich in den Änderungsbereichen zahlreiche, gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale:

Schleibnitz:	Kirchhügel – Mittelalter / Neuzeit; Historischer Ortskern – Mittelalter / Neuzeit
Stadt Wanzleben:	Körperbestattungen Jungsteinzeit, Bronzezeit, Mittelalter, Siedlungen – Bronzezeit, Mittelalter, Neuzeit, Einzelfunde – Jungsteinzeit, Römische Kaiserzeit, historischer Ortskern – Mittelalter / Neuzeit
Hohendodeleben:	Kirchhügel – Mittelalter / Neuzeit; Hügel - undatiert, historischer Ortskern - Mittelalter / Neuzeit
Klein Wanzleben:	Körperbestattungen Jungsteinzeit, Bronzezeit, Brandbestattungen Jungsteinzeit, Siedlung – Bronzezeit, Wüstung – Mittelalter / Neuzeit, Einzelfunde – Mittelalter, Baudenkmale – Neuzeit, historischer Ortskern – Mittelalter / Neuzeit
Seehausen:	Körperbestattungen – Mittelalter / Neuzeit, Grabstätte – KZ-Häftlinge, Siedlungen – Mittelalter / Neuzeit, historischer Ortskern – Mittelalter / Neuzeit
Domersleben:	Körperbestattungen – Jungsteinzeit, Mittelalter, Neuzeit, undatiert, Siedlungen – Jungsteinzeit, Bronzezeit, Mittelalter, historischer Ortskern – Mittelalter / Neuzeit, Einzelfunde – Jungsteinzeit, vorrömische Eisenzeit, Kirchplatz – Mittelalter / Neuzeit

In der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan sind folgende Änderungsbereiche mit besonderer archäologischer Relevanz verzeichnet:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Bau- und Kunstdenkmалpflege

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmалpflege sind von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar betroffen. Seitens des Landesamtes für Archäologie und Denkmалpflege wurde bemängelt, dass mehrere Denkmалe im Plan nicht verzeichnet seien. Dies ist zutreffend und entspricht den Regelungen des Baugesetzbuches. Gemäß § 5 Abs.4 BauGB sind nur nach Landesrecht denkmалgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen im Flächennutzungsplan zu verzeichnen. Einzeldenkmалe wurden daher in Abstimmung mit dem Landesamt nur verzeichnet, wenn von ihnen eine landschaftsprägende Wirkung ausgeht.

3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Bebauung in erheblichem Umfang.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden können,
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes über das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde stehen aufgrund der hohen Bodenwertigkeiten nur in geringem Umfang Kompensationsflächen zur Verfügung, so dass überwiegend auf gebietsintegrierte Kompensationsmaßnahmen orientiert wird. Für die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt wird es erforderlich auf überörtliche Maßnahmen zurück zu greifen.

3.5. Belange der Landwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Insgesamt werden ca. 232,5 Hektar hochwertige landwirtschaftliche Ackerflächen für die gewerbliche Entwicklung und 33,67 Hektar Ackerflächen für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Flächenentzug hochwertiger Ackerböden erheblich beeinträchtigt.

4. PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Ergänzung nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

6. VERFAHREN

6.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes im Zeitraum vom 04.05.2023 bis 05.06.2023 statt. Es gingen insgesamt 3 Stellungnahmen (teilweise von mehreren Bürgern unterzeichnet) ein.

Durch Anwohner wurde Bedenken und Hinweise zum Änderungsbereich 9 - Alter Schulgarten vorgetragen. Die Bürger sehen Nachteile mit Blick auf den Erhalt des vorhandenen Bestandes und nicht hinnehmbare geschmälerte Vorteile der Wohnlage. Zusätzliche Zweifel bestehen in der technischen Umsetzbarkeit in Zusammenhang mit der Verhältnismäßigkeit des zu schaffenden Wohnraumes. Die von den Bürgern gestellten Fragen der Erschließung von Baugebieten gehören nicht zu den Grundzügen, die im Flächennutzungsplanverfahren abschließend zu klären sind. Dies erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung. Im Flächennutzungsplan ist zu prüfen, ob eine Erschließung grundsätzlich möglich ist. Hierzu wurde in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung die Aussage zur Erschließung von der Straße Zur Röthe aus aufgenommen. Eine detaillierte Prüfung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Zu den artenschutzrechtlichen Bedenken wird darauf hingewiesen, dass Flächennutzungsplanverfahren keine Untersuchungen des Artenschutzes erforderlich sind. Es ist bekannt, dass es sich um ein bezüglich des Artenschutzes empfindliches Gebiet handelt. Das Gebiet weist aber auch eine große Nähe zum Stadtzentrum und eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit auf, so dass an den grundsätzlichen Planungsabsichten festgehalten werden soll.

Die weiteren Stellungnahmen betreffen die Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld in Hohendodeleben auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße im Änderungsbereich 13. Da die Stadt Wanzleben-Börde in den vergangenen Jahren intensiv versucht hat, eine Umsetzung der Planung voran zu bringen und weiterhin Umsetzungshindernisse aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer bzw. unrealistischer Erwartungen bezüglich der zu erzielenden Grundstückspreise bestehen, hat sich die Stadt Wanzleben-Börde für eine Verlagerung des Baugebietes entschieden.

6.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Ergänzung nach erfolgter Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB

6.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung abgegebenen Stellungnahmen wurden durch die Stadt Wanzleben-Börde ausgewertet und sind in den überarbeiteten Entwurf der Planung eingeflossen. Zu abwägungsrelevanten Sachverhalten wurde eine Stellungnahme beschlossen, die den Behörden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB übermittelt wird.

Ergänzung nach erfolgter Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

7. FLÄCHENBILANZ

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 1.Änderung
• Änderungsbereich 1	214,77	214,77
– Flächen für die Landwirtschaft	200,75	0
– gewerbliche Bauflächen	0	186,23
– Grünland	14,02	0
– Grünflächen	0	28,54
• Änderungsbereich 2	9,90	9,90
– Flächen für die Landwirtschaft	9,90	0
– gewerbliche Bauflächen	0	9,90
• Änderungsbereich 3	7,28	7,28
– Flächen für die Landwirtschaft	7,28	0
– gewerbliche Bauflächen	0	6,96
– Grünflächen	0	0,32
• Änderungsbereich 4	14,60	14,60
– Flächen für die Landwirtschaft	14,60	0
– gewerbliche Bauflächen	0	14,60
• Änderungsbereich 5	6,90	6,90
– Flächen für die Landwirtschaft	3,45	3,45
– gewerbliche Bauflächen	3,45	3,45
• Änderungsbereich 6	0,47	0,47
– Grünfläche	0,47	0
– Wohnbaufläche Schule	0	0,47
• Änderungsbereich 7	8,95	8,95
– Flächen für die Landwirtschaft	8,95	0
– Wohnbauflächen	0	8,95
• Änderungsbereich 8	1,56	1,56
– Flächen für Sport- und Spielanlagen	1,39	0
– Grünflächen	0,17	0
– Wohnbauflächen	0	1,56
• Änderungsbereich 9	2,83	2,83
– Grünflächen	1,68	0
– Flächen für Wald	1,15	0
– Wohnbauflächen	0	2,83

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 1.Änderung
• Änderungsbereich 10	2,45	2,45
– Flächen für die Landwirtschaft	2,45	0
– Wohnbauflächen	0	2,45
• Änderungsbereich 11	8,63	8,63
– Flächen für die Landwirtschaft	8,63	0
– Wohnbauflächen	0	8,63
• Änderungsbereich 12	9,39	9,39
– Flächen für die Landwirtschaft	9,39	0
– Grünflächen Lärmschutz	0	0,47
– Wohnbauflächen	0	7,12
– Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0	1,80
• Änderungsbereich 13	3,62	3,62
– Flächen für die Landwirtschaft	0,94	1,81
– Grünflächen	0,61	0
– gemischte Bauflächen	0,26	0
– Wohnbauflächen	1,81	1,81
• Änderungsbereich 14	2,07	2,07
– Flächen für die Landwirtschaft	2,07	0
– Wohnbauflächen	0	2,07
• Änderungsbereich 15	3,18	3,18
– Flächen für die Landwirtschaft	3,18	0
– Wohnbauflächen	0	3,18
• Änderungsbereich 16	0,62	0,62
– Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,62	0
– Wohnbauflächen	0	0,62
• Änderungsbereich 17	8,42	8,42
– Flächen für die Landwirtschaft	4,21	4,21
– gewerbliche Bauflächen	4,21	4,21

UMWELTBERICHT - TEIL B

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	45
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	45
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	45
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	48
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	55
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	55
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	55
2.1.2.	Schutzgut Mensch	56
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	57
2.1.4.	Schutzgut Boden	
2.1.5.	Schutzgut Wasser	71
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	73
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	74
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	74
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	75
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	83
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
3.	Ergänzende Angaben	87
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	87
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	87
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	88

1. INHALT UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde wurde in den Jahren 2018 bis 2020 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.06.2021 trat der Flächennutzungsplan in Kraft.

Nach dem Beschluss über den Flächennutzungsplan fiel die Entscheidung der Firma Intel für eine Ansiedlung in der Region Magdeburg. Mit der Entscheidung der Firma Intel zur Errichtung von zwei Halbleiterfabriken am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg wird für die Region eine deutliche Dynamisierung der Entwicklung erwartet, die mit neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen verbunden ist. Der Standort Eulenberg befindet sich westlich der Autobahnauffahrt Wanzleben der Bundesautobahn A14, die gewerblichen Bauflächen grenzen unmittelbar an die Stadt Wanzleben-Börde an. Der Standort Eulenberg wurde gemeinsam mit den Gebietsteilen in der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte festgelegt. Der Standort wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zwischen den drei betroffenen Städten und Gemeinden entwickelt. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel steht eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum. Für die Ansiedlung der Arbeitskräfte und deren Familien in der Region Magdeburg müssen geeignete Flächen zur Schaffung von Wohneigentum vorgehalten werden. Weiterhin wird durch die Ansiedlung eine Dynamisierung der regionalen Wirtschaftsentwicklung erwartet, die die Bereitstellung weiterer gewerblicher Entwicklungsflächen zur Entwicklung ortsansässiger Betriebe erfordert.

Bereits während der Aufstellung des Planes war erkennbar, dass die überwiegend auf nur teilweise leerstehenden Kleingartenanlagen vorgesehenen Entwicklungen von Wohnbauflächen kurzfristig nicht umsetzbar sind. Inzwischen liegt ein Kleingartenentwicklungskonzept vor. Zur Umsetzung der Empfehlungen des Konzeptes wird den Vereinen ein Zeitraum von fünf Jahren eingeräumt, nach dem eine Evaluierung vorgesehen ist, ob die Maßnahmen der Vereine den erhofften Erfolg zeigen. Im vergangenen Jahr konnten laut Mitteilung des Kreisverbandes Börde-Ohre die Vereine einen Zuwachs an Mitgliedern und verpachteten Gärten erreichen. Insofern ist fraglich, ob die Flächen tatsächlich mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Kurzfristig ist keine Verfügbarkeit gegeben.

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 die Änderungen im Außenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich der bisherigen Darstellungen und den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs.3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Änderung 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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung gilt der bisher wirksame Flächennutzungsplan fort.

Aus den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes resultierende Eingriffe wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und bedürfen keiner erneuten Prüfung. Nicht umweltprüfungspflichtig sind die Bereiche, in denen Bebauungspläne nach § 13a BauGB aufgestellt wurden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für diese Flächen redaktionell. Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 2.2. und 2.3. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

Baulandentwicklungen	Größe (Hektar)	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
<u>Änderungsbereich 1</u> Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	G Grünfläche	ja
<u>Änderungsbereich 2</u> Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90	Fläche für die Landwirtschaft	G	ja
<u>Änderungsbereich 3</u> Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28	Fläche für die Landwirtschaft	G	ja
<u>Änderungsbereich 4</u> Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60	Fläche für die Landwirtschaft	G	ja
<u>Änderungsbereich 5</u> Änderung der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche Hofbreite in Klein Wanzleben	6,90	Fläche für die Landwirtschaft G	G Fläche für die Landwirtschaft	nein, flächenneutrale Verschiebung
<u>Änderungsbereich 6</u> Erweiterung der Schule Klein Wanzleben	0,47	Grünfläche	W Schule	nein, § 13a BauGB Verfahren
<u>Änderungsbereich 7</u> Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
<u>Änderungsbereich 9</u> Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83	Grünfläche, Wald	W	ja
<u>Änderungsbereich 10</u> Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45	Fläche für die Landwirtschaft,	W	ja
<u>Änderungsbereich 11</u> Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
<u>Änderungsbereich 12</u> Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39	Fläche für die Landwirtschaft	W Fläche für Maßnahmen	ja

Baulandentwicklungen	Größe (Hektar)	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
<u>Änderungsbereich 13</u> Verlagerung der Wohnbaufläche Lämmerfeld auf eine Fläche westlich der Schleibnitzer Straße in Hohendodeleben	3,62	W, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	W, Fläche für die Landwirtschaft	nein, flächenneutrale Verschiebung
<u>Änderungsbereich 14</u> Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
<u>Änderungsbereich 15</u> Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
<u>Änderungsbereich 16</u> Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61	Fläche für Maßnahmen	W	ja
<u>Änderungsbereich 17</u> Änderung der Lage der gewerblichen Baufläche für die Erweiterung des Betriebes Maschinenbau Bühring GmbH in Dreileben	8,42	Fläche für die Landwirtschaft, G	G, Fläche für die Landwirtschaft,	nein, flächenneutrale Verschiebung

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) 200,75 ha
- Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben 9,90 ha
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben 7,28 ha
- Änderungsbereich 4 Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost 14,60 ha
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord 8,95 ha
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten 2,83 ha
- Änderungsbereich 10 Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz 2,45 ha
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben 8,63 ha
- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben 9,39 ha
- Änderungsbereich 14 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben 2,07 ha

- | | | |
|----------------------------|--|---------|
| - Änderungs-
bereich 15 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben | 3,18 ha |
| - Änderungs-
bereich 16 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen | 0,61 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.

1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

- **Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes - Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (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 umweltrelevanten 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; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

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 Gefährungsgrad 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

Der Landschaftsplan betrifft den Änderungsbereich 16. Die Fläche wurde im Landschaftsplan bestandsorientiert als Kleingartenanlage dargestellt. Entwicklungsziele wurden nicht vorgegeben.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde

Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Börde befinden sich die Änderungsbereiche 1 bis 14. Die Entwicklungskarten setzen für die Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 10 (teilweise), 11, 12 und 14 die Beibehaltung als Ackerfläche, für den Änderungsbereich 10 (teilweise) die Beibehaltung der Nutzung als Kleingartenanlage, für den Änderungsbereich 9 die Beibehaltung als Acker- und Gartenfläche und für den Änderungsbereich 6 die Weiterführung der Nutzung als Sportplatz 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. Die Fläche des Änderungsbereiches 1 umfasst die Randbereiche des Seerennengrabens und des Faulen Seerennengrabens. Diese werden durch den Landschaftsplan als Biotopverbund von regionaler Bedeutung eingestuft.

Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis

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 Änderungsbereiche sind hiervon als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten relevant:

- Hamster und ggf. Feldlerche für Planungen auf Ackerflächen (Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 9 bis 15)
- Amphibien für Planungen in Gewässernähe (Änderungsbereiche 1, 2, 3, 9)
- Feldhase und Rebhuhn für Planungen auf ruderalisierten Flächen (Änderungsbereich 9)

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); Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde), September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

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 in allen Änderungsbereichen vor. 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 Änderungsbereiche 1 bis 14 befinden sich in Gemarkungen, in denen die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Gebiete sind überwiegend als ortsnahe oder ortsangehörige Flächen hiervon ausgenommen. Die Änderungsbereiche 1 und 2 befinden sich auf ortsfernen Flächen. Die Festsetzung des Änderungsbereiches 1 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft widerspricht dem Landesentwicklungsplan 2010 und ist gemäß der Einschätzung der Stadt Wanzleben-Börde nicht mehr wirksam. Für den Änderungsbereich 2 muss eine Zielabweichung beantragt werden.

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 Änderungsbereiche 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 Änderungsbereiche 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; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

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 Änderungsbereiche 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. Die gewässerbegleitenden Grünzüge im Änderungsbereich 1 bleiben unverändert. 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; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

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 gewerblichen Bauflächen und die größeren Wohngebiete gegeben. 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 werden für die untersuchungsrelevanten Änderungsbereiche 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); Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

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 südlich von Seehausen und westlich von Klein Wanzleben ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest. Dieses betrifft den Änderungsbereich 16. Wesentliche Auswirkungen der Baugebietsentwicklung auf den Vorbehalt sind nicht erkennbar.

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 Änderungsbereiche 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 Änderungsbereiche 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 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 Änderung 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 Änderungsbereiche nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland grenzt südlich an den Änderungsbereich 16 an. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind bei der Umsetzung der Planungen in den Bebauungsplanverfahren zu beachten.

- Auswirkungen auf Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotop im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet. An den Änderungsbereich 2 grenzt westlich der geschützte Biotop alte Tonkuhle an. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu überprüfen, ob Auswirkungen auf den geschützten

Biotop zu erwarten sind. Es sind im Ergebnis der Untersuchung gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausschluss von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan festzusetzen. Auf den anderen 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

Änderungsbereiche 1 bis 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha

Bestand und Bewertung:

Bei den Änderungsbereichen 1 bis 4 handelt es sich um die Entwicklung von gewerblichen Baufläche. Sie werden derzeit noch nicht gewerblich, sondern ackerbaulich genutzt. Von den Flächen gehen im Bestand keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus, die Flächen werden nicht aktiv für Naherholungszwecke genutzt. Vorbelastungen bestehen im Bereich der Änderungen 2 bis 4 durch angrenzend vorhandene gewerbliche Nutzungen.

Änderungsbereiche 6, 7, 9 bis 12, 14, 15 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungsbereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha
- Änderungsbereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61 ha

Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche 7, 9 bis 12 und 14 bis 16 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 Änderungsbereiches 12, der vorgesehenen Wohnbebauung in Hohendodeleben. Gegenüber der Straße und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sind voraussichtlich Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich. Verkehrslärmimmissionen wirken auf die Änderungsbereiche 9 und 10 ein. Sie gehen bei den Wohngebieten in Wanzleben (9) von der Bundesstraße B246 und bei dem Wohngebiet im Osten von Wanzleben (10) von der Landesstraße L50 aus. Insbesondere die Landesstraße L50 weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die erforderlichen Maßnahmen des passiven oder aktiven Schallschutzes müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

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.

Änderungsbereich 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
----------------------	--	-----------

Bestand und Bewertung Biototypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Flächen werden überwiegend 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.

Ökologisch hochwertiger sind die Grabenrandbereiche des Seerennengrabens und des Faulen Seerennengrabens zu bewerten. In diesem Bereich sind gewässerbegleitende Gehölze vorhanden. Diese werden uneingeschränkt erhalten. Im Plangebiet befinden sich weiterhin zwei Gehölzreihen am Ostrand und im zentralen Bereich des Plangebietes. Diese sollen bei der Umsetzung des Planes beachtet und nach Möglichkeit erhalten bleiben. Aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist kein Erfordernis zur Beseitigung der Gehölzreihen abzuleiten. Der Sachverhalt eines Verlustes ist somit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu untersuchen. Der flächenhaft vorhandene Biototyp Acker hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.



Luftbild
Stemmerberg südöstlich
von Schleibnitz

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsplanes ausgewertet. 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. Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Landschaftsplanes wurde im Nordosten des Änderungsbereiches ein Vorkommen des Feldhamsters festgestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt zur Erhaltung der Art die Anlage von Erntestreifen. Eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein erneutes Einwandern des Feldhamsters aufgrund belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist. 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 artenschutzrechtliche Untersuchung zum Feldhamster erforderlich. Voraussichtlich sind CEF-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.

Änderungsbereich 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An 9,90 ha
bereich 2 der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben

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. Westlich grenzt an das Gebiet das geschützte Biotop alte Tonkuhle an. Beeinträchtigungen des Biotops sind durch geeignete Maßnahmen auszu-schließen.



Luftbild des Bereiches nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

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.

Änderungsbereich 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben 7,28 ha

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Flächen werden überwiegend 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. Der Änderungsbereich wird durch einen naturfern ausgebauten Graben gequert, der durch eine Gehölzreihe begleitet wird. Entlang des Grabens wurde eine Grünfläche dargestellt. Der Gehölzbereich und der Graben sollen erhalten werden. Die Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes.



Luftbild des Bereiches westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) / A18/1-
6022672/2011

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 prüfen, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund eines sehr hohen Grundwasserstandes (ca. 1 Meter unter Gelände) ist eine Eignung der Fläche als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für den Feldhamster nicht gegeben.

Änderungsbereich 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nord- 14,60 ha
bereich 4 ost

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.



Luftbild des Bereiches
Hohendodeleben Nord-
ost

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

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.

Änderungsbereich 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord 8,95 ha
bereich 7

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.

An der Kreisstraße K1163 befindet sich eine Gehölzreihe, die erhalten werden soll.



Luftbild
Schleibnitz Nord

[DOP 10/2018] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

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.

Änderungsbereich 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten 2,83 ha

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Fläche wird im Landschaftsplan als Gartenfläche und Streuobstwiese kartiert. Die Streuobstwiese ist vollständig verbuscht. Im Bestand sind nur noch wenige Obstbäume vorhanden. Der Ostteil der Fläche befindet sich im Zustand fortschreitender Ruderalisierung. Auf der Fläche ist im zentralen Bereich ein Einfamilienhausgrundstück vorhanden. Westlich schließen sich Gartenflächen und Grünland in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung an. Die Fläche ist Bestandteil des ökologischen Verbundsystems. Gemäß den Zielen des ökologischen Verbundsystems sollte die Fläche als Gehölzbereich entwickelt werden. Diese Ziele werden durch die vorliegende Planung nicht umgesetzt.



Luftbild des Bereiches südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten

[DOP 10/2018] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) / A18/1-
6022672/2011

Fauna:

Die im Osten des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände in fortschreitender ruderaler Entwicklung bilden einen geschlossenen Gehölzbereich aus, der sich im Siedlungsbereich der Stadt Wanzleben befindet. Aufgrund der ansonsten großflächig ausgeräumten Ackerlandschaft weist er eine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes auf.

In den betroffenen Bereichen wurden bisher keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten kartiert. Die örtliche Überprüfung hat überwiegend das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Hierzu gehören zwei im Landschaftsrahmenplan als Leitarten der Börde eingestufte Arten, das Rebhuhn und der Feldhase. Die Offenlandbereiche dienen als Jagdhabitat für die

Fledermaus. Aufgrund der Nähe zur Sarre sind Amphibienhabitate nicht auszuschließen. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Kartierungen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Änderungsbereich 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus 2,45 ha
bereich 10 Richtung Schleibnitz

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildkartierung und den Erhebungen des Landschaftsplanes. Im Plangebiet 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.



Luftbild Ortseingang
Wanzleben aus Richtung
Schleibnitz

[DOP 10/2018] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) / A18/1-
6022672/2011

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.

Änderungsbereich 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der 8,63 ha
bereich 11 Stadt Wanzleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Das Plangebiet umfasst überwiegend Ackerflächen. 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. Im Südosten des Gebietes befinden sich derzeit zwei Flurstücke in der EU-Stilllegung.



Luftbild Bereich Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

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.

Änderungsbereich 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße 9,39 ha
bereich 12 im Osten der Ortschaft Hohendodeleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Das Plangebiet besteht aus einer als Acker genutzten Fläche. 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.



Luftbild Bereich südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

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 Planungsänderung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

Änderungsbereich 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in 2,07 ha
bereich 14 Domersleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Das Plangebiet besteht aus einer als Acker genutzten Fläche. 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.



Luftbild Bereich westlich des Sportplatzes im Südosten der Ortschaft Domersleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

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.

Änderungsbereich 15 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet 3,18 ha
bereich 15 Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Das Plangebiet besteht aus einer als Acker genutzten Fläche. 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.



Luftbild Erweiterung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) / A18/1-
6022672/2011

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.

Änderungsbereich 16 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

- Änderungsbereich 16 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen 0,61 ha

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte aufgrund einer Luftbilddauswertung 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.



Luftbild Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen

[DOP 10/2018] © LVerGeo
LSA (www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) / A18/1-
6022672/2011

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.

2.1.4. Schutzgut Boden

Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 10 bis 12, 14 und 15 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- bereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungs- bereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungs- bereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungs- bereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungs- bereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungs- bereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungs- bereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungs- bereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungs- bereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungs- bereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha

Bestand:

Die Böden in den Bereichen 1 bis 4, 7, 10 bis 12, 14 und 15 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und daher vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind auf den Flächen vorhanden:

Bereiche 1, 2, 4, 7, 10, 11, 12, 14, 15 Löss- Schwarzerden bis Braunschwarzerden
Bereich 3 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 Änderungsbereiche eine hohe Bedeutung, resultierend aus der sehr hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit dem regelmäßigen Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau- Ausgleichs- und Aufbau- medium 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.

Änderungsbereiche 9 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|-----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 9 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten | 2,83 ha |
| - Änderungsbereich 16 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen | 0,61 ha |

Bestand:

Die Böden im Bereich der Änderungsbereiche 9 und 16 wurden bisher überwiegend als Garten oder Kleingärten genutzt und sind daher in geringem Umfang durch Lauben, Wege und Fundamente von Einfriedungen versiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind auf den Flächen:

Bereich 16	Löss über Berglehm – Schwarzerden
Bereich 9	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 Garten-, Kleingarten- und Sportplatznutzung beeinträchtigt werden und insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen sind. Aufgrund der ausgeübten bzw. ehemaligen intensiven Nutzung als Garten, Kleingärten 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.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Änderungsbereiche 1 und 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|--|-----------|
| - Änderungsbereich 1 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben | 7,28 ha |

Bestand und Bewertung:

Der Änderungsbereich 1 wird durch den Seerennengraben und den Faulen Seerennengraben gequert. Die Gewässer sind Bestandteil des ökologischen Verbundsystems von regionaler Bedeutung. Die Gewässer werden von Gehölzreihen begleitet. Der Erhalt der vernetzenden Strukturen entlang der Gewässer kommt eine hohe Bedeutung zu.

Der Änderungsbereich 3 wird von einem Graben gequert, der von der Bundesstraße B246a zur Sarre führt. Der Graben wird durch eine Gehölzreihe begleitet. Er soll im Rahmen der Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Grundwasser:

Änderungsbereiche 1, 2, 4, 7, 10, 11, 12 und 14 bis 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungsbereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha
- Änderungsbereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61 ha

Bestand:

Die Änderungsbereiche 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.

Änderungsbereiche 3 und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben | 7,28 ha |
| - Änderungsbereich 9 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten | 2,83 ha |

Bestand:

Im Vergleich zu den Änderungsbereichen 1, 2, 4, 7, 10, 11, 12 und 14 bis 16 stehen in den hier bezeichneten Gebieten oberflächennähere Grundwasserstände in der Regel von weniger als 2 Meter unter Geländeoberkante an. Die Geschütztheit 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

Änderungsbereiche 1 bis 7, 9 bis 12, 14 und 15 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|-----------------------|--|-----------|
| - Änderungsbereich 1 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
| - Änderungsbereich 2 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben | 9,90 ha |
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben | 7,28 ha |
| - Änderungsbereich 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost | 14,60 ha |
| - Änderungsbereich 7 | Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord | 8,95 ha |
| - Änderungsbereich 9 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten | 2,83 ha |
| - Änderungsbereich 10 | Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz | 2,45 ha |
| - Änderungsbereich 11 | Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben | 8,63 ha |
| - Änderungsbereich 12 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben | 9,39 ha |
| - Änderungsbereich 14 | Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben | 2,07 ha |
| - Änderungsbereich 15 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben | 3,18 ha |

Bestand:

Die Änderungsbereiche 1 bis 7, 9 bis 12, 14 und 15 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 Domersleber Sees, des Faulen Sees und weiterer kleinerer Gehölzflächen geprägt. Die Änderungsbereiche 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 Änderungsbereiche 2, 4 und 12 erkennbar. Die anderen am Ortsrand befindlichen Gebiete fügen sich in das Landschaftsbild ein.

Der Änderungsbereich 1 bildet weitgehend einen eigenen Siedlungskörper in der Landschaft heraus. Aufgrund der umgebenden Anpflanzungen und der Bäume weist der Änderungsbereich 1 bereits eine gute Vorstrukturierung der Randeingrünung gegenüber der offenen Landschaft auf, die im Bebauungsplan zu sichern und zu ergänzen ist. Die Eingrünungen der verbleibenden Änderungsbereiche sind im Bebauungsplanverfahren 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 als geringwertig einzustufen.

Änderungsbereich 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|-----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 16 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen | 0,61 ha |
|-----------------------|--|---------|

Bestand und Bewertung:

Der Änderungsbereich 16 gehört der Landschaftseinheit des Börde-Hügellandes an. Südlich von Seehausen ist ein abwechslungsreiches Bodenrelief vorhanden. Die Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Das Landschaftsbild ist hier hochwertiger als im Bereich der ausgeräumten Ackerflächen. Es weist eine allgemeine bis hohe Bedeutung auf. Durch die ehemalige Kleingartenanlage sind im Änderungsbereich 16 Gehölze vorhanden, die sich in das Landschaftsbild einfügen.

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 Änderungsbereiche 1, 3, 9 und 11 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

Änderungsbereiche 1 bis 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben, die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zum Änderungsbereich 1 befinden sich in Schleibnitz. Für die Änderungsbereiche 2 und 3 sind Immissionsorte im Südosten von Wanzleben maßgebend. Der Änderungsbereich 4 betrifft den Osten der Ortslage Hohendodeleben. 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 von der Bundesautobahn A14 ist im Bestand für die Änderungsbereiche 1 und 4 konfliktfrei ohne Querung von Ortschaften möglich. Für die Änderungsbereiche 2 und 3 wird dies erst nach Fertigstellung der Ortsumgehung Wanzleben der Landesstraße L50 möglich sein.

Änderungsbereiche 6, 7, 9 bis 12 und 14 bis 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha

- Änderungs- bereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungs- bereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha
- Änderungs- bereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61 ha

Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Änderungsbereichen 9, 10, 12 und 14 zu erkennen.

Südlich angrenzend an die Landesstraße L50 ist die Wohnbauentwicklung im Änderungsbereich 10 vorgesehen. Gemäß der EU-Lärmkartierung werden für diesen Abschnitt der Landesstraße L50 die Lärmgrenzwerte tags und nachts überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die Bundesstraße B246 verläuft südlich des Änderungsbereiches 9. Aufgrund des Abstandes und der geringen Belastung der Straße reichen hier gegebenenfalls passive Maßnahmen des Lärmschutzes aus. Die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Hohendodeleben südlich der Magdeburger Straße befindet sich in der Nähe des im Bestand vorhandenen Gewerbegebietes Hohendodeleben. Für diese Fläche wurde im Flächennutzungsplan eine Grünfläche als Pufferfläche dargestellt, auf der gegebenenfalls ein Lärmschutzwall errichtet werden kann. Der Änderungsbereich 14 grenzt an den Sportplatz Domersleben an. Dieser wird nicht mehr regelmäßig genutzt, so dass ein erheblicher Konflikt nicht zu erwarten ist.

Die Bauflächen der Änderungsbereiche 7, 11, 15 und 16 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

• **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.

Änderungsbereiche 1 bis 7, 9 bis 12 und 14 bis 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- bereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungs- bereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungs- bereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungs- bereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungs- bereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha

- Änderungs- bereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungs- bereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungs- bereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungs- bereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungs- bereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungs- bereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha
- Änderungs- bereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61 ha

Vom Eingriff sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Änderungsbereiche 1, 2, 3, 4, 7, 10 bis 12, 14 und 15) oder aufgelassene Kleingärten (Änderungsbereich 16). Hochwertige Biotoptypen sind im Änderungsbereich 9 mit dem ruderalen Gehölzbereich vorhanden.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt in den Änderungsbereichen 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. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmen im Umfang von ca. 20 Hektar sind dafür voraussichtlich nicht ausreichend. Da die Stadt Wanzleben-Börde flächendeckend über Böden verfügt, die eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft haben, wird angestrebt für die großflächigen Eingriffe externe Kompensationsmaßnahmen an geeigneten Stellen außerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.

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 Änderungsbereiche 1, 2, 7, 10, 11, 12, 14 und 15 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Auf der Fläche des Änderungsbereiches 1 ist ein Feldhamstervorkommen bekannt. Für die anderen Änderungsbereiche ist ein Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen, da 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 Änderungsbereiche 3, 6 und 9 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 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.

• **Boden**

Änderungsbereiche 1 bis 7, 9 bis 12 und 14 bis 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- bereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungs- bereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungs- bereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungs- bereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungs- bereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungs- bereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungs- bereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungs- bereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungs- bereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungs- bereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungs- bereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha
- Änderungs- bereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61 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. 271 Hektar erheblich. Hervorzuheben ist hierbei der Änderungsbereich 1, der über 200 Hektar umfasst. Die Entwicklung dieses Bereiches ist gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes von übergeordneter strategischer Bedeutung. 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.

• **Wasser**

Oberflächenwasser:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche 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:

Änderungsbereiche 1 bis 7, 9 bis 12 und 14 bis 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungsbereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha
- Änderungsbereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61 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 Änderung im Bereichen 6 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.

Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 9 bis 12, 14 und 15 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungsbereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 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 Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 10 bis 12, 14 und 15 liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

In der Stadt Wanzleben bestehen aufgrund der vorhandenen Baustrukturen Überwärmungsbereiche nur im Bereich der Innenstadt. Der Änderungsbereich 9 befindet sich in der Sarreaue, entlang der sich eine wichtige Luftaustauschbahn für die Innenstadt erstreckt. Die Breite und Funktionsfähigkeit der Luftaustauschbahn wird durch das Heranrücken baulicher Nutzungen von Süden nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die für den Luftaustausch wichtige Senke nördlich bis zur Sarre erstreckt und diese nicht betroffen ist.

• **Landschaftsbild**

Änderungsbereich 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|--|-----------|
| - Änderungsbereich 1 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vor- rangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
|----------------------|--|-----------|

Die Flächen der geplanten gewerblichen Bauflächen Stemmerberg befinden sich in der offenen Landschaft bzw. auf durch den vorhandenen Siedlungsrand weniger vorgeprägten Flächen. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit erheblich im Landschaftsbild wirksam. 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.

Änderungsbereiche 2 bis 7, 9 bis 12 und 14 bis 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|-----------------------|--|----------|
| - Änderungsbereich 2 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben | 9,90 ha |
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben | 7,28 ha |
| - Änderungsbereich 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost | 14,60 ha |
| - Änderungsbereich 7 | Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord | 8,95 ha |
| - Änderungsbereich 9 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten | 2,83 ha |
| - Änderungsbereich 10 | Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz | 2,45 ha |
| - Änderungsbereich 11 | Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben | 8,63 ha |
| - Änderungsbereich 12 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben | 9,39 ha |
| - Änderungsbereich 14 | Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben | 2,07 ha |
| - Änderungsbereich 15 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben | 3,18 ha |
| - Änderungsbereich 16 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen | 0,61 ha |

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Änderungsbereiche 3, 7, 9 bis 12 und 14 bis 16) oder mangelhaft (Änderungsbereiche 2 und 4) 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.

- **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.

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, die entweder der Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen oder eine Vereinbarung zu externen Kompensationsmaßnahmen erfordern:

Änderungsbereich 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|--|-----------|
| - Änderungsbereich 1 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
|----------------------|--|-----------|

Für den Änderungsbereich 1, die gewerbliche Baufläche des Stemmerberges, wird im Rahmen der Gesamtkonzeption der gewerblichen Flächen die Entwicklung eines HighTechParkes angestrebt. Dies beinhaltet auch eine parkartige Gestaltung unter Erhaltung der Grünzüge entlang des Seerennengraben und des Faulen Seerennengrabens sowie weiterer ergänzender Grün- und Gehölzflächen, die einen hohen Anteil der innergebietlichen Kompensationsmaßnahmen sichern, wie dies zum Beispiel im Technologiepark Ostfalen umgesetzt wurde. Es ist davon auszugehen, dass weitere Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich werden. Aufgrund des mit der Entwicklung des Gebietes verbundenen Flächenentzuges für die Landwirtschaft soll die Kompensation keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen. Es wird angestrebt, die Kompensation im Rahmen übergemeindlicher Kompensationsmaßnahmen (zum Beispiel im Seelschen Bruch) für den Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt heranzuziehen.

Änderungsbereiche 2, 3 und 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|--|----------|
| - Änderungsbereich 2 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben | 9,90 ha |
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben | 7,28 ha |
| - Änderungsbereich 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost | 14,60 ha |

Der Landschaftsplan sieht eine Alleebepflanzung entlang der Straße Alte Tonkuhle vor. Diese soll im Rahmen der Bebauungsplanung für den Änderungsbereich 2 Berücksichtigung finden. Im Änderungsbereich 3 sind für die Biotopverbundplanung die Gehölzstrukturen zu schützen, die im Westen das Gebiet begrenzen und entlang eines Grabens das Gebiet queren. Diese Flächen sollen im Rahmen der gegenwärtigen Nutzung entwickelt werden. Die das Plangebiet im Westen begrenzende Allee unterliegt dem Alleenschutz nach § 21 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Für den Änderungsbereich 4 ist zu beachten, dass angrenzende Waldflächen, Baumgruppen, und Buschwerk nicht beeinträchtigt werden. Die Baumreihe entlang des Weges an der östlichen Grenze des Plangebietes ist im Landschaftsrahmenplan kartiert. Sie soll berücksichtigt werden.

Als Kompensations für Eingriffe in den Naturhaushalt stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde Kompensationsmaßnahmen auf aufgelassenen Kleingartenanlagen am Nordrand von Domersleben und im Süden von Klein Rodensleben dar. Sie können auch zur Kompensation von Eingriffen für die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 genutzt werden. Weitere Flächen sieht der Flächennutzungsplan in Dreileben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage vor.

Änderungsbereich 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord 8,95 ha
bereich 7

Am Ostrand der Fläche befindet sich eine Baumreihe entlang der Kreisstraße nach Hohendodeleben. Diese ist bei der Umsetzung der Planung zu erhalten und gegebenenfalls durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen. Durch die Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung sind voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich, die überwiegend gebietsintegriert erfolgen sollen. Hierfür bietet sich eine Eingrünung des Gebietes durch Gehölzbereiche an. Die weitere Kompensation sollte gebietsextern erfolgen.

Änderungsbereich 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die 2,83 ha
bereich 9 Straße Alter Schulgarten

Für den Änderungsbereich 9 sind voraussichtlich umfangreichere Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die möglichst unmittelbar angrenzend in der Niederung der Sarre erfolgen sollen. Der Umfang wird sich aus der Bebauungsplanung ergeben, so dass eine Abgrenzung und Bestimmung der Lage der Kompensationsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen soll. Weiterhin sind artenschutzrechtliche Kartierungen und gegebenenfalls Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Änderungsbereiche 10, 11, 12 und 14 bis 15 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus 2,45 ha
bereich 10 Richtung Schleibnitz
- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der 8,63 ha
bereich 11 Stadt Wanzleben
- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße 9,39 ha
bereich 12 im Osten der Ortschaft Hohendodeleben
- Änderungs- Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in 2,07 ha
bereich 14 Domersleben
- Änderungs- Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet 3,18 ha
bereich 15 Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

Die Änderungsbereiche umfassen die Überplanung von Ackerflächen und Kleingartenanlagen, aus denen bei der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung nur geringe Kompensationsanforderungen resultieren. Die Maßnahmen für die Änderungsbereiche 10, 11, 14 und 15 sollen im Wesentlichen gebietsintegriert durch die Anlage von Gehölzhecken gegenüber der offenen Landschaft gewährleistet werden. Für die Fläche des Änderungsbereiches 12 wurde an der Ostgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Falls darüber hinaus ein weiteres Kompensationsanforderung besteht, kann dies in Klein Wanzleben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage kompensiert werden.

Der Änderungsbereich 10 grenzt an die Landesstraße L50 an. Gemäß der EU-Lärmkartierung für diesen Abschnitt der Landesstraße L50 werden die Lärmgrenzwerte tags und nachts überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Änderungsbereich 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehe- 0,61 ha
bereich 16 maligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen

Der bestehende ökologische Wert dieser Fläche als Habitat geschützter Arten ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

geeignete Flächen für den Eingriff in Seehausen stehen südlich des Gebietes Flächen zur Verfügung. Weiterhin sind gebietsintegrierte Maßnahmen der Bepflanzung des Ortsrandes zur offenen Landschaft vorzusehen. Hierdurch können die Eingriffe in den Naturhaushalt voraussichtlich kompensiert werden.

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.

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.

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

Änderungsbereich 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|--|-----------|
| - Änderungsbereich 1 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
|----------------------|--|-----------|

Die Fläche ist im Landesentwicklungsplan als Vorrangstandort für mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen vorgesehen. Er wird gemeinsam mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal entwickelt. Lagealternativen sind daher nicht zu untersuchen.

Änderungsbereiche 2, 3 und 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha

Die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 schließen an vorhandene gewerbliche Bauflächen in Wanzleben und Hohendodeleben an und erweitern diese bedarfsgerecht. Der Änderungsbereich 2 nutzt die vorhandene Erschließung an der Straße An der Tonkuhle und rundet das Gewerbegebiet Wanzleben Südost geordnet ab. Alle an das Gewerbegebiet angrenzenden Lagealternativen würden stärker in den Außenbereich eingreifen, so dass die Flächen des Änderungsbereiches gewählt wurden. Der Änderungsbereich 3 westlich der Bundesstraße B246a schließt sich an eine vorhandene gewerbliche Nutzung an. Planungsziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es, gewerbliche Nutzungen im Südosten der Kernstadt zu konzentrieren, um die Ortslage von Wanzleben von störenden Betrieben frei zu halten. Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben schließt an das vorhandene Gewerbegebiet an und ergänzt dieses geordnet nach Osten zur von der Ortschaft Hohendodeleben abgewandten Seite. Das Gewerbegebiet Hohendodeleben ist von der Autobahnabfahrt Wanzleben ohne die Querung von Ortslagen zu erreichen und daher für die gewerbliche Entwicklung geeignet.

Änderungsbereiche 7, 9 bis 12 und 14 bis 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungsbereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha
- Änderungsbereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61 ha

Im Bereich der Magdeburger Börde kommt dem Schutz der landwirtschaftlich genutzten Böden eine hohe Bedeutung zu. Die Stadt Wanzleben-Börde hatte daher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zunächst Flächen in Erwägung gezogen, die derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Entwicklungspotentiale bieten hierfür vor allem Kleingartenanlagen, die bereits zum Teil leer stehen bzw. auf denen zukünftig ein weiterer Leerstand erwartet wird. Der Umfang der in diesen Bereichen zur Verfügung stehenden Flächen ist nicht bedarfsdeckend, weshalb die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich ist.

Zunächst wurde geprüft, ob weitere 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.

Wesentliche Planungsalternativen bestehen nur auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die in gleicher Weise vor Beeinträchtigung geschützt werden sollen.

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 Bördekreis, 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 / Änderungsbereiche werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

- Änderungs- bereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungs- bereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungs- bereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungs- bereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungs- bereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungs- bereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungs- bereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungs- bereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungs- bereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungs- bereich 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 ha
- Änderungs- bereich 15	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18 ha
- Änderungs- bereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	0,61 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 geplanten gewerblichen Bauflächen in den Änderungsbereichen 1 bis 4 beinhalten in der Regel Vorhaben, die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zum Änderungsbereich 1 befinden sich in Schleibnitz. Für die Änderungsbereich 2 und 3 sind Immissionsorte im Südosten von Wanzleben maßgebend. Der Änderungsbereich 4 betrifft den Osten der Ortslage Hohendodeleben. 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 von der Bundesautobahn A14 ist im Bestand für die Änderungsbereiche 1 und 4 konfliktfrei ohne Querung von Ortschaften möglich. Für die Änderungsbereiche 2 und 3 wird dies erst nach Fertigstellung der Ortsumgehung Wanzleben der Landesstraße L50 möglich sein.

Die Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Änderungsbereichen 9, 10, 12 und 14 zu erkennen.

Südlich angrenzend an die Landesstraße L50 ist die Wohnbauentwicklung im Änderungsbereich 10 vorgesehen. Hier sind voraussichtlich Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes gegenüber dem Straßenlärm erforderlich. Die Bundesstraße B246 verläuft südlich des Änderungsbereiches 9. Aufgrund des Abstandes und der geringen Belastung der Straße reichen hier gegebenenfalls passive Maßnahmen des Lärmschutzes aus. Die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Hohendodeleben südlich der Magdeburger Straße befindet sich in der Nähe des im Bestand vorhandenen Gewerbegebietes Hohendodeleben. Für diese Fläche wurde im Flächennutzungsplan eine Grünfläche als Pufferfläche dargestellt, auf der gegebenenfalls ein Lärmschutzwall errichtet werden kann. Der Änderungsbereich 14 grenzt an den Sportplatz Domersleben an. Dieser wird nicht mehr regelmäßig genutzt, so dass ein erheblicher Konflikt nicht zu erwarten ist.

Die Bauflächen der Änderungsbereiche 7, 11, 15 und 16 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

- **Artenschutz und Biotope**

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bezieht sich 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.

Vom Eingriff sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Änderungsbereiche 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12, 14 und 15) oder aufgelassene Kleingärten (Änderungsbereich 16). Hochwertige Biotoptypen sind im Änderungsbereich 9 mit dem ruderalen Gehölzbereich vorhanden.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt in den Änderungsbereichen 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. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmen im Umfang von ca. 20 Hektar sind dafür voraussichtlich nicht ausreichend. Da die Stadt Wanzleben-Börde flächendeckend über Böden verfügt, die eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft

haben, wird angestrebt für die großflächigen Eingriffe externe Kompensationsmaßnahmen an geeigneten Stellen außerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.

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 Änderungsbereiche 1, 2, 7, 10, bis 12, 14 und 15 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Auf der Fläche des Änderungsbereiches 1 ist ein Feldhamstervorkommen bekannt. Für die anderen Änderungsbereiche ist ein Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen, da 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 Änderungsbereiche 3, 6 und 9, 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 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 gegebenenfalls durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

- **Boden**

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. 271 Hektar erheblich. Hervorzuheben ist hierbei der Änderungsbereich 1, der über 200 Hektar umfasst. Die Entwicklung dieses Bereiches ist gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes von übergeordneter strategischer Bedeutung. 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.

- **Wasser**

Oberflächenwasser:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswasser zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Bei Einhaltung der Gewässerrandstreifen sind erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermeidbar.

Grundwasser:

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 Änderungen im Bereich 16 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 die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen in den anderen Änderungsbereichen 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 Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 10 bis 12, 14 und 15 liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

In der Stadt Wanzleben bestehen aufgrund der vorhandenen Baustrukturen Überwärmungsbereiche nur im Bereich der Innenstadt. Der Änderungsbereich 9 befindet sich in der Sarreaue, entlang der sich eine wichtige Luftaustauschbahn für die Innenstadt erstreckt. Die Breite und Funktionsfähigkeit der Luftaustauschbahn wird durch das Heranrücken baulicher Nutzungen von Süden nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die für den Luftaustausch wichtige Senke nördlich bis zur Sarre erstreckt und diese nicht betroffen ist.

- **Landschaftsbild**

Die Flächen der geplanten gewerblichen Bauflächen Stemmerberg (Änderungsbereich 1) befinden sich in der offenen Landschaft bzw. auf durch den vorhandenen Siedlungsrand weniger vorgeprägten Flächen. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit erheblich im Landschaftsbild wirksam. 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 anderen Änderungsbereiche befinden sich an den Ortsrändern. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Änderungsbereiche 3, 7, 9 bis 12 und 14 bis 16) oder mangelhaft (Änderungsbereiche 2 und 4) 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.

- **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 folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, die entweder der Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen oder eine Vereinbarung zu externen Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Für den Änderungsbereich 1, die gewerbliche Baufläche des Stemmerberges, wird im Rahmen der Gesamtkonzeption der gewerblichen Flächen die Entwicklung eines HighTechParkes angestrebt. Dies beinhaltet auch eine parkartige Gestaltung unter Erhaltung der Grünzüge entlang des Seerennengraben und des Faulen Seerennengraben sowie weiterer ergänzender Grün- und Gehölzflächen, die einen hohen Anteil der innergebietlichen Kompensationsmaßnahmen sichern, wie dies zum Beispiel im Technologiepark Ostfalen umgesetzt wurde. Es ist davon auszugehen, dass weitere Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich werden. Aufgrund des mit der Entwicklung des Gebietes verbundenen Flächenentzuges für die Landwirtschaft soll die Kompensation keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen. Es wird angestrebt, die Kompensation im Rahmen übergemeindlicher Kompensationsmaßnahmen (zum Beispiel im Seelschen Bruch) für den Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt heranzuziehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde sieht Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt auf aufgelassenen Kleingartenanlagen am Nordrand von Domersleben und im Süden von Klein Rodensleben vor, die den Baugebieten in Domersleben und Klein Rodensleben zugeordnet werden sollten. Sie können auch zur Kompensation von Eingriffen für die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 genutzt werden. Weitere Flächen sieht der Flächennutzungsplan in Dreileben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage vor.

Im Änderungsbereich 7 sind voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich, die überwiegend gebietsintegriert erfolgen sollen. Hierfür bietet sich eine Eingrünung des Gebietes durch Gehölzbereiche an. Die weitere Kompensation soll gebietsextern erfolgen.

Für den Änderungsbereich 9 sind voraussichtlich umfangreichere Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die möglichst unmittelbar angrenzend in der Niederung der Sarre erfolgen sollen. Der Umfang wird sich aus der Bebauungsplanung ergeben, so dass eine Abgrenzung und Bestimmung der Lage der Kompensationsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen soll.

Die Änderungsbereiche 10 bis 12, 14 und 15 umfassen die Überplanung von Ackerflächen, aus denen bei der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung nur geringe Kompensationsanforderungen resultieren. Die Maßnahmen für die Änderungsbereiche 10, 11, 14 und 15 sollen im Wesentlichen gebietsintegriert durch die Anlage von Gehölzhecken gegenüber der offenen

Landschaft gewährleistet werden. Für die Fläche des Änderungsbereiches 12 wurde an der Ostgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Falls darüber hinaus ein weiteres Kompensationserfordernis besteht, kann dies in Klein Wanzleben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage kompensiert werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt für den Änderungsbereich 16 geeignete Flächen stehen in Klein Wanzleben im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage zur Verfügung, die inzwischen weitgehend aufgelassen wurde. Weiterhin sind gebietsintegrierte Maßnahmen der Bepflanzung des Ortsrandes zur offenen Landschaft vorzusehen. Hierdurch können die Eingriffe in den Naturhaushalt voraussichtlich kompensiert werden.

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.

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.

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**

Die Fläche des Änderungsbereiches 1 ist im Landesentwicklungsplan als Vorrangstandort für mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen vorgesehen. Er wird gemeinsam mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal entwickelt. Lagealternativen sind daher nicht zu untersuchen.

Die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 schließen an vorhandene gewerbliche Bauflächen in Wanzleben und Hohendodeleben an und erweitern diese bedarfsgerecht. Der Änderungsbereich 2 nutzt die vorhandene Erschließung an der Straße An der Tonkuhle und rundet das Gewerbegebiet Wanzleben Südost geordnet ab. Alle an das Gewerbegebiet angrenzenden Lagealternativen würden stärker in den Außenbereich eingreifen, so dass die Flächen des Änderungsbereiches gewählt wurden. Der Änderungsbereich 3 westlich der Bundesstraße B246a schließt sich an eine vorhandene gewerbliche Nutzung an. Planungsziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es, gewerbliche Nutzungen im Südosten der Kernstadt zu konzentrieren, um die Ortslage von Wanzleben von störenden Betrieben frei zu halten. Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben schließt an das vorhandene Gewerbegebiet an und ergänzt dieses geordnet nach Osten zur von der Ortschaft Hohendodeleben abgewandten Seite. Das Gewerbegebiet Hohendodeleben ist von der Autobahnabfahrt Wanzleben ohne die Querung von Ortslagen zu erreichen und daher für die gewerbliche Entwicklung geeignet.

Im Bereich der Magdeburger Börde kommt dem Schutz der landwirtschaftlich genutzten Böden eine hohe Bedeutung zu. Die Stadt Wanzleben-Börde hatte daher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zunächst Flächen für die Wohnbauentwicklung in Erwägung gezogen, die derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Entwicklungspotentiale bieten hierfür vor allem Kleingartenanlagen, die bereits zum Teil leer stehen bzw. auf denen zukünftig ein weiterer Leerstand erwartet wird. Der Umfang der in diesen Bereichen zur Verfügung stehenden Flächen ist nicht bedarfsdeckend, weshalb die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich ist.

Es wurde geprüft, ob weitere 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.

Wesentliche Planungsalternativen bestehen nur auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die in gleicher Weise vor Beeinträchtigung geschützt werden sollen.

Stadt Wanzleben-Börde, Mai 2024



1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Der für die Datenverarbeitung Verantwortliche ist die Stadt Wanzleben-Börde, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde. Sie erreichen unser Bauamt telefonisch unter 039209 - 447-45 oder per E-Mail an: bauamt@wanzleben-boerde.de.

Die Datenschutzbeauftragte erreichen Sie per Post unter der o.g. Anschrift mit dem Zusatz „Datenschutzbeauftragte“ oder per E-Mail unter: datenschutz@wanzleben-boerde.de.

2. Datenverarbeitung durch die Stadt Wanzleben-Börde

2.1 Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten

Die Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung durch die Stadt Wanzleben-Börde sind die Europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das geltende Landesdatenschutzgesetz in Verbindung mit weiteren baurechtlichen Gesetzen (z.B. Baugesetzbuch). Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten durch die Stadt Wanzleben-Börde sind:

- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe a) DSGVO im Rahmen von Einwilligungen
- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe c) zur Erfüllung von rechtlichen Verpflichtungen, z. B. handels- und steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten oder aufsichtsrechtliche Vorgaben unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Regelungen
- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe e) DSGVO zur Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse oder in Ausübung öffentlicher Gewalt
- Artikel 6 Absatz 1, Buchstabe f) DSGVO zur Wahrung unserer berechtigten Interessen, z. B. Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und/oder Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten.

Soweit uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte, vorher genannte Zwecke erteilt wurde, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis der Einwilligung gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Der Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten.

2.2 Zwecke der Datenverarbeitung und berechtigte Interessen

Die Stadt Wanzleben-Börde verarbeitet personenbezogene Daten im Bauleitplanverfahren, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und zur Beteiligung von Planungsbetroffenen erforderlich ist. Zudem werden die personenbezogenen Daten derjenigen erfasst, die im Planverfahren eine Stellungnahme abgeben.

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass natürliche und juristische Personen im Bebauungsplan eine Stellungnahme an die Gemeinde abgeben können. Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme entschließen, speichern wir die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten (z.B. Name, Anschrift, Kontaktdaten) und ggf. bodenrechtlich relevante Daten (z.B. Grundstück, Flurstücksbezeichnung, Eigentumsverhältnisse). Ihre personenbezogenen Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Zudem verwendet die Stadt Wanzleben-Börde die Daten nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, um Sie über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.

Es werden auch Daten von Planungsbetroffenen erhoben, deren Beteiligung zur Ermittlung von öffentlichen oder privaten Belangen von Amts wegen erforderlich ist.

2.3 Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Empfänger der personenbezogenen Daten sind:

- Verwaltungsstrukturen (andere Ämter und Fachbereiche) innerhalb der Stadt Wanzleben-Börde, die in den Bearbeitungsprozess einbezogen sind
- Dritte, denen zur Beschleunigung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB übertragen wurde (z.B. Planungsbüros)
- höhere Verwaltungsbehörden im Rahmen der Genehmigung nach § 10 BauGB
- Behörden oder übergeordnete Stellen zur Erfüllung gesetzlicher Auskunft- und Mitteilungspflichten
- Gerichte im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen
- externe Auftragnehmer gemäß Artikel 28 DSGVO (z.B. IT-Dienstleister).



Die abschließende Beschlussfassung über den Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungsentscheidung) erfolgt durch den Stadtrat. Hierfür werden die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten anonymisiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass personenbezogene Daten von Stellungnehmern und Planbetroffenen nicht im Internet veröffentlicht werden. Allerdings ist entsprechend dem Informationszugangsgesetz Sachsen-Anhalt eine Einsichtnahme in die Verfahrensakte der Bauleitpläne zu gewähren. Derzeit werden diese Verfahrensakte als Papierakte geführt.

Eine Übermittlung an ein Drittland oder an eine internationale Organisation erfolgt derzeit nicht und ist nicht geplant.

2.4 Dauer der Datenspeicherung

Die Daten werden durch die Stadt Wanzleben-Börde nur, soweit erforderlich, für eine bestimmte Zeit gespeichert. Nach Wegfall der Erforderlichkeit werden personenbezogene Daten gelöscht.

Wir sind entsprechend gesetzlicher Aufbewahrungsfristen verpflichtet, Daten auch über die Beendigung eines Verfahrens zur Bauleitplanung hinaus oder dauerhaft aufzubewahren.

Die dafür notwendigen Daten werden gesperrt und nicht mehr genutzt. Nach Wegfall der Erforderlichkeit oder Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen werden die Daten vollständig gelöscht oder dem Archiv zur Übernahme angeboten.

2.5 Pflicht zur Bereitstellung und Folgen der Nichtbereitstellung

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und Beteiligung von Planungsbetroffenen brauchen Sie uns nur die Daten mitzuteilen, die für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten sind wir nicht in der Lage, das Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß durchzuführen und abzuschließen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang daraufhin, dass bei einer Verweigerung der Bereitstellung der erforderlichen personenbezogenen Daten Ihre Stellungnahme nicht vollumfänglich berücksichtigt werden kann und Sie auch keine Rückmeldung zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens erhalten.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf Basis von Einwilligungen können Sie jederzeit für die Zukunft widerrufen.

3. Rechte der Betroffenen

3.1 Rechts auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung

Alle Betroffenen haben das Recht auf Auskunft nach Art. 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung nach Art. 17 DSGVO und das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DSGVO.

Alle Auskunfts-, Berichtigungs- oder Löschungsersuchen stellen Sie bitte unter Angabe Ihres vollständigen Namens per Post oder E-Mail an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder datenschutz@wanzleben-boerde.de.

Sie haben zudem die Möglichkeit, sich bei Beschwerden an die für die Stadt Wanzleben-Börde zuständige Aufsichtsbehörde, den Datenschutzbeauftragten des Landes Sachsen-Anhalt, zu wenden.

Gemäß Artikel 21, Absatz 1 DSGVO haben betroffene Personen das Recht, aus Gründen, die sich aus der besonderen Situation der betroffenen Person ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten, Widerspruch einzulegen.

Den Widerspruch können Sie formlos richten an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder per E-Mail an: datenschutz@wanzleben-boerde.de. Sie können uns auch anrufen unter: 039209 – 447-0.

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde hat am 23.03.2023 die Aufstellung eines 1. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan beschlossen und den Vorentwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2023 ersichtlich öffentlich bekannt gemacht.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin

Fristfristige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Planes in der Zeit vom 04.05.2023 bis zum 05.06.2023 während folgender Zeiten:

Montag	9:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 Uhr, 14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	9:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 12:00 Uhr, 14:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr

durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung besteht, durch Bekanntmachung am 26.04.2023 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Stadtrat hat am 05.06.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde mit der zugehörigen Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

Montag	9:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 Uhr, 14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	9:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 12:00 Uhr, 14:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung am ersichtlich bekannt gemacht worden.

Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin

Prüfung der Stellungnahmen
Der Stadtrat der Stadt Wanzeleben-Börde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden, soweit abwägungsrelevante Sachverhalte vorgebracht wurden.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin

Abschließender Beschluss (Feststellungsbeschluss) über den Flächennutzungsplan
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde wurde am vom Stadtrat der Stadt Wanzeleben-Börde beschlossen. Die Begründung des 1. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin

Genehmigung
Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom unter AZ mit Aufträgen / Maßgaben / Hinweisen erteilt.

Halle/Leben, den (Datum) Im Auftrage Landrats Börde

Ausfertigung
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde wird hiermit ausfertigt.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin

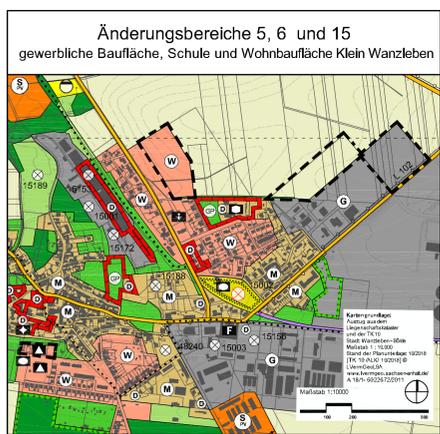
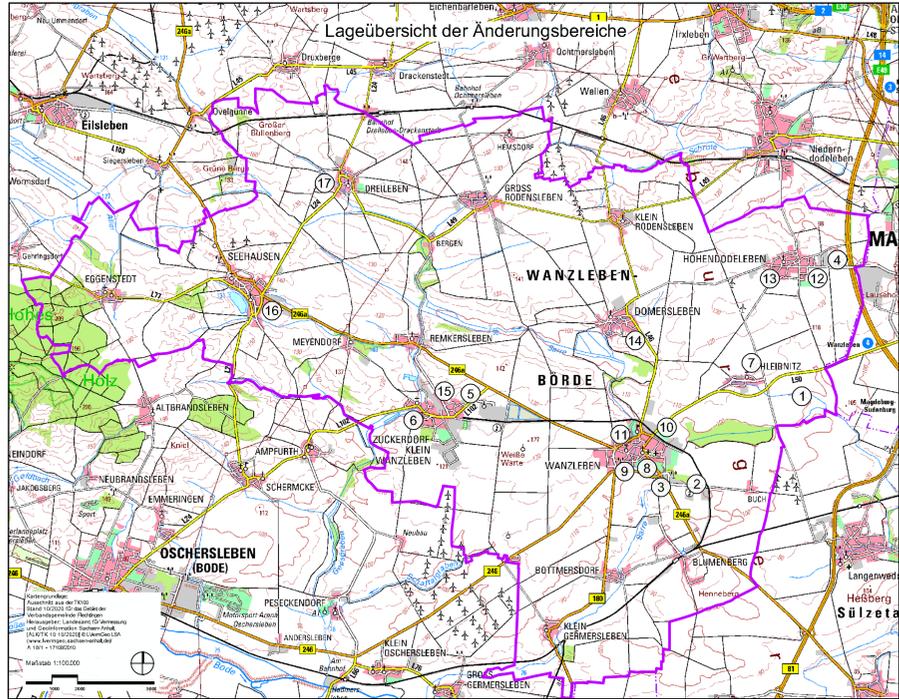
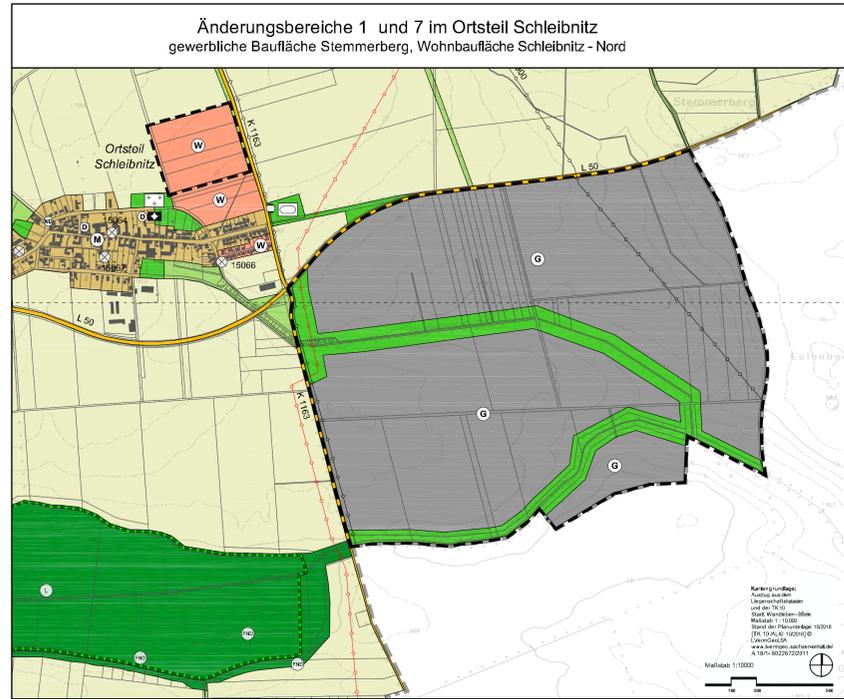
Inkrafttreten
Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Bekanntmachung am ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde wurde am wirksam.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin

Planerhaltung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde sind die Verzögerung von beschränkten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes sowie beschädfigte Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wanzeleben-Börde, den (Datum) Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung nach PlanZV

I. Darstellungen

- Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**
 - W Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - M gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - G gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 - S Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung gemäß Ziel 52 des LEP 2010 (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - S Sonderbauflächen für Tierhaltungsanlagen einschließlich zugehöriger Biogasanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - S Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - S Sonderbauflächen für Biogasanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sportanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - teilweise nur durch Planzeichen ohne Umgrünzung dargestellt**
 - öffentliche Verwaltungen
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Schule
 - Kindertagesstätte
 - kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
 - Feuerwehr
 - sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
 - Umgrünung von Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - Sportanlage
 - Spielanlage mit gesamtstädtischer Bedeutung
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)**
 - Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
 - überörtliche Straßen und örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - ruhender Verkehr
 - überörtliche Bahnanlagen
 - überörtlicher Radweg (nur soweit nicht entlang von Hauptverkehrsstraßen geführt)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**
 - oberirdisch
 - unterirdisch
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
 - Wasserversorgung
 - Abwasserbehandlung
 - Elektroenergieversorgung
 - Gasversorgung
 - Telekommunikationsanlage
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**
 - Grünflächen
 - Friedhof
 - Freibad
 - Sportplatz
 - Parkanlage
 - Dauerkeimgärten
 - Reitplatz
 - Tennisplatz
 - Schießanlage
 - Festplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)**
 - Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft - Grünlandnutzung oder Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz
 - Flächen für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Buchstabe im Quadrat zur Zuordnung der Maßnahme
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen des Flächennutzungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes

II. Kennzeichnungen

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Deponien oder durch Gutachten nachgewiesene Belastung)
- Flächen, für denen Böden eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (Untersuchungen liegen nicht vor)
- Umgrünung der Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen aufgrund von Erdalfgefährdung zu treffen sind

III. nachrichtliche Übernahmen

- europäisches Schutzgebiet, Natura 2000, FFH
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) (Umgrünung soweit von vorhandenen Schutzgebieten abweicht)
- Großstrappenschongebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- geschützte Parkanlage
- Flächennaturdenkmal
- Naturdenkmal
- Umgrünung von Mehrheiten baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- landschaftsprägende Einzelanlagen oder Mehrheiten baulicher Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

IV. Vermerke

- Polderfläche im Planfeststellungsverfahren
- überörtliche Straßen nach Bundesverkehrswegeplan (noch kein Linienbestimmungsverfahren abgeschlossen)
- Vorhaltefläche für großflächige Industrieansiedlungen gemäß Ziel 57 des Landesentwicklungsplanes
- Vermerk der in den Antragsunterlagen zur Planfeststellung enthaltenen unterirdischen Führung der Höchstspannungsstrasse Süd-Ost-Link

V. Hinweise

- Radweg Aller - Harz
- Aller - Radweg
- Börderadweg (Aller-Harz - Elbe)
- Telegraphenradweg (Berlin - Koblenz)
- Kompensations- und Aufforstungsmaßnahme A 14
- Kompensationsmaßnahme Bodenordnungsverfahren
- Kompensationsmaßnahme für neue Baugebiete
- von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommene Fläche

