

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Wirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben - Börde

Der Landkreis Börde, Amt für Planung und Umwelt, Sachgebiet Kreisplanung hat den vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde am 17.10.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben - Börde in der Genehmigungsfassung „Flächennutzungsplan Stadt Wanzleben - Börde, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in 11 Teilbereichen“, mit Schreiben vom 13.02.2025 (AZ: 2024-03457-dip) auf Grund von § 6 Abs. 1 BauGB mit folgendem Hinweis genehmigt:

„Die aus der vorliegenden 1. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wanzleben - Börde zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne sind entsprechend dem beachtlichen Hinweis in der landesplanerischen Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 04.09.2024 anzupassen und landesplanerisch abzustimmen.“

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit dieser Bekanntmachung wirksam (vgl. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch).

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes kann einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Stadt Wanzleben - Börde, Haus II, Zimmer 202 eingesehen werden.

Dienstzeiten:

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

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Jedermann kann die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen (§ 6a Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB ist die wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch im Internet auf der Seite der Stadt Wanzleben – Börde (www.wanzleben-boerde.de) unter Bekanntmachungen eingestellt.

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

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

Wanzleben - Börde, den 18.02.2025


Grit Matz
Bürgermeisterin



Die Bekanntmachung zur Wirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben - Börde besteht aus einer Seite.

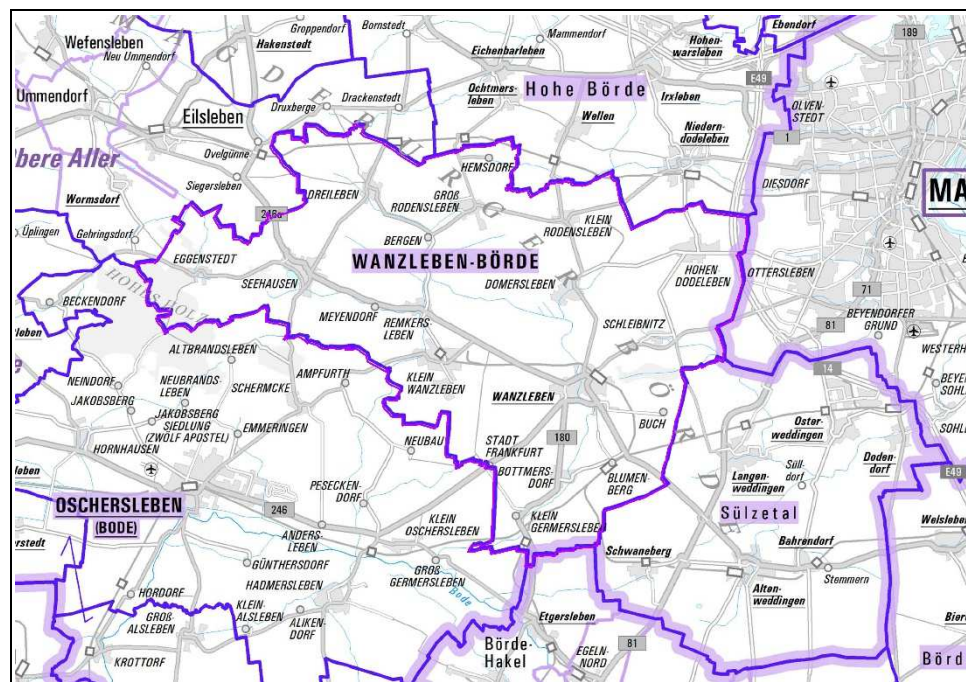


Stadt Wanzleben - Börde Landkreis Börde

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 des Flächennutzungsplanes in 11 Teilbereichen

Abschrift der Urschrift



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline 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	6
1.3. Plangrundlage	6
1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
1.5. Ökologisches Verbundsystem und Landschaftspläne im Bereich der Stadt Wanzleben-Börde	17
2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	17
2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Wanzleben-Börde	17
2.2. Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen	26
2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen	30
3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	34
3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung	34
3.2. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche, Bergbau	36
3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege	37
3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	38
3.5. Belange der Landwirtschaft	39
4. PRIVATE BELANGE	39
5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	40
6. VERFAHREN	40
6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit	40
6.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	40
7. FLÄCHENBILANZ	41
UMWELTBERICHT - TEIL B	42

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 sollten gemäß dem Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 06.06.2024 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 Nordost
- 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 Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Umfang der geplanten zusätzlichen Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen kritisch beurteilt. Dem Bedarfsnachweis der Stadt wurde nicht in allen Fällen gefolgt. Da die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, verzichtet die Stadt Wanzleben-Börde auf einzelne Änderungsbereiche. Diese Änderungsbereiche werden zunächst aus dem Verfahren ausgegliedert und erst nach Auslastung bestehender Reserven weiter verfolgt. Dies betrifft:

- 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

Der Änderungsbereich 2 widerspricht aktuellen Zielen der Raumordnung, da er sich in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 befindet. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Änderungsbereiche 2 und 3 erst dann für eine gewerbliche Nutzung attraktiv sind, wenn die Ortsumgehung Wanzleben vollständig fertiggestellt ist und die Flächen ohne Durchfahrung der Ortschaft Wanzleben erreichbar sind. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt den Schwerpunkt der eigenen gewerblichen Entwicklung im Gewerbegebiet Hohendodeleben zu setzen. Die Änderungsbereiche 2 und 3 sollen daher vorerst nicht weiter verfolgt werden.

- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nordost

Zu diesem Änderungsbereich wurde festgestellt, dass er den Zielen der Raumordnung widerspricht, da er der gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) zu beachtenden Begrenzung auf die Eigenentwicklung des nicht zentralen Ortsteiles Schleibnitz widerspricht. Dieser Änderungsbereich entfällt daher.

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

Diesem Änderungsbereich stehen die Ziele des ökologischen Verbundsystems entgegen, das den Bereich als Bestandteil des ökologischen Verbundes entlang der Sarre eingestuft hat. Weiterhin sind umfangreiche artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten. Der Bereich wurde zwar als raumverträglich eingestuft, die Stadt beabsichtigt jedoch, die Prioritäten am Standort Hohendodeleben zu setzen, um arbeitsplatznah Wohnflächen anbieten zu können und den dauerhaften Erhalt des Grundschulstandortes Hohendodeleben zu sichern.

- 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

Für die Änderungsbereiche 15 und 16 sieht der wirksame Flächennutzungsplan angrenzend bereits Entwicklungsflächen vor. Hier wurde festgestellt, dass zunächst diese Potenziale bestehender Entwicklungsflächen ausgeschöpft werden sollen und die Planung von Erweiterungen dieser Flächen zurückgestellt werden soll bis die bestehenden Reserven in Anspruch genommen wurden.

Im Ergebnis der Abwägung beschränkt sich die plangegegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes auf die folgenden Teilbereiche:

- 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 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 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage (Bebauungsplan Festplatz II)
- 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 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 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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 eingeblendeter 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 Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

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

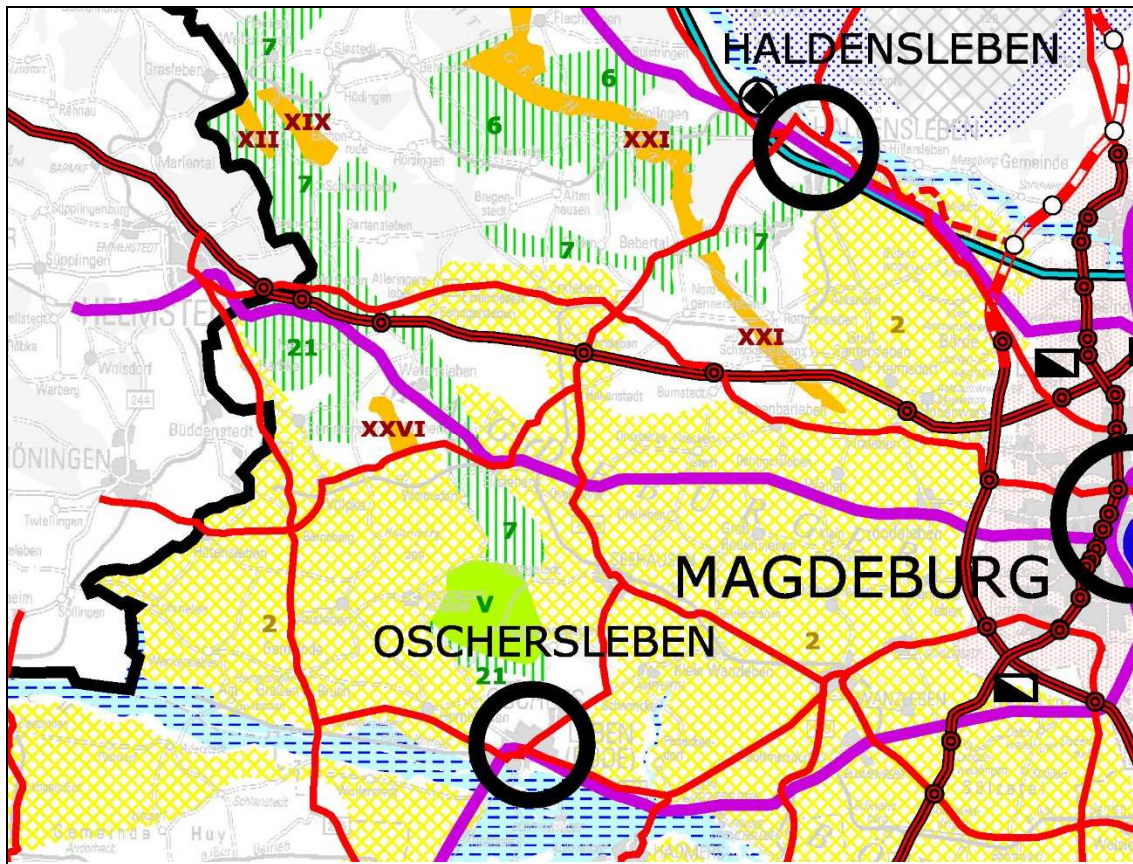


Abbildung Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

- 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.

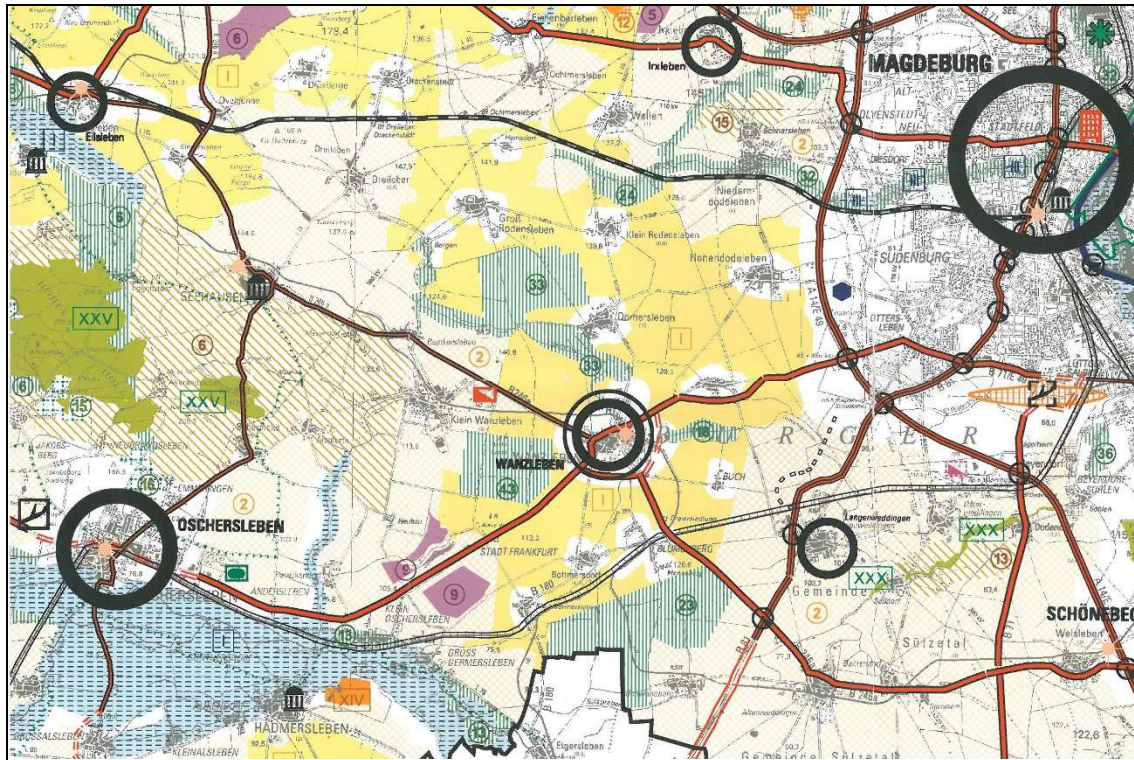


Abbildung Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Region Magdeburg

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.

Entwicklungssachsen

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.

Gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten

Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt als Gewerbegebietsentwicklung des zentralen Ortes Stadt Wanzleben das Gewerbegebiet Hohendodeleben zu entwickeln, da dieses verkehrsgünstiger gelegen und ohne Querung von Ortschaften von der Bundesautobahn A14 erreichbar ist. Die Standorte im Süden von Wanzleben sind von der Bundesautobahn A14 nur nach Querung der Ortslage Wanzleben zu erreichen. Auf diese Standorte wurde daher verzichtet.

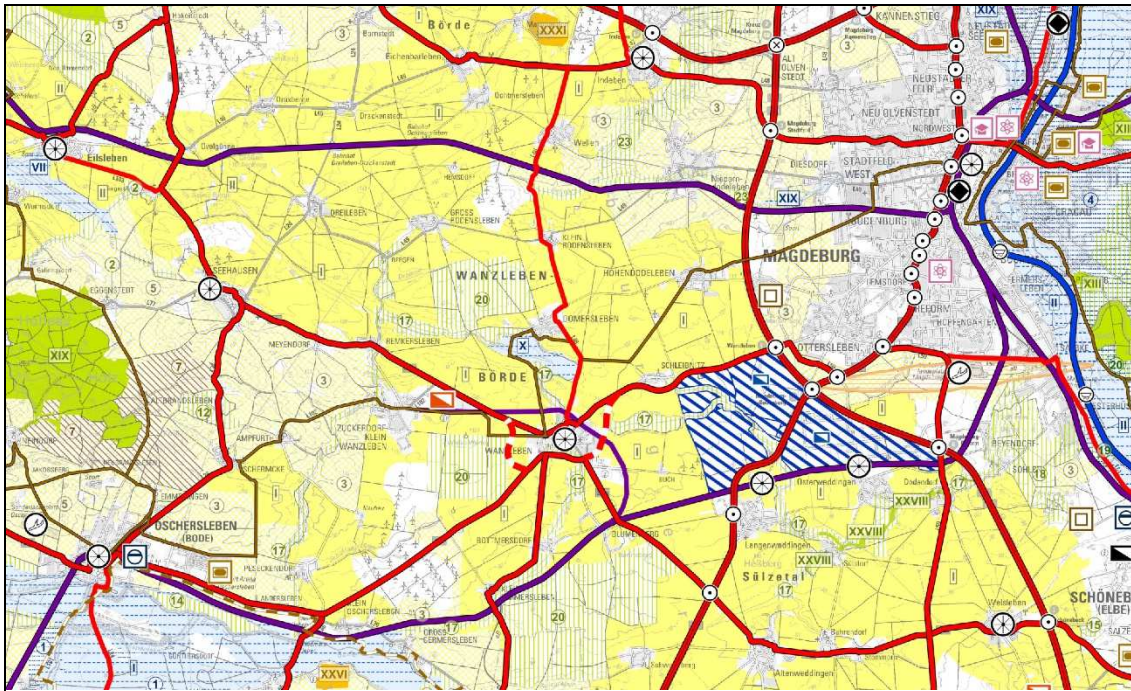


Abbildung Ausschnitt 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg

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.

Gemäß den Zielen 59 und 60 haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Bei der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, das vollständig ausgelastet ist. Es ist das Gebiet im Stadtgebiet von Wanzleben-Börde, das bisher die attraktivste Gewerbeansiedlung insgesamt darstellt. Es ist als Gewerbegebiet gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes 2010 dem zentralen Ort Stadt Wanzleben zuzuordnen.

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 ortsnahe 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 nur 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 4 Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost

Der Änderungsbereich 4 befindet sich als ortsnaher Bereich innerhalb der Flächen, die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 von den Festlegungen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgenommen sind. Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist er als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Wie vorstehend angeführt, erfolgte dies ohne die Berücksichtigung des Entwicklungsbedarfes ortsansässiger Betriebe in Hohendodeleben. Der Landesentwicklungsplan legt fest, dass die Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete im öffentlichen Interesse liegt und Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen hat. Vorliegend wird der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen der Vorrang eingeräumt. Das Änderungserfordernis wurde 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 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, 10 und 13 befinden sich außerhalb bestehender und außerhalb in Aufstellung befindlicher Vorranggebiete für die Landwirtschaft. Beim Änderungsbereich 10 ist die in Aufstellung befindliche Vorrangnutzung gegebenenfalls im Randbereich betroffen. Dies liegt innerhalb des Konkretisierungsspielraumes der Flächennutzungsplanung.

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

Die Flächen der Änderungsbereiche 11, 12, 14 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 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 Bebauungsplan in Aufstellung. Die Flächen wurden parzelliert. Für Hohendodeleben und Domersleben ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen von erheblicher Bedeutung, um die örtliche Infrastruktur, insbesondere die beiden Grundschulstandorte zu erhalten und eine örtliche Nahversorgung zu etablieren bzw. zu erhalten. Das Änderungserfordernis wurde 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.

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. Änderungsbereiche sind von diesem Vorbehalt nicht betroffen.

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 befand sich der Änderungsbereich 9 auf Flächen, die für das ökologische Verbundsystem eine wesentliche Rolle spielen. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt für diese Fläche eine besondere Bedeutung zu, die Fläche wurde aufgrund der Umsetzungshindernisse von der Planung ausgenommen.

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 davon aus, dass auch ein höherer Anteil von Zuzügen aus der INTEL Ansiedlung an Wanzleben gebunden werden kann. Da sich dieser derzeit nicht sachgerecht prognostizieren lässt, bleibt er zunächst ohne Ansatz in der Berechnung, dient aber zur argumentativen Unterstützung des geplanten Umfangs.

Die INTEL-Studie enthält daneben eine gemeindebezogene Bevölkerungsprognose. Diese weist hinsichtlich der Wanderungen (ohne Ansiedlung der Firma INTEL) einen für Wanzleben nicht uneingeschränkt geeigneten planerischen Ansatz zur Einschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes auf, da die prognostizierten Bevölkerungsbewegungen sich 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 Bauplätzen 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. 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. 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 Aktualisierung hinsichtlich des Referenzzeitraumes der Wanderungen. Diese Aktualisierung entspricht auch dem empfohlenen Vorgehen im 1. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes, aktuelle Daten zu verwenden.

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 Fünfjahreszeitraum 2017 bis 2021 sind insgesamt 218 Einwohner mehr zugewandert als weggezogen. Die in der INTEL Studie angenommene Zuwanderung in der Basisprognose beträgt somit 44 Einwohner pro Jahr. In einem Szenario berücksichtigt die Stadt Wanzleben-Börde die aktuelle Entwicklung, indem die Berechnung mit einem Wanderungsreferenzzeitraum 2019 bis 2023 vorgenommen wurde. In diesem Zeitraum wurde in allen 5 Jahren ein positiver Wanderungssaldo verzeichnet. Der Wanderungsgewinn betrug 421 Personen im 5 Jahreszeitraum. Dies entspricht 84 Einwohnern pro Jahr, mithin einem Einwohnerzuwachs von 40 Einwohnern mehr pro Jahr als die INTEL Basisprognose berechnet.

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	13.697	13.386	12.921
Einwohnerentwicklung Zuzug durch Ansiedlung INTEL (INTEL-Studie)	0	+82	+ 433	+ 877
Prognose Einwohner gesamt	13.813	13.779	13.819	13.798

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.

Als Methodik zur Aufteilung wurde für jeden Ortsteil die aktuelle Einwohnerzahl durch die Straßenentfernung zum Standort Eulenberg geteilt. Dies führt dazu, dass der Anteil für die am nächsten gelegenen Orte entsprechend der Nähe höher ausfällt. Da die Infrastrukturausstattung des Standortes eine wichtige Rolle spielen soll, wurde für die Ortsteile, die über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule verfügen, ein Zuschlag von 15% und für das Grundzentrum Stadt Wanzleben mit einer vollständigen Schulausstattung ein Zuschlag von 30% angenommen und einschließlich dieser Zuschläge eine Gesamtsumme gebildet. Entsprechend dem Anteil jedes Ortsteiles an dieser Gesamtsumme wurde der Zuzug durch die Ansiedlung von INTEL auf die Ortsteile aufgeteilt.

Einwohner	Bestand 2022	Prognose 2025	Prognose 2030	Prognose 2035	Einwohner- entwicklung
Bottmersdorf / Klein Germersleben	628	623	611	591	- 37
Bottmersdorf	375	372	365	353	- 22
Klein Germersleben	253	251	246	238	- 15
Domersleben	978	979	982	994	+ 16
Dreileben	519	515	503	486	- 33
Eggenstedt	207	205	201	194	- 13
Groß Rodensleben	902	895	874	850	- 52
Bergen	103	102	100	96	- 7
Groß Rodensleben	699	694	677	660	- 39
Hemsdorf	100	99	97	94	- 6
Hohendodeleben	1.536	1.538	1.558	1.594	+58
Klein Rodensleben	526	522	522	522	- 4
Remkersleben	566	561	548	529	- 37
Meyendorf	180	178	174	168	- 12
Remkersleben	386	383	374	361	- 25
Stadt Seehausen	1.662	1.648	1.631	1.590	- 72
Stadt Wanzleben	4.747	4.764	4.875	4.946	+ 199
Blumenberg	373	370	362	351	- 22
Buch	81	81	78	78	- 5
Schleibnitz	386	385	407	432	+ 46
Stadt Frankfurt	30	29	29	27	- 3
Wanzleben	3.877	3.899	3.999	4.058	+ 181
Zuckerdorf Klein Wanzleben	1.542	1.529	1.514	1.502	- 40
Σ Stadt Wanzleben- Börde	13.813	13.779	13.819	13.798	- 15

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 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	zusätz- liche Haus- halte
Bottmersdorf / Klein Germersleben	313	316	323	316	323	+ 10
Bottmersdorf	183	187	193	189	193	+ 10
Klein Germersleben	130	128	130	127	130	0
Domersleben	489	497	520	531	531	+ 42
Dreileben	245	247	255	255	255	+ 10
Eggenstedt	105	105	106	104	106	1
Groß Rodensleben	441	447	462	455	462	+ 21
Bergen	40	41	44	43	44	+ 4
Groß Rodensleben	350	354	366	361	366	+ 16
Hemsdorf	51	52	52	51	52	+ 1
Hohendodeleben	743	762	828	852	852	+109
Klein Rodensleben	256	265	276	279	279	+ 23
Remkersleben	286	287	290	283	290	+ 10*
Meyendorf	98	92	92	90	98	0
Remkersleben	188	195	198	193	198	+ 10
Stadt Seehausen	831	843	863	850	863	+ 32
Stadt Wanzleben	2.343	2.387	2.579	2.651	2.651	+311
Blumenberg	173	178	190	188	190	+ 17
Buch	37	37	40	41	42	+ 5
Schleibnitz	197	198	215	231	231	+ 34
Stadt Frankfurt	10	10	10	10	10	0
Wanzleben	1.926	1.964	2.124	2.181	2.181	+255
Zuckerdorf Klein Wanz- leben	774	768	809	803	809	+ 35
Stadt Wanzleben- Börde gesamt	6.826	6.924	7.311	7.379	7.421	+604

Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2035 nach Ortschaften und Ortsteilen

* aufgrund der Entwicklung des Ortsteiles Remkersleben

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	10	1	12	12
Domersleben	42	1	12	42
Dreileben	10	0,25	3	10
Eggenstedt	1	0,25	3	3
Groß Rodensleben	21	1	12	21
Hohendodeleben	109	2,5	30	109
Klein Rodensleben	23	1	12	23
Remkersleben	10	1	12	12
Stadt Seehausen	32	2,5	30	32
Stadt Wanzleben	311	15	180	311
Zuckerdorf Klein Wanzleben	35	2,5	30	35
Σ Stadt Wanzleben-Börde	604	28	336	610

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
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	10
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Zichorie Darre	4	4
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Rudorf-Breitscheid-Ring	6	3

innerörtliche Bauflächenreserven		
Ortschaft	mögliche Bauplätze Flächen-nutzungsplan (Stand 2018)	davon noch vorhanden
Bottmersdorf / Klein Germersleben	9	9
Domersleben	11	8
Dreileben	11	10
Eggenstedt	6	6
Groß Rodensleben	16	15
Hohendodeleben	2	4*
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

* im Bereich neu aufgestellter Satzungen nach § 34 Abs.3 BauGB

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. 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	42	-32	0	32	0
Dreileben	10	8	9	0	1	10	10	0	0	0	0
Eggenstedt	6	2	4	0	0	4	3	+1	0	0	+1
Groß Rodensleben	15	7	12	2	0	14	21	-7	0	0	-7
Bergen	3	0	2	2	0	4	4	0	0	0	0
Groß Rodensleben	10	6	8	0	0	8	16	-8	0	0	-8
Hemsdorf	2	1	2	0	0	2	1	+1	0	0	+1
Hohendodeleben	4	0	2	0	24	26	109	-83	0	83	0
Klein Rodensleben	7	2	5	0	8	13	23	-10	0	0	-10
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	32	+1	0	0	+1
Stadt Wanzleben	22	0	12	84	96	192	311	-119	0	130	+11
Blumenberg	11	0	6	0	0	6	17	-11	0	0	-11
Buch	3	0	2	3	0	5	5	0	0	0	0
Schleibnitz	5	0	2	45	0	47	34	+13	0	0	+13
Stadt Frankfurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wanzleben	3	0	2	36	96	134	255	-121	0	130	+9
Zuckerndorf Klein Wanzleben	9	3	6	17	12	35	35	0	0	0	0
Σ Stadt Wanzleben-Börde	110	32	75	113	175	363	610	-247	0	245	-2

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:

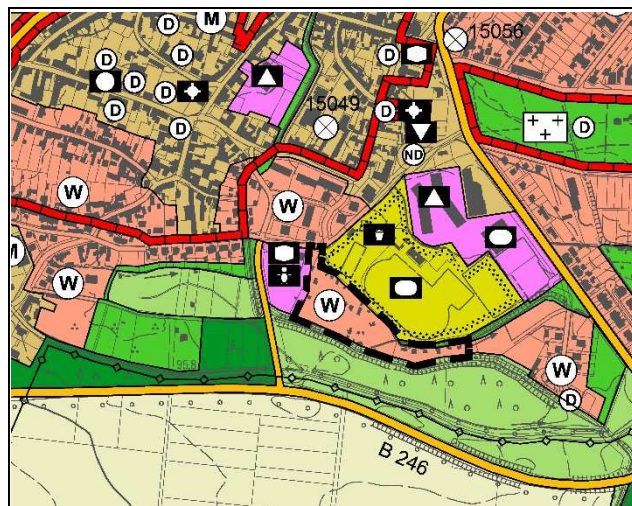
- Der Hauptanteil der zukünftigen Wohnbauflächen soll in der Stadt Wanzleben als grundzentralem Ort gedeckt werden.
- Weiter zu berücksichtigen sind die Orte, die sich in der Nähe der Ansiedlung der Firma Intel befinden und von denen der Standort mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Die Stadt Wanzleben-Börde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

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 Hügelpflanzung
Fläche: 1,56 Hektar
ca. 20 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



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

Für den Bereich Hügelpflanzung wurde der Bebauungsplan Festplatz II im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um eine redaktionelle Übernahme in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die 20 Baugrundstücke wurden in der vorstehenden Tabelle zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als Bestand berücksichtigt. Zusätzliche Bauplätze entstehen durch die Darstellung nicht.

Der Änderungsbereich 9 entfällt.

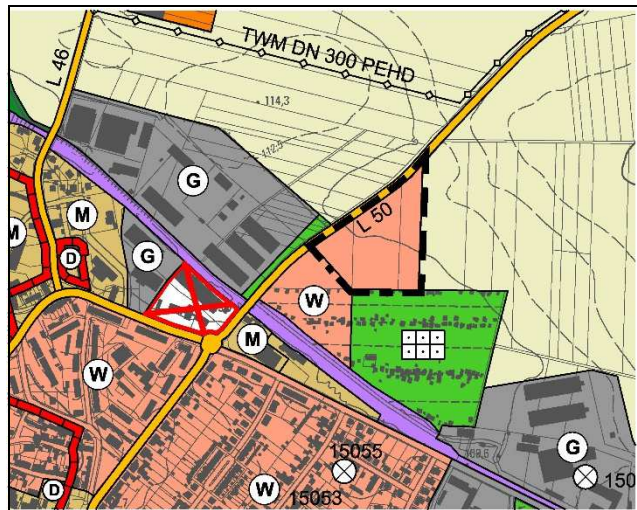
Änderungsbereich 10

Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz

Fläche: 2,45 Hektar

ca. 30 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.

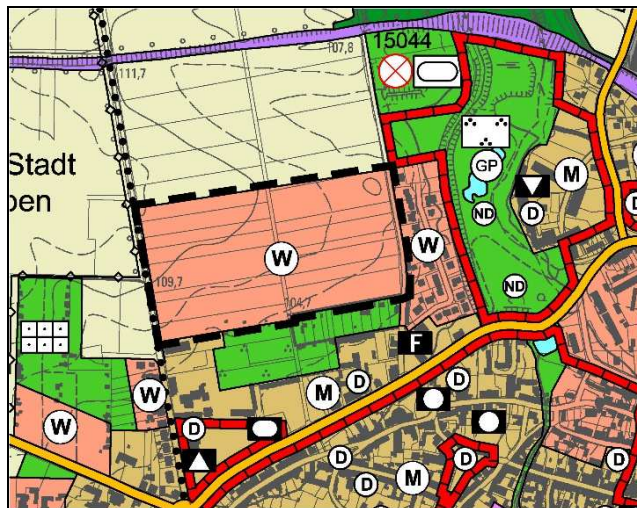
Änderungsbereich 11

Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben

Fläche: 8,63 Hektar

ca. 100 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

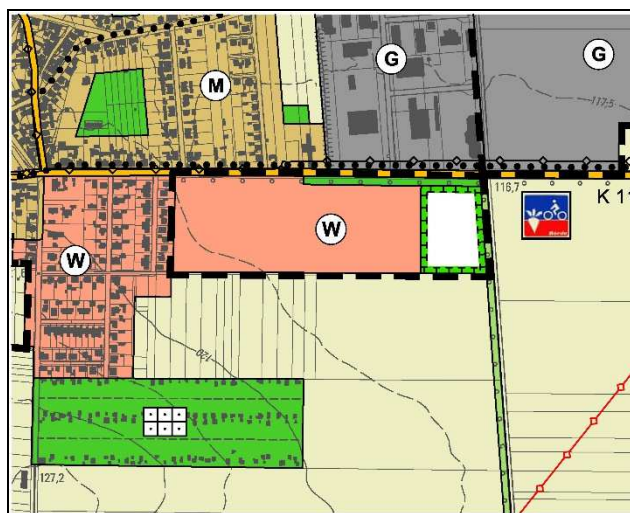
Die Ortschaft Hohendodeleben befindet sich in der Nähe des Standortes Eulenberg / Stemmerberg und ist mit dem Fahrrad über Feldwege gut erreichbar. Auf Grundlage der räumlichen Nähe zu diesem Standort fällt nach dem in der INTEL Studie verwendeten Gravitationsmodell, das auch auf die Verteilung innerhalb der Stadt Wanzleben-Börde angewendet wurde, ein erheblicher Anteil des durch die Ansiedlung implizierten Einwohnerzuwachses der Stadt Wanzleben-Börde auf Hohendodeleben. Weiterhin ist Hohendodeleben der Gewerbestandort mit dem günstigsten Entwicklungspotenzial der Stadt Wanzleben-Börde, der als Gewerbestandort am zentralen Ort Wanzleben festgelegt wurde. Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es in Hohendodeleben die bestehende und sanierte Grundschule dauerhaft zu sichern. Es wird die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes angestrebt. Aufgrund der Nähe zum INTEL-Standort, der gewerblichen Entwicklung 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. 84 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



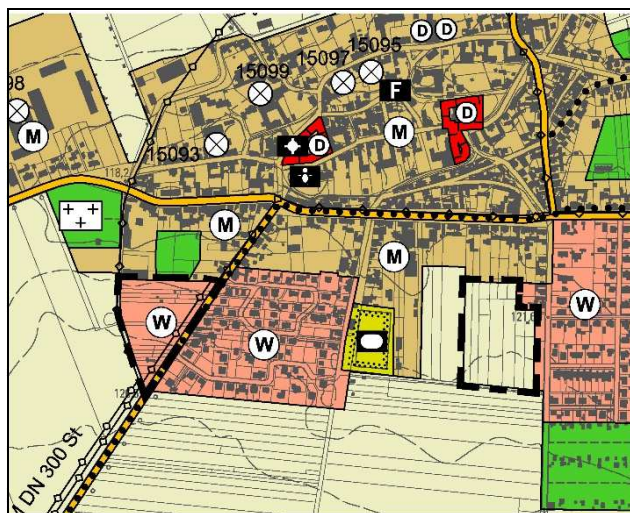
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6022672/2011

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. Auf Grundlage der räumlichen Nähe zu diesem Standort fällt nach dem in der INTEL Studie verwendeten Gravitationsmodell, das auch auf die Verteilung innerhalb der Stadt Wanzleben-Börde angewendet wurde, ein Anteil des durch die Ansiedlung implizierten Einwohnerzuwachses der Stadt Wanzleben-Börde auf Domersleben. 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 befindet sich im Besitz eines Erschließungsträgers. Das Baugebiet soll aufgrund des zusätzlichen Bedarfes durch die Entwicklung des Standortes Eulenberg/Stemmerberg reaktiviert werden.

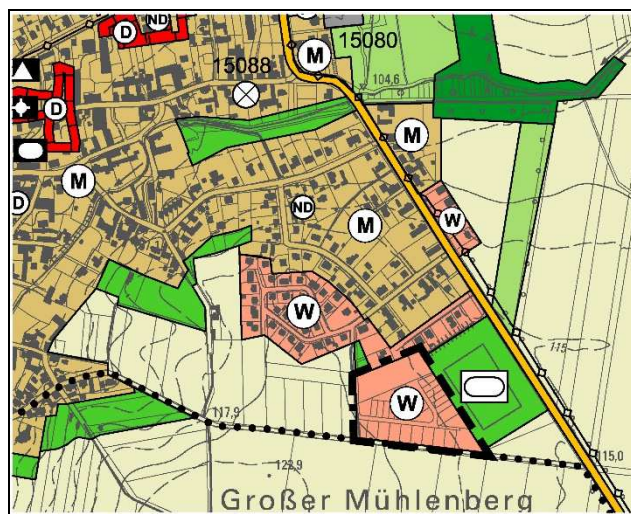
Änderungsbereich 14

Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben

Fläche: 2,06 Hektar

ca. 32 Baugrundstücke (bereits parzelliert)

[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 aufgrund geänderter pädagogischer Konzepte zum jahrgangsübergreifenden Unterricht in Lernclustern die Erweiterung des Schulgeländes Klein Wanzleben erforderlich.

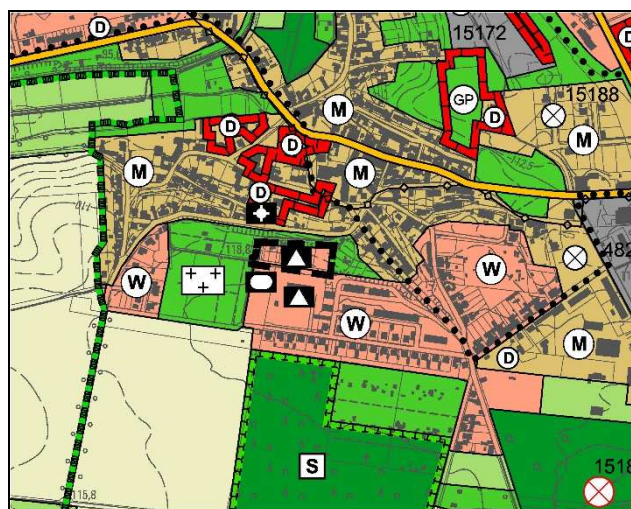
Änderungsbereich 6

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



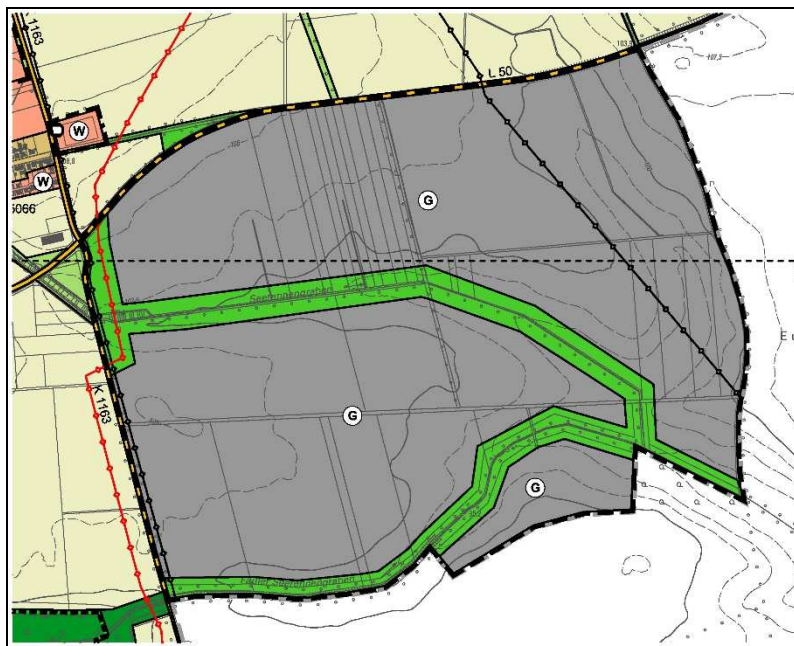
2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen

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 Industrieansiedlung 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

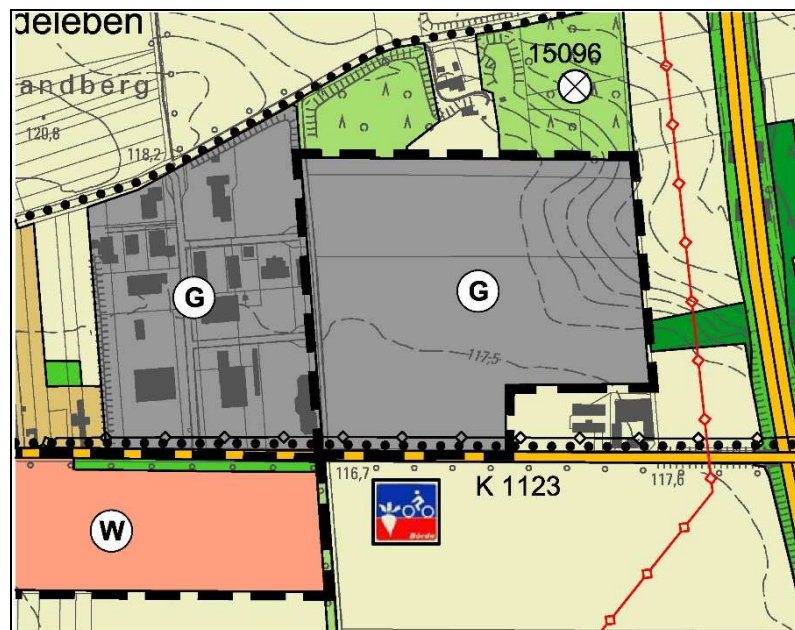
Durch die Entwicklung des High-Tech-Parkes erwartet die Stadt Wanzleben-Börde weitere Impulse für ortsansässige gewerbliche Betriebe, insbesondere für Dienstleistungs-, Bau- und Logistikbetriebe. Da für den High-Tech-Park eine Profilierung auf Unternehmen der Informationstechnologie vorgesehen ist, benötigen 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 der Hauptteil 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.

Die Deckung des Flächenbedarfes in der Stadt Wanzleben-Börde ansässiger Betriebe ist ein Eigenbedarf der Gemeinden. Dieser unterliegt dem grundgesetzlich geregelten Schutz nach Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz als eigene Angelegenheit der Gemeinde. Bisher haben die Betriebe Karlowsky fashion (hochwertige Berufsbekleidung) für 10.000 - 15.000 m² Hallenfläche, Breithaupt und Philipp (Kranverleih) und BKS Baumaschinen und Kranservice GmbH einen zusätzlichen Flächenbedarf über einen Letter of Intent (LoI) angemeldet. Die vorstehenden Firmen sind im Gewerbegebiet Hohendodeleben im Bestand ansässig. Während sich der Bedarf für Karlowsky fashion aus der allgemeinen Geschäftsentwicklung ableitet, beabsichtigen die Firmen Breithaupt und Philipp und BKS sich für die anstehenden Bauaufgaben im High-Tech-Park zu positionieren. Es ist daher erforderlich, dass die Erweiterungsmöglichkeiten bereits zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen im High-Tech-Park zur Verfügung stehen. Hierfür beabsichtigt die Stadt Wanzleben-Börde kurzfristig die Erweiterung des Gewerbegebietes Hohendodeleben vorzusehen.

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. Die Erweiterungsfläche ist bereits durch einen in Hohendodeleben ansässigen 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.

Gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Wanzleben-Börde

beabsichtigt als Gewerbegebietsentwicklung des zentralen Ortes Stadt Wanzleben das Gewerbegebiet Hohendodeleben zu entwickeln, da dieses verkehrsgünstiger gelegen und ohne Querung von Ortschaften von der Bundesautobahn A14 erreichbar ist.

Der Bedarf insgesamt 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

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 Gewerbe- fläche (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 Nord- zucker AG in der Fassung der 1.Änderung	15.01.2004 15.08.2008	111,71 ha	109,9 ha	26,5 ha (nur für Nord- zucker AG)	(nur für Nord- zucker 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 14,60 ha

Fehlbedarf -16,47 ha

Für die Deckung des verbleibenden Fehlbedarfes hatte die Stadt Wanzleben-Börde zunächst folgende Standorte vorgesehen:

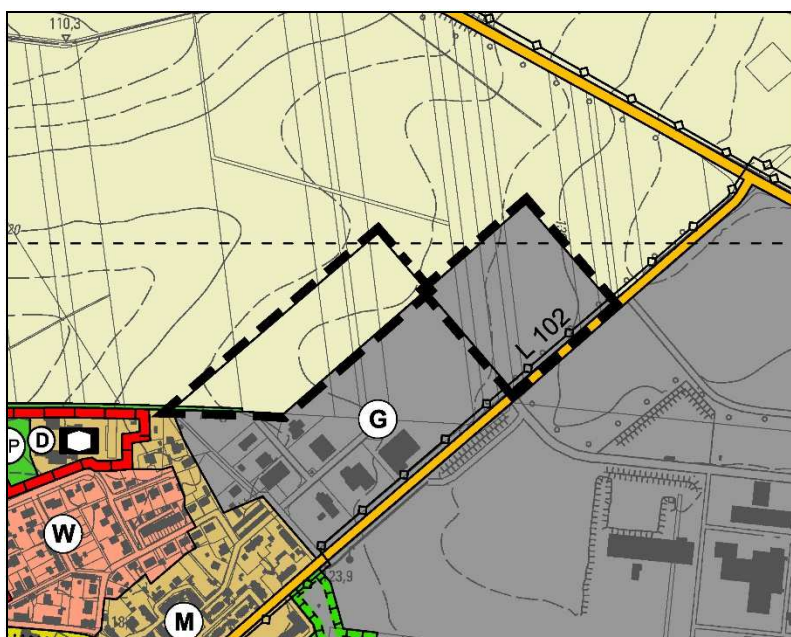
- Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben

In einer Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde festgestellt, dass die Änderungsbereiche 2 und 3 erst dann für eine gewerbliche Nutzung attraktiv sind, wenn die Ortsumgehung Wanzleben vollständig fertiggestellt ist und die Flächen ohne Durchfahrung der Ortschaft Wanzleben erreichbar sind. Die Änderungsbereiche 2 und 3 sollen bis zum Vorliegen dieser Voraussetzungen und einem Bedarfsnachweis zusätzlicher Erweiterungsflächen im vorliegenden Verfahren nicht weiter verfolgt 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

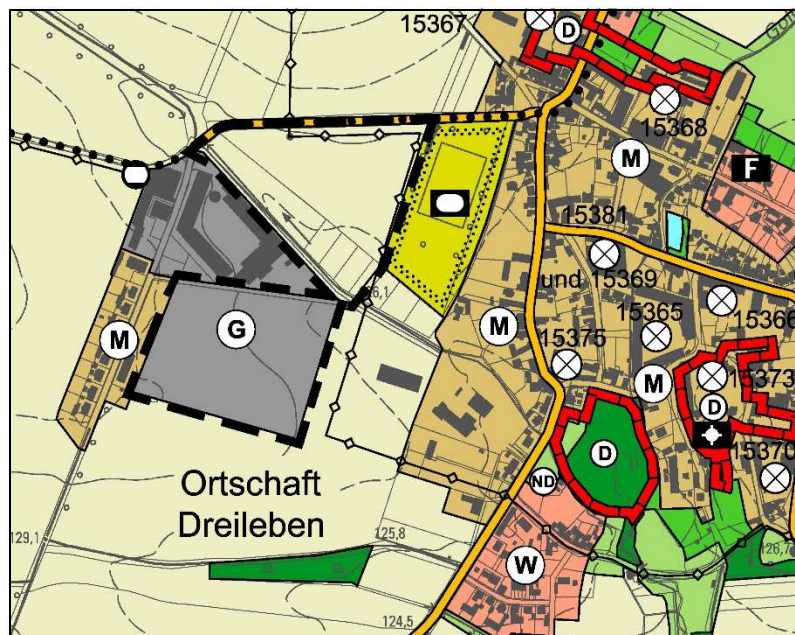
Der Änderungsbereich 5 umfasst nur eine flächengleiche Verlagerung der bereits bisher dargestellten gewerblichen Baufläche. Die Fläche soll den örtlichen Bedarf Klein Wanzlebens decken und ist Bestandteil des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe Klein Wanzleben, der durch die Zuckerfabrik Klein Wanzleben und die KWS Saatzucht geprägt wird.

Änderungsbereich 17

Ortschaft Dreileben
Änderung der Abgrenzung
des Gewerbegebietes zur
Erweiterung der Bühring
Maschinenbau 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



Die Maschinenbau Bühring GmbH betreibt in Dreileben ein traditionsreiches Maschinenbauunternehmen, das aus der 1935 in Dreileben gegründeten Firma Welger Maschinenbau hervorgegangen ist. Die Betriebsgebäude in der Kolonie in Dreileben wurden nach dem Jahre 2003 neu errichtet. Der Flächennutzungsplan sieht bisher die erforderlichen Flächen für die Betriebsenerweiterung nach Norden vor. Zwischen dem Betriebsgelände und der bisher vorgesehen Erweiterung nach Norden 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 Erüchtigung 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 K1 163 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 FGL 103, DN 900 der ONTRAS GmbH und die Gashochdruckleitung Schleibnitz-Gutenswegen (DN 300) der Avacon Netz GmbH gequert. Zu den Leitungen 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. Die Bundesnetzagentur führte am 25.06.2024 einen Erörterungstermin in Magdeburg durch und wird im nächsten Schritt zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf innerhalb des festgelegten Trassenkorridors festlegen.

- 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 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage

Der Änderungsbereich wird an die Alte Promenade und an das Baugebiet Wohngebiet Am Festplatz angeschlossen. Die Belange der Erschließung wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

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

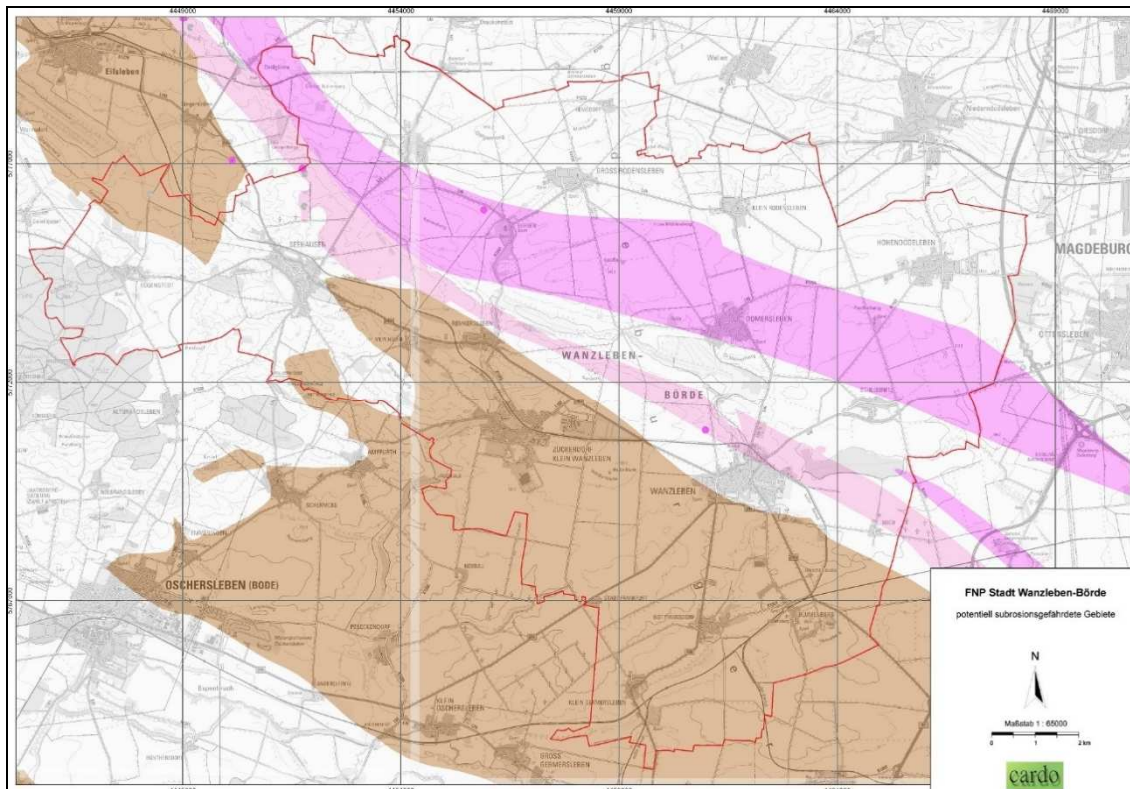
Der Änderungsbereich soll über die derzeitige Zufahrt erschlossen werden. Diese ist für den erwarteten Lieferverkehr im derzeitigen Zustand unzureichend. Sie bedarf bei einer Erweiterung des Betriebes eines bedarfsgerechten Ausbaus.

3.2. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche, 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 subrosionsgefährdete 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 subrosionsgefährdeten 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 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 Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind bisher in dem beschriebenen Gebiet zwei Erdfallereignisse (nordwestlich Wanzleben und nördlich Seehausen) dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier ebenfalls als gering eingeschätzt wird. 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 subrosionsgefährdeten Horizonte liegen hier in größerer Tiefe, so dass ein Auftreten von Erdfällen hier nicht zu erwarten ist. Aufgrund des geringen Risikos ist eine Kennzeichnung der Gebiete in der Planzeichnung nicht erforderlich.



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

Die Änderungsbereiche liegen aktuell innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde eine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG (Nr.I-B-c-137/2023) zur Vorbereitung der Gewinnung von Bodenschätzen erteilt. Die Anglo American Exploration Germany GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung. Auswirkungen auf die Tagesoberfläche sind durch die Aufsuchung nicht zu erwarten.

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
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 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben

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 Kunstdenkmalpflege

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar betroffen. Seitens des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege wurde bemängelt, dass mehrere Denkmale im Plan nicht verzeichnet seien. Dies ist zutreffend und entspricht den Regelungen des Baugesetzbuches. Gemäß § 5 Abs.4 BauGB sind nur nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen im Flächennutzungsplan zu verzeichnen. Einzeldenkmale 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. 215,35 Hektar hochwertige landwirtschaftliche Ackerflächen für die gewerbliche Entwicklung und 21,67 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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient überwiegend den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen (Änderungsbereiche 1, 4, 5 und 17), der Wohnbedürfnisse und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Änderungsbereiche 10, 11, 12, 13 und 14) und den Belangen des Gemeinbedarfs (Änderungsbereich 6). Weiterhin erfolgen Klärstellungen von Flächen, deren Bebauung bereits bauplanungsrechtlich zulässig ist (Änderungsbereich 8).

Beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft durch die teilweise großflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden für die bauliche Entwicklung der Ortslagen und zur gewerblichen Nutzung. Für die bauliche Entwicklung wurden zunächst die Konversionsstandorte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen geprüft. Hier stehen geeignete Flächen nicht zur Verfügung. Durch die bauliche Entwicklung auf Außenbereichsflächen werden allgemein die Belange von Natur und Landschaft beeinträchtigt. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die für die Wohnbauflächen zunächst gebietsintegriert erfolgen sollen, für die teilweise im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen können. Insgesamt erfordern die unter Satz 1 angeführten Belange die Änderung des Flächennutzungsplanes, sie überwiegen die Beeinträchtigungen.

6. VERFAHREN

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

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. Dieser Änderungsbereich ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die weiteren Stellungnahmen betrafen 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung gingen keine Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit ein.

6.2. 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 wurde.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB wurden wesentliche abwägungsrelevante Stellungnahmen durch die oberste Landesentwicklungsbehörde vorgetragen. Im Ergebnis der Abstimmung mit der Behörde wurden die Änderungsbereiche 2, 3, 7, 9, 15 und 16 aus dem Verfahren ausgegliedert. Zum Sachverhalt und zu den Gründen wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.1. der Begründung verwiesen.

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 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 8	1,56	1,56
– Flächen für Sport- und Spielanlagen	1,39	0
– Grünflächen	0,17	0
– Wohnbauflächen	0	1,56
• 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 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 43
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes 43
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 43
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes 45
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden 52
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden 52
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA 52
2.1.2.	Schutzgut Mensch 53
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope 53
2.1.4.	Schutzgut Boden 60
2.1.5.	Schutzgut Wasser 61
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild 62
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft 62
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter 63
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung 63
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 69
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 70
3.	Ergänzende Angaben 71
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren 71
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 72
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung 72

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. Dies betrifft auch den Änderungsbereich 8. 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 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 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
<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 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:

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

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 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 Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal - argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde

Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Börde befinden sich die prüfungsrelevanten Änderungsbereiche 1 bis 14. Die Entwicklungskarten sehen für die Änderungsbereiche 1, 4, 10, 11, 12 und 14 die Beibehaltung als Ackerfläche 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 und 4, 10, 11, 12 und 14)
- Amphibien für Planungen in Gewässernähe (Änderungsbereich 1)

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 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 Eintrags 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, 4, 10, 11, 12 und 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. Der Änderungsbereich 1 befinden sich auf ortsfernen Flächen. Die Festsetzung des Änderungsbereich 1 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft widerspricht dem Landesentwicklungsplan 2010 und ist gemäß der Einschätzung der Stadt Wanzleben-Börde nicht mehr wirksam.

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 enthält der Landschaftsplan 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 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.

Landschaftsplan:

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 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 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:

Landschaftsplan:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche und die Landschaftsgliederung der vielgestaltigen Kulturlandschaft. Weiterhin werden Schwerepunktgebiete 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.

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

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet. Auf den Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen oder in deren Nähe befinden sich keine derzeit bekannten geschützten Biotope.

2.1.2. Schutzgut Mensch

Änderungsbereiche 1 und 4 (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 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost | 14,60 ha |

Bestand und Bewertung:

Bei den Änderungsbereichen 1 und 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, 10 bis 12 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------------|--|---------|
| - 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 |

Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche 10 bis 12 und 14 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 den Änderungsbereich 10 ein. Sie gehen bei dem Wohngebiet im Osten von Wanzleben 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 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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

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 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] © 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 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] © 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.

2.1.4. Schutzgut Boden

Änderungsbereiche 1, 4, 10 bis 12 und 14 (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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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

Bestand:

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

Bereiche 1, 4, 10, 11, 12, 14 Löss- Schwarzerden bis Braunschwarzerden

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 Bodenumbbruch 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 Bodenumbrochs 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.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Änderungsbereiche 1 und 3 (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 |
|---------------------------|--|-----------|

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)

- | | | |
|----------------------------|--|-----------|
| - 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 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost | 14,60 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 |

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 Geschütztheit 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.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Änderungsbereiche 1, 4, 10 bis 12 und 14 (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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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

Bestand:

Die Änderungsbereiche 1, 4, 10 bis 12 und 14 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 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.

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 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 und 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 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nord-ost | 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. 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.

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

- | | | |
|-----------------------|--|---------|
| - 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 |

Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Änderungsbereichen 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 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 des Änderungsbereiches 11 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, 4, 10 bis 12 und 14 (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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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

Vom Eingriff sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Änderungsbereiche 1, 4, 10 bis 12 und 14). Hochwertige Biotoptypen sind nicht 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, 4, 10, 11, 12 und 14 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 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 und 4, 10 bis 12 und 14 (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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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

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. 238 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 und 4, 10 bis 12 und 14 (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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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

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**

Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Änderungsbereiche 1, 4, 10 bis 12 und 14 (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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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

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, 4, 10 bis 12 und 14 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. Für diese haben die Änderungsbereiche keine wesentliche Bedeutung für die Kaltluftzufuhr.

- **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 Vorrangstandortes 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 4, 10 bis 12 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Änderungsbereiche 10 bis 12 und 14) oder mangelhaft (Änderungsbereich 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)

- | | | |
|---------------------------|--|-----------|
| - 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 |
|---------------------------|--|-----------|

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 innergebielichen 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.

Änderungsbereich 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

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

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 Kompensation 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 den Änderungsbereich 4 genutzt werden. Weitere Flächen sieht der Flächennutzungsplan in Dreileben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage vor.

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

- | | | |
|----------------------------|--|---------|
| - 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 |

Die Änderungsbereiche umfassen die Überplanung von Ackerflächen, aus denen bei der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung nur geringe Kompensationserfordernisse resultieren. Die Maßnahmen für die Änderungsbereiche 10, 11 und 14 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.

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.

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.

Änderungsbereich 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|---|----------|
| - Änderungsbereich 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nord-ost | 14,60 ha |
|----------------------|---|----------|

Der Änderungsbereich 4 schließt an vorhandene gewerbliche Bauflächen in Hohendodeleben an und erweitert diese bedarfsgerecht. Alle an das Gewerbegebiet angrenzenden Lagealternativen würden stärker in den Außenbereich eingreifen, so dass die Flächen des Änderungsbereiches gewählt wurden. Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben ergänzt das Gebiet 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 10 bis 12 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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

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:

- 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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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

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 und 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. 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.

Die Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Änderungsbereichen 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 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 des Änderungsbereiches 11 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, 4, 10, 11, 12 und 14). Hochwertige Biotoptypen sind nicht 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, 4, 10 bis 12 und 14 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 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. 238 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:

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**

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, 4, 10 bis 12 und 14 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. Für diese haben die Änderungsbereiche keine wesentliche Bedeutung für die Kaltluftzufuhr.

- **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 10 bis 12 und 14) oder mangelhaft (Änderungsbereich 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 Seerennengrabens sowie weiterer ergänzender Grün- und Gehölzflächen, die einen hohen Anteil der innergebietslichen 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 den Änderungsbereich 4 genutzt werden. Weitere Flächen sieht der Flächennutzungsplan in Dreileben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage vor.

Die Änderungsbereiche 10 bis 12 und 14 umfassen die Überplanung von Ackerflächen, aus denen bei der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung nur geringe Kompensationserfordernisse resultieren. Die Maßnahmen für die Änderungsbereiche 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.

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.

Der Änderungsbereich 4 schließt an vorhandene gewerbliche Bauflächen in Hohendodeleben an und erweitert diese bedarfsgerecht. Alle an das Gewerbegebiet angrenzenden Lagealternativen würden stärker in den Außenbereich eingreifen, so dass die Flächen des Änderungsbereiches gewählt wurden. Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben ergänzt das bestehende Gewerbegebiet 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, Oktober 2024

gez. Matz

Grit Matz
Bürgermeisterin

Zusammenfassende Erklärung

**zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Wanzleben-Börde mit
den Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben, Domersleben,
Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein
Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und
Zuckerdorf Klein Wanzleben**

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

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
3. Beteiligung der Behörden	5
4. Belange von Natur und Umwelt	31
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
6. Zusammenfassung	37

1. Ziel 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 sollten gemäß dem Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 06.06.2024 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 Nordost
- 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 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 Böhning GmbH

Im Rahmen der Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Umfang der geplanten zusätzlichen Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen kritisch beurteilt. Dem Bedarfsnachweis der Stadt wurde nicht in allen Fällen gefolgt. Da die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, verzichtet die Stadt Wanzleben-Börde auf einzelne Änderungsbereiche. Diese Änderungsbereiche werden zunächst aus dem Verfahren ausgegliedert und erst nach Auslastung bestehender Reserven weiter verfolgt. Dies betrifft:

- 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

Der Änderungsbereich 2 widerspricht aktuellen Zielen der Raumordnung, da er sich in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 befindet. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Änderungsbereiche 2 und 3 erst dann für eine gewerbliche Nutzung attraktiv sind, wenn die Ortsumgehung Wanzleben vollständig fertiggestellt ist und die Flächen ohne Durchfahrung der Ortschaft Wanzleben erreichbar sind. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt den Schwerpunkt der eigenen gewerblichen Entwicklung im Gewerbegebiet Hohendodeleben zu setzen. Die Änderungsbereiche 2 und 3 sollen daher vorerst nicht weiter verfolgt werden.

- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nordost

Zu diesem Änderungsbereich wurde festgestellt, dass er den Zielen der Raumordnung widerspricht, da er der gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) zu beachtenden Begrenzung auf die Eigenentwicklung des nicht zentralen Ortsteiles Schleibnitz widerspricht. Dieser Änderungsbereich entfällt daher.

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

Diesem Änderungsbereich stehen die Ziele des ökologischen Verbundsystems entgegen, das den Bereich als Bestandteil des ökologischen Verbundes entlang der Sarre eingestuft hat. Weiterhin sind umfangreiche artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten. Der Bereich wurde zwar als raumverträglich eingestuft, die Stadt beabsichtigt jedoch, die Prioritäten am Standort Hohendodeleben zu setzen, um arbeitsplatznah Wohnflächen anbieten zu können und den dauerhaften Erhalt des Grundschulstandortes Hohendodeleben zu sichern.

- 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

Für die Änderungsbereiche 15 und 16 sieht der wirksame Flächennutzungsplan angrenzend bereits Entwicklungsflächen vor. Hier wurde festgestellt, dass zunächst diese Potenziale bestehender Entwicklungsflächen ausgeschöpft werden sollen und die Planung von Erweiterungen dieser Flächen zurückgestellt werden soll bis die bestehenden Reserven in Anspruch genommen wurden.

Im Ergebnis der Abwägung beschränkt sich die plangegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes auf die folgenden Teilbereiche:

- 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 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 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage (Bebauungsplan Festplatz II)
- 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 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.

2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 04.05.2023 bis zum 05.06.2023 im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde und in der Stadtverwaltung. Es wurden aus der beteiligten Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen abgegeben (teilweise von mehreren Bürgern unterzeichnet). Durch Anwohner wurde Bedenken und Hinweise zum Änderungsbereich 9 - Alter Schulgarten vorgetragen. Dieser Änderungsbereich ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die weiteren Stellungnahmen betrafen 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.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen vom 24.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde und in der Stadtverwaltung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

3. Beteiligung der Behörden

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 24.03.2023 unter Zusendung einer CD des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten. Unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 07.06.2024 unter Zusendung eines Linkes zur Einsicht in den Entwurf um Stellungnahme gebeten.

Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden von der Landeshauptstadt Magdeburg, vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, der Autobahn GmbH des Bundes, dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vorgetragen.

Inhalt der Stellungnahme Landeshauptstadt Magdeburg	Stellungnahme der Stadt
– Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 den Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben-Börde mit den Ortschaften Bottmersdorf/ Klein Germersleben,	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Zur Stellungnahme vom 11.05.2023 zum Vorentwurf wurde ein Abwägungsbeschluss gefasst, der der Landeshauptstadt Magdeburg mit Übersendung

Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben (1.Änderung FNP) zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wanzleben-Börde trat mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.06.2021 in Kraft. Mit der 1.Änderung des FNP beabsichtigt die Stadt Wanzleben-Börde die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen aufgrund der Ansiedlung der Firma Intel am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg. Die 1.Änderung des FNP umfasst 17 Teilbereiche. Die Planungsziele bestehen seit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf unverändert fort, die Begründung wurde nur geringfügig geändert. Daher hält die Stadt Magdeburg die Stellungnahme vom 11.05.2023 grundsätzlich aufrecht. - Gewerbliche Bauflächen: Die Entwicklung des High-Tech-Parks (Änderungsbereich 1) wird von der Landeshauptstadt Magdeburg grundsätzlich befürwortet. Aus Sicht der Stadt Magdeburg wird für die zeitnahe Schaffung von Baurecht jedoch ein separates Verfahren für den Änderungsbereich 1 empfohlen. Mit dem Änderungsbereich 1 ist die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz beabsichtigt. Das Gebiet des Änderungsbereiches 1 hat eine Größe von insgesamt rund 215 Hektar (Nettobauland ca. 160 Hektar). Dieser Bereich ist Bestandteil des geplanten High-Tech-Parks innerhalb des Vorrangstandorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben). Der Standort wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg, der Gemeinde Sülzetal und der Stadt Wanzleben-Börde entwickelt. Die Entwicklung des gemeinsamen High-Tech-Parkes am Standort Stemmerberg ist aufgrund der Intel-Ansiedlung wichtig, die Voraussetzungen für eine Entwicklung der gewerblichen Bauflächen sind zeitnah zu schaffen. Ziel dabei ist lt. Begründung, Kapitel 2.3 (S.30), innerhalb des Plangebietes die Ansiedlung "weiterer Unternehmen der Hochtechnologie [...], die die bei Intel hergestellten Halbleiter weiterverarbeiten sowie die Ansiedlung von Zulieferern für das Unternehmen." - Diese hier beschriebene angestrebte Profilierung als "Schwerpunkt der Informationstechnik" ist lt. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Stemmerberg" der Stadt Wanzleben-Börde vom 28.09.2021 nicht vorgesehen und nach Auffassung der Stadt Magdeburg auch nicht zielführend. Die damit begründete Vorhaltung der Flächen ausschließlich für Unternehmen der Hochtechnologie sowie entsprechenden Zulieferern und der Ausschluss allgemeiner gewerbliche Nutzungen (Begründung, Kapitel 3.2, S.30) sind nicht nachvollziehbar. Der Ausschluss allgemeiner gewerblicher Nutzungen ist nicht mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Stemmerberg" der Stadt Wanzleben-Börde begründbar. - Der Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen außerhalb des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung in dem geplanten Umfang für neue Industrieansiedlung wird seitens der Landeshauptstadt nicht zugestimmt. Der Bedarf ist nicht erkennbar. Gegen die Entwicklung der Änderungsbereiche 2 bis 4 werden Einwände geltend gemacht.	des Entwurfes zur Kenntnis gegeben wurde. Die Stellungnahme wurde nochmals geprüft. Eine erneute Einstellung in die Abwägung wird nicht als erforderlich erachtet. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Anregung, den Änderungsbereich 1 separat im Flächennutzungsplan zu ändern, wird nicht gefolgt. Die Änderung bleibt in das vorliegende Verfahren integriert. Einzelne Änderungsbereiche wurden in Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde aus dem Verfahren ausgegliedert. - Grundsätzlich ist festzustellen, dass es ein abgestimmtes Ziel ist, gemeinsam mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal am Standort Eulenberg / Stemmerberg einen High-Tech-Park zu entwickeln. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung wurde festgelegt, dass ein Teil der Fläche am Stemmerberg für Erweiterung von INTEL vorgehalten werden soll. Aufgrund der abgestimmten Profilierung als High-Tech-Park handelt es sich bei dem Gebiet nicht um ein normales Gewerbegebiet, das geeignet ist, den kommunalen Entwicklungsbedarf an gewerblichen Bauflächen zu befriedigen. - Es ist nachvollziehbar, dass die Landeshauptstadt Magdeburg die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen, die mit gewerblichen Bauflächen der Stadt Magdeburg konkurrieren, nicht befürwortet. In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurden die Änderungsbereiche 2 und 3 aus dem Verfahren ausgegliedert und zurückgestellt. Sie sollen erst dann weiter verfolgt werden, wenn bestehende
---	---

- Gegen die flächenneutralen Änderungen der jeweiligen Abgrenzung der gewerblichen Baufläche in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben (Änderungsbereich 5) und der gewerblichen Baufläche in der Ortschaft Dreileben (Änderungsbereich 17) werden keine Einwände erhoben. - Eine weitere Entwicklung gewerblicher Bauflächen sollte nach Auffassung der Stadt Magdeburg einerseits losgelöst vom Änderungsverfahren des Bereiches Stemmerberg (Änderungsbereich 1) und andererseits schrittweise erfolgen. Zum einen ist der Ausschluss allgemeiner gewerblicher Nutzungen nach Auffassung der Stadt Magdeburg nicht sachgerecht. - Andererseits rechnet die Stadt Wanzleben-Börde in ihrer Prognose ausschließlich mit den maximalen Ausbauzielen der Firma Intel, d.h. mit 9.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen, welche nach derzeitigem Stand jedoch frühestens 2039 erreicht werden sollen. Dies ist für die Ermittlung des kurz- und mittelfristigen Flächenbedarfs nicht zielführend. Eine maximale Flächensicherung ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht notwendig, zumal heute nicht absehbar ist, ob alle Ausbaustufen realisiert werden und wann die jeweilige Ausbaustufe des Vorhabens realisiert wird. Laut Begründung (S.31) wird abgeschätzt, dass 8.500 Folgearbeitsplätze entstehen. Unklar bleibt, in welcher Weise die ca. 7.000 Arbeitsplätze, welche am Gewerbestandort Stemmerberg angesiedelt werden können (vgl. Begründung, S.30), bereits bei der Ermittlung der Folgearbeitsplätze berücksichtigt wurden. Andernfalls wird hier bereits eine Entwicklung über Bedarf forciert. Für die Erweiterung bestehender Betriebe im Nahbereich und erweiterten Einzugsbereich kalkuliert die Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde insgesamt mit einem Bedarf von 150 ha (Nettogewerbefläche). Anschließend wird für die Stadt Wanzleben-Börde ein Anteil von 15% des Nahbereiches geschätzt, was zu einem zusätzlichen Flächenbedarf von brutto ca. 24 Hektar führt (Begründung, S.31). Diese Annahmen werden jedoch nicht begründet. - Zudem werden nach Auffassung der Stadt Magdeburg bestehende bzw. geplante Gewerbeflächen in den Nachbargemeinden, insbesondere in der Gemeinde Sülzetal bei der Bedarfsermittlung nicht ausreichend berücksichtigt.	- Gebiete ausgelastet sind. Für den Änderungsbereich 4 besteht ein konkretes Planungserfordernis, dass teilweise aus dem Bedarf im Gewerbegebiet Hohendodeleben ansässiger Firmen resultiert. Der Änderungsbereich 4 bleibt daher in das Verfahren integriert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dieser Anregung wird teilweise gefolgt. Es erfolgt eine schrittweise Beplanung. Aus diesem Grund wurden die Änderungsbereiche 2 und 3 aus dem Verfahren ausgegliedert. Zum Sachverhalt der erforderlichen Profilierung des High-Tech-Parkes wurde bereits Stellung bezogen. Der High-Tech-Park soll so gestaltet werden, dass er für international tätige Betriebe einen attraktiven Betriebsstandort darstellt und im internationalen Wettbewerb konkurrenzfähig ist. Dies erfordert erhebliche Investitionen in die Infrastruktur und in die landschaftsplanerische Gestaltung der Flächen, die in der Folge sich auch in den Grundstückspreisen für Gewerbegrundstücke im Gebiet niederschlagen werden. Diese sind für Großbetriebe, die am Standort ein erhebliches Investitionsvolumen umsetzen, kein erheblicher Kostenfaktor. Für ortsansässige Kleinbetriebe sind solche Standorte nicht konkurrenzfähig. Dies belegt der in der Region Magdeburg vorhandene Standort Technologiepark Ostfalen, der ebenfalls der Ergänzung durch das in der Gemeinde Barleben gelegene Gewerbegebiet für ortsansässige Betriebe bedurfte. - Der Flächennutzungsplan orientiert sich auf einen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren. Die Landeshauptstadt Magdeburg erkennt die Funktion eines Flächennutzungsplan, der keineswegs auf den kurz- oder mittelfristigen Bedarf abgestellt, sondern als vorbereitende Bauleitplanung den langfristigen Bedarf ermitteln soll. Der Flächennutzungsplan beinhaltet keine Flächensicherung. Diese erfolgt erst im Rahmen der Bebauungsplanung. Um den Unwägbarkeiten bezüglich weiterer Ausbauschritte Rechnung zu tragen, verzichtet die Stadt Wanzleben-Börde zunächst auf die Darstellung der Änderungsbereiche 2 und 3. - Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist grundsätzlich für jede Gemeinde separat zu bestimmen, da die Gewerbesteuererinnahmen eine wesentliche Finanzierungsquelle für den kommunalen Haushalt darstellen. Es ist daher nicht sachgerecht darauf zu verweisen, dass in der Gemeinde Sülzetal viele gewerbliche Bauflächen
---	--

- Ein Gesamtbedarf (inklusive dem Zusatzbedarf aufgrund des "Intel-Effekts") von gewerblichen Bauflächen von 48,7 ha wird dargestellt (S.33), dabei wird jedoch wieder der ermittelte Zusatzbedarf von 15 ha netto Gewerbefläche verwendet. Dem Gesamtbedarf werden die freien Bauflächen sowie Flächen im Umfang von ca. 10,36 ha, welche bereits im Flächennutzungsplan gesichert sind und für die bisher kein Baurecht mittels Bebauungsplans geschaffen wurde, gegenübergestellt. Die Ermittlung ist Erachtens der Stadt Magdeburg nicht schlüssig. Mit den Änderungen 1-3 werden zusätzlich rund 30 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen (Begründung S.31, 32). Dies liegt sogar über dem zuvor ermittelten zusätzlichen Bedarf (brutto) von 24 ha. - Mit dem Schutzgut Fläche wurde sich Erachtens der Stadt Magdeburg nicht ausreichend auseinandergesetzt. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in diesem Umfang neben der Entwicklung des High-Tech-Parks im Bereich des Stemmerbergs ist aus Sicht der Stadt Magdeburg unbegründet. Diese Flächeninanspruchnahme entzieht zusätzlich wertvolle, landwirtschaftlich genutzte Böden dauerhaft der Produktion. Die Stadt Wanzleben-Börde geht im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Intel von einer Dynamisierung der gewerblichen Entwicklung innerhalb der Region aus. Weitere Impulse für gewerbliche Entwicklungen werden erwartet, u.a. die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikbetrieben oder auch Kooperationspartnern. Die CIMA-Studie geht davon aus, dass bezogen auf die initiale Arbeitsplatzentwicklung durch die Ansiedlung des Unternehmens Intel von 3.000 Arbeitsplätzen insgesamt 4.000 weitere Arbeitsplätze (Faktor 1,33) entstehen. Die Stadt Wanzleben-Börde geht bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von einem Faktor 1,31 aus. - Auf andere gutachterliche Berechnungen wie z.B. das Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg, welches hingegen lediglich einen von Faktor 0,4 ermittelt hat, wird überhaupt nicht eingegangen. Diese in der Begründung dargestellte Annahme bzgl. der Arbeitsplatzentwicklung ist deutlich höher als die Prognosen der Landeshauptstadt Magdeburg, bei welchen lt. Gutachten von ca. 4.800 weiteren Arbeitsplätzen ausgegangen wird. Nach Auffassung der Stadt Magdeburg sollte die Schaffung von Arbeitsplätzen bei vergleichbaren Firmenansiedlungen von Chipherstellern verglichen werden. Diese Prognose ist Erachtens der Stadt Magdeburg deutlich zu hoch angesetzt, zumal die Arbeitsplätze bei Intel in vier Etappen errichtet werden und somit erst schrittweise bis zum Jahr 2039 entstehen sollen. Die Stadt Wanzleben-Börde hat anhand von Orientierungswerten für den Flächenbedarf an gewerblicher Baufläche je Beschäftigten eingeschätzt, dass pro 1 Hektar gewerblicher Baufläche ca. 45 Arbeitsplätze geschaffen werden können. Insgesamt können auf den gewerblichen Bauflächen am Standort Stemmerberg somit ca. 7.000 Arbeitsplätze in Produktionsbetrieben entwickelt werden. Jedoch schätzt die Stadt Wanzleben-Börde den Flächenbedarf pro Arbeitsplatz aufgrund des hohen Anteils von Logistik- und Dienstleistungsbetrieben am Ende deutlich höher ein: 40% der Folgearbeitsplätze sind im Dienstleistungs- und Logistikbereich angesiedelt. Für diese 4.800 Arbeitsplätze wird von einem Flächenbedarf von ca.	zur Verfügung stehen. An der Gesamtentwicklung steht der Stadt Wanzleben-Börde ein Anteil zu, den sie in angemessenem Umfang nutzen wird. Diesbezüglich besteht ein gemeindenachbarlicher Wettbewerb, auch wenn Großvorhaben gemeinsam geplant werden. - Die Bedarfsermittlung wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde geprüft und als schlüssig eingeschätzt. Trotzdem wurde auf die Änderungsbereiche 2 und 3 zunächst verzichtet. Woraus die Landeshauptstadt Magdeburg einen Bedarf von 24 Hektar Gewerbefläche ableitet, ist nicht erkennbar. Dem berechneten Gesamtbedarf von 48,7 Hektar steht ein Angebot von 17,63 Hektar in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes gegenüber, wodurch ein Bedarf von ca. 30 Hektar besteht. - Dies kann nicht erkannt werden. Die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die örtliche Gewerbeentwicklung ist ein Belang, der den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen rechtfertigt. Die Stadt Wanzleben-Börde verfügt nahezu flächendeckend an allen für eine gewerbliche Entwicklung geeigneten Standorten über hochwertige Böden, so dass der Flächenentzug erforderlich ist. - Im Rahmen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt Wanzleben-Börde mit dem Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg auseinandergesetzt und die darin angenommenen Vergleichsvorhaben als ungeeignet zur Beurteilung der in der Region Magdeburg zu erwartenden Entwicklung bewertet. Die Stadt Wanzleben-Börde hatte im Vorentwurf das Vergleichsbeispiel Wolfsburg untersucht, aus dem ein Faktor von 1,31 abgeleitet wurde. Die INTEL-Studie hat dieses Vergleichsbeispiel nicht nur bestätigt, sondern hat einen noch geringfügig höheren Faktor von 1,44 auf fachlich nachvollziehbarer Grundlage ermittelt. Insofern kann die Wohnraumprognose der Landeshauptstadt Magdeburg nicht als entscheidungserhebliche Beurteilungsgrundlage dienen.
--	---

500 m² pro Arbeitsplatz ausgegangen, womit insgesamt 240 Hektar Nettofläche benötigt werden. Die Stadt Wanzleben-Börde kommt zu dem Schluss, dass ein weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Umfang von brutto ca. 30,5 ha besteht. Um diesen zu decken, sind die Änderungsbereiche 2 - 4 vorgesehen. - Die für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen zugrunde gelegte Bedarfsanalyse berücksichtigt nicht, dass in der Gemeinde Sülzetal ebenfalls gewerbliche Bauflächen für die Errichtung des High-Tech-Parks entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan "Über den Springen" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von insgesamt rund 345 Hektar Nettobaufläche geschaffen. Unter Zugrundelegung der genannten Orientierungswerte für den Flächenbedarf an gewerblicher Baufläche je Beschäftigten, ergibt sich für die Flächen der Gemeinde Sülzetal die Schaffung von ca. 15.500 Arbeitsplätzen, d.h. auf den Flächenanteilen des High-Tech-Parks in der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal zusammen könnten rechnerisch insgesamt ca. 22.500 Arbeitsplätze in Produktionsbetrieben entwickelt werden. Insgesamt entstehen im High-Tech-Park in der Gemeinde Sülzetal und der Stadt Wanzleben-Börde ca. 505 Hektar Nettobauland. Außerdem befinden sich in den Nachbargemeinden insbesondere im weiteren Einzugsbereich noch vorhandene Gewerbeflächenpotenziale, welche bisher bei der Ermittlung nicht berücksichtigt wurden, so z.B. im Technologiepark Ostfalen. Die von der Stadt Wanzleben-Börde mit den Änderungsbereichen 2-4 beabsichtigten neuen gewerblichen Bauflächen außerhalb des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen sind nach unserer Auffassung nicht bedarfsgerecht. Aufgrund der großzügig bemessenen Bauflächen von insgesamt 505 ha Größe in den Teilflächen des High-Tech-Parks ist unklar, weshalb für Zulieferer, insbesondere die Logistik- und Dienstleistungsbetriebe, weitere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden sollen. - Gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010 LSA) ist die städtebauliche Entwicklung der übrigen Orte auf die Eigenentwicklung auszurichten. Der Bedarf, insbesondere der Eigenbedarf in diesen übrigen Orten, d.h. Orten ohne zentralörtliche Funktion, ist nachzuweisen. Die weiteren gewerblichen Entwicklungen sollten Erachtens der Stadt Magdeburg getrennt von der Änderung des FNP im Bereich Stemmerberg erfolgen. Der Umfang der weiteren Siedlungsentwicklungen ist derzeit noch nicht absehbar. Es scheint, als beabsichtigt die Stadt Wanzleben-Börde mit den hier vorliegenden umfangreichen Darstellungen von gewerblichen Bauflächen Baurecht für eine maximale Bebaubarkeit schaffen zu wollen. - Wohnbauflächen: Der Entwicklung der Wohnbauflächen in diesem Umfang wird seitens der Landeshauptstadt nicht zugestimmt. Gegen die Entwicklung der Änderungsbereiche 7 bis 16 werden Einwände geltend gemacht. - Änderungsbereiche 7-16: Entwicklung, Erweiterung von Wohnbauflächen, Verlagerung geplanter Wohnbauflächenentwicklungen und Reaktivierung von Wohnbauflächen in Schleibnitz, Wanzleben, Hohendodeleben, Domersleben, Klein Wanzleben/ Remkersleben, Stadt Seehausen - Eine Entwicklung von Wohnbauflächen sollte losgelöst von der Änderung des Bereiches Stemmerberg (Änderungsbereich 1) sowie den weiteren gewerblichen Änderungsbereichen erfolgen. - Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel besteht gemäß der Begründung zur 1. Änderung des FNP der Stadt Wanzleben-Börde eine erhebliche Steigerung der	- Der Stadt Wanzleben-Börde obliegt es nicht, eine Einschätzung darüber abzugeben, ob die in der Gemeinde Sülzetal vorgehaltenen Flächen nicht gegebenenfalls überdimensioniert sind. Wie bereits dargelegt, sind diese Flächen Bestandteil des High-Tech-Parkes, für den ein bestimmtes Profil und hinsichtlich der Infrastruktur und der Landschaftsplanung profilbestimmende Gestaltung angestrebt wird. Aufgrund der hierdurch entstehenden Aufwendungen ist zu erwarten, dass die Flächen für die Ausweisung von örtlichen Klein- und Mittelbetrieben, insbesondere von flächenintensiven Logistik- und Baubetrieben nicht der Nachfrage entsprechen. Weiterhin wird auf den vorstehend dargelegten Sachverhalt des interkommunalen Wettbewerbs um Gewerbebetriebe hingewiesen. Die Deckung des Flächenbedarfes der Betriebe, die in der Stadt Wanzleben-Börde ansässig sind, ist ein Eigenbedarf der Stadt. Dieser unterliegt dem grundgesetzlich geregelten Schutz nach Artikel 28 Abs.2 des Grundgesetzes als Angelegenheit der Gemeinde. Die kommunale Bauleitplanung und die Raumordnung haben diesen durch das Grundgesetz gegebenen Zuständigkeitsrahmen zu beachten. Es ist daher wenig hilfreich für die Deckung des Eigenbedarfes der Stadt Wanzleben-Börde, auf Flächen in anderen Gemeinden hinzuweisen. Die Stadt Wanzleben-Börde muss keine Abwanderung von Betrieben in andere Orte dulden, die mit dem Verlust von Gewerbesteuererträgen verbunden ist. - Die Stadt Wanzleben-Börde ist als Grundzentrum festgesetzt und unterliegt nicht den Zielbindungen des Zieles 26 des Landesentwicklungsplanes. Dies gilt auch für den Gewerbestandort Hohendodeleben. Gemäß Punkt 2.1. Abs.3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hohheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Bezüglich der Änderungsbereiche für die Wohnbauflächen hat eine Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde stattgefunden, in deren Ergebnis auf die Änderungsbereiche 7, 9, 15 und 16 zunächst verzichtet wurde. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Nachfrage nach Wohnraum (Begründung, Kapitel 1.1, S.3). Die Einwohnerprognose wurde angepasst: Der Wohnflächenbedarf wird nun anhand der 7.Regionalisierten Bevölkerungsprognose und der durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH ermittelten Arbeitsplatzzuwächse ermittelt (Begründung, Kapitel 2.1, S.16). Zusätzlich wurde festgestellt, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen auf teilweise leerstehenden Kleingartenanlagen kurzfristig nicht umsetzbar ist. Ein Kleingartenentwicklungskonzept wurde erarbeitet, den Vereinen ein Zeitraum von 5 Jahren eingeräumt zur Umsetzung. Eine mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen wird aktuell infrage gestellt (Begründung, Kapitel 1.1, S.3). Dabei ist eine mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg ausreichend, da die Entwicklung der Industrieansiedlung schrittweise in 4 Ausbaustufen bis zum Jahr 2039 erfolgen soll. Das Land Sachsen-Anhalt hat die Auswirkungen der geplanten Industrieansiedlung am Standort Magdeburg/Sülzetal auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH untersuchen lassen (CIMA-Studie). Die in der CIMA-Studie gemeindebezogene Bevölkerungsprognose wird aufgrund des Bezugs auf die Wanderungsgewinne im Zeitraum zwischen dem Jahr 2017 und dem Jahr 2021 als ungeeignet bewertet (Begründung, Kapitel 2.1, S.17). Die Stadt Wanzleben-Börde geht aufgrund des in der CIMA-Studie nicht ausreichend gewürdigten Attraktivitätspotenzial (Begründung, S.16,17) und der im Bezugszeitraum eher restriktiven Baulandentwicklung (Begründung, S.17) von einem höheren Anteil an Zuzug aus. Zudem wird ausgeführt, dass "[...] die Steuerung der Landesentwicklung [...] kein originäres Ziel der Prognose [war]". - Dieses Argument ist u.E. nicht sachgerecht, da die Studie gemäß Titel explizit die Auswirkungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts untersucht. Die Stadt Wanzleben-Börde erarbeitete deshalb abweichende Szenarien, welche lediglich den wachstumsstarken Zeitraum zwischen den Jahren 2019 bis 2021 als Basis verwenden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Zweitwohnsitzen noch nicht berücksichtigt wurde. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Einwohnerentwicklung der Gemeinde bis 2025 insgesamt leicht rückläufig ist (Begründung, S.18), dennoch wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von insgesamt 588 Haushalten ermittelt (Begründung, S.21). Es wird festgestellt, dass die Haushalte kleiner werden, dennoch wird direkt anschließend ausgeführt, dass ausschließlich struktureller Bedarf im Einfamilienhausbau besteht (S.20). Diese Argumentation erscheint nicht schlüssig. Zudem soll ein Sonderbedarf an Bauarbeiterunterkünften in Höhe von 20 Bauplätzen in Schleibnitz vorgehalten werden (S.23). Insgesamt werden gemäß Begründung neue Baugebiete im Umfang von 275 Bauplätzen (ohne Sonderbedarf für Bauarbeiterunterkünfte) ermittelt. - Mit der 1.Änderung des FNP der Stadt Wanzleben-Börde werden rd. 33 ha Flächen für Wohnbauflächenentwicklung neu vorgesehen (Begründung, Kapitel 2.2, S.24-29). Diese Wohnbauflächen werden überwiegend auf landwirtschaftlichen Nutzflächen entwickelt. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wird auf den grundzentralen Ort der Stadt Wanzleben orientiert. Die beabsichtigte Schwerpunktsetzung der Entwicklung des Grundzentrums ist aus raumordnerischer Sicht begründbar. Die städtebauliche Entwicklung der übrigen Orte ist jedoch auf die Eigenentwicklung auszurichten (Ziel 26 LEP 2010 LSA). - Die Begründung setzt sich weiterhin ausführlich mit den in	- In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Zeitraum auf 5 Jahre ausgedehnt und die Jahre 2019 bis 2023 untersucht. Dies entspricht der Forderung der obersten Landesentwicklungsbehörde aktuelle Daten für die Prognose zu verwenden. Auf den Sonderbedarf für Bauarbeiterunterkünfte wurde verzichtet. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die
---	---

den Raumordnungsplänen festgesetzten Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten für die verschiedenen Nutzungen auseinander. Mit den Festsetzungen von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft des 4. Entwurfs des REP MD bestehen Konflikte. In der Begründung wird für die betroffenen künftigen Wohnbauflächen (Änderungsbereiche 7, 11, 12, 14, 15, 17) festgestellt, dass keine Alternativen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bestehen (Begründung, S. 14). Offen bleibt die Frage, ob die hier verwendete Prognose zur Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung geeignet ist, um die geplanten Siedlungsflächen bedarfsgerecht auszuweisen. Nach Auffassung der Stadt Magdeburg wird die prognostizierte Arbeitsplatzentwicklung und damit die Bevölkerungsentwicklung deutlich zu hoch eingeschätzt. Die mit der Änderung beabsichtigte maximale Siedlungsentwicklung und der damit verbundene Flächenverlust ist nach Auffassung der Stadt Magdeburg nicht zielführend. Der Ausbau der Ansiedlung der Firma Intel und damit der Zuzug von Arbeitskräften ist für 4 Phasen bis zum Jahr 2039 vorgesehen, weshalb eine maximale Flächensicherung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht notwendig und auch nicht nachhaltig ist. Insbesondere die Bedarfe in den Ortsteilen, welche keine zentralörtliche Funktion haben, ist nachzuweisen (siehe oben). Nach Auffassung der Stadt Magdeburg ist ein Bedarf in diesem Umfang nicht gegeben. - Die Prognose der Arbeitsplatzentwicklung und damit der Bevölkerungsentwicklung wird nach Auffassung der Stadt Magdeburg deutlich zu hoch eingeschätzt. Die maximale Bereitstellung von Wohnbauflächen mit dem Ziel der Erhaltung der örtlichen Infrastruktur, insbesondere Grundschulen und Nahversorgung beispielsweise in den Ortschaften Hohendodeleben, Domersleben (Begründung, S. 26, 27), ist nach Auffassung der Stadt Magdeburg nicht begründbar. - Die dem FNP zugrunde gelegte Prognose der Einwohnerentwicklung wurde mit der 1. Änderung des FNP geprüft. Dabei wurden als Grundlagen der prognostizierten Einwohnerzahlen die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose, die Szenarioprognose des ISEK und die Prognose des Flächennutzungsplanes benannt und darauf hingewiesen, dass mit der 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose nun eine neuere Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2035 vorliegt. Weiterhin wird der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen aus dem erwarteten Arbeitsplatzzuwachs der CIMA-Studie abgeleitet, welche als Referenzzeitraum die Zeitspanne zwischen 2017 und 2021 zugrunde legt (Begründung, Kapitel 2.1, S. 17). Die CIMA-Studie wird in Teilen infrage gestellt, so wird bspw. kritisiert, dass die Studie einen	Landeshauptstadt Magdeburg verkennt die Aufgabe eines Flächennutzungsplanes, in dem es keineswegs um eine kurzfristige Bedarfsdeckung, sondern um langfristige Entwicklungsperspektiven geht. Kurzfristige Bedarfsdeckungen sind Aufgabe der Bebauungsplanung. - Diese Auffassung wird durch die oberste Landesentwicklungsbehörde nicht geteilt. In Hohendodeleben und in Domersleben befinden sich Grundschulen und Kindertagesstätten, die saniert wurden. Beide Orte weisen eine große Nähe zum Standort Eulenberg auf. Auf Grundlage des Gravitationsmodells, dass die CIMA ihrer Prognose zugrunde gelegt hat, ist für beide Orte ein erheblicher Anteil des Einwohnerzuwachses aus der Ansiedlung von INTEL zu bilanzieren. Für die Stadt Wanzleben-Börde ist es ein wesentliches Ziel, die Grundschulstandorte zu erhalten. Deshalb ist es sachgerecht, den Einwohnerzuwachs, der nach dem Gravitationsmodell auf diese Ortsteile entfällt, in den Ortschaften Domersleben und Hohendodeleben anzusiedeln. Es kann nicht Ziel der Entwicklung sein, trotz eines erheblichen Bedarfes an Wohnbauflächen die Entwicklung der Ortslagen so zu beschränken, dass Schulschließungen in unmittelbarer Nähe des INTEL-Standortes erforderlich werden. Dies ist nicht mit der sachgerechten Verwendung öffentlicher Mittel und einer geordneten Raumplanung vereinbar. In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde daher an diesen Planungen festgehalten. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	--

"ungeeigneten planerischen Ansatz zur Einschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes aufweist" aufgrund des Referenzzeitraums (Begründung, Kapitel 2.1, S.17). Zudem wird festgestellt, dass "[gemäß den Aussagen der CIMA in einem am 22.04.2024 geführten Auswertungsgespräch [...] die Intel-Prognose das Ziel [hatte], die erforderlichen Voraussetzungen für eine Prognose der erforderlichen Nahverkehrsverbindungen zu schaffen, die Steuerung der Landesentwicklung war kein originäres Ziel der Prognose." (Begründung, Kapitel 2.1, S.17). Weiterhin wird festgestellt: dass die CIMA-Studie "große Unsicherheiten" enthält, das Gravitationsmodell die Ausstattung der Gemeinden vernachlässigt, insbesondere der gut ausgestatteten Stadt Wanzleben würde dadurch ein zu geringes Attraktivitätspotenzial für Zuwanderer zugesprochen. - Die Prognose ist nicht vollständig nachvollziehbar. Ein Szenario ohne Intel-Ansiedlung wird nicht betrachtet, die induzierte arbeitsplatzbezogene Zuwanderung geht in der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der daraus abgeleiteten Haushaltsentwicklung für die Stadt Wanzleben-Börde und ihre Ortsteile auf. Abgeleitet wurde ausschließlich ein Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser (Begründung, Kapitel 2.1, S.20). - Offen bleibt zudem, was mit den Wohnbauflächen, welche für Bauarbeiterunterkünfte genutzt werden sollen, langfristig passiert und warum die Stadt Wanzleben-Börde diese Fläche nicht langfristig als Wohnbaufläche gegenrechnet, da die Bauarbeiterunterkünfte nach Abschluss der Arbeiten nicht mehr benötigt werden, während noch neue Mitarbeiter am Standort gebunden werden. - Auch wird nach Auffassung der Stadt Magdeburg die Entwicklung der Arbeitsplätze und damit der Bevölkerungsentwicklung deutlich zu hoch eingeschätzt (siehe Begründung zum Abschnitt gewerbliche Bauflächen). Die Prognosen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Stadt Wanzleben-Börde unterscheiden sich hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitsplätze und eng damit verbunden hinsichtlich des Wohnraumbedarfs sehr stark. - Um die Region gemeinsam voranzubringen und zu stärken und um die Bevölkerungsentwicklung in der Region aufgrund der Ansiedlung der Firma Intel einschätzen zu können, wurde durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales die Demografiestudie beauftragt und durch die CIMA erarbeitet. Für eine gemeinsam abgestimmte, nachhaltige Entwicklung des näheren und weiteren Umfeldes der Industrieansiedlung scheint es sinnvoll, die Ergebnisse der Studie zu nutzen. Eine individuelle Interpretation der Ergebnisse und Ergänzung ist nach unserer Auffassung jedoch nicht zielführend. - Neue Wohnbauflächen sollten mit Augenmaß entsprechend des Ausbaufortschritts des Industrieparks ausgewiesen werden. Überstürzte Wohnbauflächenausweisungen sind vor dem Hintergrund des phasenweisen Ausbaus des Produktionsstandortes am Eulenberg nicht notwendig und führen möglicherweise zu Fehlentwicklungen. Die Entwicklungen der Wohnbauflächen sollte Erachtens der Stadt Magdeburg getrennt von der Änderung des FNP im Bereich Stemmerberg (Änderungsbereich 1) erfolgen. Der Umfang der weiteren Siedlungsentwicklungen, insbesondere der Wohnbauflächenbedarf, ist derzeit noch nicht absehbar. - Die Planung scheint eine reine Angebotsplanung mit der Absicht einer maximalen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen zu sein, um u.a. Infrastruktureinrichtungen wie Schulen rechnerisch künftig	- Dies ist nicht zutreffend. Das Szenario wurde zunächst ohne die INTEL-Ansiedlung auf Grundlage der Wanderungsdaten der letzten 5 Jahre erarbeitet und die Auswirkungen der INTEL-Ansiedlung exakt nach der Prognose der CIMA diesen Werten hinzugefügt. Für die Aufteilung auf die Ortsteile wurde das Gravitationsmodell der CIMA genutzt - Auf die Wohnbauflächen für die Bauarbeiterunterkünfte wurde verzichtet. - Wie vorstehend dargelegt, wird diese Auffassung nicht durch die Stadt Wanzleben-Börde und nicht durch die oberste Landesentwicklungsbehörde geteilt. - Dies wurde berücksichtigt. Es wurde lediglich in Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde der Wanderungsreferenzzeitraum aktualisiert. - Der Flächennutzungsplan schafft noch keine Baurechte, er bereitet lediglich die langfristige Entwicklung vor. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt Bebauungspläne nur schrittweise aufzustellen und die Bedarfsentwicklung abzuwarten. - Die Landeshauptstadt Magdeburg sollte nicht verkennen, dass ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen in verdichteten städtischen und in freiraumorientierten, weniger
--	--

auszulasten. Dabei werden aufgrund der Bodenpreise Suburbanisierungsprozesse zu Lasten des Oberzentrums befördert.	verdichteten, eher ländlichen Bauform eine wesentliche Stärke der Region Magdeburg darstellt, in der im Unterschied zu Berlin auch Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- oder Einzelhäuser noch erschwinglich sind. Hiervon profitiert die Attraktivität der gesamten Region. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Gewinnung von Arbeitskräften aus anderen Regionen ist es wichtig, urbane und ländliche Wohnformen in der Region bereitzustellen. Nur dann ist es möglich, den Arbeitskräftebedarf in Magdeburg zu decken.
--	---

Inhalt der Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	Stellungnahme der Stadt
Stellungnahme zum Vorentwurf: – Abteilung Landwirtschaft: Derzeit stellen sich ca. 266 ha des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Flächen dar. Das Plangebiet besteht teilweise aus großen Ackerschlägen, die sich in Vorranggebieten für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft nach dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 befinden. Die Planrealisierung würde zur Überbauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen führen. – Stellungnahme zum Vorhaben aus der Perspektive der Landwirtschaft: Aus der Sicht der Landwirtschaft sind bei dem geplanten Vorhaben u.a. folgenden Punkte zu berücksichtigen: dauerhafter Verlust wertvoller Ackerböden für die Pflanzenproduktion, betroffene landwirtschaftliche Akteure, mögliche Konsequenzen für landwirtschaftliche Akteure, Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche. – zu dauerhafter Verlust wertvoller Ackerböden für die Pflanzenproduktion: Böden sind die Grundlage für die Lebensmittelproduktion und damit der wichtigste Produktionsfaktor in der Landwirtschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung der Böden konkurriert mit anderen Formen der Bodennutzung (Wald, Verkehrs- und Siedlungsflächen, sonstiges). Um den sogenannten "Flächenfraß" zu verlangsamen bzw. zu verhindern, sollte das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen laut Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag begrenzt werden. Dieses Ziel konnte im Bundesdurchschnitt nicht erreicht werden. Nach Neuaufstellung der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 sollten bis 2030 diese Flächen um weniger als 30 ha pro Tag wachsen, im Jahr 2050 sollen sie gemäß des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung einer Flächenkreislaufwirtschaft entsprechend sogar "Netto-Null" betragen (Bundesumweltamt, 2021). Das Gebot des Flächensparens unter Berücksichtigung aller konkurrierenden Nutzungsformen findet sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt 2010 wieder (Punkt 1.3., S.6). Darüber hinaus heißt es unter Punkt 1.4: "In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden" (LEP LSA, S.11). Gemäß § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) vom 28.10.1997 darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Durch das geplante Vorhaben werden bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen und Grünlandflächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. – zu betroffene landwirtschaftliche Akteure: Die Betroffenheit	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Dies ist zutreffend und wurde in die Abwägung eingestellt. Der Standort für den High-Tech-Park wurde durch den Landesentwicklungsplan ausgewählt. – Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. Die Änderung von Flächennutzungsplänen erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches. Dieses fordert gemäß § 1a Abs.2 Satz 2 die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen nur im notwendigen Umfang vorzusehen. Diese Notwendigkeit ist aufgrund des Bauflächenbedarfes der Stadt Wanzleben- Börde begründet. – Der Sachverhalt bedarf erst im Rahmen konkreter

der landwirtschaftlichen Akteure ergibt sich u.a. aus der Fläche des geplanten Vorhabens. Eine Klärung wer Betroffener ist, ergibt sich aus dem Stand des Vorhabens und ist zeitlich zu aktualisieren. Alle Betroffenen sind über das geplante Vorhaben zu informieren. Vor allem die betroffenen Flächenbewirtschafter sind nicht statisch, sondern zeitnah, möglichst ein Jahr vor Start des Vorhabens (u.a. wegen Anbauplanung) zu ermitteln und zu informieren. Betroffene landwirtschaftliche Akteure durch das Vorhaben sind die bewirtschaftenden Landwirte der Feldblöcke. Diese sind entweder als Eigentümer, Pächter oder durch "Pflugtausch" von der Maßnahme betroffen. Darüber hinaus können auch Landwirte betroffen sein, die durch einen möglichen Flächentausch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen. - zu mögliche Konsequenzen für landwirtschaftliche Akteure: Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafter nur beurteilt und ggf. Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht. Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust >5% ist eine Existenzgefährdung der Betriebe nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. V. 26.05.2000; Az.: 8S1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken. Bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen, inwieweit sich der Flächenverbrauch reduzieren lässt. Besonders der Verlust von Ackerland, auch durch Umwandlung in Grünland, z.B. bei Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen, schränkt die Möglichkeiten der Unternehmen zur Erzielung von Einkommen ein. Für Grünland gibt es meist keine zusätzliche wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit (Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft, 2011, Standpunkt Schutz landwirtschaftlicher Nutzfläche vor Verlust -Beitrag zur Nachhaltigkeit). Es ist u.a. zu klären, ob und in welchem Ausmaß betroffene landwirtschaftliche Unternehmen in den vergangenen Jahren bereits durch andere Flächeninanspruchnahme (bspw. Hochwasserschutz, Bergbau, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) bereits betroffen waren und welche Folgekosten durch den Flächenverlust entstehen können (bspw. Rückzahlung von Fördermitteln). - zu Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche: Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, z.B. an Drainagen, am Vorfluter oder durch zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien auf landwirtschaftlicher Fläche und nachfolgender Ertragsverluste. Entsprechende Schäden sind zu beseitigen bzw. ersetzen.	Umsetzungsmaßnahmen in folgenden Bebauungsplanverfahren der Klärung. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist kein Behandlungsbedarf erkennbar, da allein aus einer Darstellung im Flächennutzungsplan noch kein Flächenentzug resultiert. - Der Sachverhalt bedarf erst im Rahmen konkreter Umsetzungsmaßnahmen in folgenden Bebauungsplanverfahren der Klärung. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist kein Behandlungsbedarf erkennbar, da allein aus einer Darstellung im Flächennutzungsplan noch kein Flächenentzug resultiert. - Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind unmittelbar keine Baurechte für die Bauflächen ableitbar. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im Flächennutzungsplanverfahren.
--	--

- Zusammenfassung / Bewertung des Vorhabens: Ertragreicher und derzeit bewirtschafteter Ackerboden geht irreversibel als Produktionsgrundlage verloren. - Es ist fraglich, ob für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen, die das verlorene Flächenpotential der umgewandelten Ackerböden kompensieren können. Auch eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte durch den geplanten Flächenentzug ist nicht auszuschließen sowie weitere Beeinträchtigungen auf angrenzenden Flächen durch die Umsetzung der Maßnahmen. Es sollten in jedem Fall alle Akteure und Entscheidungsträger angehalten werden, in ihrem Tätigkeitsfeld und auf ihrer Entscheidungsebene die Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu reduzieren. Die von dem Vorhaben betroffenen Landwirte sollten bereits bei der Planung von Maßnahmen und Projekten angemessen beteiligt und ihnen auch Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden. Entsprechende Kompensations- bzw. Entschädigungsmaßnahmen müssen Berücksichtigung finden. Landwirtschaftliche Nutzflächen dienen in erster Linie der Futter- und Lebensmittelproduktion. Daher sollte mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und weitestgehend vermieden werden, Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen. Um zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu vermeiden, ist bei der Errichtung von Gewerbe- und Industriegebieten zwingend zu prüfen, ob eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen möglich ist. Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. - Aus Sicht der Fachstelle Landwirtschaft ist das Vorhaben auf Vorranggebieten für die Landwirtschaft abzulehnen.	- Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. - Der Sachverhalt ist der im Fall der konkreten Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Bebauungsplanung zu behandeln. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Aktuell wirksame Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind von den Planungen nicht betroffen.
Stellungnahme zum Entwurf: - Ein Flächennutzungsplan stellt die bauplanerische Konzeption des gesamten Gemeindegebiets dar und veranschaulicht die geplante zukünftige Entwicklung des kommunalen Raumes. Das wesentliche Ziel des FNP ist nicht die Darstellung des aktuellen Zustandes. Vielmehr steht die zukünftige Nutzung der Gemeindeflächen im Fokus. Eine stetige Änderung des Flächennutzungsplanes, welche mit geplanten Bauvorhaben einhergeht, widerspricht dem Ziel der Aufstellung von Flächennutzungsplänen, nämlich einer Konstanz und Planungssicherheit über einen langen, zukünftigen Zeitraum. Der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen in allen Änderungsbereichen vor und 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. - Da die in der Stellungnahme vom 18.04.2024 geäußerten Bedenken bei der Aufstellung Änderung des FNP keinerlei Berücksichtigung gefunden haben, wird hier nochmals auf die Folgen des Flächenentzuges von	- Grundsätzlich ist dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten zu zustimmen, dass der Flächennutzungsplan die langfristige Entwicklung des Stadtgebietes vorbereiten soll. Wenn allerdings wesentliche Änderungen wie die Entscheidung der Firma INTEL für den Standort Eulenberg erst nach dem Abschluss des Planverfahrens für den Flächennutzungsplanes getroffen werden, erfordert dies ein Änderungsverfahren. Der wesentliche Flächenentzug ist im Bereich Stemmerberg mit ca. 200 Hektar vorgesehen. Dies entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes. Die darüber hinaus durch die Stadt vorgesehenen Gebietsentwicklungen wurden reduziert. Für die gewerbliche Entwicklung ist ein Flächenentzug von 14,6 Hektar und für die Wohnbauentwicklung von 21,67 Hektar vorgesehen. Dies ist erheblich. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch erheblich beeinträchtigt. - In der abschließenden Planfassung werden sie teilweise berücksichtigt.

Landwirtschaftsflächen hinweisen. – Die Landwirtschaft ist eine Schlüsselbranche im Wirtschaftskreislauf. Sie sichert die Ernährung einer immer größer werdenden Zahl von Menschen und liefert wertvolle Agrarrohstoffe für eine energetische und stoffliche Verwertung. Für die Landwirtschaft ist der Boden ein unersetzlicher Produktionsfaktor und er spielt für die wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe eine zentrale Rolle. Im Gegensatz zu anderen Produktionsfaktoren ist Boden nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit ihm zwingend notwendig. Aus diesem Grund muss eine Reduzierung von Flächenverlusten und ein hoher Schutz landwirtschaftlicher Flächen angestrebt werden. Die betroffenen Flächen sind wertvolle, fruchtbare Ackerböden mit hervorragenden Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen, sowie einer hohen biologischen Aktivität und Biodiversität. Aufgrund der Möglichkeit des Anbaus von anspruchsvollen Kulturen wie Weizen und Zuckerrüben mit überdurchschnittlich hohen Erträgen kommt solchen Ackerbaustandorten eine besondere Bedeutung zu. Solche ertragreichen Ackerstandorte müssen vor allem vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (zukünftig notwendige Steigerung der Flächenproduktivität) und des anstehenden Transformationsprozesses in der Landwirtschaft als wichtige Produktionsgrundlage erhalten bleiben. – Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 werden die ackerbaulich genutzten Flächen der Gemarkungen Domersleben, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Wanzleben und Bottmersdorf / Klein Germersleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt. 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 ortsnahe Flächen nicht mehr ausgenommen. Laut Landesentwicklungsplan sind Vorranggebiete für die Landwirtschaft die Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. – Zu dem 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes hat das ALFF Mitte am 29.05.2024 Stellung bezogen und klargestellt, dass die bereits bestehenden Vorranggebiete für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft zu erhalten und zu erweitern sind. Es wurde empfohlen, dass Flächen mit einem überdurchschnittlichen Ertragspotential als Vorranggebiet im REP ausgewiesen werden, damit diese wertvollen Böden nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden können. Aufgrund von hohen natürlichen Ertragspotentialen des Bodens wird von einer langfristig ökonomischen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen, weshalb diese Gebiete der Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln zwingend vorzubehalten sind. – Die 1. Änderung des FNP steht damit in erheblichem Konflikt mit der überregionalen Planung. Die hier betroffenen Landwirtschaftsflächen sind zum einen für die regionale landwirtschaftliche Produktion und der damit verbundenen Ernährungssicherung und zum anderen für die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe auf dem europäischen Markt notwendig. – Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden fast 300 ha Ackerfläche ihrer eigentlichen Zweckbestimmung entzogen und anderen Nutzungen	– Die nebenstehenden Sachverhalte wurden in die Abwägung eingestellt. Es wurde erkannt, dass es sich um hochwertige landwirtschaftliche Böden handelt. An allen für eine gewerbliche Entwicklung der Stadt Wanzleben-Börde geeigneten Standorten sind hochwertige landwirtschaftliche Böden vorhanden, so dass die Stadt auf die Inanspruchnahme hochwertiger Böden für die gewerbliche Entwicklung angewiesen ist. Die Stadt Wanzleben-Börde hat einen erheblichen Nachholbedarf der Schaffung sozialversicherungspflichtig beschäftigter Arbeitsplätze. Während in der Stadt 6.123 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen, verfügt die Stadt nur über 3.282 Arbeitsplätze, 4.781 Beschäftigte pendeln aus der Stadt aus gegenüber 1.940 Einpendlern. (Stand Dezember 2023) Die Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen haben daher für die Stadt ein besonderes Gewicht. Weiterhin bildet die gewerbliche Wirtschaft die wesentliche Finanzbasis für den kommunalen Haushalt. Im Jahr 2022 betrugen die Einnahmen der Stadt Wanzleben-Börde aus der Gewerbesteuer ca. 3,7 Mio.EUR, die Landwirtschaft leistete durch die Grundsteuer A einen Finanzierungsbeitrag von ca. 0,63 Mio.EUR. Zur Finanzierung der gemeindlichen Aufgaben ist die Stadt auf eine angemessene gewerbliche Entwicklung angewiesen. – Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Vorranggebietsausweisung im Regionalen Entwicklungsplan 2006 für den Änderungsbereich 1 nicht mehr wirksam, da sie dem Landesentwicklungsplan widerspricht. Die Flächen der Änderungsbereiche 4, 5, 10, 11, 12, 13 und 14 sind als ortsnahe Flächen vom Vorrang ausgenommen. – Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan ist noch nicht verbindlich. Die im 4. Entwurf vorgesehenen Vorranggebiete sind noch keine Ziele der Raumordnung. Die Stadt Wanzleben-Börde hat die Herausnahme dieser Flächen aus dem Vorranggebiet gefordert. Diese sind für die Eigenentwicklung der Orte erforderlich und zu berücksichtigen. – Dies kann nicht erkannt werden. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Herausnahme der Änderungsbereiche 2, 3, 7, 9, 15 und 16 für die noch verbleibenden Änderungsbereiche eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. – Die Sachverhalte sind der Stadt Wanzleben-Börde bekannt. Die vorstehend dargelegten Zahlen der Finanzbasis des kommunalen Haushaltes
---	--

zugeführt werden. Die betroffenen Flächen stehen dann nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Wie bedeutsam der Erhalt von Landwirtschaftsflächen ist, wurde auch vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine deutlich. Hier hat die EU-Kommission beschlossen, dass die Mitgliedsstaaten die Vorgabe der Stilllegungsflächen von 4% ein Jahr aussetzen dürfen. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) hat daraufhin die Stilllegungspflicht von vier Prozent der Ackerfläche für das Antragsjahr 2024 ohne Prämienkürzung ausgesetzt. Dies belegt, wie notwendig Flächen zum einen für die regionale landwirtschaftliche Produktion und der damit verbundenen Ernährungssicherung und zum anderen für die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe auf dem europäischen Markt sind. Der Verlust jeglicher landwirtschaftlichen Betriebsfläche mindert die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaftlichen Unternehmen und kann existenzgefährdend sein. - Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust > 5% ist eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. V. 26.05.2000; Az.: 8S1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken.	verdeutlichen, welche Bedeutung die gewerbliche Entwicklung für die Stadt hat, so dass die Ursache für die Inanspruchnahme hochwertiger Böden für eine gewerbliche Entwicklung nicht in der Sorglosigkeit oder mangelnden Wertschätzung der Landwirtschaft durch die Stadt liegen. Der Bundes- und Landesgesetzgeber ist es, der durch die Steuergesetzgebung die Weichen in diese Richtung stellt. - Wie bereits angeführt, ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch kein Flächenentzug abzuleiten. Dieser Sachverhalt bedarf erst im Rahmen der Bebauungsplanung der Behandlung.
--	---

Inhalt der Stellungnahme Autobahn GmbH des Bundes	Stellungnahme der Stadt
- Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes betrifft die Bundesautobahn (BAB) A14 Richtungsfahrbahn Dresden von ca. Betriebs-km 198,0 bis ca. Betriebs-km 195,5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die mit der Ansiedlung der Firma Intel am Standort Eulenberg (westlich der AS Wanzleben) zu erwartenden neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen zu berücksichtigen. - Folgende straßenrechtliche Belange sind zu beachten: Der Lärmschutz für zukünftige Neubauten ist durch und zu Lasten des jeweiligen Bauherrn zu besorgen. Weitergehende Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes hinsichtlich Lärmschutzes sind gemäß § 42 Abs.1 Satz 2 BImSchG ausgeschlossen. - Folgende Einwendungen und Auflagen sind zu beachten: In den Änderungsbereichen 1 und 4, 12 und 13 befinden sich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. - Änderungsbereiche 4 (Erweiterung gewerbliche Baufläche – Ortschaft Hohendodeleben), 12 (Darstellung Wohnbaufläche südlich Magdeburger Str. im Osten von Hohendodeleben) und 13 (Verlagerung Wohnbauflächen): Die im "Änderungs-bereich 4, 12 und 13" liegende Ersatzmaßnahme G/A4 ist planfestgestellt und damit unantastbar. Sie darf weder beeinträchtigt, beseitigt noch überplant werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im "Änderungsbereich 4, 12 und 13" Gehölzstrukturen	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Sachverhalt ist gesetzlich geregelt. Er bedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanung keiner Behandlung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist nicht zutreffend. Die Änderungsbereiche, die Gegenstand der vorliegenden Planung sind, sind in den Planausschnitten durch das Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes umgrenzt. Die planfestgestellte Maßnahme der G/A4 betrifft keinen Änderungsbereich. Sie befindet sich östlich der Änderungsbereiche 4 und 13 und umfasst

befinden. In der Regel stellen Gehölzstrukturen (Hecken und Feldgehölze, Bäume) gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA dar, dies gilt auch wenn diese noch nicht in das Naturschutzregister gemäß § 18 Abs.1 NatSchG LSA aufgenommen wurden. Gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten. Da sich die Flächen im Außenbereich entsprechend § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG befinden, stellt jede erhebliche Veränderung der Biotope einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar. Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen der Genehmigung nach § 17 Abs.3 BNatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass das Straßenbegleitgrün entlang der Autobahn als Landschaftsmaßnahme zu verstehen ist. Ein Eingriff ist daher mit der UNB abzustimmen. Weiterhin wird betont, dass auch diese Maßnahmen bilanziert sind und ggf. eine Versiegelung oder Gehölzentnahme etc. ausgeglichen werden müssen. - Änderungsbereich 1 (gewerbliche Baufläche für Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz) Im "Änderungsbereich 1" befindet sich die E 3 (Sukzession/ungelenkt). Diese ist planfestgestellt und damit unantastbar. Sie darf weder beeinträchtigt, beseitigt noch überplant werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im "Änderungsbereich 1" Gehölzstrukturen befinden. In der Regel stellen Gehölzstrukturen (Hecken und Feldgehölze, Bäume) gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA dar, dies gilt auch wenn diese noch nicht in das Naturschutzregister gemäß § 18 Abs.1 NatSchG LSA aufgenommen wurden. Gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten. Da sich die Flächen im Außenbereich entsprechend § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG befinden, stellt jede erhebliche Veränderung der Biotope einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar. Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen der Genehmigung nach § 17 Abs.3 BNatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde. - Mit Stellungnahme vom 25.04.2023 wurde zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung bereits die nachfolgende Auflage (Abteilung A 4, Naturschutz/Landschaftspflege) erteilt: "Innerhalb des Änderungsbereiches 1 (gewerbliche Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz) befindet sich die Ersatzmaßnahme E 3 (ungelenkte Sukzession), welche dem Bauvorhaben der BAB 14, VKE 4112 zugeordnet ist und vom Regierungspräsidium Magdeburg am 21.09.1994 planfestgestellt wurde. Diese Maßnahme darf durch geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend § 9 Abs.6 BauGB ist die Maßnahme E 3 in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde nachrichtlich als Kompensationsmaßnahme in die Planzeichenerklärung nach PlanZV zu übernehmen. Die digitalen Daten zur Kompensationsmaßnahme können bei der Autobahn GmbH des Bundes angefordert werden." Die Auflage wurde im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt. Es wird um Beachtung gebeten. Ferner sind alle übrigen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde der vorhandenen Kompensationsmaßnahmen der Autobahn GmbH des Bundes nachrichtlich zu übernehmen.	lineare Bepflanzungen an der Kreisstraße K1123. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im vorliegenden Änderungsverfahren. - Die Maßnahme E3 befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches 1 entlang des Seerennengrabens und des Faulen Seerennengrabens. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Dies entspricht dem hergestellten Ergebnis der Planfeststellung. - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geben Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren ab, die durch die Stadt geprüft und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen berücksichtigt werden. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die planfestgestellten Maßnahmen nicht erkennbar beeinträchtigt. Vielmehr wird die bereits umgesetzte Maßnahme im Änderungsbereich 1 durch die Darstellung einer Grünfläche berücksichtigt. Diese Darstellung wurde mit der für die Fläche zuständigen Behörde, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Bundesforstbetrieb nördliches Sachsen-Anhalt abgestimmt. Die planfestgestellten Maßnahmen des Ausbaus der Bundesautobahn A14 sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vollständig umgesetzt. Die Zuständigkeit für diese Flächen liegt daher nicht mehr bei der Autobahn GmbH des Bundes sondern bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Sie werden in der planfestgestellten und realisierten Nutzung dargestellt. Für umgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sieht die Planzeichenverordnung keine gesonderte Kennzeichnung vor. Die Darstellung als
---	--

– Die Erschließung der Baubereiche hat über das nachgeordnete Straßennetz zu erfolgen. Einrichtungen der Bundesautobahnen, wie z.B. Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen, dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Sämtliche Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der Autobahn zu erfolgen. Baustellenverkehr, Schacht- und Pflanzarbeiten oder anderweitige Arbeiten im Bereich der 40 Meter-Anbauverbotszone sind vorher mit der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost, abzustimmen, da in diesem Bereich das Fernmeldekabel der Bundesautobahn außerhalb des Straßengrundstücks der Autobahn verläuft. Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist geregelt abzuleiten. Der Autobahn dürfen von den versiegelten Flächen keine Niederschlagswasser zufließen.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft beinhaltet nur Flächen für zukünftig umzusetzende, nicht aber für hergestellte Maßnahmen. Eine Darstellung oder nachrichtliche Übernahme in der planfestgestellten Nutzung entspricht daher dem Anliegen der Flächennutzungsplanung. – Die Sachverhalte betreffen nicht die zur Abstimmung vorgelegten Änderungsbereiche, die nicht an Bundesautobahnen angrenzen und nicht die Anbauverbotszonen berühren.
---	--

Inhalt der Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales	Stellungnahme der Stadt
– Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA): Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zum Entwurf, Stand Mai 2024, landesplanerische Hinweise (Schreiben vom 24.07.2024) abgegeben. In Auswertung dieser Hinweise und im Ergebnis der gemeinsamen Besprechung mit der Stadt und dem Planungsbüro am 06.08.2024 erfolgte eine Überarbeitung der Flächennutzungsplan-Unterlagen. Die geplanten Änderungsbereiche 2 und 3 (gewerbliche Bauflächen in Wanzleben) sowie die Änderungsbereiche 7, 9, 15 und 16 (Wohnbauflächen in Schleibnitz, Wanzleben, Klein Wanzleben /Remkersleben und Stadt Seehausen) werden nicht Bestandteil der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde sein. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die 11 Teilbereiche 1, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 und 17. Nach Prüfung dieser Unterlagen ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme. Dieser raumordnerischen Entscheidung liegen die Ergebnisse der durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales beauftragten und die CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH erarbeiteten Demografiestudie "Auswirkungen von Industrieansiedlungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts" vom Januar 2024 zugrunde. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass für den Fall die der Demografiestudie zugrunde gelegten Entwicklungen im Zusammenhang mit der Intel-Großansiedlung nicht eintreten sollten, der Flächennutzungsplan hinsichtlich des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs an die tatsächliche Entwicklung anzupassen ist. – Landesplanerische Feststellung: Der Bauleitplanung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Es werden allerdings Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP Magdeburg 2006) berührt. – Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutende Planungen und Maßnahmen: Planungen	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Den Anregungen aus der Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde gefolgt indem die Änderungsbereiche 2, 3, 7, 9, 15 und 16 nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.

einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Bei der geplanten 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde handelt es sich insbesondere aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Änderungsbereiche sowie der Ziele und Zwecke der Planung, welche die städtebauliche Entwicklung des Kommune für einen mittelfristigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 festlegen und steuern soll, um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die vorgesehenen umfangreichen Bauflächendarstellungen wirken sich nicht nur unwesentlich auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen aus. – Begründung der landesplanerischen Feststellung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt. Der LEP-LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Auf die nachfolgenden Hinweise zum Aufstellungsverfahren wird verwiesen. Für das Plangebiet ist der REP Magdeburg, der nach Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder am 01.07.2006 wirksam geworden ist, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung. Ausgenommen sind die Festlegungen zur Windenergienutzung. Diese Regelungen zur Nutzung der Windenergie wurden mit rechtskräftigem Urteil vom 18.11.2015 durch das Obergerverwaltungsgericht Magdeburg (OVG 2L1/13) für unwirksam erklärt und sind nicht mehr anzuwenden. Auf der Ebene der Regionalplanung weiterhin maßgebend ist der mit Veröffentlichung am 16.04.2024 wirksam gewordene Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" (STP ZO Magdeburg). Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der REPs an die Ziele der Landesplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellt zurzeit einen neuen REP für die Planungsregion Magdeburg auf, um insbesondere den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf des REPs der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV06/2024) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs des REPs der	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.04.-31.05.2024 statt. Der vorliegende Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. - Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist grundsätzlich in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen. - Das Kapitel 5.4 wird mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV07/2022) aus dem Gesamtplan herausgelöst und mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV08/2022) als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht weitergeführt. - Die Ortschaft Wanzleben wurde im STP ZO Magdeburg unter Ziffer Z 4.1.13 als Grundzentrum festgelegt. Grundzentrum ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet des Ortes einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes erfolgt in der Festlegungskarte 2.3.16 des STP ZO Magdeburg. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in dem sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1 Z26). - Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan Wanzleben-Börde beinhaltet die Änderung von 11 Teilbereichen, die sich auf Darstellungen neuer Wohn- und gewerblicher Bauflächen im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel am Standort Eulenberg der Landeshauptstadt Magdeburg beziehen und damit begründet werden, dass sich durch die Entscheidung der Firma Intel für die Ansiedlung ihrer Halbleiterproduktionsstätte am Standort Eulenberg der Landeshauptstadt Magdeburg veränderte Rahmenbedingungen ergeben haben. Der Standort Eulenberg wurde gemeinsam mit Gebietsteilen der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal im LEP-LSA 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 erfordert. Ausgehend von der geplanten Ansiedlung einer Halbleiterproduktionsstätte am Standort Eulenberg der Landeshauptstadt Magdeburg und der Entwicklung des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben) ist – wie bereits ausgeführt - durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales die Demografiestudie beauftragt und durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH umgesetzt worden. Die Studie ist zum einen für die im	- Die Regionalen Planungsgemeinschaft wurde im Verfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Untersuchungsbereich befindlichen Kommunen wichtige Planungsgrundlage für Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, in denen eine Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfsermittlung erforderlich wird. Zum anderen ist sie für die oberste Landesentwicklungsbehörde maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die ihr obliegenden landesplanerischen Abstimmungsprozessen v.g. kommunaler Bauleitplanverfahren. Die Ergebnisse der Demografiestudie des Landes stellen eine Fortschreibung der 7.Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt für die einbezogenen Kommunen dar und sind bei den weiteren Planungen der Kommunen zu berücksichtigen. Das Basisjahr der zugrundeliegenden Prognose ist das Jahr 2022. Ausgehend davon werden die Entwicklungen bis zum Jahr 2050 prognostiziert. Im Rahmen des Flächennutzungsplan sind die Prognosewerte bis zum Jahr 2035, dem Planungshorizont des Flächennutzungsplanes, relevant. Im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplan hat die Stadt Wanzleben-Börde den Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2035 überprüft, da die Bestandszahlen der Einwohner im Jahr 2022 von den Prognosewerten im wirksamen Flächennutzungsplan abweichen. Dazu hat die Stadt Wanzleben-Börde die Demografiestudie ausgewertet, in Bezug auf Wanderungsbewegungen aktualisiert und im Ergebnis festgestellt, dass im Wanderungszeitraum 2019–2023 218 Personen mehr nach Wanzleben-Börde gezogen sind. Aufbauend auf diesem positiven Wanderungssaldo hat die Stadt Wanzleben-Börde die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2035 angepasst und den Bedarf an weiteren Wohnraum ermittelt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechen dem Bedarf des Grundzentrums Wanzleben und dem örtlichen Bedarf der Ortschaften Hohendodeleben und Domersleben, der hauptsächlich auf der geplanten Groß-ansiedlung der Firma Intel und den damit verbundenen weiteren gewerblichen Entwicklungen in den Kommunen Sülzetal (Bebauungsplan "Über den Springen") und Wanzleben-Börde (Gebiet Stemmerberg) basiert. Sollte die gewerbliche Entwicklung nicht in dem Maße eintreten, dann sind die ausgewiesenen Wohn- und gewerblichen Bauflächen anhand des sodann tatsächlich bestehenden Bedarfs zu überprüfen. Die Entwicklung der Wohnbauflächen sollte sich an der gewerblichen Entwicklung orientieren. – Die Stadt Wanzleben-Börde weist eine gewerbliche Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 3.1 Z57 ausgewiesenen Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industrieansiedlung Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben aus (Änderungsbereich 1). Der Änderungsbereich 1 liegt innerhalb des im LEP-LSA 2010 festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft "Magdeburger Börde" (LEP-LSA 2010 G122 Nr.2) und innerhalb des im REP Magdeburg unter Ziffer 5.3.2.1 festgelegten Vorranggebietes für die Landwirtschaft Nr.I "Teile der Magdeburger Börde". Grundsätzlich stünde das Vorranggebiet für Landwirtschaft als Ziel der Raumordnung der Planung entgegen, da Ziele der Raumordnung bei der Planaufstellung zu beachten sind (§ 1 Abs.4 BauGB). Im vorliegenden Fall greift allerdings die Überleitungsvorschrift § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan, wonach die Regionalen Entwicklungspläne solange fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde widerspricht Z57	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

dem im REP Magdeburg festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Entwicklung des Vorrangstandortes, mit der Zielfestlegung wettbewerbsfähige große Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten, ist mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft grundsätzlich nicht vereinbar. In Bezug auf die fehlende räumliche Abgrenzung des Vorrangstandortes wird eingeschätzt, dass aus der Bezeichnung des Vorrangstandortes für übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen "Magdeburg/Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben)" der Flächenbezug unmittelbar ableitbar ist. Dieser Flächenbezug wird auch im Hinblick auf grundlegende Standortkriterien, wie besondere Lagegunst des Standortes, d.h. unmittelbarer Anschluss an das Autobahnnetz ohne Ortsdurchfahrten gewährleistet. – Der Änderungsbereich 4 weist eine gewerbliche Baufläche in der Ortschaft Hohendodeleben aus. Diese gewerbliche Baufläche dient der Deckung des Flächenbedarfs der in der Stadt Wanzleben-Börde bereits ansässigen Gewerbebetriebe. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Anbindung an die Bundesautobahn A14 ohne Querung von Ortschaften soll dieses Gebiet als Gewerbegebietentwicklung des zentralen Ortes Wanzleben entwickelt werden. Gemäß Ziffer 2.1 des LEP-LSA 2010 ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich. Gemäß Ziel Z59 des LEP-LSA 2010 haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (LEP-LSA 2010 Z60). Bei der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, das vollständig ausgelastet ist. In der Begründung des Flächennutzungsplanes ist nachgewiesen worden, dass die Flächenneuausweisung sowohl der Deckung des örtlichen als auch des zugestandenen grundzentralen Gewerbeflächenbedarfs dient. Damit wird eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. – Die folgenden geplanten Bauflächendarstellungen berühren Grundsätze der Raumordnung gemäß LEP-LSA 2010 und REP Magdeburg 2006. Die Änderungsbereiche 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 17 liegen innerhalb des im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 4.2.1. ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft "Magdeburger Börde". Die Änderungsbereiche 5 und 17 liegen innerhalb des im REP Magdeburg 2006 unter Ziffer 5.7.1.2 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft "Magdeburger Börde". 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-LSA 2010, Z129). In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmtem raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen (Ziffer 4 LEP-LSA 2010). Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, die gemäß § 4 Abs.1 Nr.1 ROG der Abwägungs- und Ermessensentscheidung der	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. Die Ortslagen der Börde weisen traditionell aufgrund der guten Böden eine höhere Siedlungsdichte auf, weshalb innerörtliche Verdichtungen kaum möglich sind. Die Stadt ist daher zur Deckung des Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen darauf angewiesen, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Auch bei dem zu berücksichtigenden höheren Gewicht der Erhaltung landwirtschaftlicher Böden bewertet die Stadt die Bereitstellung von Bauflächen für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Orte als überwiegenden Belang.
--	---

Gemeinde unterliegen. In Anwendung von § 1 Abs.7 BauGB hat die Gemeinde eigenständig abzuwägen/ zu entscheiden, ob den Grundsätzen der Raumordnung, entsprechend des jeweiligen Gewichtes, ausreichend Rechnung getragen wurde. Der öffentliche Belang muss vom Grundsatz her in eine ergebnisoffene Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB eingestellt werden, in der alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Im Rahmen dieser Abwägung ist das Gewicht jedes Belangs angemessen zu berücksichtigen. - Hinweis zum Verfahren der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes: Der erste Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, für den das Beteiligungsverfahren öffentlicher Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs.2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs.5 LEntwG LSA im Zeitraum vom 29.01.2024 bis einschließlich 12.04.2024 stattgefunden hat, umfasst folgende Planunterlagen: Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunkttraum für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	---

Inhalt der Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft	Stellungnahme der Stadt
- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs.4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, der Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung hat in der Sitzung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV11/2023) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 28.07. bis 01.09.2023 beschlossen. In der Sitzung der Regionalversammlung am 13.03.2024 hat diese des Weiteren mit Vorlage RV06/2024 eine erneute Auslegung zum 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (16.04.2024) sowie auf der Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft bekannt gegeben. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung erfolgte vom 29.04.-31.05.2024. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs.1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" (STP ZO) wurde durch die	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise zum Sachstand der Regionalplanung wurden in der Begründung aktualisiert.

Regionalversammlung in der Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss RV07/2023) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde sowie durch die öffentliche Bekanntmachung wird dieser als Satzung rechtswirksam. Am 13.03.2024 hat die Regionalversammlung über die Erfüllung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde vom 16.10.2023 zum STP ZO beschlossen (RV03/2024). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 16.04.2024 des Landes Sachsen-Anhalts. Im Anschluss an die Bekanntmachung handelt es sich nicht mehr um einen in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan. In der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese mit Vorlage RV07/2022 beschlossen, ihren Beschluss zur Vorlage RV04/2010 vom 03.03.2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist. Ebenfalls in der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV08/2022 die Aufstellung eines sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht für das Gebiet der RPM und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs.1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs.2 i.V.m. § 2 Abs.4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der RPM. - Die Stadt Wanzleben-Börde ist im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" (Stp ZO) als Grundzentrum festgelegt. 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 (STp ZO, Z4.1-8). - In den Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf Flächenausweisungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig (STp ZO, Z4-3). Neben insbesondere der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der sich verändernden Haushaltsstruktur und der derzeitigen Bausubstanz können je nach Sachlage weitere Kriterien zur Untersuchung der Eigenentwicklung im Rahmen der Einzelfallprüfung herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den vorgenannt dargestellten Kriterien kann die Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Nähe zu einem zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum, gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde (Stp ZO, G4-4). - 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. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	--

behaupten zu können (4.Entwurf REP MD, Z5.1-1). Darüber hinaus hat die Stadt Wanzleben-Börde eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum (STp ZO, G4.1.3). - Die Stadt Wanzleben-Börde ist im 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Dieser Standort ist mit dem Ziel (Z5.1-2) zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten. - Kartenhinweise: Für eine bessere Verortung der Vorhabenflächen wäre eine Flächennummerierung in der Karte wünschenswert. - Gewerbeflächen Stadt Wanzleben-Börde: Der Änderungsbereich 1 mit einer Größe von 215 ha ist als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe (4.Entwurf REP MD, Z5.1-2) festgelegt. Dieser Standort ist mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten. Demnach ist die Planung mit den in Aufstellung befindliche Erfordernisse des 4.Entwurfes REP MD vereinbar. - Der Änderungsbereich 2 mit einer Größe von ca. 10 ha befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"), womit der Mehrbedarf an Fläche weiterhin nicht mit den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD vereinbar ist. Es bestehen aktuell keine konkreten Nachfragen. Diese sollten nachgewiesen und der RPM erneut vorgelegt werden. - Der Änderungsbereich 3 mit einer Größe von ca. 7 ha befindet sich teilweise in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Es sollte geprüft werden, ob die anliegende mit Photovoltaikfreiflächenanlagen bebaute Gewerbefläche zurückentwickelt bzw. als Sonderbaufläche Solar ausgewiesen werden könnte. Da die Stadt Wanzleben-Börde diese Fläche aber weiterhin als gewerbliche Fläche darstellt, diese Fläche aber nicht der Bedarfsanalyse als zukünftig zu nutzende gewerbliche Fläche einbezieht, ist nicht nachgewiesen, ob die Fläche dem Eigenbedarf dient. Eine redaktionelle Änderung der Fläche ist seitens der RPM zwar vorstellbar, der konkrete Bedarf für die Ausweisung der Gewerbefläche seitens des Investors sollte jedoch nachgewiesen und der RPM erneut vorgelegt werden. - Der Änderungsbereich 4 mit einer Größe von ca. 15 ha befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Es ist eine Erweiterungsfläche für das bereits bestehende und vollkommen ausgelastete Gewerbegebiet. Es besteht jedoch ein Bedarf an Flächen durch die Firmen Breithaupt und Philipp GmbH und Baumaschinen und Kranservice GmbH. Es sollte jedoch nachgewiesen werden, dass es sich um den tatsächlichen Bedarf der ortsansässigen, genannten Firma handelt. Es sollte ebenso geprüft werden, ob ausgleichsweise nicht genutzte Gewerbeflächen in anderen OT zurückgenommen werden können. Für das Plangebiet existiert bereits ein Vorentwurf eines Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben (Stand Juli 2024). Eine Stellungnahme seitens der RPM erfolgt separat.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - In der Übersichtskarte auf dem Plan sind die Änderungsbereiche nummeriert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Änderungsbereich 2 aus dem Verfahren ausgegliedert. - In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Änderungsbereich 3 aus dem Verfahren ausgegliedert. Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, wenn dies nicht ausgeschlossen wurde. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind gewerbliche Nutzungen, die das Gewerbegebiet belegen. Es steht damit für andere gewerbliche Nutzungen nicht zur Verfügung. - Der tatsächliche Bedarf der Firmen wurde gegenüber der obersten Landesentwicklungsbehörde nachgewiesen, so dass für dieses Gebiet eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt wurde. Der Projektentwickler hat gegenüber der Stadt Anfragen der Firma Karlowsky fashion, Breithaupt und Philipp GmbH und Baumaschinen und Kranservice GmbH vorgelegt. Besonders dringend ist die Anfrage der Karlowsky fashion, die kurzfristig 10.000-15.000 m² Hallenfläche benötigt. Die Firma Karlowsky fashion ist ein führender Hersteller hochwertiger Berufsbekleidung für die Spitzengastronomie, Hotellerie, Gesundheitswesen und Pflege in Sachsen-Anhalt. Das Unternehmen ist im Gewerbegebiet Hohendodeleben ansässig. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt den Standort Hohendodeleben als Gewerbestandort des zentralen Ortes Wanzleben zu entwickeln. Gemäß Punkt 2.1. Abs.3 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich großflächiger Einzelhandel) im gesamten Gebiet
---	---

- Der Änderungsbereich 5 in Klein Wanzleben (Gewerbegebiet Hofbreite) befindet sich innerhalb des regional bedeutsamen Vorrangstandortes für Industrie und Gewerbe (4.Entwurf REP MD, Z5.1-4, Nr.6 "Klein Wanzleben"). Die Vorhabenplanung steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD nicht entgegen. - Der Änderungsbereich 17 in Dreileben mit einer Größe von ca. 5 ha befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Es besteht eine konkrete Planung seitens der Bühring Maschinenbau GmbH im Sinne des Ziels 4-3 (STp ZO). Es sollte jedoch geprüft werden, ob nicht genutzte Gewerbeflächen in anderen OT zurückgenommen werden können, um einen Ausgleich zu erzielen und ob eine Überplanung des im Norden angrenzenden Standortes tatsächlich nicht möglich ist. - Wohnflächen Klein Wanzleben / Remkersleben: Für den Änderungsbereich 6 wurden keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen. Die Vorhabenplanung steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD nicht entgegen. - Der Änderungsbereich 15 mit einer Größe von ca. 3 ha für 30 Einfamilienhäuser befindet sich außerhalb des ZOK und in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Im Westen von Klein Wanzleben befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Es sollte daher alternativ geprüft werden, ob eine Ausweisung im Vorranggebiet nötig ist. Eine Ausweisung des Gebietes sollte abhängig von der zukünftigen Auslastung der Erweiterung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben gemacht werden. Es bestanden bereits in der Vergangenheit Planungsabsichten für das Gebiet, jedoch wurde der Bebauungsplan nicht rechtskräftig. Es wird von einer zurückgehenden Einwohnerentwicklung ausgegangen, welche den Bedarf von zusätzlichen sieben Haushalten, bezogen auf die geplanten 30 Einfamilienhäusern entgegensteht.	der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Wanzleben-Börde hat die Standorte im Südosten von Wanzleben zurück gestellt. Diese erfordern erst die Herstellung der Ortsumgebung Wanzleben, um attraktiv für eine Ansiedlung für Gewerbebetriebe zu sein. Der Planung in Hohendodeleben stehen weder Ziele noch Grundsätze der Raumordnung entgegen, da in Aufstellung befindliche Ziele sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind. Die Voraussetzungen gemäß Punkt 2.1. Abs.3 des Landesentwicklungsplanes sind somit gegeben. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Ein Vorranggebiet ist für die Fläche aktuell nicht wirksam, sondern ein in Aufstellung befindliches Ziel. Es handelt sich hier um eine flächenneutrale Änderung, bei der im Gegenzug die westlich angrenzende, bisher vorgesehene Erweiterungsfläche zurückgenommen wird. Die Stadt Wanzleben-Börde hatte die Planungsabsicht der Veränderung des Erweiterungsgebietes der Firma Bühring bereits im Rahmen der Abstimmung des 3.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes vorgetragen. Dem wurde aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht gefolgt. Die Firma Bühring Maschinenbau GmbH entstand aus der 1935 in Dreileben gegründeten Firma Welger Maschinenbau. Die vorhandenen Betriebsgebäude wurden nach 2003 neu errichtet. Der Standort ist damit vorgegeben. Die Erweiterung ist eine Eigenentwicklung, der auch durch die Regionalplanung am Standort Dreileben Raum zu geben ist. Die Eingrenzung eines sich dynamisch entwickelnden Standortes mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft, wird der zu gewährleistenden Eigenentwicklung der Ortschaften, denen Alternativen offen stehen müssen, nicht gerecht. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Erweiterung des Änderungsbereiches 15 wurde aus dem Verfahren ausgegliedert.
--	--

- Stadt Seehausen: Der Änderungsbereich 16 mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich außerhalb des ZOK und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, G6.2.1-8, Nr.3 "Magdeburger Börde"). 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 (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-3). Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, d.h. Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs.1 Nr.3 Raumordnungsgesetz). Grundsätze der Raumordnung sind nach § 4 Abs.1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht). Das Vorhabengebiet schließt an ein bereits im FNP ausgewiesenes Wohnbaugebiet an, welches jedoch noch nicht bebaut ist. Dieses ist um ein Wesentliches größer. Darüber hinaus ist eine neue Erschließung erforderlich, welche laut Aussage des Trink- und Abwasserbandes Börde mit einem erhöhten Aufwand betrieben werden müsste. Darüber hinaus kann eine zusätzliche Erweiterung aufgrund der angegebenen sinkenden Bevölkerungsentwicklung nicht nachvollzogen werden. Neben insbesondere der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der sich verändernden Haushaltsstruktur und der derzeitigen Baubsubstanz können je nach Sachlage weitere Kriterien zur Untersuchung der Eigenentwicklung im Rahmen der Einzelfallprüfung herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den vorgenannt dargestellten Kriterien kann die Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Nähe zu einem zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum, gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde (STp ZO, G4-4). Das nächstgelegene Grundzentrum die Stadt Wanzleben-Börde ist ca. 30 Autofahrminuten entfernt. Eine Anbindung an den schienengebundenen Personalverkehr besteht nicht. - Wanzleben-Börde: Der Änderungsbereich 7 (Schleibnitz) mit einer Größe von ca. 9 ha befindet sich außerhalb des ZOK und in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.1 "Teile der Magdeburger Börde"). Es befindet sich eine ausgewiesene, zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch unbebaute Wohnbaufläche südlich angrenzend daran. Hier wird empfohlen, die Auslastung des Gebietes abzuwarten und ggf. abschnittsweise auszuweisen. Eine Ausweisung der Fläche für die Schaffung von temporären Wohnraum ist nicht vereinbar. - Für den Änderungsbereich 8 mit einer Größe von ca. 1,5 ha (15 Einfamilienhäuser) liegt bereits eine positive Stellungnahme vor (Bebauungsplan "Am Festplatz II"). - Der Änderungsbereich 9 mit einer Größe von ca. 2,8 ha befindet sich im ZOK der Stadt Wanzleben-Börde und steht nicht mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft in Konflikt. Die Vorhabenplanung steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD entgegen. - Für den Änderungsbereich 10 mit einer Größe von 2,45 ha bestehen keine Konflikte mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.1 "Teile der Magdeburger Börde"). Die Vorhabenplanung steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD nicht entgegen.	- Die Erweiterung des Änderungsbereiches 16 wurde aus dem Verfahren ausgegliedert. - Der Änderungsbereich 7 wurde aus dem Verfahren ausgegliedert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Änderungsbereich 9 steht den Zielen des ökologischen Verbundsystems entgegen. Deshalb wurde auf diesen Änderungsbereich verzichtet. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	--

- Der Änderungsbereich 11 befindet sich außerhalb der Abgrenzung des ZOK sowie in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Das Plangebiet ist mit ca. 9 ha für 86 Einfamilienhäuser sehr groß. Es sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt. Bei direkten Bauanfragen sollte das Gebiet abschnittsweise einwickelt werden, da die Entwicklung der Intel-Ansiedlung schrittweise erfolgen soll. - Hohendodeleben: Der Änderungsbereich 12 befindet sich außerhalb der Abgrenzung des ZOK sowie in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Das Vorhabengebiet ist mit ca. 8 ha für 71 Einfamilienhäuser sehr groß. Das Gebiet grenzt direkt an die Fläche des Änderungsbereiches 4 an. Bei konkreten Bauanfragen könnte das Gebiet abschnittsweise einwickelt werden. - Der Änderungsbereich 13 steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD nicht entgegen. - Domersleben: Der Änderungsbereich 14 ist ca. 2 ha groß und grenzt an eine bestehende Wohnbebauung an. Das Gebiet ist bereits teilweise erschlossen. Der Änderungsbereich 14 befindet sich außerhalb der Abgrenzung des ZOK sowie in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). - Zusammengefasst ergibt sich ein Flächenverbrauch von ca. 260 ha, welcher auf überwiegend landwirtschaftlicher Fläche geplant ist und damit dauerhaft wertvolle Böden für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion entzogen werden. Es handelt sich dabei überwiegend um hochwertige landwirtschaftliche Flächen der "Magdeburger Börde", welche als Vorranggebiete festgelegt wurden (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Boden stellt eine nicht vermehrbare Ressource dar. Die Flächengröße von Deutschland beträgt 357.111,91 km2. Der Anteil der Tschernoseme der mitteleuropäischen Trockengebiete, die aus Löss gebildet wurden, beträgt, bezogen auf die Flächengröße der Bundesrepublik Deutschland, ca. 0,99%, was damit einem Flächenanteil von ca. 3.541,2 km2 entspricht (Bodenarten der Böden in Deutschland, Bericht über länderübergreifende Auswertungen von Punktinformationen im Fachinformationssystem Bodenkunde der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Bodenkunde, 2007). Diese Böden sind besonders fruchtbar und gehören zu den Hohertragsböden. Die Region Magdeburg trägt damit eine	- Die Lage außerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes ist unbeachtlich, da für das Gebiet ein Eigenbedarfsnachweis erbracht wurde. Dieser ist nicht an die Lage innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes gebunden. Es ist zutreffend, dass aufgrund der Größe von 8,63 Hektar die Anzahl von 86 Einfamilienhäusern zu gering angesetzt wurde. Die Anzahl der für den Änderungsbereich bilanzierten Einfamilienhäuser wurde auf 100 Wohnungen geändert. - Für dieses Gebiet wurde die Anzahl der bilanzierten Einfamilienhäuser erhöht. Das Gebiet hat eine Größe von 7,12 Hektar und wurde für 84 Einfamilienhäuser vorgesehen. Grundsätzlich ist für dieses Gebiet eine abschnittsweise Inanspruchnahme vorgesehen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - In Hohendodeleben und in Domersleben befinden sich Grundschulen und Kindertagesstätten, die saniert wurden. Beide Orte weisen eine große Nähe zum Standort Eulenberg auf. Auf Grundlage des Gravitationsmodells, dass die CIMA ihrer Prognose zugrunde gelegt hat, ist für beide Orte ein erheblicher Anteil des Einwohnerzuwachses aus der Ansiedlung von INTEL zu bilanzieren. Für die Stadt Wanzleben-Börde ist es ein wesentliches Ziel die Grundschulstandorte zu erhalten. Deshalb ist es sachgerecht, den Einwohnerzuwachs, der nach dem Gravitationsmodell auf diese Ortsteile entfällt, in den Ortschaften Domersleben und Hohendodeleben anzusiedeln. Es kann nicht Ziel der Entwicklung sein, wenn trotz eines erheblichen Bedarfes an Wohnbauflächen die Entwicklung der Ortslagen so beschränkt wird, dass Schulschließungen in unmittelbarer Nähe des INTEL-Standortes erforderlich werden. Dies ist nicht mit der sachgerechten Verwendung öffentlicher Mittel und einer geordneten Raumplanung vereinbar. In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde daher an diesen Planungen festgehalten. - Der Flächenentzug wird zum überwiegenden Teil durch den Standort Stemmerberg verursacht. Die Frage, warum auf diesen Böden ein Standort mitinsgesamt 600 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehen wird, ist nicht an die Stadt Wanzleben-Börde zu richten. Dies bedarf im vorliegenden Verfahren keiner Behandlung. Die Stadt Wanzleben-Börde verhält sich mit der Entwicklung dieses Großstandortes zurückhaltend, sie sieht jedoch auch eine erhebliche Chance für die Entwicklung der gesamten Region. Die Regionale Planungsgemeinschaft vermittelt den Eindruck, dass der Entzug von über 200 Hektar landwirtschaftlicher Fläche allein den Planungen der Stadt Wanzleben-Börde anzulasten ist. Der Entzug von über 200 Hektar landwirtschaftlicher Fläche im Bereich Stemmerberg wird bereits durch den Landesentwicklungsplan vorgesehen.
--	--

besondere Verantwortung für den Schutz dieser Böden. Im Sinne der Vorsorge für zukünftige Generationen werden daher Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt, dabei spielen insbesondere Aspekte des Bodenschutzes der hochwertigsten Böden eine Rolle. - Die Maßgabe des § 1a BauGB (sog. "Bodenschutzklausel") gilt es einzuhalten. Diese sieht vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Böden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung in den Vordergrund gestellt werden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. - Die Änderungsbereiche Nr.2,3,4,7,11,12,14,15 und 17 befinden sich auf den genannten Flächen und somit im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs.2 ROG. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für sie besteht gemäß § 4 Abs.1 ROG eine Beachtenspflicht. - Die Ausweisung von Gewerbeflächen ohne die Benennung von ansiedlungswilligen Firmen ist insbesondere in den nicht zentralen Orten nicht mit dem unter Z4-3 festgelegten Eigenbedarf vereinbar. Darüber hinaus wird aufgrund der freien Flächen für die geplante Intel-Ansiedlung (Änderungsbereich 1) an der Erforderlichkeit an zusätzlichen Gewerbeflächen gezweifelt. Auch im Hinblick darauf, dass ebenso die Gemeinde Sülzetal Gewerbeflächen ausweisen wird. - Bei der Ausweisung an Wohnbauflächen wird die nun vorliegende Intel-Studie mit berücksichtigt. Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Zuzüge aufgrund der Intel-Ansiedlung wird ein Großteil auf die Landeshauptstadt Magdeburg entfallen. Mehr als 70 % der zuziehenden Arbeitskräfte werden dort eine Wohnung suchen. Bis 2029 sollen detaillierte Informationen zum geplanten Beschäftigungsaufbau vorliegen (CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Januar 2024). Bis dahin kann lediglich mit Prognosen gerechnet werden. Diese geht von einem prognostizierten Zuwachs von 433 Einwohnenden bis zum Jahr 2030 und 877 Einwohnenden bis zum Jahr 2035 aus. Da mit einem stufenweisen Zuzug ausgegangen wird, sollte auch bei der Ausweisung von Wohnbauflächen abschnittsweise und angepasst an den tatsächlich eintretenden Bedarf ausgewiesen werden. Teilweise sind bereits ausgewiesene Wohnbauflächen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht ausgelastet. - Die Stadt Wanzleben-Börde rechnet zudem in ihrer Prognose ausschließlich mit den maximalen Ausbauzielen der 4. Ausbauphase der Intel-Ansiedlung, welche erst 2039 erreicht werden sollen. Dies ist für die Ermittlung des kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs nicht zwingend erforderlich, eine maximale Flächensicherung ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig. - Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Gesamtvorhaben zum derzeitigen Zeitpunkt nur teilweise vereinbar. - Die genannten Bedarfsnachweise sind der RPM erneut vorzulegen.	- Dies wurde berücksichtigt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Innenentwicklungspotenziale untersucht und soweit diese im Planungszeitraum zur Verfügung stehen könnten auch genutzt. - Der Sachverhalt trifft nur auf den Änderungsbereich 2 zu. Alle anderen Änderungsbereiche befinden sich im Bereich des Vorranggebietes des 4. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes, eines in Aufstellung befindlichen Zieles der Raumordnung. Ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung ist gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 und 4a ROG ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, dass gemäß § 4 Abs.1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung lösen keine Beachtenspflicht aus. - Hierzu ist auf die konkret benannten Erweiterungsabsichten in den Änderungsbereichen 4 und 17 hinzuweisen, die durch die oberste Landesentwicklungsbehörde als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet wurden. - Die INTEL-Studie der CIMA wurde der Bedarfsberechnung zu Grunde gelegt. Auch die Stadt Wanzleben-Börde erachtet eine abschnittsweise Inanspruchnahme der Flächen als sinnvoll. Dies ist ein Sachverhalt, der in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist. - Der Flächennutzungsplan stellt nicht auf die mittelfristigen, sondern auf den langfristigen Bedarf ab. - Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. - Die Bedarfsnachweise wurden mit der zuständigen obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt.
---	---

- Aufgrund der bestehenden Konflikte mit Vorranggebieten für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde") werden möglicherweise Zielabweichungsverfahren nach Inkrafttreten des REP MD notwendig sein. - Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können sowie gemäß § 12 Abs.2 ROG die Planungen befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. - Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	- Dies setzt voraus, dass, der 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes tatsächlich wirksam wird. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erfolgt.
--	---

4. Belange von Natur und Umwelt

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

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

Folgende Darstellungsinhalte / Änderungsbereiche werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

- 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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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

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 und 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. 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.

Die Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Änderungsbereichen 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 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 des Änderungsbereiches 11 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, 4, 10, 11, 12 und 14). Hochwertige Biotoptypen sind nicht 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 1,4, 10 bis 12 und 14 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 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. 238 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:

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**

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, 4, 10 bis 12 und 14 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. Für diese haben die Änderungsbereiche keine wesentliche Bedeutung für die Kaltluftzufuhr.

• **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 10 bis 12 und 14) oder mangelhaft (Änderungsbereich 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 innergebietslichen 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 den Änderungsbereich 4 genutzt werden. Weitere Flächen sieht der Flächennutzungsplan in Dreileben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage vor.

Die Änderungsbereiche 10 bis 12 und 14 umfassen die Überplanung von Ackerflächen, aus denen bei der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung nur geringe Kompensationsanforderungen resultieren. Die Maßnahmen für die Änderungsbereiche 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.

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.

5. 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.

Änderungsbereich 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|--|----------|
| - Änderungsbereich 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost | 14,60 ha |
|----------------------|--|----------|

Der Änderungsbereich 4 schließt an vorhandene gewerbliche Bauflächen in Hohendodeleben an und erweitert diese bedarfsgerecht. Alle an das Gewerbegebiet angrenzenden Lagealternativen würden stärker in den Außenbereich eingreifen, so dass die Flächen des Änderungsbereiches gewählt wurden. Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben ergänzt das Gebiet 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 10 bis 12 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|-----------------------|--|---------|
| - 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 |

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.

6. Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient überwiegend den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen (Änderungsbereiche 1, 4, 5 und 17), der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Änderungsbereiche 10, 11, 12, 13 und 14) und den Belangen des Gemeinbedarfs (Änderungsbereich 6). Weiterhin erfolgen Klärstellungen von Flächen, deren Bebauung bereits bauplanungsrechtlich zulässig ist (Änderungsbereich 8).

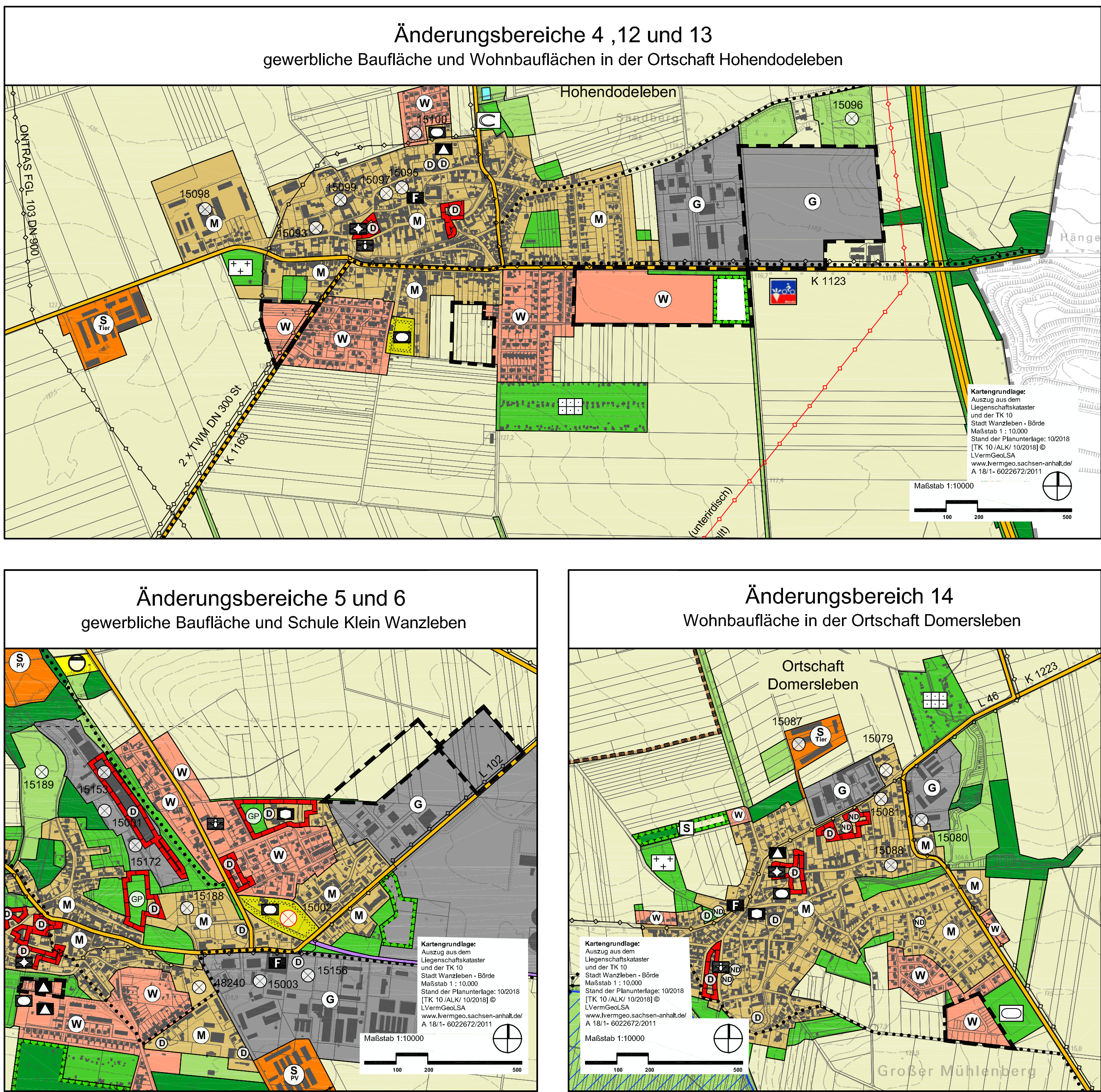
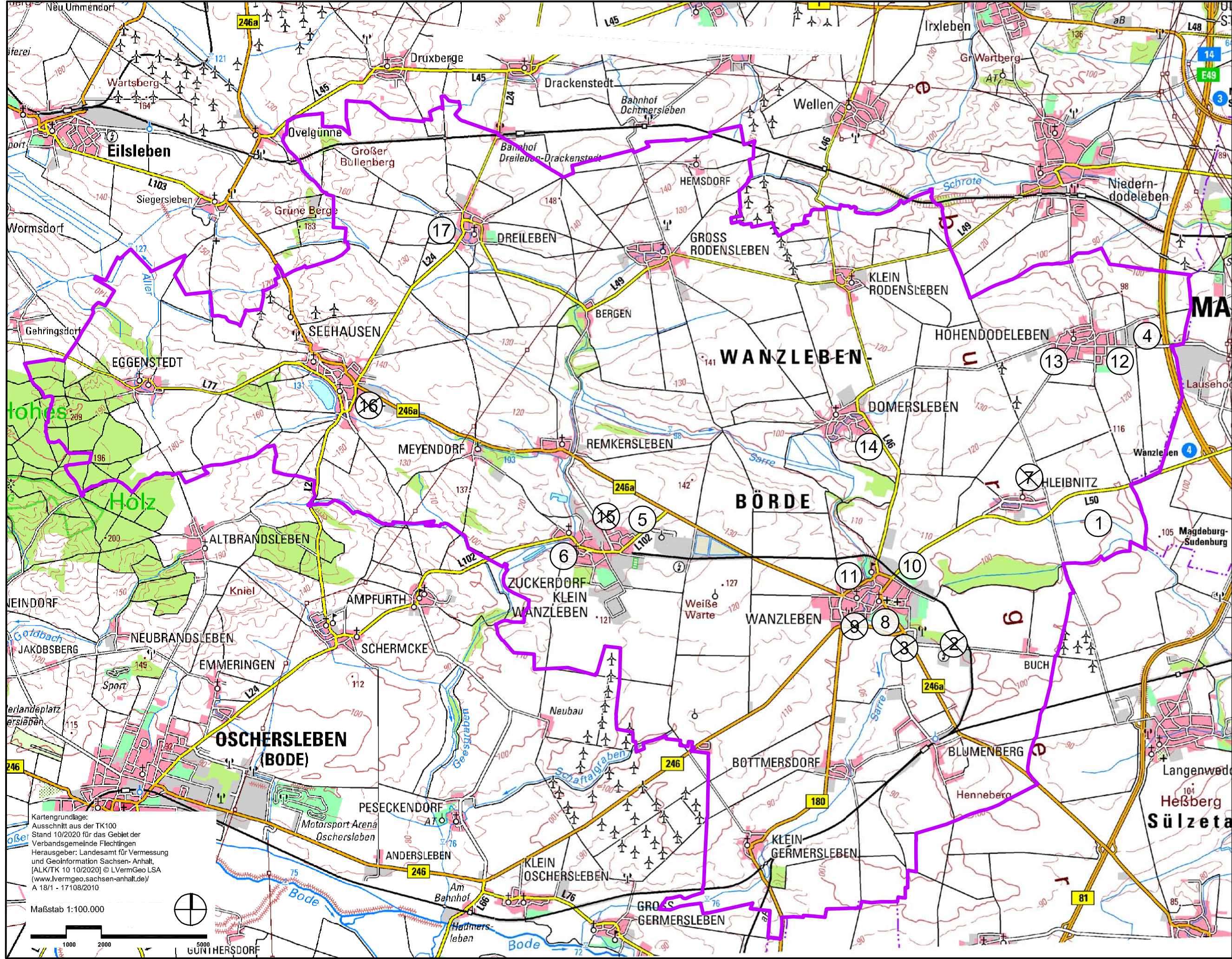
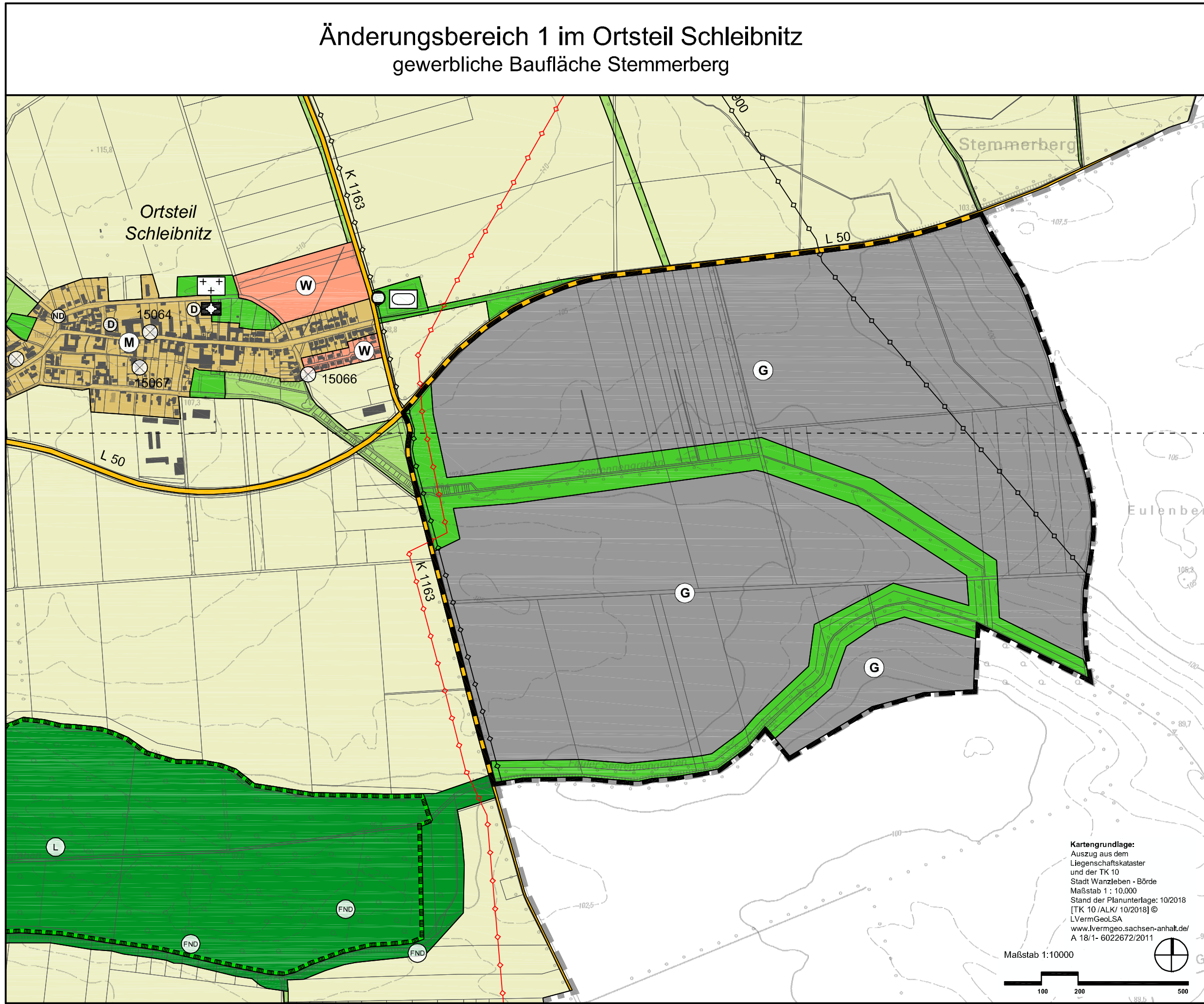
Beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft durch die teilweise großflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden für die bauliche Entwicklung der Ortslagen und zur gewerblichen Nutzung. Für die bauliche Entwicklung wurden zunächst die Konversionsstandorte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen geprüft. Hier stehen geeignete Flächen nicht zur Verfügung. Durch die bauliche Entwicklung auf Außenbereichsflächen werden allgemein die Belange von Natur und Landschaft beeinträchtigt. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die für die Wohnbauflächen zunächst gebietsintegriert erfolgen sollen, für die hilfsweise im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen können. Insgesamt erfordern die unter Satz 1 angeführten Belange die Änderung des Flächennutzungsplanes, sie überwiegen die Beeinträchtigungen.

Stadt Wanzleben-Börde, Oktober 2024

gez. Matz

Grit Matz
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke			
Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung Der Stadtrat der Stadt Wanzeleben-Börde hat am 23.03.2023 die Aufstellung eines 1. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan beschlossen und den Vor-entwurf genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2023 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.			
Wanzeleben-Börde, den 18.10.2024 (Datum)	gez. Matz Die Bürgermeisterin	L.S.	
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 bis Freitag Dienstag zusätzlich Donnerstag zusätzlich	9.00 - 12.00 Uhr 13.30 - 18.00 Uhr 13.30 - 15.00 Uhr		
durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Aus- legungsfrist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, durch Bekannt- machung am 26.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die berührten 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 18.10.2024 (Datum)	gez. Matz Die Bürgermeisterin	L.S.	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Stadtrat hat am 06.06.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungs- planes der Stadt Wanzeleben-Börde mit der zugehörigen Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.			
Wanzeleben-Börde, den 18.10.2024 (Datum)	gez. Matz Die Bürgermeisterin	L.S.	
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 24.06.2024 bis zum 30.07.2024 während folgender Zeiten:			
Montag bis Freitag Dienstag zusätzlich Donnerstag zusätzlich	9.00 - 12.00 Uhr 13.30 - 18.00 Uhr 13.30 - 15.00 Uhr		
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung am 15.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.			
Wanzeleben-Börde, den 18.10.2024 (Datum)	gez. Matz Die Bürgermeisterin	L.S.	
Prüfung der Stellungnahmen Der Stadtrat der Stadt Wanzeleben-Börde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.10.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden, soweit abwägungsrelevante Sachverhalte vorge- tragen wurden.			
Wanzeleben-Börde, den 18.10.2024 (Datum)	gez. Matz Die Bürgermeisterin	L.S.	
Abschließender Beschluss (Feststellungsbeschluss) über den Flächennutzungsplan Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde wurde am 17.10.2024 vom Stadtrat der Stadt Wanzeleben-Börden beschlossen. Die Begründung des 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 17.10.2024 genehmigt.			
Wanzeleben-Börde, den 18.10.2024 (Datum)	gez. Matz Die Bürgermeisterin	L.S.	
Genehmigung Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanze- leben-Börde wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.02.2025 unter AZ: 2024-03457 mit Auflagen-Maßnahmen / Hinweisen erteilt.			
Haldensleben, den 13.02.2025 (Datum)	gez. A. Dippe im Auftrage Landkreise Börde	L.S.	
Ausfertigung Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzeleben-Börde wird hiermit ausgefertigt.			
Wanzeleben-Börde, den 17.02.2025 (Datum)	gez. Matz Die Bürgermeisterin	L.S.	
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 15.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- 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 15.03.2025 wirksam.			
Wanzeleben-Börde, den 24.03.2025 (Datum)	gez. Matz Die Bürgermeisterin	L.S.	
Planerhaltung Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Flächennutzungs- planes der Stadt Wanzeleben-Börde sind die Verletzung von baurechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes sowie baurechtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.			
Wanzeleben-Börde, den (Datum)	Die Bürgermeisterin		



Planzeichenerklärung nach PlanZV	
I. Darstellungen	
1. 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 Biotopanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
S	Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
S	Sonderbauflächen für Biotopanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
2. Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sportanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - teilweise nur durch Planzeichen ohne Umgrenzung dargestellt	
	Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf - soweit separat dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
	öffentliche Verwaltungen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Schule
	Kindertagesstätte
	kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
	Feuerwehr
	sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
	Umgrenzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
	Sportanlage
	Spielanlage mit gesamtstädtischer Bedeutung
3. 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
	runder Verkehr
	überörtliche Bahnanlagen
	überörtlicher Radweg (nur soweit nicht entlang von Hauptverkehrsstraßen geführt)
4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	
	oberirdisch
	unterirdisch
5. 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
	Abwasserbeseitigung
	Elektroenergieversorgung
	Gasversorgung
	Telekommunikationsanlage
6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	
	Grünflächen
	Friedhof
	Freibad
	Sportplatz
	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Reitplatz
	Tennisplatz
	Schleifanlage
	Festplatz
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)	
	Wasserflächen
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für die Landwirtschaft - Grünlandnutzung oder Flächen für die Natur- und Landschaftsschutz
	Flächen für Wald
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Buchstabe im Quadrat zur Zuordnung der Maßnahme
10. 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 deren Böden eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (Untersuchungen liegen nicht vor)
	Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen aufgrund von Ertalgefährdung zu treffen sind
III. nachrichtliche Übernahmen	
	europäisches Schutzgebiet, Natura 2000, FFH
	Landschaftsschutzgebiete (LSG) (Umgrenzung soweit von vorhandenen Schutzgebieten abweichend)
	Großstrappensongebiet
	Geschützter Landschaftsbestandteil
	geschützte Parkanlage
	Flächennaturdenkmal
	Naturdenkmal
	Umgrenzung 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 Industrieanlagen gemäß Ziel 57 des Landesentwicklungsplanes
	Vermerk der in den Antragsunterlagen zur Planfeststellung enthaltenen unterirdischen Führung der Höchstspannungsstrasse SüdOstLink
V. Hinweise	
	Radweg Aller - Harz
	Aller - Radweg
	Börsenradweg (Aller/Harz - Elbe)
	Telegraphenradweg (Berlin - Koblenz)
	Kompensations- und Aufforstungsmaßnahme A 14
	Kompensationsmaßnahme Bodenordnungsverfahren
	Kompensationsmaßnahme für neue Baugebiete
	von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommene Fläche



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

Änderungsbereich 2: entfällt

Änderungsbereich 3: entfällt

Änderungsbereich 4: Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost

Änderungsbereich 5: Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzeleben

Änderungsbereich 6: Erweiterung der Schule Klein Wanzeleben

Änderungsbereich 7: entfällt

Änderungsbereich 8: Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage (Bebauungsplan Festplatz II)

Änderungsbereich 9: entfällt

Änderungsbereich 10: Erweiterung der Wohnbaufläche am Orseingang Wanzeleben aus Richtung Schleibnitz

Änderungsbereich 11: Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzeleben

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

Änderungsbereich 13: Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lärmerfeld in Hohendodeleben auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße

Änderungsbereich 14: Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben

Änderungsbereich 15: entfällt

Änderungsbereich 16: entfällt

Änderungsbereich 17: Verlagerung der gewerblichen Baufläche in Dreileben zur Erweiterung des Unternehmens Maschinenbau Böhning GmbH

