

# Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass .....	6
2	Planvorgaben, Planbestand .....	7
2.1	Rechtsgrundlagen .....	7
2.2	Plangrundlage .....	7
2.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
2.3.1	Landesplanung.....	8
2.3.2	Regionalplanung .....	20
2.3.3	Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.....	33
2.3.4	Vorgaben der Gemeinde Hohe Börde .....	33
3	Stand der Bauleitplanung.....	35
3.1	Flächennutzungsplan .....	35
3.2	Bebauungsplanung .....	35
4	Siedlungsentwicklung .....	37
4.1	Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde.....	37
4.2	Leitbild der Gemeinde Hohe Börde .....	38
4.3	Siedlungsplanung der Gemeinde Hohe Börde.....	40
4.3.1	Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Hohe Börde bis zum Jahr 2035.....	41
4.3.2	Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hohe Börde .....	45
4.3.3	Darstellung des Wohnbauflächenbedarfes .....	47
4.3.3.1	Wohnfläche je Einwohner .....	47
4.3.3.2	Berechnung der erforderlichen Nettogeschossfläche.....	47
4.3.3.3	Berechnung der Bruttogeschossfläche .....	48
4.3.3.4	Nettowohnbaufläche .....	48
4.3.3.5	Ermittlung der Bruttobaulandfläche.....	48
4.3.4	Wohnungsbestand .....	48

---

4.3.5	Angebot an Wohnbauflächen .....	49
4.3.6	Fazit für die Siedlungsplanung .....	53
4.4	Gemischte Bauflächen .....	56
4.5	Gewerbliche Bauflächen .....	58
4.5.1	Wirtschaftsstruktur und Gewerbeflächen .....	58
4.5.2	Verhältnis der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigte auf Landes-, Kreis- und Gemeindeebene.....	58
4.5.3	bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen .....	59
4.5.4	Fazit für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen.....	64
4.6	Sonderbauflächen .....	64
4.7	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich .....	66
4.8	Bauen im Außenbereich.....	67
5	Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung.....	68
5.1	Verkehr .....	68
5.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr .....	68
5.1.2	Innerörtliche Hauptverkehrszüge.....	69
5.1.3	Schienerverkehr .....	69
5.1.4	Radverkehr, Hauptwanderwege .....	69
5.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr .....	69
5.2	Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur).....	69
5.3	Wasserversorgung .....	69
5.3.1	Abwasserbeseitigung .....	69
5.3.2	Niederschlagswasserbeseitigung .....	70
5.4	Abfallbeseitigung.....	70
5.5	Elektroenergieversorgung .....	70
5.6	Gasversorgung.....	70
5.7	Telekommunikationsversorgung.....	70
5.8	Produkttransportleitungen .....	70
5.9	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (soziale Infrastruktur) .....	70
5.9.1	Kindertagesstätten und Horte, Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen...70	

---

5.9.3	Sportanlagen.....	71
5.9.4	Gesundheit und Soziales.....	71
5.9.5	Kulturelle Einrichtungen .....	71
5.9.6	Öffentliche Verwaltung .....	72
5.9.6	Brandschutz .....	72
5.9.7	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude .....	72
6	Grünflächen im Siedlungsraum .....	72
6.1	Öffentliche Parkanlagen .....	72
6.2	Sportlichen Zwecken dienende freiraumprägende Grünflächen .....	72
6.3	Freibäder.....	73
6.4	Friedhöfe.....	73
6.5	Flächen für Dauerkleingärten .....	73
7	Freiraumplanung in der offenen Landschaft .....	73
7.1	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen.....	74
7.1.1	Naturräumliche Gliederung.....	74
7.1.2	Klima Luft .....	74
7.1.3	Boden und Grundwasser.....	74
7.1.4	Natürliche Gewässer .....	74
7.2	Begründung der Darstellungen im Außenbereich .....	74
7.2.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	74
7.2.2	Flächen für Wald .....	74
7.2.3	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen .....	74
7.2.4	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz .....	75
7.2.5	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung .....	75
7.2.6	Natur- und Landschaftsschutz.....	75
7.2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	75
8	Verfahren.....	75
9	Flächenbilanz.....	76
10	Literaturverzeichnis.....	78

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (M 1:250.000) TÜK 250 12/2022 © LVerGeo LSA A 18/1 - 6007867/2011.....	37
Abbildung 2: Entwicklungssektoren (Quelle: IGEK Gemeinde Hohe Börde Entwurf Kompaktversion 2.0, Gemeinde Hohe Börde 2023).....	39

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	35
Tabelle 2: Prognose für den Landkreis Börde anhand ausgewählter Altersgruppen im Vergleich 2019 und 2035 (Quelle: LSLA LSA, 7. Regionlisierte Bevölkerungsprognose).....	41
Tabelle 3: Ergebnis der 7. Bevölkerungsentwicklungsprognose für die Gemeinde Hohe Börde(Quelle: LSLA LSA, 7. Regionlisierte Bevölkerungsprognose).....	42
Tabelle 4: Prognoseansätze zur jährlichen Veränderung der Bevölkerungszahl gegenüber dem Vorjahr .....	43
Tabelle 5: Prognostizierte Einwohnerentwicklung nach Teilräumen und Ortschaften anhand der Modellrechnung bis zum Jahr 2035 .....	44
Tabelle 6: Einwohnerstatistik Gemeinde Hohe Börde 2013-2022 (Quelle: Bauamt Gemeinde Ixleben 2022) .....	45
Tabelle 7: Einwohnerstatistik Gemeinde Hohe Börde 2013-2022 nach Teilräumen (Quelle: Bauamt Gemeinde Ixleben 2022).....	47
Tabelle 8: Einwohnerstatistik 2013-2022 gesamt (Quelle: Bauamt Gemeinde Ixleben 2022) .....	47
Tabelle 9: Wohnungsbestand, Wohnfläche in Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume (Quelle: Statistisches Landesamt LSA 2023).....	49
Tabelle 10: Flächenpotenziale vorhandener Bebauungspläne .....	49
Tabelle 11: Bruttobauflächen der einzelnen Ortschaften .....	54
Tabelle 12: Fortschreibung des FNP, gemischte Bauflächen .....	57

Tabelle 13:	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022 nach Wohnort/ Arbeitsort (Quelle: Bundesagentur für Arbeit) .....	58
Tabelle 14:	Einwohner, Erwerbstätige, Arbeitsplätze (Quelle: wirksamer FNP Gemeinde Hohe Börde, Kapitel 3.5 Gewerbliche Bauflächen, Seite 73) .....	59
Tabelle 15:	bestehende und durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesicherte gewerbliche Bauflächen.....	60
Tabelle 16:	vorläufige Flächenbilanz .....	76

## Anlagenverzeichnis

Karte 1	Übersichtskarte
Karte 2.1	Ackendorf
Karte 2.2	Glüsig
Karte 3	Bebertal
Karte 4	Bornstedt
Karte 5.1	Eichenbarleben
Karte 5.2	Mammendorf
Karte 6	Groß Santerleben
Karte 7	Hermsdorf
Karte 8	Hohenwarsleben
Karte 9	Irxleben
Karte 10	Niederndodeleben
Karte 11.1	Nordgermersleben
Karte 11.2	Brumby
Karte 11.3	Tundersleben
Karte 12	Ochtmersleben
Karte 13.1	Rottmersleben
Karte 13.2	Klein Rottmersleben
Karte 14	Schackensleben und Klein Santerleben
Karte 15	Wellen

# 1 Planungsanlass

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Mit der Bildung der Einheitsgemeinde Hohe Börde durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Ackendorf, Bebertal, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Schackensleben und Wellen zum 01.01.2010 und der Zuordnung der Gemeinden Bornstedt und Rottmersleben zum 01.09.2010 bestand das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen. Die Planungshoheit diesbezüglich liegt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Eigenverantwortung der Gemeinde.

Auf seiner Sitzung am 25.02.2014 hat der Gemeinderat den abschließenden Beschluss über den derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde gefasst. Das Landesverwaltungsamt hat den Flächennutzungsplan am 22.05.2014 mit Maßgaben genehmigt. Die Gemeinde Hohe Börde ist den Maßgaben beigetreten und hat am 04.11.2014 den Feststellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde in der Fassung des Beitrittsbeschlusses gefasst. Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hohe Börde ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 51 am 26.11.2014 wirksam geworden. Bei einer Gültigkeit eines Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sind die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohn- und gewerblichen Bauflächen weitestgehend ausgeschöpft. Zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Darüber hinaus zu berücksichtigen sind die Ziele und Handlungsempfehlungen des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) der Gemeinde Hohe Börde, Stand 20.01.2023.

Ziel der 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Flächenausweisungen an den demografischen Wandel insbesondere an die Einwohnerprognosen, die Sicherung einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Entwicklungsflächen für Gewerbe und Industrie sowie die Berücksichtigung der Aspekte zur Förderung erneuerbarer Energien sowie des Natur- und Umweltschutzes.

Der Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde am 23.02.2021 gefasst. Die 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes umfasst die unter den o.g. Gesichtspunkten bis zum Jahr 2040 vorgesehene Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Hohe Börde. Dieser beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge der Planung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter entwickelt und detailliert dargestellt werden können.

## **2 Planvorgaben, Planbestand**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Börde erfolgt auf den nachfolgend benannten rechtlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015, S.170) zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

### **2.2 Plangrundlage**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter haben den Stand Dezember 2022. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Gemeinde im Rahmen des Geoleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6007867/2011 erteilt.

## 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das darin enthaltene Anpassungsgebot richtet sich an die planende Gemeinde und begrenzt die ihr nach § 2 Absatz 1 BauGB zustehende Planungshoheit. Das Anpassungsgebot reicht in seiner Wirkung weiter als die Vorschrift des § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz, wonach die Gemeinden als öffentliche Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten haben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zwischen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu unterscheiden. Während die Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung verbindlich sind, enthalten die Grundsätze der Raumordnung zwar zu berücksichtigende, aber nicht zwingende Vorgaben für die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.

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

### 2.3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 ist der Raumordnungsplan für das Land Sachsen-Anhalt. Mit den darin getroffenen Festlegungen werden die planerischen Grundlagen für die zukünftige Entwicklung des Landes gelegt. Ziel ist es, die unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten des Raumes aufeinander abzustimmen und Konflikte auszugleichen.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 08. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Auf der Grundlage der Evaluierung aller Handlungsfelder des derzeit geltenden Landesentwicklungsplanes 2010, in Kraft getreten am 12. März 2011, erfolgt die Neuaufstellung des Planes. Veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche fordern eine Neuaufstellung des LEP für das Land Sachsen-Anhalt. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sind für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde weiterhin die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes 2010 zu Grunde zu legen, die zum Teil aus dem wirksamen FNP übernommen wurden.

#### *DER DEN VERDICHTUNGSRAUM UMGEBENDE RAUM*

*Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist die gesamte Gemeinde Hohe Börde dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum zugeordnet.*

*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*

---

2. Änderung/ Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben, Wellen

*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 weiterzuentwickeln 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 Gemeinde Hohe Börde setzt die zuvor genannten Ziele der Landesplanung mit der 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes um, indem:

- gewerbliche Standorte im Gemeindegebiet räumlich konzentriert im Bereich Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben vorgesehen werden,
- die geplante Siedlungsentwicklung mit den regionalen Planungen des ÖPNV im Rahmen des Verfahrens abgestimmt werden,
- die Freiräume um die Landeshauptstadt Magdeburg erhalten bleiben,
- der Schwerpunktbereich für Gewerbe und Versorgung in Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben durch die vorhandenen Buslinien und den zentralen Umsteigepunkt in Irxleben sehr gut mit dem ÖPNV an die Landeshauptstadt Magdeburg und untereinander vernetzt sind.

Die Absicherung des ÖPNV ist durch das Verbundsystem MAREGO nach wie vor gewährleistet.

### **ENTWICKLUNGSACHSEN**

*Die Gemeinde Hohe Börde befindet sich an der Entwicklungsachse Berlin - Magdeburg - Hannover, die von europäischer Bedeutung ist. Für die Gemeinde Hohe Börde ist in Bezug auf die Entwicklungsachse folgendes Ziel relevant:*

*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 Gemeinde Hohe Börde setzt dieses Ziel der Raumordnung um, in dem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung unmittelbar an den grundzentralen Standort Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben anknüpft. Hierdurch wird das Ziel einer punktuellen Konzentration der Siedlungsentwicklung am zentralörtlichen Standort umgesetzt.

### *ZENTRALÖRTLICHE GLIEDERUNG*

Für die grundzentrale Entwicklung sind folgende Ziele 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 Bedürfnisse 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."*

*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."*

Gemäß Z 39 sind die Grundzentren in den Regionalen Entwicklungsplänen nach den folgenden 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 mindestens über 3.000 Einwohner verfügen.*
- *Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9.000 Einwohner umfassen.*
- *Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW-Fahrzeit zu gewährleisten.*

*In dünn besiedelten Räumen gemäß § 21 Nr. 3d) Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes (GVBl. LSA 2007, S. 466) kann von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können.*

*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 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ (Z 4.1-8) ist bisher allein die Ortschaft Irxleben als Zentraler Ort und Grundzentrum dargestellt. Die Gemeinde dagegen strebt ein Grundzentrum mit den Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben an, da diese räumlich eng miteinander verbunden sind. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diesbezüglich folgende Aussagen enthalten, denen weiterhin gefolgt wird.

*Aufgrund der vorstehenden Festlegungen zu den Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums muss erkannt werden, dass die Ortschaft Irxleben allein nicht in der Lage ist, alle Zielsetzungen zur Entwicklung eines Grundzentrums zu erfüllen bzw. unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels kein ausreichendes Potential vorhanden*

*ist, als Ortschaft allein diese Entwicklung in den nächsten 15 Jahren zu vollziehen. Die Standorte der Versorgung in Hermsdorf/ Hohenwarsleben und der Bildung (Sekundarschule in Niederndodeleben) haben sich so verfestigt, dass diese Aufgabe nur gemeinsam durch diese räumlich teilweise zusammenhängend bebauten Ortslagen erfüllt, werden können. Insbesondere die Erfüllung des Zieles Z 25, die Wahrnehmung der überörtlichen Versorgungsaufgaben erfordert diesen Verbund, da im derzeitigen Grundzentrum Irxleben allein nicht einmal die örtliche Nahversorgung für die Ortschaft selbst gewährleistet ist. Der Standort Elbepark hat sich in den letzten 20 Jahren seines Betriebes so verfestigt, dass kein ausreichendes Kaufkraftpotential vorhanden ist, alternative Standorte im derzeit festgelegten Grundzentrum Irxleben zu entwickeln. Für weitere Ausführungen wird diesbezüglich auf das siedlungsstrukturelle Konzept der Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde an den demografischen Wandel /12/ verwiesen. (Funke 2014)*

#### **SICHERUNG UND ENTWICKLUNG DER DASEINSVORSORGE**

- Z 40 Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.*
- Z 41 Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.*
- G 18 Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.*
- Z 42 In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemein bildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird.*
- G 19 Die Anpassung der Schulstandorte an eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung soll so erfolgen, dass diese in den Zentralen Orten erhalten und entwickelt werden.*
- G 20 In ländlichen Regionen mit geringer Einwohnerdichte sollen Grund- und Sekundarschulen auch bei geringer Auslastung in den Grundzentren bestehen bleiben. Wenn möglich, sollen darüber hinaus bestehende Grundschulen auch in anderen Gemeinden oder Ortsteilen von Gemeinden erhalten bleiben.*
- G 21 Die Schulnetzplanung soll die Kriterien Einzel- und Mehrfachstandorte der jeweiligen Schulform allgemein sowie die Bevölkerungsdichte regional differenziert berücksichtigen.*

- G 23 *In allen Teilräumen des Landes soll ein bedarfsgerechtes Weiterbildungsangebot bestehen. Es soll insbesondere den Anforderungen des technischen Fortschritts, der steigenden Zahl älterer Erwerbspersonen, der Erwerbsbeteiligung von Frauen und den Anforderungen von Menschen mit Behinderung Rechnung tragen. Weiterbildungseinrichtungen sollen sich vorzugsweise in Zentralen Orten befinden.*
- G 24 *In den Teilräumen des Landes soll der Zugang zu den verschiedenen Formen von Kunst und Kultur ermöglicht und damit die regionale Identität gestärkt werden. Die Schaffung und Erhaltung eines differenzierten, qualitätsvollen und allgemein zugänglichen Kulturangebots in allen Landesteilen ist dabei eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.*
- G 25 *Die kulturelle Infrastruktur mit Bibliotheken, Volkshochschulen, kommunalen und soziokulturellen Kulturzentren, Musikschulen, Theatern, Museen und Archiven soll bedarfsgerecht und bürgerorientiert erhalten und weiterentwickelt werden. Die Standorte der kulturellen Infrastruktur sollen sich am zentralörtlichen System orientieren.*
- Z 43 *Ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen ist sicherzustellen.*
- G 29 *Angebote der Jugendhilfe für Kinder und Jugendliche sollen in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. Eine Kooperation von Jugendhilfe und Schule ist anzustreben.*
- Z 44 *Das Sozial- und Gesundheitswesen hat die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern.*
- G 30 *Eine bedarfsgerechte, flächendeckende und dauerhafte ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung soll gesichert werden und sich am zentralörtlichem System orientieren.*
- G 32 *Integrierte Versorgungsstrukturen und neue Formen ambulanter medizinischer Dienstleistungen sind insbesondere im ländlichen Raum weiterzuentwickeln.*
- G 34 *Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen.*
- G 35 *Angebote an ambulanten Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie Unterstützungsangebote zum Erhalt der eigenen Häuslichkeit sollen bedarfsgerecht und möglichst wohnortnah vorhanden sein.*
- Z 45 *Sportstätten sind in allen Teilräumen des Landes bedarfsgerecht vorzuhalten.*
- G 38 *Mindestens in allen Zentralen Orten sollen ausreichende, demografiegerechte Sportinfrastrukturen vorhanden sein. Dazu sollen die Kommunen im Rahmen von Sportstättenentwicklungsplänen ein bedarfsgerechtes Angebot entwickeln und umsetzen.*

## WIRTSCHAFT

- Z 53 Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden.*
- Z 54 Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Wirtschaft ist durch die Beseitigung bestehender Beschäftigungs- und Strukturprobleme in Sachsen-Anhalt zu stärken.*
- In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken und zu entwickeln.*
- Z 55 An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.*
- 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. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb, um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.*
- G 47 Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden.*
- Z 59 Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.*
- Z 60 Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.*
- G 49 Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenzutzter Brachflächen geprüft werden.*

- G 50 *Die Regionalplanung kann regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festlegen.*
- G 58 *Bei der Planung von Maßnahmen zur Entwicklung des Straßennetzes einschließlich der Ortsumgehungen sind besonders die Minimierung des Flächenverbrauchs und die Zerschneidungswirkungen zu berücksichtigen*
- G 59 *In den Regionalen Entwicklungsplänen können Ortsumgehungen im Zuge landesbedeutsamer Straßen festgelegt werden. Dabei soll der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich erfolgen.*
- G 62 *Güterverkehr und Logistik bilden eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt.*
- G 63 *Die Rahmenbedingungen für den Güterverkehr sind so zu gestalten, dass zukünftige Anforderungen erfüllt werden können. Hierbei soll er umwelt- und klimaverträglich ausgestaltet werden.*
- G 69 *Der ÖPNV als wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge ist ein Schwerpunkt der Verkehrspolitik, die sich als integraler Bestandteil der Gesellschafts-, Wirtschafts-, und Umweltpolitik versteht und gemeinsam mit den Kommunen und den Verkehrsunternehmen gestaltet wird.*
- Z 97 *Der ÖPNV ist als Haltefaktor im ländlichen Raum flächendeckend zu sichern, schrittweise barrierefrei zu gestalten und zu einer leistungsfähigen Alternative zur Nutzung individueller Kraftfahrzeuge auszubauen.*
- Z 98 *Der öffentliche Personennahverkehr ist bedarfsgerecht zu entwickeln; dabei ist sicherzustellen, dass straßen- und schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr aufeinander abgestimmt und Parallelverkehr möglichst vermieden wird.*
- Z 99 *Die Sicherung der Mobilität durch Angebote des ÖPNV ist auch unter sich verändernden Rahmenbedingungen flächendeckend zu gewährleisten.*

## **ENERGIE**

- Z 103 *Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.*
- G 74 *Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden.*
- G 75 *Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.*

- G 77 Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann.*
- G 78 Zur Umsetzung des Landesenergiekonzepts und des Klimaschutzprogramms des Landes Sachsen-Anhalt soll die Regionalplanung Konzepte erarbeiten.*
- Z 108 Die Errichtung von Windkraftanlagen ist wegen ihrer vielfältigen Auswirkungen räumlich zu steuern.*
- Z 109 In den Regionalen Entwicklungsplänen sind die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine abschließende flächendeckende Planung vorzulegen.*
- Z 110 Für die Nutzung der Windenergie sind geeignete Gebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen raumordnerisch zu sichern. Dazu sind Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten festzulegen.*
- G 82 Darüber hinaus können Eignungsgebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festgelegt werden.*
- Z 111 Bei der Festlegung von Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten sowie von Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie ist insbesondere die Wirkung von Windkraftanlagen auf*
- Ortsbild, Stadtsilhouette, großräumige Sichtachsen und Landschaftsbild,*
  - Siedlungen und kommunale Planungsabsichten,*
  - Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
  - räumliche Wirtschafts-, Tourismus- und Erholungsfunktionen sowie*
  - Naturhaushalt und naturräumliche Gegebenheiten*
  - in der Abwägung zu berücksichtigen.*
- Z 113 Repowering ist nur in Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten sowie in Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie zulässig. Raumordnerisches Ziel ist dabei eine Verbesserung des Landschaftsbildes und eine Verminderung von belastenden Wirkungen.*
- G 83 Für zulässigerweise außerhalb von Vorranggebieten mit der Wirkung eines Eignungsgebietes und Eignungsgebieten errichtete Windkraftanlagen (Altanlagen), für die nach den Vorschriften des EEG ein Repowering angestrebt wird, können die Gemeinden einen Antrag auf Festlegung eines Vorranggebietes mit der Wirkung eines Eignungsgebietes oder eines Eignungsgebietes bei der zuständigen Regionalen*

*Planungsgemeinschaft stellen. Voraussetzung dafür ist eine wesentliche Verringerung der Anzahl der Altanlagen um mindestens die Hälfte der Standorte sowie eine verbindliche Vereinbarung des Rückbaus aller zu ersetzenden Windkraftanlagen mit einer festgelegten Übergangszeit, spätestens bis zur Inbetriebnahme der neuen Anlagen; dabei sind bereits stillgelegte Anlagen nicht mit einzubeziehen.*

*Z 114 Die Regionale Planungsgemeinschaft hat in einem Verfahren zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans auf der Grundlage des Antrages der Gemeinde zu prüfen, ob die Festlegung eines Vorranggebietes mit der Wirkung eines Eignungsgebietes oder eines Eignungsgebietes den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in der Planungsregion entspricht.*

*Z 115 Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf*

- das Landschaftsbild,*
- den Naturhaushalt und*
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts*

*zu prüfen.*

*G 84 Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.*

*G 85 Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.*

Hinsichtlich der Ausweisung von Windeignungsgebieten orientiert sich der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes an den derzeit vorhandenen Vorgaben der Regionalen Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Magdeburg. Darüber hinaus wurden die Gebiete Groß Santerleben und Wellen in Absprache zwischen der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg und der Gemeinde Hohe Börde vergrößert.

Derzeit wird von der Gemeinde Hohe Börde ein Konzept für die Ausweisung von Photovoltaikfreiflächenanlagen erstellt. Es ist geplant die Ergebnisse in die Entwurfsplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

#### **ZIELE UND GRUNDSÄTZE ZUR ENTWICKLUNG DER FREIRAUMSTRUKTUR**

*Z 116 Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.*

*G 86 Eine nachhaltige, ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes erfordert, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.*

*G 87 Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden.*

*G 88 Geschädigte und an naturnaher Substanz verarmte Gebiete und ausgeräumte Landschaften sollen so gestaltet und entwickelt werden, dass ihr Naturhaushalt und das Landschaftsbild wieder funktions- und regenerationsfähig werden.*

*G 89 Für den Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt oder das Landschaftsbild wertvolle Gebiete oder Landschaftsteile sind im Rahmen eines länderübergreifenden ökologischen Verbundsystems zu vernetzen. Hierbei ist insbesondere das Grüne Band als länderübergreifendes Biotopverbundsystem zu sichern und zu entwickeln.*

*Zum ökologischen Verbundsystem gehören die Vorranggebiete für Natur und Landschaft, die Vorranggebiete für Hochwasserschutz, die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und teilweise auch die Vorranggebiete für Wassergewinnung.*

*G 90 Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:*

*7. Fließgewässer im Bördehügelland*

#### **VORBEHALTSGEBIETE**

Im Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt werden hinsichtlich der Vorbehaltsgebiete für die Gemeinde Hohe Börde folgende Zielstellungen und Grundsätze formuliert:

*Z 129 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.*

*G 122 Als Vorbehaltsgebiet wird die Magdeburger Börde festgelegt.*

Im Landesentwicklungsplan ist der gesamte Ostteil des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Dies umfasst die Gemarkungen Niederndodeleben (westlich der Bundesautobahn A 14), Irxleben, Hohenwarsleben, Hermsdorf, Groß Santerleben, Wellen, Eichenbarleben und Ochtmersleben.

#### **VORRANGGEBIETE**

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.

#### Vorranggebiete für den Hochwasserschutz:

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

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

Z 125 In den Regionalen Entwicklungsplänen sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz u.a. an den Gewässern Beber und Olbe festzulegen. Das Überschwemmungsgebiet der Olbe reicht nur bis Rottmersleben. Es wurde in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

#### Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung

Im Landesentwicklungsplan 2010 wurde das Vorranggebiet Nr. XX Hartgestein Flechtinger Höhenzug festgelegt. Zu diesem gehören in der Gemeinde Hohe Börde zwei Teilflächen. Die südliche Teilfläche erstreckt sich von Mammendorf im Süden bis an die ehemalige Bahnstrecke zwischen Schackensleben und Nordgermersleben im Norden. Es umfasst Teilflächen der Gemarkungen Eichenbarleben, Rottmersleben und Schackensleben. Auf der Fläche befinden sich zwei Felder, in denen Bergwerkseigentum verliehen wurde. Im südlichen Abbaufeld östlich von Mammendorf wird aktiv Bergbau betrieben und das Hartgestein abgebaut. Der Abbau auf dieser Teilfläche entspricht den gemeindlichen Planungszielen. Die Flächen wurden entsprechend der betrieblichen Abbauplanungen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Abgrabungsfläche dargestellt. Im nördlichen Bewilligungsfeld südöstlich von Rottmersleben und südwestlich von Schackensleben erfolgt kein aktiver Gesteinsabbau. Ein Abbau in diesem Feld entspricht nicht den Zielen der Gemeinde Hohe Börde. Für einen Abbau im Feld Schackensleben / Rottmersleben wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis ein Abbau einer Teilfläche als raumverträglich eingestuft wurde. Die Bindungswirkung des Raumordnungsverfahrens ist inzwischen erloschen. Seitens des Eigentümers der Bewilligung wurden keine weiteren Planungsschritte (zum Beispiel die Erarbeitung eines Rahmenbetriebsplanes) eingeleitet. Da keine verbindlichen Planungen diesbezüglich vorliegen, wurde die Fläche bestandsorientiert als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan steht damit einer Umsetzung der Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

*Ein weiteres Vorranggebiet befindet sich nördlich von Bebertal. Es umfasst die Flächen des Bergwerkseigentums Dönstedt - Eiche. Hier erfolgt derzeit ein Abbau in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungszielen. Die Flächen wurden entsprechend der Festlegungen des Rahmenbetriebsplanes in dessen Grenzen als Flächen für den Abbau von Rohstoffen umgrenzt. Das Ziel der Raumordnung wurde auf dieser Teilfläche beachtet.*

### **VORBEHALTSGEBIETE**

*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.*

*Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft:*

*Im Landesentwicklungsplan ist der gesamte Ostteil des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Dies umfasst die Gemarkungen Niederndodeleben (westlich der Bundesautobahn A 14), Irxleben, Hohenwarsleben, Hermsdorf, Groß Santerleben, Wellen, Eichenbarleben und Ochtmersleben.*

Wie am Anfang des Kapitels erwähnt, ist gegenwärtig die Aufstellung des Landesentwicklungsplanes 2030 geplant. In einer Stellungnahme hat die Gemeinde Hohe Börde Anregungen zur Neuaufstellung bezogen auf die Gemeinde gegeben. Diese beziehen sich auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sowie der Sicherung der Grundversorgung und der Daseinsvorsorge, die Siedlungsentwicklung, den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel, den Ausbau der erneuerbaren Energien, der Entwicklung des ländlichen Raumes sowie dem Schutz und der Nutzung des Freiraumes.

### **2.3.2 Regionalplanung**

Derzeit werden von der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg folgende Regionalpläne aufgestellt:

- Neuaufstellung Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, (bedingt durch die Aufstellung der nachfolgend benannten Sachlichen Teilpläne sind die Anlagen 2 bis 5 nicht mehr Gegenstand des Aufstellungsverfahrens)
- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur-Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, für den 3. Entwurf mit Stand 24.01.2023 wurde am 01.02.2023 von der Regionalversammlung der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gefasst.

- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“

### **Neuaufstellung Regionaler Entwicklungsplan**

Die Planungsregion Magdeburg ist geprägt durch die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem dazugehörigen Verdichtungsraum, sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren. Bezugnehmend auf den 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes wird festgestellt, dass die Region bereits über einen längeren Zeitraum einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen hat, jedoch auch festzustellen ist, dass sich der Suburbanisierungsprozess im Verdichtungsraum Magdeburg derzeit umkehrt. Dies hat zur Folge, dass das Oberzentrum eine annähernd stabile Einwohnerzahl zu verzeichnen hat. Dagegen wird für die umliegenden Landkreise ein Bevölkerungsrückgang bis zu 23 % prognostiziert. Dieser erfolgt nicht gleichmäßig über die gesamte Planungsregion (steigend vom Oberzentrum zur Peripherie) sondern erfolgt ungleichmäßig verteilt.

Auf dieser Grundlage sind die Ziele und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplans an die Erfordernisse der demografischen Entwicklung anzupassen. Daraus ergeben sich die nachfolgenden Ziele und Grundsätze.

*Z 1 Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten. (LEP 2010; Z 1)*

*G 1 Die sozialen Verhältnisse sollen so gestaltet werden, dass sich familienfreundliche Bedingungen entwickeln können.*

#### **LÄNDLICHER RAUM**

In Anlehnung an den Landesentwicklungsplan 2010 wird die Gemeinde Hohe Börde in der Neuaufstellung des Regionalplans gemäß Grundsatz G11 dem ländlichen Raum Typ 1 im Einzugsbereich des Verdichtungsraumes zugeordnet. Darüber hinaus anzuwenden sind bezogen auf den Typ 1 die Grundsätze G12 und G 13.

*G 12 Die übergemeindliche Koordinierung im ländlichen Raum Typ 1 soll gestärkt werden. Dazu sind raumordnerische Verträge und städtebauliche Konzepte zur Sicherung und Entwicklung des Freiraumes erforderlich. Dies beinhaltet insbesondere Aspekte des Bodenschutzes und des Flächenkreislaufmanagements.*

*G 13 Bei der Entwicklung des ländlichen Raumes Typ 1 sollen Vorhaben gefördert werden, die der Stärkung der Stadt-Umland-Beziehungen zwischen dem Oberzentrum Magdeburg und der ländlichen Umgebung dienen.*

*Teile des nordwestlichen Gemeindegebietes im Bereich des Flechtiger Höhenzuges ragen in den Typ 3b (Ländlicher Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/ oder Potenzialen im Tourismus) hinein. Im Ländlichen Raum Typ 3b befinden sich Bereiche mit günstigen Potenzialen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus in der Planungsregion Magdeburg, die besondere landschaftliche Schönheiten, Sehenswürdigkeiten oder Eigenarten aufweisen (G16).*

## ENTWICKLUNGSACHSEN

Im Kontext zum Landesentwicklungsplan werden im Regionalplanentwurf überregionale Entwicklungsachsen beschrieben. Diesbezüglich sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen.

- Z 5 Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen. (LEP 2010; Z 16)*
- Z 6 Die Verdichtungsräume sind innerhalb der Entwicklungsachsen durch Schienen, Straßen- und Wasserwege zusammen mit dem Luftverkehr national und international anzubinden. (LEP 2010; Z 17)*
- Z 7 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. (LEP 2010; Z 18)*
- G 21 Die im LEP 2010 festgelegten Entwicklungsachsen Magdeburg – Haldensleben (– Wolfsburg) und (Hannover – Wernigerode) – Aschersleben – Staßfurt – Bernburg – (Dessau-Roßlau – Cottbus) sollen abgestimmt und bedarfsgerecht entwickelt werden. Das Netz der im LEP 2010 ausgewiesenen Entwicklungsachsen wird durch eine weitere Entwicklungsachsen entlang der B 71 ergänzt.*

## ENTWICKLUNG VON STANDORTPOTENZIALEN UND DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

### Verkehr und Logistik

- Z 50 Gemäß Z 50 ist die Einbindung der Oberzentren in das Personenfernverkehrsnetz zu gewährleisten. Zur Verbindung der Oberzentren mit Landeshauptstädten und Metropolregionen ist bezogen auf die Gemeinde Hohe Börde die Bedienung der Strecke Magdeburg-Braunschweig-Hannover vordringlich.*

Z 53 bezieht sich auf die Verbesserung der Nahverkehrssysteme in den Verdichtungsräumen Magdeburg und Halle. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit sind im Verdichtungsraum Magdeburg die vorhandene S-Bahn zum Regio-S-Bahn-System umzugestalten. Hinsichtlich des sich daraus ergebenden Grundsatz G 64 ist die Gemeinde von dem Erhalt bzw. der Schaffung hochwertiger RE- und RB-Angebote zum Ausbau der Strecke (Braunschweig-) Magdeburg-Burg (-Berlin) betroffen.

Für die Entwicklung der Planungsregion sind die nachfolgenden Straßenverbindungen von Bedeutung (Z56):

- A 2 (Oberhausen –) Marienborn – Magdeburg – Theeßen – (Kloster Lehnin)
- A 14 (Wismar –) Dolle – Magdeburg – Könnern (– Nossen)
- B 245 a (Helmstedt –) Harbke – Barneberg

Ferner von Bedeutung für die Gemeinde Hohe Börde sind das Ziel Z 57 und die Grundsätze G 65, 66 und 67.

*Z 57 Die Landesstraßen sind durch Um- und Ausbau sowie Erhaltungsmaßnahmen der Fahrbahnen und Brücken insbesondere auch in den Ortslagen zu verbessern. Die Erhaltung noch nicht sanierter Landesstraßen ist deutlich zu verstärken. Die Maßnahmen sind durch den Neubau von Ortsumgehungen sowie durch Erhaltung und Netzergänzung Straßen begleitender Radwege zu ergänzen. (LEP 2010; Z 84)*

*G 65 In der Planungsregion Magdeburg soll das Straßen- und Wegenetz im ländlichen Raum unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehrssysteme so geplant und ausgebaut werden, dass es den Anforderungen einer Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und der Nutzbarkeit der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke gerecht wird. Gleichzeitig soll es der Naherholung (z.B. Radverkehr, Wandern, Skaten) dienen.*

*G 66 Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Stärkung des Radverkehrs ist der Anteil der Außerortsstraßen mit straßenbegleitenden Radwegen deutlich auszubauen. Die Erkenntnisse aus wissenschaftlich begleiteten bundesweiten Modellprojekten des Nationalen Radverkehrsplanes 2020 sollen umgesetzt werden.*

*G 67 Bei der Planung von Maßnahmen zur Entwicklung des Straßennetzes einschließlich der Ortsumgehungen sind besonders die Minimierung des Flächenverbrauchs und die Zerschneidungswirkungen zu berücksichtigen. (LEP 2010; G 58)*

### Öffentlicher Personennahverkehr

Der Plan des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV-Plan) ist die Grundlage für alle landesbedeutsamen Maßnahmen in Sachsen-Anhalt. Dementsprechend sind die nachfolgenden Ziele und Grundsätze von Bedeutung.

*G 74 Der ÖPNV als wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge ist ein Schwerpunkt der Verkehrspolitik, die sich als integraler Bestandteil der Gesellschafts-, Wirtschafts-, und*

*Umweltpolitik versteht und gemeinsam mit den Kommunen und den Verkehrsunternehmen gestaltet wird. (LEP 2010; G 69)*

*Z 68 Der ÖPNV ist als Haltefaktor im ländlichen Raum flächendeckend zu sichern, schrittweise barrierefrei zu gestalten und zu einer leistungsfähigen Alternative zur Nutzung individueller Kraftfahrzeuge auszubauen. (LEP 2010; Z 97)*

*G 75 Mobilität zählt zu den Grunddaseinsfunktionen und ist zukünftig den Bedingungen der demografischen Entwicklung anzupassen, indem Aspekte einer nutzer- und bedarfsgerechten, ressourcenschonenden Anbindung und sich ändernde Mobilitätsansprüche berücksichtigt werden.*

*Z 69 Der öffentliche Personennahverkehr ist bedarfsgerecht zu entwickeln; dabei ist sicherzustellen, dass straßen- und schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr aufeinander abgestimmt und Parallelverkehr möglichst vermieden wird. (LEP 2010; Z 98)*

#### Rad- und fußläufiger Verkehr

*G 78 Für die flächenhafte Erschließung der Teilräume des Landes sollen in Abstimmung zwischen den kommunalen Gebietskörperschaften und weiteren Baulastträgern funktionsgerechte, durchgängige Rad- und Fuß-/Wanderwegenetze entsprechend den Anforderungen an örtliche, zwischen- und überörtliche sowie freizeitorientierte und touristische Wegeverbindungen vorgesehen werden. (LEP 2010; G 72)*

*Z 72 Zu beachten ist außerdem Ziel Z 72, demnach bildet die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg, insbesondere die Radwegverbindungen zwischen den einzelnen Ortschaften sollen weiter ausgebaut und gefördert werden. Als wichtige Verbindung für die Gemeinde Hohe Börde ist im Regionalen Entwicklungsplan der Aller-Elbe-Radweg dargestellt. Dieser quert die Gemeinde im Raum Bebertal. Ergänzend hat die Gemeinde ein Radwegenetz der Holunderwege geschaffen, dass an die überregionalen Radwege in Magdeburg und Bebertal angeschlossen ist.*

#### *Schutz des Freiraums*

#### Natur und Landschaft

*Z 87 Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem. (LEP 2010; Z 117)*

*G 95 In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind natur- und landschaftsbezogene Erholung sowie eine naturnahe Waldbewirtschaftung zulässig, solange sie mit den vorrangigen Funktionen und Nutzungen vereinbar sind.*

Z 88 Im Ziel Z 88 werden im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes in der Gemeinde Hohe Börde die Vorranggebiete für Natur und Landschaft Nr. VIII Bebertal und XV Flechtinger Höhenzug festgelegt. Im Gebiet Nr. VIII liegt der Schwerpunkt im Erhalt und der Entwicklung der naturnahen Trocken- und Halbtrockenrasen, Silikatfelsfluren, Laubwaldbereiche und die Bachläufe, u.a. durch Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit. Im Gebiet Nr XV Flechtinger Höhenzug sind die großflächigen Laubmischwälder und die naturnahen Bachläufe einschließlich bachbegleitender Feuchtwiesen sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### Hochwasserschutz

*Z 93 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. (LEP 2010; Z 121)*

*Z 94 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. (LEP 2010; Z 122)*

Z 96 Im Ziel Z 96 werden als Vorranggebiete für Hochwasserschutz auf dem Gebiet der Gemeinde Hohe Börde die Überschwemmungsbereiche an Ohre (IV) und Olbe (XVII) festgelegt.

*Z 97 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (LEP 2010; Z 126)*

Im Grundsatz G 103 wird die Ohre (5) als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz festgelegt.

### *Freiraumnutzung*

### Landwirtschaft

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wird die besondere Bedeutung der Landwirtschaft in der Planungsregion hervorgehoben. Demnach kann die Landwirtschaft ihre Aufgaben nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleibt und dort verbessert wird, wo es zur Entwicklung der Landwirtschaft erforderlich ist. Dies gilt besonders für Gebiete mit landwirtschaftlich gut geeigneten Böden. Anzuwenden sind diesbezüglich die nachfolgenden Grundsätze 125 bis 132. Aus diesen ergibt sich das Ziel zur Festsetzung von Vorranggebieten.

Z 103 *Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. (LEP 2010; Z 128)*

Z 104 *Ausnahmen von Z 103 stellen raumbedeutsame Trassenbündelungen oder Ersatzbauten von Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK), landwirtschaftlicher Wegebau sowie Nutzbauten, lineare Bepflanzungen mit Feldgehölzen bzw. Anlage von Grünlandstreifen zur Reduktion der Erosion und Verbesserung der Bodenfunktionen dar.*

*Für die Errichtung der unmittelbar erforderlichen raumbedeutsamen Bauten für die flächengebundene Landwirtschaft sind vorrangig vorhandene Infrastrukturen und vorhandene Verkehrswege zu nutzen.*

Z 105 Gemäß Ziel Z 105 liegt das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde im Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. I Magdeburger Börde. In der Begründung zur Festlegung der Vorranggebiete wird auf die, im LEP 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiete verwiesen. Darüber hinaus wurden Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Landwirtschaft (Kategorie 7 und 8 im Agraratlas LSA gemäß G 121 LEP 2010, Ackerzahlen ab 90) und Sonderkulturen (Hopfen, Gemüse- und Gewürzpflanzenanbau) als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt.

G 133 Als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft wird gemäß Grundsatz G 133 die Magdeburger Börde (Nr. 3) festgelegt.

### Rohstoffsicherung

Mit der Festlegung von Vorranggebieten für die Rohstoffgewinnung wird einer räumlich geordnete Gesamtentwicklung des Landes unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Erfordernissen entsprochen. Sie dienen dem Schutz vorhandener Lagerstätten (Z 112). Gemäß Ziel Z 113 sind Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. Als Ziel Z 114 werden im Bereich der Gemeinde Hohe Börde das Vorranggebiet IX Bebertal (Werk- und Dekostein), XXX Mammendorf (Hartgestein) und XXXIX Schackensleben (Hartgestein) festgelegt. Das Vorranggebiet Nr. XV Dönstedt/ Eiche (Hartgestein) tangiert die Gemeinde Hohe Börde nördlich von Bebertal.

### Tourismus und Erholung

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan werden gemäß Ziel Z 131 die Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt. Auf dem Gebiet der Gemeinde Hohe Börde ist dies das Gebiet Nr. 4 Flechtinger Höhenzug. Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Flechtinger Höhenzug umfasst Flächen nördlich von Rottmersleben.

Gemäß dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Gebiet geprägt von einem Wechsel von großflächigen Wäldern und schmalen Wiesentälern, die der Landschaft des Flechtinger Höhenzuges einen besonderen Reiz verleihen. Eindrucksvolle Zeugnisse der Menschheitsgeschichte sind die etwa 5.500 Jahre alten Großsteingräber, welche sich zwischen Haldensleben, Süpplingen, Emden, Bebertal und Hundisburg befinden. Die Dichte des Vorkommens der Hünengräber ist einmalig in Mitteleuropa.

### Kultur und Denkmalpflege

*Z 134 Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern. (LEP 2010; Z 146)*

*Z 135 Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt.*

Z 136 Im Ziel Z 136 des 2. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes wird als regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege auf dem Gebiet der Gemeinde Hohe Börde Nr. 2 Alvensleben (Ortsteil von Bebertal) festgelegt. Die Historische Ortslage Alvensleben, die von der Veltheimsburg überragt wird (Silhouettenwirkung), ist eine historisch bedeutende, im Kern mittelalterliche Burganlage in der Art einer Talrandburg einschließlich der Parkanlage. Zu erwähnen sind außerdem die Kirchen St. Jacob und St. Godoberti. Letztere besitzt eine eindrucksvolle Barockausstattung.

G 162 Im Grundsatz 162 werden die Großsteingräber bei Haldensleben-Bebertal „Historische Quadratmeile“ als Standort gut erhaltener, obertägig sichtbare, archäologische Stätten dargestellt, die sich als touristische Besuchsstandorte eignen können, die gut erreichbar sind und das Potenzial aufweisen, als erlebbare Geschichtsstätte den Besuchern die Vergangenheit nahebringen zu können.

### **Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur-Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“**

Im 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ (Z 4.1-8) ist die Ortschaft Irxleben als Zentraler Ort und Grundzentrum dargestellt.

Als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe am zentralen Ort ist Hohenwarsleben ausgewiesen.

Folgende, sich in Aufstellung befindende, Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sind zu berücksichtigen:

#### Zentrale Orte

*G 4-1 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung*

*prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010; G 12)*

- G 4-2 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010; G 13)*
- Z 4-1 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung und Splittersiedlungen sind zu vermeiden.*
- Z 4.1-1 Die Zentralen Orte sind als Impulsgeber für die regionale Entwicklung vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.*
- Z 4.1-2 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. (LEP LSA 2010; Z 25)*
- Z 4.1-3 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. (LEP LSA 2010; Z 26)*
- Z 4.1-8 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. (LEP LSA 2010; Z 35)*
- Z 4-2 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010; Z 23)*
- Z 4.1-12 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 3 000 Einwohner verfügen.*
  - Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9 000 Einwohner umfassen.*

- *Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW- Fahrzeit zu gewährleisten.*

*In dünn besiedelten Räumen gemäß § 2a Nr. 3d) Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes (GVBl. LSA 2007, S. 466) kann von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können.*

*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. (LEP LSA 2010; Z 39)*

*Z 4.1-13 Festlegung von Grundzentren: Nr. 9 Irlxleben*

*G 4-3 Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die bedarfsgerechte Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.*

*Z 4-3 In den übrigen Orten der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, ist die städtebauliche Entwicklung gemäß Z 26 LEP-LSA 2010 bezogen auf Flächenneuausweisungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Zur Nachweisführung über den Bedarf der örtlichen Bevölkerung und Gewerbetreibenden ist eine Flächenbilanz erforderlich, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet. Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen gilt: Hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur der ortsansässigen Bevölkerung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen, die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit zu analysieren. Ebenso sind Angaben über die Baulandnachfrage erforderlich. Bei den gewerblichen Bauflächen ist der Erweiterungs- bzw. Änderungsbedarf der ortsansässigen Gewerbetreibenden als Grundlage heranzuziehen.*

*G 4-4 Neben den in Z 4-3 dargestellten Kriterien können je nach Sachlage weitere Kriterien herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den in Z 4-3 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.*

## **SICHERUNG UND ENTWICKLUNG DER DASEINSVORSORGE**

### **Bildung und Schulen**

*Z 4.2.1-1 In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemeinbildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird. (LEP LSA 2010; Z 42)*

*G 4.2.1-1 Die Anpassung der Schulstandorte an eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung soll so erfolgen, dass diese in den Zentralen Orten erhalten und entwickelt werden. (LEP LSA 2010; G 19)*

*G 4.2.1-2 In ländlichen Regionen mit geringer Einwohnerdichte sollen Grund- und Sekundarschulen auch bei geringer Auslastung in den Grundzentren bestehen bleiben. Wenn möglich, sollen darüber hinaus bestehende Grundschulen auch in anderen Gemeinden oder Ortsteilen von Gemeinden erhalten bleiben. (LEP LSA 2010; G 20)*

### **Kinder und Jugendliche**

*G 4.2.2-1 Die Einrichtungen zur Betreuung von Kindern in Kindertagesstätten und Tagespflegestellen sind bedarfsgerecht in Wohnortnähe zu erhalten. Gleiches gilt für Jugendeinrichtungen.*

*G 4.2.2-2 Angebote der Jugendhilfe für Kinder und Jugendliche sollen in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. Eine Kooperation von Jugendhilfe und Schule ist anzustreben. (LEP LSA 2010; G 29)*

### **Gesundheit, Betreuung, Pflege und Sport**

*G 4.2.3-1 Eine bedarfsgerechte, flächendeckende und dauerhafte ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung soll gesichert werden und sich am zentral-örtlichen System orientieren. (LEP LSA 2010; G 30)*

*G 4.2.3-3 Integrierte Versorgungsstrukturen und neue Formen ambulanter medizinischer Dienstleistungen sind insbesondere im ländlichen Raum weiterzuentwickeln. (LEP LSA 2010; G 32)*

*G 4.2.3-4 Zur Verbesserung der Versorgung von Patientinnen und Patienten im Bereich der Palliativmedizin und der Hospize sollen bestehende Angebote besser vernetzt und neue Angebote aufgebaut werden. (LEP LSA 2010; G 33)*

- G 4.2.3-5 *Unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung ist eine Anpassung der sozialen Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Dabei ist auf flexible generationenübergreifende Nutzungsmöglichkeiten der Einrichtungen zu achten.*
- Z 4.2.3-7 *Sportstätten sind in allen Teilräumen des Landes bedarfsgerecht vorzuhalten. (LEP LSA 2010; Z 45)*

#### Dienstleistungen

- G 4.2.4-1 *Zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen die Zentralen Orte durch die Bevölkerung aus dem Einzugsbereich mit dem ÖPNV erreichbar sein. (LEP LSA 2010; G 41)*
- G 4.2.4-2 *In allen Teilräumen des Landes soll in zumutbarer Entfernung die Versorgung mit Postdienstleistungen sichergestellt werden. Alle Zentralen Orte sollen über Postfilialen verfügen. (LEP LSA 2010; G 44)*
- G 4.2.4-3 *Wenn in den grundzentralen Orten keine Postfilialen vorgehalten werden, soll mindestens eine zuverlässige Versorgung mit mobilen Postdienstleistungen gewährleistet werden.*
- G 4.2.4-4 *Der Versorgung der Regionen des Landes mit Hochgeschwindigkeits- und Breitbandverbindungen kommt eine wesentliche Bedeutung zur Teilhabe der Menschen an wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Entwicklungen zu. Die Möglichkeiten und Förderungen zum Ausbau der Netze sind im Rahmen der technisch und finanziell vertretbaren Möglichkeiten konsequent zu nutzen. (LEP LSA 2010; G 43)*
- Z 4.2.4-1 *In der Region Magdeburg ist flächendeckend, insbesondere im ländlichen Raum, eine zukunftsfeste und nachhaltige Breitbandversorgung auf der Basis moderner NGA (next-generation-access)-Breitbandnetze auszubauen.*
- G 4.2.4-5 *Als Übertragungsweg für Telekommunikationsdienste sollen sowohl das Kabelnetz als auch die mobilen Funkdienste in allen Teilen des Landes gesichert und ausgebaut werden. Die Übertragungswege für Telekommunikations-dienste sind auf den modernsten Stand und zukunftstauglich auszubauen.*
- G 4.2.4-6 *Im Hinblick auf die große Anzahl von Antennenstandorten bzw. Sendeanlagen sind zur Wahrung gesundheitlicher, städtebaulicher und landespflegerischer Belange vorhandene und zukünftige Anlagen optimal zu nutzen. Aus diesen Gründen ist eine Mehrfachnutzung von Mobilfunksendemasten bzw. vorhandener Bauwerke zu prüfen. Die technische Infrastruktur der Kommunikations-anlagen soll mit anderen räumlichen Nutzungen abgestimmt werden. Dies bedarf der Abstimmung der Mobilfunknetzbetreiber untereinander als auch der Abstimmung mit den Kommunen.*

## Großflächiger Einzelhandel

- Z 4.3-1 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden. (LEP LSA 2010; Z 46)*
- Z 4.3-2 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober – und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. (LEP LSA 2010; Z 52)*
- Z 4.3-3 Innenstädte und dörfliche Zentren der Orte, welche die zentralörtliche Funktion als Einzelhandelsstandort zur Deckung des jeweiligen Bedarfs der Bevölkerung übernehmen, sind dementsprechend zu erhalten und zu entwickeln.*
- G 4.3-1 Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen.*
- G 4.3-2 Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben.*

## **Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion“**

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 12.10.2022 den Aufstellungsbeschluss Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ gefasst. Derzeit wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 9 ROG durchgeführt.

Im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde sind vier mögliche Windeignungsgebiete vorgesehen.

Dies sind Nordgermersleben im Nordwesten mit einer Fläche von 486 ha, Groß Santerleben im Norden mit einer Fläche von ca. 46,85 ha (RPG MD bisher 437,30 ha), Irxleben in der Mitte der Gemeinde mit einer Fläche von 119 ha und Wellen im Südwesten mit einer Fläche von ca. 11,62 ha (RPG MD bisher 182,3 ha). Außerdem tangieren die Gemeinde Hohe Börde die Windeignungsgebiete Ebendorf im Nordosten und Hohendodeleben im Südosten mit einer Gesamtfläche der Windeignungsgebiete von 50,4 ha bzw. 142 ha.

Ziele und Grundsätze zu den Vorranggebieten zur Nutzung der Wndenergie werden im weiteren Planverfahren entsprechend den Vorgaben der Regionalen Planungsgemeinschaft ergänzt.

### **2.3.3 Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes**

Für das Gemeindegebiet der Hohen Börde liegen folgende Landschaftspläne vor:

- Landschaftsplan Bornstedt (IVW 2003)
- Landschaftsplan Eichenbarleben, Hohenwarleben (Schube und Westhus 1993)
- Landschaftsplan Hermsdorf (Schube und Westhus 1991)
- Landschaftsplan Irxleben, Niederndodeleben (Funke 1995)
- Landschaftsplan Rottmersleben (Schube und Westhus 1999)
- Landschaftsplan Schackensleben (Schube und Westhus 1999)

Änderungen oder Neuaufstellungen wurden nach der Genemigung des Flächennutzungsplanes im Jahr 26.11.2014 nicht vorgenommen bzw. beauftragt, so dass sich diesbezüglich keine Änderungen zum genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2014 ergeben haben.

### **2.3.4 Vorgaben der Gemeinde Hohe Börde**

Der Schwerpunkt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde liegt in der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen mit dem Ziel

- einer Anpassung an den demografischen Wandel unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerprognosen,
- der Sicherung einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Entwicklungsflächen für Gewerbe und Industrie zur Neuansiedlung mit einem zusätzlichen Angebot attraktiver Arbeitsplätze,
- die Berücksichtigung der Aspekte zur Förderung erneuerbarer Energien sowie des Natur- und Umweltschutzes.

Um dieses Ziel zu erreichen sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- die Fortschreibung der Prognose der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Haushalte unter Berücksichtigung der Anpassungsstrategie der Intel-Ansiedlung im Raum Magdeburg,
- die Ermittlung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen der Ortschaften,
- die Darstellung neuer Wohnbauflächen in den Ortschaften, in denen ein Eigenbedarf nachgewiesen werden kann,
- die Überprüfung der bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen,
- die Eintragung eines Freihaltebereiches für eine Ortsumgehung der Bundesstraße B1 um Irlxleben, (die Straße selbst kann erst in die Planzeichnungen aufgenommen werden, wenn diese in den dringenden Bedarf des Bundes-Verkehrswegeplanes aufgenommen wurde),
- die Darstellung der im Regionalen Entwicklungsplan vorgesehenen Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten, um dem Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB für die sich in Aufstellung befindenden Bebauungspläne zu entsprechen,
- die Einarbeitung der Ergebnisse des Konzeptes zur Entwicklung von Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Hohe Börde,
- die redaktionelle Einarbeitung aller bisher auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne, so dass die Fortschreibung den Gesamtplan auf dem aktuellen Stand beinhaltet,
- die Übertragung der Planzeichnung auf eine aktuelle Kartengrundlage im Lagestatus UTM 489.

Im Ergebnis der Fortschreibung soll ein aktueller Flächennutzungsplan vorliegen, dessen Inhalt aufgrund der vorliegenden Prognosen eine Planung bis zum Jahr 2040 beinhaltet. Zusätzlich zum Flächennutzungsplan ist die Durchführung der Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht werden im weiteren Planverfahren erstellt und werden Bestandteil des Entwurfes sein.

### 3 Stand der Bauleitplanung

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat am 25.02.2014 den abschließenden Beschluss über den derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde gefasst. Das Landesverwaltungsamt hat den Flächennutzungsplan am 22.05.2014 mit Maßgaben genehmigt. Die Gemeinde Hohe Börde ist den Maßgaben beigetreten und hat am 04.11.2014 den Feststellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde in der Fassung des Beitrittsbeschlusses gefasst. Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hohe Börde ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 51 am 26.11.2014 wirksam geworden.

Am 23.02.2021 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde der Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.

#### 3.2 Bebauungsplanung

Folgende Bebauungspläne mit der Ausweisung Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen und Dorfgebieten sind in der Gemeinde Hohe Börde rechtsverbindlich.

**Tabelle 1: rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Ort	Bezeichnung	vom
Ackendorf (mit Glüsig)	Nr. 41-6 „Am Bahnhof“	14.03.2021
	Nr. 41-4 „Alte Gartenanlage“	18.09.2019
	Nr. 41-3 „Dorfstraße 89 A“	18.09.2019
Bebertal	Nr. 42-8 „Sondergebiet Pferdeponion Alte Ziegelei“	23.07.2022
	Nr. 42-7 „Burgstraße 21“	11.08.2021
	Nr. 42-6 „An der Kämpe III“	09.09.2020
	Gemarkung Bebertal, Flur 8, Flurstücke 2, 156 und 157 (teilweise) „An der Beber“	07.01.2018
	Nr. 42-1 "An der Kämpe", 2. Änderung in der Ortschaft Bebertal vom 01.11.2017	01.11.2017
Bornstedt	z.Zt. keine B-Pläne	
Eichenbarleben (mit Mammendorf)	Nr. 6-5 „Bornstedter Straße/Ackerstraße“	09.09.2020
	Nr. 6-4 „Magdeburger Straße 37“	26.04.2020
Groß Santerleben	Nr.28-1 "Auf der Badekuhle"	02.05.2021
Hermsdorf	Nr. 12-8 "Gewerbegebiet westlich Elbeparks"	26.01.2022
	Nr. 12-9 „Wohngebiet II Gutensweger Straße“	14.10.2020
	Nr. 12-6 „Gersdorfer Kessel“	09.09.2020

2. Änderung/ Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben, Wellen

Ort	Bezeichnung	vom
	Nr. 12-3 „Industriegebiet Am Knühl-Südteil“	26.04.2020
	"Gutensweger Straße"	31.07.2019
	Nr. 12-7 „Wohngebiet Gutensweger Straße“	16.05.2018
Hohenwarsleben	Nr. 13-4 „Umgehungsstraße/Rasthofweg“	05.02.2020
	Gewerbepark I Magdeburger Kreuz	19.09.2018
Irxleben	Nr. 14-14 „Pflegezentrum Helmstedter Straße / Stadtweg“	23.07.2022
	Nr. 14-7 Wohngebiet „Im Fuchstal“	14.10.2020
	Nr. 14-10 Wohngebiet „Am Schnarsleber Weg“	26.04.2020
	Nr. 14-13 „Helmstedter Straße/alte Gärtnerei“	05.02.2020
	Nr. 14-9 „Am Sportplatz“	29.05.2019
Niederndodeleben	Nr. 21-4 „Kantorgarten“	26.04.2020
	Nr. 21-2 „Im Lämmertal“	26.04.2020
	Nr. 21-11 „Walther-Rathenau-Straße/Magdeburger Straße“	19.09.2018
	Nr. 21-3 „Wohngebiet Süd“	17.01.2018
	Nr. 21-5 "Wohngebiet Süd II" (Wartbergblick)	05.07.2017
	Nr. 21-12 "Am Mühlenberg"	15.12.2020
	Nr. 21-14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben"	20.04.2021
	Nr. 21-2 "Im Lämmertal"	14.12.2021
	Nr. 21-10 "Bahnhofstraße"	21.02.2023
	Nr. 21-15 "Walter-Rathenau-Straße II"	13.12.2022
	Nr. 21-1 "Gewerbegebiet/Wohngebiet Magdeburger Straße"	27.09.2022
Nordgermersleben (mit Brumby und Tundersleben)	Nr. 44-6 „Südlich Bahnhofstraße-Tundersleber Weg“	14.10.2020
	Nr. 44-7 „Zum Winkel“	26.04.2020
	B-Plan Nr. 44-8 Sondergebiet Photovoltaik	21.05.2019
	B-Plan Nr. 44-9 "Bahnhofstraße West"	05.11.2019
Ochtmersleben	„Mammendorfer Straße“	14.10.2020
	Nr. 22-4 „An der Tränke/Wellener Weg“	14.10.2020
	Nr. 22-3 „Otto-Grotewohl-Straße“	13.02.2019
Rottmersleben (mit Klein Rottmersleben)	Nr. 45-1 „Alter Sportplatz“	05.08.2020
Schackensleben	"Alte Zuckerfabrik - Bahnhofstraße"	18.09.2019
	Nr. 46-7 „Alte Zuckerfabrik-Teil Nord“	18.09.2019

Ort	Bezeichnung	vom
Wellen	Nr. 25-4 Wohnpark „Burgende“	14.10.2020
	Nr. 25-5 „Wohnpark Am Burgende-Hagenstraße“	05.02.2020

## 4 Siedlungsentwicklung

### 4.1 Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde

Die Gemeinde Hohe Börde liegt im Land Sachsen-Anhalt innerhalb des Landkreis Börde. Sie erstreckt sich westlich der Landeshauptstadt Magdeburg bis zum Flechtinger Höhenzug im Nordwesten. Hier grenzt das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde an das Gebiet der Kreisstadt Haldensleben. Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesautobahn A2 als bedeutende Verkehrsachse in Ost-Westrichtung. Die A14 tangiert den Geltungsbereich im Osten des Gemeindegebietes.

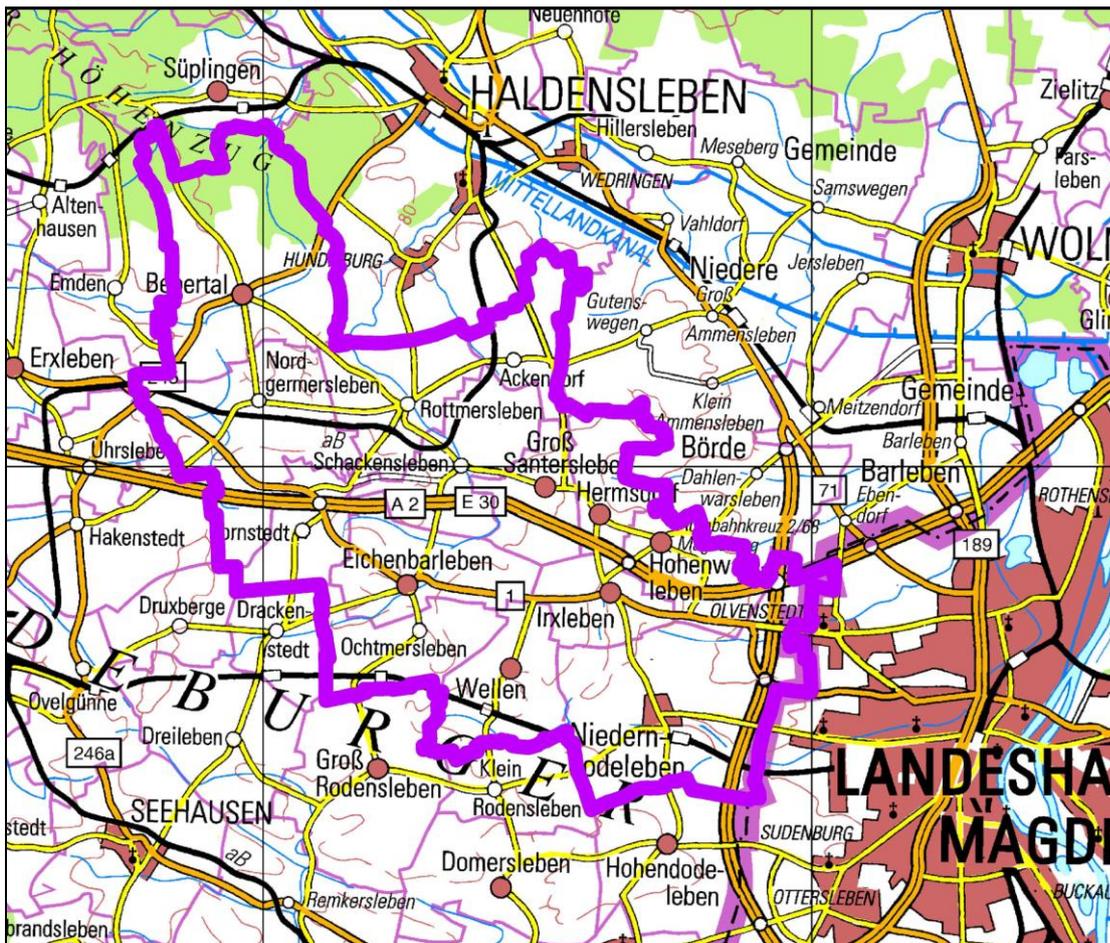


Abbildung 1: Lage im Raum (M 1:250.000) TÜK 250 12/2022 © LVermGeo LSA A 18/1 - 6007867/2011

2. Änderung/ Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben, Wellen

Zur Gemeinde Hohe Börde gehören die Ortschaften Ackendorf mit Glüsig, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben mit Mammendorf, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben mit Brumby und Tundersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben mit Klein Rottmersleben, Schackensleben und Wellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Fläche von ca. 17.237 ha.

## 4.2 Leitbild der Gemeinde Hohe Börde

Im Ergebnis des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) aus dem Jahr 2014 wird für die Gemeinde Hohe Börde das Modell einer zukunftsfesten Stadt-Land-Gemeinde entwickelt. Dieser liegen drei Prägungen zugrunde, die auch heute noch zutreffen und sowohl als Chancen als auch Herausforderungen zu verstehen sind:

1. die Charakterisierung der Gemeinde als Zwischenstadt durch den Übergang zwischen städtisch und dem ursprünglich geprägten Raum,
2. die Lage an zentralen Verkehrsachsen Mitteleuropas, deren Schnittstellen bevorzugte Ansiedlungs- und Schwerpunkte von Gewerbebetrieben, Industrie-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen darstellen,
3. die kulturhistorische und kulturlandschaftliche Prägung im Kulturlandschaftsraum der Magdeburger Börde.

Daraus ableitend werden im IG EK 2023 modellhaft drei Raumtypen als Orientierung gebendes Leitbild für die Gemeinde Hohe Börde aufgestellt:

- **Wir sind Zwischenstadt!**  
Eine Lebenskultur der „Zwischenstadt“ in einem modernen und positiven Sinne, die dörfliche und städtische Lebenskultur vereint; die zu Zuwanderung von Familien und innovativen Menschen führen kann.
- **Wir sind Verkehrs- und Ansiedlungsschwerpunkt im Herzen Europas!**  
Ein neuer Raumtyp, der vom überregionalen Verkehr und einer zeitoptimierten, dezentralisierten Wirtschaft geprägt wird und neue Chancen für Arbeitsplätze, Versorgung und Internationalität bietet.
- **Wir sind Zukunftsraum in der Magdeburger Börde**  
Den Wandel zu neuen Dörfern, denn aufgrund der hervorragenden landwirtschaftlichen Bedingungen, der vorhandenen und entwickelten Standorte der regenerativen Energiegewinnung und einer seit langem in den Dörfern verwurzelten Bevölkerung können die Aufgaben der Innenentwicklung und der Bewältigung des demografischen Wandels gelingen, wenn sich die Anzahl und die Altersstruktur der Einwohner verringern wird.

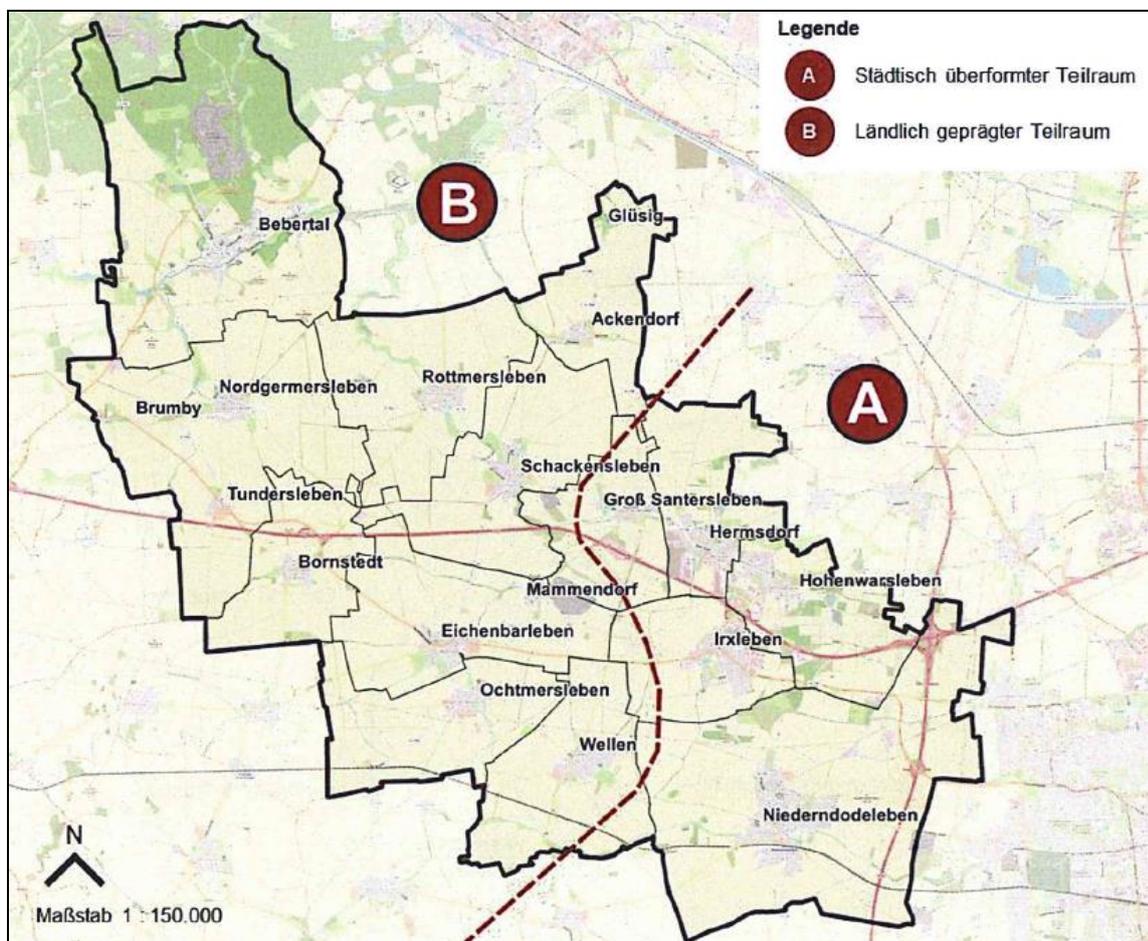
Daraus folgend werden die Ortschaften der Gemeinde Hohe Börde im IGEK 2023 einzelnen Teilräumen wie folgt zugeordnet:

*Städtisch überformter Teilraum A:*

Unmittelbarer Einflussbereich Magdeburgs mit Niederndodeleben, Irxleben, Groß Santerleben, Hermsdorf und Hohenwarleben – Schwerpunkte des Suburbanisierungsprozesses bzw. der Wohnbau- und gewerblichen Entwicklung sowie der Verkehrs- und Handelsströme – Profil Zwischenstadtraum

*Ländlich geprägter Teilraum B*

Bördezone mit Wellen, Ochtmersleben, Eichenbarleben, Rottmersleben, Ackendorf, Bornstedt und Nordgermersleben sowie Bebertal am Südrand des Flechtinger Höhenzugs – funktional und städtebaulich von der Landwirtschaft geprägte Altdorfbereiche mit ergänzenden Neubaugebieten und großflächiger Agrarwirtschaft.



**Abbildung 2: Entwicklungssektoren (Quelle: IGEK Gemeinde Hohe Börde Entwurf Kompaktversion 2.0, Gemeinde Hohe Börde 2023)**

Trotz vorhandener Unterschiede zwischen den Teilräumen sollen die Chancen der beiden Teilräume bzw. der drei Raumtypen miteinander verknüpft werden, so dass diese kulturell und gestalterisch für das gesamte Gemeindegebiet gewinnbringend genutzt werden können (Motto: „liebenswert-ländlich-modern“). Dabei soll jedoch in jedem Teilraum das jeweilige Profil mit dem richtigen Maß nachhaltig weiterentwickelt werden, ohne weitere raumstrukturelle, verkehrliche und gesellschaftliche Probleme hervorzurufen oder diese rückgängig machen zu wollen.

### **4.3 Siedlungsplanung der Gemeinde Hohe Börde**

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde wird für die grundlegenden Aussagen der Siedlungsplanung die Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde an den demografischen Wandel (Demographischer Wandel – gemeinsam Strategien finden!) der Gemeinde Hohe Börde aus dem Jahr 2011 herangezogen. Weiterhin findet der Entwurf (Kompaktversion 2.0) des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeption (IGEKE) Stand Januar 2023 der Gemeinde Hohe Börde Berücksichtigung.

Unter Berücksichtigung des IGEKE-Entwurfes 2023 wird die hierin enthaltene Unterteilung der Gemeinde Hohe Börde in die Sektoren A und B aufgegriffen. Die frühere Unterteilung der Gemeinde in die Sektoren A, B und C wie sie im wirksamen FNP, in der Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde an den demografischen Wandel sowie im IGEKE 2014 in Ansatz gebracht wurden, wird nicht weiter verfolgt. Den Sektor C bildete die Ortschaft Bebertal mit Blick auf die zu differenzierende Entwicklungshistorie und der naturräumlichen Zugehörigkeit. Aufgrund der Bestrebungen nach einem gemeinsamen Entwicklungshorizont entsprechend des Raumtypenmodells wird diese Vorgehensweise nicht weiter gesondert betrachtet und Bebertal damit dem Sektors B zugeordnet. (siehe auch Kapitel 4.2, Leitbild der Gemeinde Hohe Börde)

Im Entwurf des IGEKE 2023 wird auf die hohe Lageattraktivität hingewiesen, die auch im Rahmen der Onlinebefragung deutlich wurde. Dabei kam zum Ausdruck, dass eine hohe Zufriedenheit auf der Möglichkeit ländlich zu wohnen, Naherholungsmöglichkeiten zu haben und sehr gut angebunden zu sein, beruht. Dies unabhängig von den damit verbundenen Verkehrsbelastungen.

Im Hinblick auf den Demografieverlauf ist eine ausführliche Analyse und Modellrechnung erforderlich. Dies begründet sich damit, dass die Daten der Gemeindeverwaltung zur Entwicklung der Einwohnerzahl von der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt abweichen. Im Entwurf des IGEKE 2023 heißt es dazu:

*Zwar bestehen geringfügige Verschiebungen im Zuge des unterschiedlichen Stichtages der Datenerfassung, jedoch übersteigen die Abweichungen der unterschiedlichen Quellen diese*

---

2. Änderung/ Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarleben, Irlxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben, Wellen

temporären Unterschiede. Im Folgenden werden die Daten der Gemeindeverwaltung für die Zahl der Einwohner:innen verwendet; die Daten des Statistischen Landesamts sind Grundlage für die Erläuterungen zur Bevölkerungsbewegung und die Prognose (keine kommunalen Daten verfügbar).

Ergänzende Ausführungen diesbezüglich sind ggf. im weiteren Planverfahren erforderlich.

#### 4.3.1 Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Hohe Börde bis zum Jahr 2035

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose beruht auf dem zugrundeliegenden Bevölkerungsstand als auch die dazugehörigen Bevölkerungsbewegungen sowie den sich daraus abgeleiteten Bewegungsmustern auf Basis der Landkreise. Die hieraus ermittelten Erwartungswerte für die Zukunft bleiben außerdem auf Ebene der Landkreise erhalten. Vorausberechnungen für die kreisangehörigen Kommunen Sachsen-Anhalts ergeben sich, in dem die prognostizierte relative Verschiebung in der Bevölkerungsentwicklung eines Landkreises, ausgehend vom jüngsten Basisjahr 2019, auf die zugehörigen Gemeinden desselben Landkreises übertragen wird. Dies setzt unweigerlich eine zusätzliche Annahme voraus, wonach sich das Entwicklungspotential einer sachsen-anhaltischen Gemeinde an das Entwicklungspotential des Landkreises knüpft, dem die Gemeinde angehört ist.

Bezogen auf die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt stellt sich für den Landkreis Börde die Situation für den Zeitraum von 2019 – 2035 wie folgt dar:

**Tabelle 2: Prognose für den Landkreis Börde anhand ausgewählter Altersgruppen im Vergleich 2019 und 2035 (Quelle: LSLA LSA, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)**

Stadt/ Gemeinde/ VBG	2019			2035		
	unter 20- jährige	19 bis unter 67- jährige	67 Jahre und älter	unter 20- jährige	19 bis unter 67- jährige	67 Jahre und älter
Barleben	1.606	5.685	1.889	1.077	4.221	2.479
Haldensleben	2.928	11.883	4.332	2.581	8.167	5.660
Hohe Börde	336	12.081	3.095	2.720	8.850	4.022
Niedere Börde	1.174	4.591	1.322	959	3.425	1.706
Oebisfelde- Weferlingen	2.304	8.520	2.734	1.960	6.525	3.578
Oscherleben (Bode)	3.045	11.872	4.566	2.677	9.090	5.870
Sülzetal	1.424	5.646	1.781	1.177	4.178	2.339
Wanzleben- Börde	2.334	8.615	2.911	1.957	6.387	3.742
Wolmirstedt	1.795	6.971	2.675	1.570	5.329	3.524
VBG Flechtingen	2.105	8.450	2.728	1.726	6.276	3.485
VBG Obere	2.323	8.874	3.170	1.950	6.722	4.102

Stadt/ Gemeinde/ VBG	2019			2035		
	unter 20- jährige	19 bis unter 67- jährige	67 Jahre und älter	unter 20- jährige	19 bis unter 67- jährige	67 Jahre und älter
Aller						
VBG Westliche Börde	1.434	5.450	1.832	1.181	4.023	2.395
VBG Elbe- Heide	2.214	8.320	2.876	1.817	6.135	3.712
<b>Landkreis Börde (Gesamt)</b>	<b>28.054</b>	<b>106.958</b>	<b>35.911</b>	<b>23.582</b>	<b>80.284</b>	<b>46.616</b>

Bezogen auf die Jahre von 2019 – 2035 kommt die 7. Regionalisierte Bevölkerungsentwicklungsprognose für die Einheitsgemeinde Hohe Börde zu nachfolgendem Ergebnis:

**Tabelle 3: Ergebnis der 7. Bevölkerungsentwicklungsprognose für die Gemeinde Hohe Börde (Quelle: LSLA LSA, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)**

Jahr	gesamt	Veränderung zum Vorjahr in %
2019	18.544	100,00
2020	18.707	+ 0,88
2021	18.293	- 2,21
2022	18.137	- 0,85
2023	17.967	- 0,94
2024	17.774	- 1,07
2025	17.576	- 1,11
2026	17.365	- 1,20
2027	17.175	- 1,09
2028	16.967	- 1,21
2029	16.769	- 1,17
2030	16.583	- 1,11
2031	16.372	- 1,27
2032	16.171	- 1,23
2033	15.973	- 1,22
2034	15.770	- 1,27
2035	15.592	- 1,13

Aus den Ergebnissen der Tabelle 3 ergibt sich aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Hohe

Börde bis zum Jahr 2035 insgesamt um durchschnittlich 1,075 %.

Mit Kabinettsbeschluss vom 15. Juni 2021 wurde die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Auf kommunaler Ebene dient diese jedoch lediglich zur Orientierung.

Im Zuge der offiziellen Vorausberechnung auf Landesebene wird stets darauf aufmerksam gemacht, dass die Zusammenfassung der Prognosedaten der Gemeinden nicht das Ergebnis des jeweiligen Landkreises oder das des Landes insgesamt ergeben muss. Daraus folgt andererseits, dass mit dem „Herunterbrechen“ der Vorgaben auf Landes- und Kreisebene auf die Gemeindeebene den spezifischen Gegebenheiten in den jeweiligen Kommunen (hier: Gemeinde Hohe Börde) nicht ausreichend entsprochen werden kann. Das gilt insbesondere für Räume im Einzugsbereich von Oberzentren (Agglomerationen). Die Berechnungsmethodik der Bevölkerungsprognose lässt keine signifikanten Aussagen für Kommunen unter 15.000 - 20.000 Einwohner zu.

Unter Berücksichtigung der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose und der Modellrechnung der Anpassungsstrategie ergibt sich übertragend für die Prognose im Zeitraum 2019 bis 2035 die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesene Verteilung.

**Tabelle 4: Prognoseansätze zur jährlichen Veränderung der Bevölkerungszahl gegenüber dem Vorjahr**

Jahr	7. RBP LSA		Modellrechnung	
	Berechnungsgrundlage	Veränderung in Prozent (gerundet)	Berechnungsgrundlage	Veränderung in Prozent (gerundet)
2019	18.544	100	18.582	100,00
2020	18.707	+0,88	18.680	+ 0,53
2021	18.293	-2,21	19.674	+ 5,32
2022	18.137	-0,85	19.077	- 3,03
2023	17.967	-0,94	18.898	- 0,94
2024	17.774	-1,07	18.696	- 1,07
2025	17.576	-1,11	18.488	- 1,11
2026	17.365	-1,20	18.266	- 1,20
2027	17.175	-1,09	18.067	- 1,09
2028	16.967	-1,21	17.848	- 1,21
2029	16.769	-1,17	17.639	- 1,17
2030	16.583	-1,11	17.443	- 1,11
2031	16.372	-1,27	17.221	- 1,27
2032	16.171	-1,23	17.002	- 1,23
2033	15.973	-1,22	16.795	- 1,22
2034	15.770	-1,27	16.582	- 1,27
2035	15.592	-1,13	16.394	- 1,13

Aus der vorherigen Tabelle unter Berücksichtigung der Modellrechnung und der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ist ersichtlich, dass der Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Hohe Börde berechnet über einen Zeitraum von 16 Jahren bei ca. 0,76 % jährlich liegt und damit deutlich geringer ausfällt als allein aus den Berechnungen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose.

Bereits in der Begründung zum Flächennutzplan aus dem Jahr 2012 wird darauf hingewiesen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte und die Zuverlässigkeit von Prognosen lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends gestattet. Übertragen auf die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes heißt dies bezogen auf die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, dass auch hier deutliche Abweichungen auftreten. Am deutlichsten wird dies im Jahr 2021 für das in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ein Bevölkerungsrückgang von -2,21 % prognostiziert wurde, tatsächlich jedoch die Bevölkerung um 5,32 % zugelegt hat.

Aus der in Tabelle 6 enthaltenen Einwohnerstatistik für den Zeitraum 2013-2022 ist ersichtlich, dass wie bereits bei der Prognose aus dem Jahr 2012 der größte Bevölkerungszuwachs im Sektor A zu verzeichnen ist. Im Sektor B ist lediglich ein leichter Anstieg um 0,34 % zu verzeichnen. In Sektor C hingegen erfolgte eine Abnahme der Bevölkerung um - 0,22 %. Es wird angenommen, dass die im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 angegebenen Gründe weiterhin zutreffend sind. Übertragen auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bedeutet dies, dass der Sektor A aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg und der damit verbundenen Angebotsbreite an Arbeitsplätzen nicht in dem Maße den Abwanderungstendenzen ausgesetzt ist, wie diese für den Landkreis Börde durch die 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegt wurden, während in den Sektoren B und C weiterhin eine Abwanderung stattfindet. Damit wird die Prognose, dass sich diese Tendenzen weiterhin erkennbar fortsetzen, bestätigt.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind demzufolge die gleichen Annahmen wie aus dem Jahr 2012 zur Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes zu Grunde zu legen. Demzufolge wird sich der Sektor B weitgehend gemäß der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose entwickeln sowie die in der Modellrechnung der Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel ermittelten Abweichungen von der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose überwiegend dem Sektor A zugeordnet.

Daraus ableitend sind für die einzelnen Ortschaften der Gemeinde Hohe Börde die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Entwicklung zu prognostizieren.

**Tabelle 5: Prognostizierte Einwohnerentwicklung nach Teilräumen und Ortschaften anhand der Modellrechnung bis zum Jahr 2035**

Einwohner	2022	2025	2030	2035
<b>Teilraum A (städtisch überformt)</b>				
Hermsdorf	1.655	1.603	1.513	1.423

Einwohner	2022	2025	2030	2035
Hohenwarsleben	1.761	1.707	1.610	1.514
Irxleben	2.410	2.336	2.204	2.072
Niederndodeleben	4.573	4.432	4.181	3.932
<b>Σ Teilraum A</b>	<b>10.399</b>	<b>6.871</b>	<b>9.508</b>	<b>6.095</b>
<b>Teilraum B (ländlich geprägt)</b>				
Ackendorf	374	362	342	322
Bebertal	1.575	1.526	1.440	1.354
Brumby	37	36	34	32
Bornstedt	421	408	385	362
Eichenbarleben	939	910	859	807
Groß Santerleben	1.076	1.051	991	932
Glüsig	10	10	9	9
Mammendorf	202	196	185	174
Nordgermersleben	690	706	666	626
Ochtmersleben	508	507	478	450
Rottmersleben	719	713	673	633
Schackensleben	707	704	664	624
Tundersleben	96	93	88	83
Wellen	1.324	1.283	1.211	1.138
<b>Σ Teilraum B</b>	<b>8.678</b>	<b>8.317</b>	<b>7.848</b>	<b>7.378</b>
<b>Σ Hohe Börde</b>	<b>19.077</b>	<b>15.188</b>	<b>17.356</b>	<b>13.473</b>

#### 4.3.2 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hohe Börde

Wie alle Städte und Gemeinden insbesondere im ländlichen Raum ist auch die Gemeinde Hohe Börde vom demografischen Wandel in unserer Gesellschaft betroffen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zur Einwohnerentwicklung vom Jahr 2013 bis zum Jahr 2022.

**Tabelle 6: Einwohnerstatistik Gemeinde Hohe Börde 2013-2022 (Quelle: Bauamt Gemeinde Ixleben 2022)**

Ortschaften	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	%
<b>Teilraum A (städtisch überformt)</b>											
Hermisdorf	1.503	1.528	1.525	1.539	1.557	1.584	1.599	1.602	1.667	1.655	+10,11
Hohenwarsleben	1.703	1.702	1.688	1.717	1.709	1.664	1.650	1.656	1.738	1.761	+3,41

2. Änderung/ Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermisdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben, Wellen

Ortschaften	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	%
Irxleben	2.239	2.243	2.296	2.307	2.341	2.361	2.371	2369	2.523	2.410	+7,64
Niederndodeleben	4.220	4.217	4.253	4.303	4.351	4.318	4.444	4551	4.823	4.573	+8,36
<b>Teilraum B (ländlich geprägt)</b>											
Ackendorf	365	371	368	368	354	360	365	369	384	374	+2,0
Bebertal	1.573	1.558	1.583	1.593	1.583	1.570	1.533	1550	1.620	1.575	+0,13
Brumby	46	44	49	51	46	43	40	38	37	37	-19,57
Bornstedt	429	408	407	405	410	403	402	412	424	421	-1,86
Eichenbarleben	836	841	824	831	837	848	872	899	953	939	+12,32
Glüsig	13	15	19	16	16	15	15	10	9	10	-23,08
Groß Santerleben	1.079	1.062	1.041	1.066	1.048	1.069	1.063	1036	1.084	1.076	-0,28
Mammendorf	229	227	215	205	201	200	199	195	202	202	-11,79
Nordgermersleben	688	677	675	678	684	685	692	679	728	690	+0,29
Ochtmersleben	530	540	547	547	546	523	520	504	523	508	-4,15
Rottmersleben	729	727	737	738	726	734	731	731	736	719	-1,37
Schackensleben	719	717	695	687	702	719	697	688	726	707	-1,67
Tundersleben	106	107	108	110	99	97	97	89	94	96	-9,43
Wellen	1.241	1.236	1.251	1.261	1.263	1.279	1.292	1.302	1.403	1.324	+6,69

\* Einwohnerzahl Stand Juli 2022

Unberücksichtigt sind dabei Ausländer, da diesbezüglich mit einer Abwanderung in andere Gemeinden zu rechnen ist. Eine deutliche Zunahme der Einwohner ist in den Ortschaften Eichenbarleben (+12,32 %), Hermsdorf (+10,11 %), Irxleben (+7,64 %), Niederndodeleben (+8,36 %) und Wellen (+6,69 %) zu verzeichnen. In den Ortschaften Hohenwarsleben, Ackendorf, Bebertal und Nordgermersleben ist ebenfalls eine Zunahme der Einwohner zu verzeichnen, die jedoch deutlich geringer ausfällt.

Vom Einwohnerverlust sind die Ortschaften Brumby (19,57 %), Bornstedt (-1,86 %), Glüsig (23,08 %), Groß Santerleben (-0,28 %), Mammendorf (-11,79 %), Ochtmersleben (-4,15 %), Schackensleben (-1,67 %) und Tundersleben (-9,43 %) betroffen.

Die Einteilung nach den Teilräumen A und B (siehe IGEK, Stand Januar 2023) ergibt folgende Verteilung.

**Tabelle 7: Einwohnerstatistik Gemeinde Hohe Börde 2013-2022 nach Teilräumen (Quelle: Bauamt Gemeinde Ixleben 2022)**

Teilraum	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	%
A	9.665	9.690	9.762	9.866	9.958	9.927	10.064	10.178	10.751	10.399	+7,59
B	8.583	8.530	8.519	8.556	8.515	8.545	8.518	8.502	8.923	8.678	+1,10

Nach einem kurzzeitigen Bevölkerungsrückgang im Jahr 2014 hat die Anzahl der in der Gemeinde Hohen Börde lebenden Einwohner stetig zugenommen. Innerhalb der Gemeinde Hohe Börde hat sich von 2013 bis 2022 die Anzahl der Einwohner um 1.426 Personen erhöht. Diese betrug bis Ende Juli des Jahres 2022 19.077 Einwohner. Dies entspricht prozentual einer Zunahme um 4,54 %.

**Tabelle 8: Einwohnerstatistik 2013-2022 gesamt (Quelle: Bauamt Gemeinde Ixleben 2022)**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der EW gesamt</b>	18.248	18.220	18.281	18.422	18.473	18.472	18.582	18.680	19.071	<b>19.077</b>

Diese Entwicklung wird durch die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt **nicht** bestätigt, so dass diese für die weiteren Planungen nicht herangezogen werden kann.

### 4.3.3 Darstellung des Wohnbauflächenbedarfes

#### 4.3.3.1 Wohnfläche je Einwohner

Grundlage für die derzeit vorhandene Wohnfläche sind die Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt aus den Jahren 2011 und 2021. Demnach betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 2011 49,20 m<sup>2</sup>/EW. Im Jahr 2011 lebten in der Gemeinde Hohe Börde insgesamt 18.174 EW, zur Mitte des Jahres 2022 waren es bereits 19.077 Einwohner. Derzeit liegt die Wohnfläche in der Gemeinde Hohe Börde bei 67 m<sup>2</sup>/EW. Die durchschnittliche Wohnfläche im Land Sachsen-Anhalt liegt gegenwärtig bei 79,6 m<sup>2</sup>/EW. Aktuellere Daten zu den vorhandenen Wohnflächen liegen derzeit nicht vor.

#### 4.3.3.2 Berechnung der erforderlichen Nettogeschossfläche

Im Eigenheimbau werden größere Wohnflächen gebaut als in städtischen Regionen. In der Gemeinde Hohe Börde liegt die durchschnittliche Wohnraumfläche bei 67 m<sup>2</sup>/EW.

Zum Ende des Jahres 2017 hatte die Gemeinde insgesamt 19.077 EW. Unter Beachtung der durchschnittlichen Wohnraumfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl aus dem Jahr 2011 rechnerisch der nachfolgende Bedarf.

Einwohner Juli 2022	19.077 EW x 67 m <sup>2</sup> /EW (Zielplanung) = 1.278.159,00 m <sup>2</sup>	
abzüglich Wohnfläche Bestand	18.174 EW x 49,20 m <sup>2</sup> /EW	= 894.160,80 m <sup>2</sup>
<b>erforderliche Nettogeschossfläche</b>		<b>383.998,2 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.3.3 Berechnung der Bruttogeschossfläche

Da die Wohnfläche nicht mit der Gebäudefläche gleichzusetzen ist und innerhalb der geplanten Wohnbauflächen keine Mehrfamilienhäuser errichtet werden für die ein Zuschlag von ca. 55 % (nwb Datenbank) auf die Nettowohnfläche zu erheben ist, wird auf die Nettowohnfläche ein Zuschlag von 30 % für Konstruktionselemente, Treppenhaus und Nebengelass hinzugerechnet.

$$\text{Nettogeschossfläche} \quad 383.998,20 + 30 \% \text{ von } 389.508,60 \text{ m}^2 = 499.197,66 \text{ m}^2$$

#### 4.3.3.4 Nettowohnbaufläche

Die Berechnung der Nettowohnbaufläche erfolgt auf der Grundlage der GFZ, diese wird mit 0,4 angesetzt. Die geplanten Wohnflächen sollen als Eigenheime errichtet werden. Mehrgeschossiger Wohnungsbau findet in der ländlich geprägten Region nicht mehr statt. Die bevorzugten Grundstücksgrößen liegen heute bei 800 m<sup>2</sup> und mehr.

$$\text{Bruttogeschossfläche} \quad 499.197,66 \text{ m}^2 : 0,4$$

$$\text{Nettowohnbaufläche} \quad \mathbf{1.247.994,15 \text{ m}^2}$$

#### 4.3.3.5 Ermittlung der Bruttobaulandfläche

Die Gesamtfläche der benötigten Wohnbaufläche ergibt sich durch einen Zuschlag für öffentliche Erschließungsflächen/Grünflächen (Zuschlag 25 %)

$$\text{Nettowohnbaufläche} \quad 1.247.994,15 + 25 \% \text{ der Nettowohnbaufläche}$$

$$\text{Bruttowohnbaufläche} \quad \mathbf{1.559.992,67 \text{ m}^2} \quad \rightarrow \quad \mathbf{\text{ca. } 156 \text{ ha}}$$

#### 4.3.4 Wohnungsbestand

Die Angaben zum vorhandenen Wohnungsbestand basieren auf den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zur Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes mit Stand 15.02.2023. Die Ergebnisse sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 9: Wohnungsbestand, Wohnfläche in Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume (Quelle: Statistisches Landesamt LSA 2023)**

Wohngebäude/ Wohnungsbestand	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohngebäude insgesamt	5.938	5.991	6.042	6.084	6.125	6.229	6.304	6.351
mit 1 Wohnung	4.781	4.831	4.883	4.923	4.961	5.062	5.135	5.182
mit 2 Wohnungen	655	657	655	656	564	656	658	658
mit 3 oder mehr Wohnungen	501	502	503	504	509	510	510	510
Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäuden insgesamt	8.971	9.029	9.079	9.124	9.207	9.346	9.423	9.471
Wohnungen mit 1 Raum	202	202	202	202	216	238	239	239
Wohnungen mit 2 Räumen	574	573	574	573	589	602	603	603
Wohnungen mit 3 Räumen	1.556	1.560	1.558	1.560	1.574	1.577	1.578	1.579
Wohnungen mit 4 Räumen	2.174	2.186	2.199	2.202	2.204	2.0221	2.232	2.236
Wohnungen mit 5 Räumen	2.241	2.255	2.273	2.288	2.309	2.347	2.368	2.381
Wohnungen mit 6 Räumen	1.241	1.256	1.264	1.280	1.287	1.314	1.342	1.362
Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen	983	997	1.009	1.019	1.028	1.047	1.061	1.071
Räume in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen	7.806	7.919	8.018	8.105	8.173	8.321	8.434	8.504

#### 4.3.5 Angebot an Wohnbauflächen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden in den letzten 10 Jahren mit Bebauungsplänen und Satzungen ca. 69,76 ha an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich in den Wohngebieten überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser. Die Belegung der einzelnen Bauflächen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 10: Flächenpotenziale vorhandener Bebauungspläne**

Ortschaft	B-Plan/ Satzung	Verfahrens- stand	Auswei- sung im FNP	Baufläche	belegt	frei
Ackendorf	Nr. 41-6 „Am Bahnhof“	rechtsverbind- lich seit 14.03.2021	Auswei- sung er- forderlich	MI = 4.859 m <sup>2</sup>	50 %	2.429 m <sup>2</sup>
	Nr. 41-4 „Alte Gartenanlage“	rechtsverbind- lich seit 18.09.2019	Auswei- sung er- forderlich	WA = 4.859 m <sup>2</sup>	ca. 26,4 %	3.554 m <sup>2</sup>

Ortschaft	B-Plan/ Satzung	Verfahrens- stand	Auswei- sung im FNP	Baufläche	belegt	frei
	Nr. 41-3 „Dorfstraße 89 A“	rechtsverbind- lich seit 18.09.2019	Auswei- sung er- forderlich	MI = 1.778 m <sup>2</sup>	100 %	-
Bebertal	Nr. 42-7 „Burgstraße 21“	rechtsverbind- lich seit 11.08.2021	ja	MD= 3.268 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Nr. 42-6 „An der Kämpe III“	rechtsverbind- lich seit 09.09.2020	ja	WA = 13.744 m <sup>2</sup>	35 %	8.933 m <sup>2</sup>
	Satzung „An der Beber“	rechtsverbind- lich seit 07.01.2018	ja	M = 7.479 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Satzung „Zum Strobenbrunnen“	rechtsverbind- lich seit 14.09.2016	Auswei- sung er- forderlich	M = 1.152 m <sup>2</sup>	100 %	-
	2. Ä. Nr. 42-1 „An der Kämpe“	rechtsverbind- lich seit 01.11.2017	Auswei- sung er- forderlich	M = 1.153 m <sup>3</sup>	100 %	-
	Satzung „An der Kämpe II“	rechtsverbind- lich seit 28.10.2015	Auswei- sung er- forderlich	M = 9.081 m <sup>2</sup>	100 %	-
Eichenbarle- ben mit Mam- mendorf	Nr. 6-5 „Bornstedter- straße/ Acker- straße	rechtsverbind- lich seit 09.09.2020	ja	M = 7310 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Nr. 6-4 „Magdeburger Straße 37“	rechtsverbind- lich seit 26.04.2020	ja	M = 2.247 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Nr. 06-06 „Bornstedter Straße/ Zum Feld“	Satzungsbe- schluss gefasst am 13.12.2022	teilweise, Anpass- ung er- forderlich	WA = 12.287 m <sup>2</sup>	-	12.287 m <sup>2</sup>
Groß Santerleben	Nr. 28-1 „Auf der Badekuhle“	rechtsverbind- lich seit 02.05.2021	ja	WA = 7.265 m <sup>2</sup> (Ausweisung für Garagen und Stellplätze)	50 %	3.633 m <sup>2</sup>
	Nr. 28/4 „Westseite Wellener Weg“	Planverfahren ruht	ja	WA = 11.963 m <sup>2</sup>	-	11.963 m <sup>2</sup>
	Nr. 28-5 „Dorfstraße 21“	Auslegungsb- schluss liegt vor	teilweise, Anpass- ung er- forderlich	WA = 2.270 m <sup>2</sup>	-	2.270 m <sup>2</sup>
Hermsdorf	Nr. 12-9 „Wohngebiet II Gutenswegener Straße“	rechtsverbind- lich seit 14.10.2020	ja	WA = 2.693 m <sup>2</sup>	-	2.693 m <sup>2</sup>
	Nr. 12-6 „Gersdorfer Kessel“	rechtsverbind- lich seit	ja	WR = 22.581 m <sup>2</sup>	ca. 5,5 %	21.339 m <sup>2</sup>

Ortschaft	B-Plan/ Satzung	Verfahrens- stand	Auswei- sung im FNP	Baufläche	belegt	frei
	Satzung „Gutensweger Straße“	rechtsverbind- lich seit 31.07.2019	ja	W = 1.391 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Nr. 12-7 „Wohngebiet Gutensweger Straße“	rechtsverbind- lich seit 16.05.2018	ja	W = 6.073 m <sup>2</sup>	45 %	765 m <sup>2</sup>
	8. Ä. Nr. 6 „Gersdorfer kessel“	Satzungsbe- schluss gefasst	ja	WA 14.512 m <sup>2</sup>	-	14.512 m <sup>2</sup>
	Nr. 12-10 Wohngebiet „Gersdorfer Straße-Teichweg“	Bekanntmach- ung erfolgt	Auswei- sung er- forderlich	WA = 11.603 m <sup>2</sup>	-	11.603 m <sup>2</sup>
	Nr 12-11 „Gutensweger straße Nordwest“	Aufstellungs- beschluss gefasst	Auswei- sung er- forderlich	WA = 32.100 m <sup>2</sup>	-	32.100 m <sup>2</sup>
	3. Ä. Nr. 12-4 Gewerbegebiet Hermsdorf	Aufstellungs- beschluss gefasst	ja	MU = 47.848 m <sup>2</sup>	-	47.848 m <sup>2</sup>
Hohenwars- leben	Nr. 13-5 „Umgehungs- straße Südwest“	Aufstellungs- beschluss gefasst	ja	WA = 680 m <sup>2</sup> MI = 26.354 m <sup>2</sup>	-	27.034 m <sup>2</sup>
	Nr. 13-6 „An der Gartenanlage- Hermsdorfer Straße	Aufstellungs- beschluss gefasst	ja	MI = 1.193 m <sup>2</sup>	-	1.193 m <sup>2</sup>
Irxleben	Nr. 14-14 „Pflegezentrum Helmstedter Straße/ Stadtweg	rechtsverbind- lich seit 23.07.2022	ja	WA = 5.245 m <sup>2</sup>	100 %	-
	2. Ä. Nr. 14-7 Wohngebiet „Im Fuchstal“,	rechtsverbind- lich seit 14.10.2020	ja	WA = 5.387 m <sup>2</sup>	-	5.387 m <sup>2</sup>
	Nr. 14-13 „Helmstedter Straße/ Alte Gärtnerei“	rechtsverbind- lich seit 05.02.2020	ja	WA = 9.533 m <sup>2</sup> MI = 16.060 m <sup>2</sup>	83 %	W1.462 m <sup>2</sup> M 2.929 m <sup>2</sup>
Niederndode- leben	7. Ä. Nr. 14-9 „Am Sportplatz“	rechtsverbind- lich seit 29.05.2019	ja	WA = 4.616 m <sup>2</sup>	100 %	-
	4. Ä. Nr. 21-4 „Kantorgarten“	rechtsverbind- lich seit 26.04.2020	ja	WA = 5.832 m <sup>2</sup>	70 %	1.750 m <sup>2</sup>
	1. Ä Nr. 21-2 „Im Lämmertal“	rechtsverbind- lich seit 26.04.2020	ja	WR = 79 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Nr. 21-11 „Walter- Rathenau-Straße/ Magdeburger Straße“	rechtsverbind- lich seit 19.09.2018	ja	MI = 2.600 m <sup>2</sup>	30 %	1.820 m <sup>2</sup>

Ortschaft	B-Plan/ Satzung	Verfahrens- stand	Auswei- sung im FNP	Baufläche	belegt	frei
	5. Ä. Nr. 21-5 „Wohngebiet Süd“	rechtsverbind- lich seit 17.01.2018	ja	WR = 534 m <sup>2</sup>	100 %	-
	3. Ä. Nr. 21-5 „Wohngebiet Süd II (Wartblick)“	rechtsverbind- lich seit 05.07.2017	ja	WA = 59.460 m <sup>2</sup>	90 %	5.946 m <sup>2</sup>
	Nr. Nr. 21-12 „Am Mühlenberg“	rechtsverbind- lich seit 15.12.2020	ja	WA = 6.484 m <sup>2</sup>	-	6.484 m <sup>2</sup>
	Nr. 21-14 „Neues Ortszentrum Niederndode- leben“	Satzung beschlossen am 27.04.2021	ja	MK = 8.093 m <sup>2</sup> MU = 24.049 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Ergänzung Nr. 21- 2 „Im Lämmertal“	Satzung beschlossen am 14.12.2021	Ände- rung er- forderlich	WA = 9.425 m <sup>2</sup>	5 %	8.954 m <sup>2</sup>
	Nr. 21-10 „Bahnhofstraße“ 1. Ergänzung	Rechtsverbind- lich seit 21.02.2023	ja	MI = 3.224 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Nr. 21-15 „Walter- Rathenau-Straße II“	Aufstellungs- beschluss gefasst am 13.12.2022	ja	M = 1.378 m <sup>32</sup>	100 %	-
	Nr. 21-10 „Bahnhofstraße“	rechtsverbind- lich seit 05.07.2017	ja	MI = 4.644 m <sup>2</sup>	100 %	-
	5. Ä. B-Plan Magdeburger Straße	rechtsverbind- lich seit 26.04.2014	ja	WA = 13.701 m <sup>2</sup> MI = 29.708 m <sup>2</sup>	100 %	-
	6. Ä. B-Plan „Am Cöntenstieg“	rechtsverbind- lich seit 27.03.2013	ja	WA = 467 m <sup>2</sup>	100 %	-
	6. Ä. Nr. 21-1 „Gewerbegebiet/ Wohngebiet Magdeburger Straße“	Aufstellungs- beschluss gefasst am 27.09.2022	W, M und G	GE/ W 145.105 m <sup>2</sup>	Überla- gerung mit 5. Ä. B-Plan Magde- burger Straße	-
Nordgermers- leben mit Brumby und Tundersleben	Nr. 44-6 „südlich Bahnhofstraße- Tundersleber Weg“	rechtsverbind- lich seit 14.10.2020	ja	WA = 9.246 m <sup>2</sup>	32 %	6.287 m <sup>2</sup>
	Nr. 44-7 „Zum Winkel“	rechtsverbind- lich seit 26.04.2020	ja	MI = 1.801 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Nr. 44-9 „Bahnhofstraße West“	rechtsverbind- lich seit 05.11.2019	Anpass- ung er- forderlich	W = 13.532 m <sup>2</sup>	-	13.532 m <sup>2</sup>
Ochtmersle- ben	Satzung „Mammendorfer Straße	rechtsverbind- lich seit 14.10.2020	ja	MI = 2.006 m <sup>2</sup>	70 %	602 m <sup>2</sup>

Ortschaft	B-Plan/ Satzung	Verfahrens- stand	Auswei- sung im FNP	Baufläche	belegt	frei
	Nr. 22-4 „An der Tränke/ Wellener Weg“	rechtsverbindlich seit 14.10.2020	Anpassung erforderlich	MI = 4.013 m <sup>2</sup> WA = 2.018 m <sup>2</sup>	MI 100 % WA unbebaut	2.018 m <sup>2</sup>
	NR. 22-3 „Otto-Grotewohl-Straße“	rechtsverbindlich seit 13.02.2019	Anpassung erforderlich	MI = 4.356 m <sup>2</sup>	51 %	2.135 m <sup>2</sup>
	1.Ä. u. Ergänzung Nr. 22-1 „Am Sportplatz“	Auslegungsbeschluss gefasst	Anpassung erforderlich	WA = 10.949 m <sup>2</sup>	-	10.949 m <sup>2</sup>
Rottmersleben mit Klein Rottmersleben	6. Ä. Nr. 45-1 „Alter Sportplatz“	rechtsverbindlich seit 05.08.2020	Anpassung erforderlich	WA 1.145 m <sup>2</sup>	100 %	-
	7. Ä. Nr. 45-1 „Alter Sportplatz“	rechtsverbindlich seit 26.11.2022	Anpassung erforderlich	WA = 9.339 m <sup>2</sup>	13 %	8.125 m <sup>2</sup>
Schackensleben	Satzung „Alte Zuckerfabrik-Bahnhofstraße“	rechtsverbindlich seit 18.09.2019	ja	MI = 4.938 m <sup>2</sup>	33 %	3.308 m <sup>2</sup>
	1. Ä. Nr. 46-5 „Neue Siedlung“	rechtsverbindlich seit 22.10.2022	Anpassung erforderlich	WA = 2.968 m <sup>2</sup>	-	2.968 m <sup>2</sup>
	Nr. 46-8 „Alte Zuckerfabrik-Teil Süd“	Aufstellungsbeschluss gefasst	Anpassung erforderlich	M = 5.000 m <sup>2</sup>	-	5.000 m <sup>2</sup>
Wellen	4. Ä. Nr. 25-4 Wohnpark „Burgende“	rechtsverbindlich seit 14.10.2020	ja	WA = 418 m <sup>2</sup>	100 %	-
	Nr. 25-4 Wohnpark „Burgende“	rechtsverbindlich seit 05.02.2020	ja	WA = 12.473 m <sup>2</sup>	85 %	1.871 m <sup>2</sup>

Legende:



B-Pläne entwickelt aus dem wirksamen FNP



B-Pläne Anpassung erforderlich

Von den insgesamt ausgewiesenen ca. 69,76 ha Wohn- und Mischgebietsflächen sind ca. 41,54 ha belegt. Zur freien Verfügung stehen noch ca. 28,22 ha. Diese Fläche ist bei der Ermittlung der bereitzustellenden Flächen von der im Kapitel 4.3.3.4 ermittelten Wohnbaufläche abzuziehen.

#### 4.3.6 Fazit für die Siedlungsplanung

Bezogen auf die Einwohnerprognose anhand der Modellrechnung würde dies für die Gemeinde Hohe Börde bedeuten, dass sich die Einwohnerzahlen von 19.077 EW im Jahr 2022 auf 13.473 Einwohner verringern würde.

Es ist festzustellen, dass die tatsächlichen Einwohnerzahlen gegenüber den prognostizierten Einwohnerzahlen deutlich höher liegen. Dies ist voraussichtlich darauf zurückzuführen, dass bedingt durch die vorhandenen gewerblichen und industriellen Entwicklungen in der Gemeinde Hohe Börde sowie durch die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg die Abwanderung in andere Landesteile und Bundesländer abgewendet werden konnte. Insbesondere die Bereitstellung von Wohnraum bzw. die Ausweisung und Realisierung von Baugebieten für den Wohnungsbau haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, die vorhandene Bevölkerung in der Region zu halten und die Grundlagen für einen Zuzug zu schaffen. Es ist auch erkennbar, dass insbesondere die städtisch geprägten Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben und Niederndodeleben von der Erhöhung der Einwohnerzahlen betroffen sind.

Ausgehend von den Feststellungen der vorangehenden Kapitel zur tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung, des Wohnbauflächenbedarfes und des Wohnungsbestandes ist davon auszugehen, dass für die Gemeinde Hohe Börde die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich ist. Tabelle 11 enthält die Aufschlüsselung der zusätzlichen Wohnbauflächen für die einzelnen Ortschaften.

**Tabelle 11: Bruttobaupläche der einzelnen Ortschaften**

Ortschaften	EW 2011	EW 2022*	Bestand	Ziel	GF netto = Ziel – Bestand	GF brutto (GF netto + 30 %)	WF netto (GF brutto X GRZ 0,4)	WF brutto (WF netto + 25 %)
<b>Teilraum A (städtisch überformt)</b>								
Hermsdorf	1.568	1.655	7,71	11,09	3,37	4,39	10,97	13,71
Hohenwarsleben	1.731	1.761	8,52	11,80	3,28	4,27	10,67	13,33
Irxleben	2.296	2.410	11,30	16,15	4,85	6,31	15,76	19,71
Niederndodeleben	4.177	4.573	20,55	30,64	10,09	13,11	32,79	40,98
Summe TR A	9.772	10.399	48,08	69,67	21,60	28,07	70,18	87,73
<b>Teilraum B (ländlich geprägt)</b>								
Ackendorf mit Glüsig	409	384	2,01	2,57	0,56	0,73	1,82	2,28
Bebertal	1.591	1.575	7,83	10,55	2,72	3,54	8,86	11,07
Bornstedt	445	421	2,19	2,82	0,63	0,82	2,05	2,56
Eichenbarleben mit Mammendorf	882	1.141	4,34	7,64	3,31	4,30	10,74	13,43
Groß Santerleben	1.072	1.076	5,27	7,21	1,93	2,52	6,29	7,86
Nordgermersleben mit Brumby u. Tundersleben	695	823	3,42	5,51	2,09	2,72	6,81	8,51

2. Änderung/ Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben, Wellen

Ortschaften	EW 2011	EW 2022*	Bestand	Ziel	GF netto = Ziel – Bestand	GF brutto (GF netto + 30 %)	WF netto (GF brutto X GRZ 0,4)	WF brutto (WF netto + 25 %)
Ochtmers- leben	558	508	2,75	3,40	0,66	0,86	2,14	2,67
Rottmers- leben	736	719	3,62	4,82	1,20	1,56	3,89	4,86
Schackens- leben	727	707	3,58	4,74	1,16	1,51	3,77	4,71
Wellen	1.287	1.324	6,33	8,87	2,54	3,30	8,25	10,31
Summe TR B	8.404	8.678	41,34	58,14	16,80	21,85	54,62	68,27
<b>Gemeinde gesamt</b>	<b>18.174</b>	<b>19.077</b>	<b>89,42</b>	<b>127,82</b>	<b>38,40</b>	<b>49,92</b>	<b>124,80</b>	<b>156,00</b>

\* Einwohnerzahl Stand Juli 2022

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden gegenwärtig zusätzliche Wohnbauflächen mit einer Fläche von ca. 118,29 ha ausgewiesen. Aufgrund seines Gebietscharakters sind 50 % der gemischten Bauflächen (insgesamt ca. 41,11 ha) mit einer Fläche von ca. 20,55 ha den Wohnbauflächen hinzuzurechnen. Zwar müssen diesbezüglich die Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe nicht genau zu gleichen Teilen vertreten sein, jedoch darf keine der Hauptnutzungsarten ein Übergewicht erhalten. Daraus folgend beträgt die zusätzliche Fläche, die dem Wohnen dienen soll im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum jetzigen Stand ca. 138,84 ha.

Bei Gegenüberstellung der im Kapitel 3.3.3.4 ermittelten Bruttobaufläche in Höhe von 156 ha verbleiben nach Abzug der nicht belegten Wohn- und gemischten Bauflächen in Höhe von ca. 28,22 ha (siehe Tabelle 11) ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 127,78 ha.

Damit besteht bei der gegenwärtigen Planung ein Wohnbauflächenüberschuss von 11,06 ha.

In der Ortschaft Groß Santerleben (-0,28 %) ist die Anzahl der Einwohner nahezu konstant geblieben. Es ist davon auszugehen, dass dies durch die Nähe zu den städtisch geprägten Ortschaften bedingt ist und Groß Santerleben auch zukünftig davon profitieren wird. Einen leichten Rückgang der Einwohnerzahlen haben die Ortschaften Rottmersleben (-1,37 %) und Schackensleben (-1,67 %) zu verzeichnen. Etwas stärker ist der Einwohnerrückgang in Ochtmersleben (-4,15 %). Diesen Ortschaften ist insbesondere die Möglichkeit der Eigenentwicklung zu geben. In den vom Einwohnerverlust besonders betroffenen Ortschaften Brumby (19,57 %), Glüsig (23,08 %), Mammendorf (-11,79 %) und Tundersleben (-9,43 %) sind gegenwärtig keine zusätzlichen Wohnbauflächenausweisungen geplant. Darüber hinaus begründet sich die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen auch mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten, die das Leben in der Gemeinde lebenswert machen.

Bezogen auf den 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur-Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/

Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ wird im Grundsatz G 4-4 festgesetzt, dass neben den in Ziel Z 4-3 dargestellten Kriterien je nach Sachlage weitere Kriterien herangezogen werden können. Das Maß der Eigenentwicklung nach den in Z 4-3 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.

Von der Gemeinde Hohe Börde werden die benannten Kriterien vollständig erfüllt.

Von besonderer Bedeutung für die weitere Zunahme der Einwohnerzahlen der Gemeinde Hohe Börde ist außerdem die geplante Intel Ansiedlung westlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Bereits in den zurückliegenden Jahren hat die Gemeinde Hohe Börde von der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg profitiert. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen insbesondere im städtisch geprägten Osten der Gemeinde Hohe Börde beruhte auf der günstigen Verkehrslage unmittelbar an der BAB A2 und der B1, dem vorhandenen Anschluss an den Personennahverkehr u.a. des Bahnanschlusses sowie der ländlich geprägten Umgebung der Gemeinde Hohe Börde. Daraus folgend ist davon auszugehen, dass sich die Intel Ansiedlung positiv auf die weitere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hohe Börde auswirken wird. Der zusätzliche Bedarf soll mit der Erarbeitung eines Wohnbedarfsgutachten im Rahmen der Anpassungsstrategie zur Intel Ansiedlung nachgewiesen werden. Die Wohnbedarfsanalyse wird in das weitere Planverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde einfließen. Die Bereitstellung zusätzlicher ländlich geprägter Wohnbauflächen bildet die Voraussetzung für die Ansiedlung von Familien, da die vorhandenen Potenziale weitestgehend ausgeschöpft sind. Aus diesem Grund wird im Vorentwurf von einer Kürzung der zum jetzigen Zeitpunkt ausgewiesenen Wohnbauflächen abgesehen. Eine Anpassung ist ggf. im laufenden Planverfahren vorzunehmen.

Unabhängig von der Intel Ansiedlung ist ein wichtiger Baustein für die Entwicklungen in den kommenden Jahren die Ansiedlung weiterer gewerblicher und industrieller Unternehmen.

#### **4.4 Gemischte Bauflächen**

In der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) können gemäß § 1 Absatz 1 BauNVO die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen dargestellt werden. Dies sind:

- Wohnbauflächen (W),
- gemischte Bauflächen (M),
- gewerbliche Bauflächen (G),

Eine Spezifizierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)

nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung. Dabei handelt es sich um:

- besondere Wohngebiete (WB)
- Dorfgebiete (MD),
- dörfliche Wohngebiete (MDW),
- Mischgebiete (MI),
- urbane Gebiete (MU),
- Kerngebiete (MK).

Insbesondere im städtisch überformten Teilraum A befinden sich gewerbliche Nutzungen, Flächen für Wohnzwecke, Handelseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und Standorte der Verwaltung in enger Nachbarschaft zueinander. Charakteristisch sind die Nutzungsart und die Funktionsfähigkeit in „gemischter Struktur“, die gebietstypisch sind und ihrer Art entsprechend weiter entwickelt werden sollen. Es ist erforderlich, die dort ausgeübten Nutzungen jeweils unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungsansprüche und Schutzbedürfnisse zu gestalten: Das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ ist hier von besonderer Bedeutung.

Wie bereits im Kapitel 4.3.6 erwähnt, werden innerhalb des Gemeindegebietes zusätzliche gemischte Bauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 41,11 ha ausgewiesen. Die Verteilung dieser ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 12: Fortschreibung des FNP, gemischte Bauflächen**

<b>Ortschaft</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Ackendorf	8.372 m <sup>2</sup>
Bebertal	28.814 m <sup>2</sup>
Groß Santerleben	57.226 m <sup>2</sup>
Hermisdorf	36.871 m <sup>2</sup>
Hohenwarsleben	104.659 m <sup>2</sup>
Niederndodeleben	77.196 m <sup>2</sup>
Nordgermersleben OT Tundersleben	22.861 m <sup>2</sup>
Rottmersleben	15.708 m <sup>2</sup>
Schackensleben	59.351 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>411.057 m<sup>2</sup></b>

## 4.5 Gewerbliche Bauflächen

### 4.5.1 Wirtschaftsstruktur und Gewerbeflächen

Hinsichtlich Wirtschaftsstruktur und Gewerbeflächen werden im IGEK der Gemeinde Hohe Börde zur Sicherung und innovativen Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Vernetzung von Erzeuger-, Weiterverarbeitungs- und Handelsbetrieben (on-/offline),
- Erweiterung der Angebotspalette regionaler Produkte,
- Gewerbeflächenentwicklung im städtisch überformten Ostteil mit Fokus auf bereits erschlossene Bereiche,
- Ausprägung einer Willkommenskultur im Sinne des Fach- und Arbeitskräftemangels.

Darauf aufbauend sind für größere Ansiedlungen die vorhandenen Kapazitäten der bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu nutzen. Ferner ist die bedarfsgerechte Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen in Form von Gewerbe- und Industriegebieten für die weitere Entwicklung der Gemeinde von hoher Bedeutung.

### 4.5.2 Verhältnis der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigte auf Landes-, Kreis- und Gemeindeebene

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Gegenüberstellung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort im Land Sachsen-Anhalt, dem Landkreis Börde und der Gemeinde Hohe Börde.

**Tabelle 13: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022 nach Wohnort/ Arbeitsort (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)**

Wohnort/ Arbeitsort	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Hohe Börde
<b>Wohnort</b>	<b>864.407</b>	<b>72.405</b>	<b>8.771</b>
Männer	454.604	37.917	4.459
Frauen	409.803	34.488	4.312
Deutsche	815.703	69.665	8.525
Ausländer	48.702	2.740	246
u. 20 Jahre	18.487	1.592	161
20- unter 25 Jahre	53.890	3.811	414
55 Jahre und älter	234.288	20.176	2.353
<b>Arbeitsort</b>	<b>804.195</b>	<b>62.649</b>	<b>4.004</b>
Wohnort = Arbeitsort	721.029	37.895	1.431
Einpendler	76.049	24.650	2.570

Wohnort/ Arbeitsort	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Hohe Börde
Auspendler	143.348	34.503	7.340
Zahl der Betriebe	54.461	4.032	416

Derzeit ist nicht bekannt, wie viel Arbeitsplätze in den 416 Betrieben der Gemeinde Hohe Börde insgesamt vorhanden sind.

**Tabelle 14: Einwohner, Erwerbstätige, Arbeitsplätze (Quelle: wirksamer FNP Gemeinde Hohe Börde, Kapitel 3.5 Gewerbliche Bauflächen, Seite 73)**

	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Hohe Börde
Einwohner	2.287.040	176.048	18.133
Erwerbstätige	1.092.210	92.810	10.720
Arbeitsplätze	907.350	70.740	2.590

Bei Gegenüberstellung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erwerbstätigen ist festzustellen, dass die Zahl dieser deutlich zurückgegangen ist. Waren es im Jahr 2011 noch 10.720 Beschäftigte ist deren Anzahl zum 30.06.2022 auf 8.771 zurückgegangen.

Im Vergleich der Arbeitsplatzsituation gegenüber 2011 hat sich diese deutlich verbessert. So ist die Zahl der Arbeitsplätze von 2.590 auf 4.004 gestiegen, d.h. es konnten zusätzlich 1.414 Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies spiegelt sich auch im Rückgang der Anzahl an Auspendlern wieder, waren es im Jahr 2011 noch 9.120 Auspendler sind es mit Stand 30.06.2022 nur noch 7.340 Auspendler. Dies ist ein Zeichen dafür, dass sich das Arbeitsplatzangebot seit der Datenerhebung im Jahr 2011 deutlich verbessert hat. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Pendlerbeziehungen weiterhin nach Magdeburg, Barleben, Haldensleben und Wolfsburg bestehen.

#### **4.5.3 bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen**

Um die zuvor beschriebene Situation weiterhin zu verbessern, ist eine bedarfs- und nachfragegerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Hohe Börde. Dabei soll sich der Umfang der Flächenausweisungen am städtebaulichen Bedarf orientieren.

Die Auslastung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 15: bestehende und durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesicherte gewerbliche Bauflächen**

Planbezeichnung	Bruttofläche (ha)	Nettofläche (ha)	Freie Bauflächen (ha)	Anmerkungen
<b>Ortschaft Hermsdorf</b>				
Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Hermsdorf (1. Änderung)	33,65	20,62	10,40	
Bebauungsplan Nr. 2 Hermsdorf	20,02	6,23	1,83	
Bebauungsplan Nr. 3 Hermsdorf	27,60	25,60	15,20	
Bebauungsplan Nr. 4 Hermsdorf	22,13	20,20	1,92	
Bebauungsplan Nr. 12-8 Gewerbegebiet westlich Elbepark (rechtskräftig seit 16.01.2020)	17,10	17,03	Keine Angabe	Plan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Hermsdorf
1.Änderung Bebauungsplan Nr. 12-3 Industriegebiet am Kühnl-Südteil	28,79	28,01	Keine Angabe	Plan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Hermsdorf
Bebauungsplan Gewerbegebiet 2 westlich Burger Straße	16,09	12,42	Keine Angabe	Plan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Hermsdorf
<b>Ortschaft Hohenwarsleben</b>				
Bebauungsplan Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz I	22,13	20,20	15,71	
Bebauungsplan Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz I (4. Änderung)	-	-	-	Änderung des Bebauungsplans für Errichtung von Photovoltaikanlagen
5.Änderung Bebauungsplan NR. 13-1 Gewerbepark I Magdeburger Magdeburger Kreuz rechtskräftig seit 07.06.2017	0,1039	0,1039	-	Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes
6.Änderung Bebauungsplan Gewerbepark I Magdeburger Kreuz rechtskräftig seit 19.09.2018	1,018	1,018	-	Anpassung der Baugrenzen zur Herstellung einheitlicher Baufluchten
<b>Groß Santerleben</b>				
Bebauungsplan Gewerbegebiet Lüneburger Heerstraße	24,41	22,10	22,10	

Planbezeichnung	Bruttofläche (ha)	Nettofläche (ha)	Freie Bauflächen (ha)	Anmerkungen
<b>Irxleben</b>				
Bebauungsplan Nr. 1/1 Gewerbegebiet 1 und 2 2. Änderung rechtskräftig seit 27.02.2013	27,14	21,16	3,49	
Bebauungsplan Nr. 2/1 Gewerbegebiet 3	18,20	15,95	-	
<b>Niederndodeleben</b>				
Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Magdeburger Straße	23,48	9,99	0,48	
4.Änderung Bebauungsplan Magdeburger Straße	-0,589	-0,583	-	Umwandlung gewerblicher Bauflächen in gemischte Bauflächen
<b>Schackensleben</b>				
Bebauungsplan Nr. 46- 7 Alte Zuckerfabrik-Teil Nord	0,94	0,75	-	
Industriegebiet Asphaltmischwerk an der Landstraße L24	3,65	3,65	-	

Legende

\* kein Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Hermsdorf

Lage: hinter dem Elbepark

freie Bauflächen: ca. 10,4 ha

Das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr.1 westlich angrenzend an den Elbepark wurde in den vergangenen Jahren von Norden aus besiedelt und teilweise in Nutzung genommen. Derzeit liegt für eine Fläche von ca. 3,5 ha ein Bauantrag vor, diese Fläche ist in der angegebenen freien Bauflächen nicht mehr enthalten.

Der überwiegende Teil der unmittelbar hinter dem Elbepark gelegenen Flächen sind noch frei. Sie befinden sich überwiegend in gemeindlichem Besitz und wurden zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie erworben. Das Gebiet soll in vollem Umfang erhalten bleiben.

Bebauungsplan Nr.2 Hermsdorf

Lage: Elbepark und nördlich des Elbeparks

freie Bauflächen: 1,83 ha

Das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 2 Hermsdorf, umfasst den Elbepark und nördlich angrenzende Flächen, es ist im Bereich des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel Elbepark vollständig ausgelastet. Das Gewerbegebiet ist aufgrund der nördlich an den Wall angrenzenden Wohngebiete weiterhin nur für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe geeignet. Es soll weiterhin für Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

#### Bebauungsplan Nr.3 Gewerbegebiet Hermsdorf

Lage: westlich der Irxleber Straße

freie Bauflächen: 15 ha

Die freie Fläche des Gewerbegebietes Bebauungsplan Nr.3 soll aufgrund der größeren Entfernung (>500 Meter) zu schützenswerten Wohnnutzungen weiterhin für die Ansiedlung eines größeren Industriebetriebes vorgehalten werden.

#### Bebauungsplan Nr.4 Gewerbegebiet Hermsdorf

Lage: westlich der Straße Am Knühl

freie Bauflächen: 1,92 ha

Die verbleibende freie Restflächen des Industriegebietes liegt im Nordwesten des Gebietes unmittelbar an der K 1150. Aufgrund der Flächengröße ist diese allenfalls für kleine Gewerbebetriebe geeignet. Die zwischen der Neuen Straße und dem Lärmschutzwall gelegene Fläche soll perspektivisch als Urbanes Gebiet entwickelt werden und ist nicht auf die gewerbliche Nutzung anzurechnen.

#### Bebauungsplan Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz I Hohenwarsleben

Lage: nördlich angrenzend an die Bundesautobahn A 2 zwischen Irxleber Straße und Elbepark

freie Bauflächen: 15,71 ha

Die Erwartung der Gemeinde, dass die Flächen im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 für eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden besiedelt werden, konnte bisher nicht erfüllt werden. Bis auf eine kleinere Fläche von ca. 1,97 ha wurden keine weiteren Flächen bebaut. Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen.

#### Bebauungsplan Nr.1/1 Gewerbegebiet 1 und 2 Irxleben

Lage: Gewerbegebiet 1 - zwischen Hohenwarsleber Chaussee und Quetsche (Graben),  
Gewerbegebiet 2 - daran südlich anschließend bis zum Stadtweg

freie Bauflächen: 3,49 Hektar

Das Gewerbegebiet wurde 1990/1991 erschlossen und bis auf zwei Restflächen vermarktet. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksverhältnisse stehen die Flächen auch weiterhin nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die Flächen der Bebauungspläne Asphaltmischwerk an der Landesstraße L 24 in

Schackensleben und des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Magdeburger Straße Niederndodeleben sind zu 100 % belegt und sind für potenzielle Gewerbeansiedlungen nicht mehr heranzuziehen.

*Sonstige Gewerbegebiete ohne Bebauungspläne*

#### Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz II Hohenwarsleben

Das Gebiet umfasst die bisherigen Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde. Das Gebiet (ca. 14,60 ha) rundet die gewerblichen Bauflächen Irxleben städtebaulich ab und soll weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden. Das Gebiet ist teilweise erschlossen.

#### Gewerbegebiet ehemalige Zuckerfabrik Schackensleben

Lage: Das Gebiet umfasst Teilflächen der ehemalige Zuckerfabrik Schackensleben nördlich der Bahnhofstraße.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen altgewerblichen Standort, der für örtlich gebundene Betriebe in Schackensleben vorgehalten werden soll. Die noch zur Verfügung stehende Fläche hat eine Größe von ca. 0,616 ha.

#### Gewerbegebiet Bebertal- Dönstedt

Lage: südlich am Ortsausgang Dönstedt in Richtung Haldensleben

Die Fläche am Ortsausgang in Richtung Haldensleben befindet sich in der Nähe der Ortsumgehung der Bundesstraße B 245 und ist von dieser unmittelbar ohne Durchfahrung der Ortschaft erreichbar. Die Fläche (ca. 8,45 ha) soll wie bisher vorgesehen für den örtlichen Bedarf Bebertals weiter entwickelt werden.

#### Zusätzliche Gewerbliche Bauflächen Bornstedt, Groß Santerleben und Irxleben

Die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen der Sonderbaufläche der Tank- und Rastanlage sowie des Parkplatzes Bornstedt (zusammen ca. 10,07 ha) werden im vorliegenden Entwurf der 2. Änderung und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Ergänzt wird das Angebot um eine weitere Fläche südöstlich der Bundesautobahn (ca. 3,03 ha). Hier gibt es Bestrebungen eines Investors zur Entwicklung der Fläche.

Die im Bebauungsplan Gewerbegebiet Lüneburger Heerstraße in Groß Santerleben ausgewiesenen Flächen werden einschließlich der sich südlich zur Bundesautobahn A 2 befindenden Flächen (insgesamt ca. 42,18 ha) in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Dies trifft ebenfalls für die gewerbliche Baufläche (23,78 ha) südwestlich der Autobahnabfahrt Irxleben zu. Auf eine weitere Vergrößerung der Flächen wurde hier aufgrund des sich südwestlich der Autobahn A 2 befindenden Vorranggebietes für die Nutzung der WEA Irxleben verzichtet.

#### 4.5.4 Fazit für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Von den im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen 202,89 ha sind gegenwärtig 71,13 ha noch nicht belegt. Hinzuzurechnen sind die geplanten gewerblichen Bauflächen Groß Santerleben mit ca. 42,18 ha und Irxleben mit ca. 23,78 ha. Daraus folgend betragen die freien gewerblichen Bauflächen im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ca. 137,09 ha.

Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde Hohe Börde von besonderer Bedeutung. Damit verbunden ist die weitere Minderung des noch vorhandenen Defizits an Arbeitsangeboten. Das im wirksamen Flächennutzungsplan angestrebte Ziel ein Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen von 1: 0,5 (2.700 Arbeitsplätze) zu erreichen, konnte noch nicht erzielt werden. Bei derzeit 1.414 zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätzen in den vergangenen 10 Jahren verbleibt ein Defizit von 1.286 Arbeitsplätzen. Würde sich die Gemeinde Hohe Börde weiterhin so entwickeln wie in den vergangenen 10 Jahren könnte dieses Defizit ausgeglichen werden. Für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren sind weitere 72 ha gewerbliche Bauflächen vorzuhalten. Diese Fläche wird mit den vorhandenen freien Bauflächen von 71,13 ha nahezu erreicht. Eine Ansiedlung auf diesen Flächen, die zum Teil bereits erschlossen sind, sollte jedoch immer den Vorrang haben.

Die zusätzlich geplanten gewerblichen Bauflächen in Groß Santerleben und Irxleben mit einer Gesamfläche von 65,96 ha sollen als Reserveflächen vorgehalten werden. Gemäß Sachlichem Teilplan „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur-Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ sind die Zentralen Orte als Impulsgeber für die Region zu sichern und die funktional-räumlichen Beziehungen u.a. von Wohnen und Arbeit zu stärken (Z 4.1-1). In allen übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Zwar liegt die geplante gewerbliche Baufläche Groß Santerleben in der Gemarkung Groß Santerleben, doch schließt diese unmittelbar an den Industrie- und Gewerbestandort Hermsdorf an. Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf die geplante Intel-Ansiedlung westlich von Magdeburg von der zu erwartende Synergieeffekte für die Gemeinde Hohe Börde zu erwarten sind.

Für die kleineren gewerblichen Bauflächen in Bebertal/ Dönstedt und Schackensleben besteht gemäß Ziel Z 10 des zuvor genannten Regionalplans die Möglichkeit der Eigenentwicklung.

#### 4.6 Sonderbauflächen

Gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 4 können im Flächennutzungsplan soweit es erforderlich ist nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung auch Sondergebiete ausgewiesen werden. Wie auch bisher im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgt die Ausweisung der Sondergebiete zur Differenzierung für die Sonderbauflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

durch Angabe eines Zusatzes zur Bezeichnung Sonderbaufläche. Dabei handelt es sich um Sonderbauflächen

- für Nebenanlagen der Bundesautobahn,
- für großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Tank- und Rastanlagen,
- Pferdepension
- Freiflächenphotovoltaikanlagen,
- Biogasanlagen,
- Windenergieanlagen.

Nachfolgend wird auf die einzelnen Sonderbauflächen analog zum wirksamen Flächennutzungsplan eingegangen.

#### Sonderbauflächen für Tank und Rastanlagen

Änderungen hinsichtlich der Tank- und Rastanlagen haben sich für den ehemals in Planung befindenden Rasthof Bornstedt an der Autobahnabfahrt Bornstedt ergeben. Aufgrund anderweitiger geplanter Nutzungen wird diese Fläche in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet.

Die Rasthöfe Börde Nord und Börde Süd werden unverändert als Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen dargestellt.

#### Sonderbauflächen für Nebenanlagen der Bundesautobahn

Hierbei handelt es sich um die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche im Bereich des ehemaligen Rasthofes Magdeburger Börde.

#### Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel

Hierbei handelt es sich um den Bereich des Einkaufszentrums Elbepark in der Gemarkung Hermsdorf. Änderungen diesbezüglich wurden nicht vorgenommen.

#### Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind weiterhin unverändert enthalten.

Derzeit wird für das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde ein städtebauliches Konzept für die Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die weitere Ausweisung derartiger Sondergebietsflächen. Es ist geplant die Ergebnisse in den Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

#### Sonderbauflächen Biogasanlagen

Bei den ausgewiesenen Sonderbauflächen handelt es sich um die Standorte der

Biogasanlagen in

- Niederndodeleben Biogasanlage 1
- Niederndodeleben Biogasanlage 2
- Nordgermersleben / Bebertal Biogasanlage Brumby.

#### Sonderbaufläche Pferdepenion

In die 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 42-8 Sondergebiet Pferdepenion „Alte Ziegelei“ der Ortschaft Bebertal übernommen. Die Fläche wurde im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### Sonderbauflächen für Windenergieanlagen (nachrichtliche Übernahme)

Wie bereits im Kapitel 2.3.2 Regionalplanung erwähnt, hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg am 12.10.2022 den Aufstellungsbeschluss Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ gefasst. Derzeit wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 9 ROG durchgeführt.

Im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde sind gegenwärtig vier Windeignungsgebiete vorgesehen. Dies sind Nordgermersleben im Nordwesten mit einer Fläche von 486 ha, Groß Santerleben im Norden mit einer Fläche von ca. 46,85 ha (RPG MD bisher 437,30 ha), Irxleben in der Mitte der Gemeinde mit einer Fläche von 119 ha und Wellen im Südwesten mit einer Fläche von ca. 11,62 ha (RPG MD bisher 182,3 ha). Die Windeignungsgebiete Ebendorf und Hohendodeleben mit einer Gesamtfläche der Windeignungsgebiete von 50,4 bzw. 142 ha befinden sich zum Teil ebenfalls in der Gemeinde Hohe Börde. Nach den derzeitigen Planungen haben die Sondergebiete Windenergieanlagen im Gemeindegebiet insgesamt eine Größe von ca. 1.040,65 ha.

Die Darstellungen der Sondergebiete Windenergieanlagen werden im weiteren Planverfahren entsprechend den Vorgaben der Regionalen Planungsgemeinschaft ergänzt.

## **4.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich**

Bezüglich der nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich wurden gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan keine Änderungen vorgenommen. Die vorhandenen Kennzeichnungen beziehen sich auf erheblich mit Schadstoffen belastete Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind sowie auf die Übernahme der vorhandenen Kultur- und archäologischen Denkmale.

Sollten sich aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange diesbezüglich Änderungen oder Ergänzungen ergeben, sind diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

## 4.8 Bauen im Außenbereich

Gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des § 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
  - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
  - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
  - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
  - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung

anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient
  - a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder
  - b) auf einer Fläche längs von
    - aa) Autobahnen oder
    - bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.

Hierzu wird ebenfalls den Ausführungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gefolgt. Ergänzungen diesbezüglich sind derzeit nicht vorgesehen.

## **5 Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung**

### **5.1 Verkehr**

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur und der Mobilität hat sich die Gemeinde Hohe Börde das Ziel gesetzt die Verkehrsbelastungen bzw. eine Verkehrsberuhigung und damit eine Erhöhung der Verkehrssicherheit herbeizuführen. Hier liegt der Fokus auf eine Entlastung und Beruhigung der Ortslagen durch die Realisierung weiterer Ortsumgehungen. Außerdem sollen die Multimobilität insbesondere zur Stärkung des Radverkehrs erzielt werden. Gemäß den Handlungsempfehlungen des IGEK soll ein Verkehrskonzept erarbeitet und Maßnahmen der Verkehrsberuhigung durchgeführt werden. Weiterhin sollen Durchwegungen jenseits der zentralen Verkehrswege umgesetzt werden, der Aufbau eines multimobilen Mobilitätssystems sowie ein Radwegkonzept erarbeitet und entsprechend realisiert werden.

#### **5.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr**

Hinsichtlich des übergeordneten Straßenverkehrs sind im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde die Bundesautobahnen A 2 Abschnitt Autobahnkreuz Magdeburg – Anschlussstelle Eilsleben und die A 14 Abschnitt Autobahnkreuz Magdeburg – Anschlussstelle Wanzleben zu nennen. Außerdem verlaufen im Gemeindegebiet die Bundesstraßen B 1 Berlin – Magdeburg-

Braunschweig und die B 245 Halberstadt – Eilsleben – Haldensleben. Ergänzt wird das Verkehrsnetz durch ein Netz von Land- und Kreisstraßen. Damit ist ein weitestgehender bedarfsgerechter Anschluss der Gemeinde Hohe Börde an das Straßennetz gesichert.

In den Ortschaften Irxleben und Groß Santerleben sind aufgrund der zugenommenen Verkehrsbelastung entsprechende Ortsumgehungen gewünscht. Diese werden in den Planzeichnungen schematisch als Trasse Ortsumgehung dargestellt.

### **5.1.2 Innerörtliche Hauptverkehrszüge**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

### **5.1.3 Schienenverkehr**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

### **5.1.4 Radverkehr, Hauptwanderwege**

Die Erarbeitung und Umsetzung eines Radwegekonzeptes wurde bereits im Kapitel 5.1 erwähnt.

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

## **5.2 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

## **5.3 Wasserversorgung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.3.1 Abwasserbeseitigung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.4 Abfallbeseitigung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.5 Elektroenergieversorgung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.6 Gasversorgung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.7 Telekommunikationsversorgung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.8 Produkttransportleitungen**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.9 Einrichtungen des Gemeinbedarfs (soziale Infrastruktur)**

#### **5.9.1 Kindertagesstätten und Horte, Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen**

Im Entwurf des IGEK werden als Zielsetzung die Sicherung der gut ausgebauten Infrastrukturen zu Kinderbetreuung und Bildung sowie die weitere Sanierung und Modernisierung, die Fortsetzung der Funktionsbündelung auch mit Einrichtungen der Soziokultur („Campus“) und die Verbesserung der Familienfreundlichkeit und Beteiligung von Kindern und Jugendlichen genannt.

Um diese Ziele zu erreichen sind u.a. moderne Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zu sichern und auszubauen. Die Handlungsempfehlungen im IGEK umfassen die Sanierung und Modernisierung vorhandener Bestandsanlagen, Kapazitätserweiterungen mit ergänzenden Neubauten, ggf auch Ersatzneubauten, den Einfluss bzw. die Einbeziehung von Entwicklungen durch die Intel-Ansiedlung sowie die Schaffung topsanierter, architektonisch anspruchsvoller und multifunktionaler Zentren (Schul-/ Kita-/ Sport-/ Freizeit- und Dorfgemeinschaftscampus) mit familienfreundlichen Rahmenbedingungen. Geplant sind diesbezüglich der Neubau von Horten in Irxleben und Hermsdorf, der Neubau einer Kindertagesstätte (Kita) in Niederndodeleben, die Sanierung der Kita in Bebertal, ein Ersatzneubau der Kita Groß Santerleben sowie die Sanierung der Kita Ackendorf mit Eltern-Kind-Kompetenzzentrum. Bezüglich der geplanten Neubauten wurden an der Hauptstraße in Groß Santerleben im Bereich des vorhandenen Sportplatzes Flächen für den Ersatzneubau der Kita und in Niederndodeleben am Gartenweg eine Fläche für den Ersatzneubau der Grundschule als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Als weitere Handlungsempfehlung sind zusätzliche Angebote für Jugendliche und Kinder zu sichern und deren Beteiligung in Form von Kinder und Jugendbüros mit sozialpädagogisch betreuter Kinder- und Jugendarbeit in den Jugendclubs Bebertal, Groß Santerleben, Hohenwarleben, Nordgermersleben und Rottmersleben zu verbessern. Für mobile Jugendarbeit ist das Jugendmobil JULE zu nutzen.

### **5.9.3 Sportanlagen**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.9.4 Gesundheit und Soziales**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **5.9.5 Kulturelle Einrichtungen**

Im IGEK werden die Stärkung des sozialen Zusammenhalts, des bürgerlichen Engagements und der regionalen Identität sowie die Sicherung der soziokulturellen Infrastruktur und Vielfalt als Ziele genannt. Die Handlungsempfehlungen beziehen sich auf die Fortsetzung und Initiierung ortsteilübergreifender Projekte und Anlässe, die Sicherung und den bedarfsgerechten Ausbau von Orten der Dorfgemeinschaft und zur Freizeitgestaltung. Hier steht allem voran die Modernisierung des Freibades in Niederndodeleben. Dessen Neueröffnung ist für den Sommer 2023 geplant. Weitere Handlungsfelder sind die zeitgemäße und erlebnisorientierte Gestaltung der Dorfmuseen/ Heimatstuben und Dorfbibliotheken, die Öffnung der Kirchen als Orte der (Sozio-)Kultur sowie die Fortsetzung der Eherenamts-Offensive zur Nachwuchssicherung und – qualifizierung.

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

#### **5.9.6 Öffentliche Verwaltung**

Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Entwicklung zu einer „smarten“ Verwaltung als moderner Dienstleister. Damit verbunden ist die Verbesserung des (interkommunalen) Pflege- und Kommunikationsmanagements durch Kommunikation und Transparenz auf Online- und Offline-Kanälen. Als Handlungsfelder werden im IGEK die Schaffung einer Bürger-Plattform über die der Dialog intensiviert und Offenheit zur Mitgestaltung genannt. Ferner soll ein Flächennutzungs- und Ausstattungspool aufgebaut werden, Gemeindeinformationstafeln aufgewertet und bespielt werden sowie GIS-gestützte (Planungs)-Instrumente angewendet werden.

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

#### **5.9.6 Brandschutz**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

#### **5.9.7 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

## **6 Grünflächen im Siedlungsraum**

### **6.1 Öffentliche Parkanlagen**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **6.2 Sportlichen Zwecken dienende freiraumprägende Grünflächen**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **6.3 Freibäder**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **6.4 Friedhöfe**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **6.5 Flächen für Dauerkleingärten**

In der Gemeinde Hohe Börde bestehen mehrere eingetragene Kleingartenvereine. Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurde im Nordosten der Ortschaft Wellen eine Anlage des Kleingartenvereins Bundschuh e.V. Wellen in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Weitere Dauerkleingärten in Ackendorf und Niederndodeleben wurden in Wohnbauflächen umgewidmet.

Alle übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu vorhandenen Dauerkleingärten sind weiterhin wirksam.

## **7 Freiraumplanung in der offenen Landschaft**

Für die Bereiche einzelner Ortschaften der Gemeinde Hohe Börde liegen die nachfolgend benannten Landschaftspläne vor:

- Landschaftsplan Bornstedt (IVW 2003)
- Landschaftsplan Eichenbarleben, Hohenwarsleben (Schube und Westhus 1993)
- Landschaftsplan Hermsdorf (Schube und Westhus 1991)
- Landschaftsplan Irxleben, Niederndodeleben (Funke 1995)
- Landschaftsplan Rottmersleben (Schube und Westhus 1999)
- Landschaftsplan Schackensleben (Schube und Westhus 1999)

Diese wurden im wirksamen Flächennutzungsplan insbesondere in Bezug auf die Maßnahmenempfehlungen berücksichtigt.

Die benannten Landschaftspläne sind zum Teil 20-32 Jahre alt, so dass im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes die Inhalte der Landschaftspläne auf die Verwendbarkeit der darin enthaltenen Aussagen zu prüfen sind. Der Umweltbericht zur 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Entwurfsplanung erstellt.

## **7.1 Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen**

### **7.1.1 Naturräumliche Gliederung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

### **7.1.2 Klima Luft**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

### **7.1.3 Boden und Grundwasser**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

### **7.1.4 Natürliche Gewässer**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden lediglich geringe Anpassungen der Flächen vorgenommen.

## **7.2 Begründung der Darstellungen im Außenbereich**

### **7.2.1 Flächen für die Landwirtschaft**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan haben sich aus dem Aufstellungsverfahren zum Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ Änderungen in der Darstellung der Sondergebiete für Windenergieanlagen ergeben. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hier lediglich um eine Nutzungsüberlagerung handelt und der überwiegende Teil der Flächen zukünftig weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Die tatsächlich durch Windenergieanlagen in Anspruch genommenen Flächen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar.

### **7.2.2 Flächen für Wald**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

### **7.2.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder

Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

#### **7.2.4 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

#### **7.2.5 Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

#### **7.2.6 Natur- und Landschaftsschutz**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

#### **7.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen vorgenommen.

## **8 Verfahren**

Am 23.02.2021 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde der Beschluss zur 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der vorliegende Vorentwurf bildet die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 und § 4a Absatz 2 BauGB.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen werden nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens geprüft und ggf. in den Entwurf der 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

## 9 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz enthält vorerst nur die Flächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und die Flächen, die im Rahmen der 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst bzw. ergänzt wurden. Aufgrund der erforderlichen Anpassungen des Flächennutzungsplanes an die Anforderungen der X-Planung kann zum jetzigen Zeitpunkt die Gesamtbilanz zur 2. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch nicht erstellt werden. Die Flächenbilanz wird im Rahmen der Entwurfsplanung entsprechend ergänzt.

**Tabelle 16: vorläufige Flächenbilanz**

Art der Nutzung	Fläche wirksamer FNP (ha)	Fläche 2. Änderung/ Fortschreibung (ha)
<b>Bauflächen</b>	<b>1.112,52</b>	<b>267,09</b>
Wohnbauflächen	321,10	118,29
Gemischte Bauflächen	524,09	41,11
Gewerblichen Bauflächen	202,89	107,69
Sonderbauflächen Einzelhandel	16,96	-
Sonderbauflächen Tank und Rast	18,52	-
Sonderbauflächen Nebenanlagen Autobahn	7,86	-
Sonderbauflächen Photovoltaikanlagen	2,85	-
Sonderbauflächen für Biogasanlagen	17,95	-
Sonderbauflächen Pferdeponson	-	1,45
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>-</b>	<b>6,28</b>
<b>Flächen für überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege</b>	<b>289,78</b>	<b>6,89</b>
Flächen für den Straßenverkehr	245,94	3,82
Flächen für den ruhenden Verkehr	5,75	3,07
Flächen für Bahnanlagen	38,09	-
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>6,55</b>	<b>-</b>
Flächen für Anlagen der Abwasserbehandlung	3,23	-
Flächen für Anlagen der Wasserversorgung	1,32	-
Flächen für Anlagen der Elektroenergieversorgung	2,00	-
<b>Grünflächen</b>	<b>424,79</b>	<b>3,73</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	<b>15.191,41</b>	<b>0,27</b>
Flächen für die Landwirtschaft	13.217,90	0,04
Flächen für Grünland	716,23	-
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	1.257,28	0,23
<b>Wasserflächen</b>	<b>26,20</b>	<b>0,04</b>
<b>Flächen für Abgrabungen</b>	<b>186,35</b>	<b>-</b>

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche wirksamer FNP (ha)</b>	<b>Fläche 2. Änderung/ Fortschreibung (ha)</b>
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)</b>	<b>51,05</b>	<b>1,36</b>
<b>Überdeckung mit Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>170,00</b>	<b>1.040,65</b>
Nachrichtliche Übernahme Sonderbauflächen für Windenergieanlagen	170,00	1.040,65
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.237,30</b>	<b>1.326,31</b>

## 10 Literaturverzeichnis

BUNDEAGENTUR FÜR ARBEIT (2022): Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, Stichtag: 30. Juni 2022

BÜRO FÜR STADT-, REGIONAL- UND DORFPLANUNG DIPL. ING, J. FUNKE (2014): Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde, wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 51 am 26.11.2014

STADTPLANUNGSAMT MAGDEBURG, DR. ING. HABIL. MATTHIAS LERM (2022): Ansiedlung von Intel am Standort Magdeburg/ Sülzetal, Auswirkungen auf die Wohnbauflächenentwicklung, Stand: 28.04.2022

FUTOUR UMWELT-, TOURISMUS- UND REGIONALBERATUNG GMBH (2023): Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) Gemeinde Hohe Börde vom 20.01.2023

<https://genesis.sachsen>

[anhalt.de/genesis/online?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1676359965693&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=312310001&auswahltext=&wertauswahl=206&wertauswahl=209&wertauswahl=210&wertauswahl=211&wertauswahl=212&wertauswahl=205&wertauswahl=207&wertauswahl=198&wertauswahl=199&wertauswahl=200&wertauswahl=201&wertauswahl=202&wertauswahl=203&wertauswahl=204&wertauswahl=208&nummer=18&variable=18&name=GEMEIN&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb](https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1676359965693&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=312310001&auswahltext=&wertauswahl=206&wertauswahl=209&wertauswahl=210&wertauswahl=211&wertauswahl=212&wertauswahl=205&wertauswahl=207&wertauswahl=198&wertauswahl=199&wertauswahl=200&wertauswahl=201&wertauswahl=202&wertauswahl=203&wertauswahl=204&wertauswahl=208&nummer=18&variable=18&name=GEMEIN&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb)

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010 (LEP LSA 2010): in Kraft getreten am 12. März 2011

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG (2020): Neuaufstellung Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf, Beschluss RV 07/2020 vom 29.09.2020

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG (2023): Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur-Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, 3 Entwurf vom 24.01.2023

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG (2022): Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 9 ROG

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG (2022): Isochronen INTEL Standort, Stand 26.04.2022

STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2021): Pressemitteilung zu Wohnungsbestand und Wohnfläche vom 15. Juli 2021

STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (2021): 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt, Herausgabemonat Juni 2021

---

2. Änderung/ Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben, Wellen