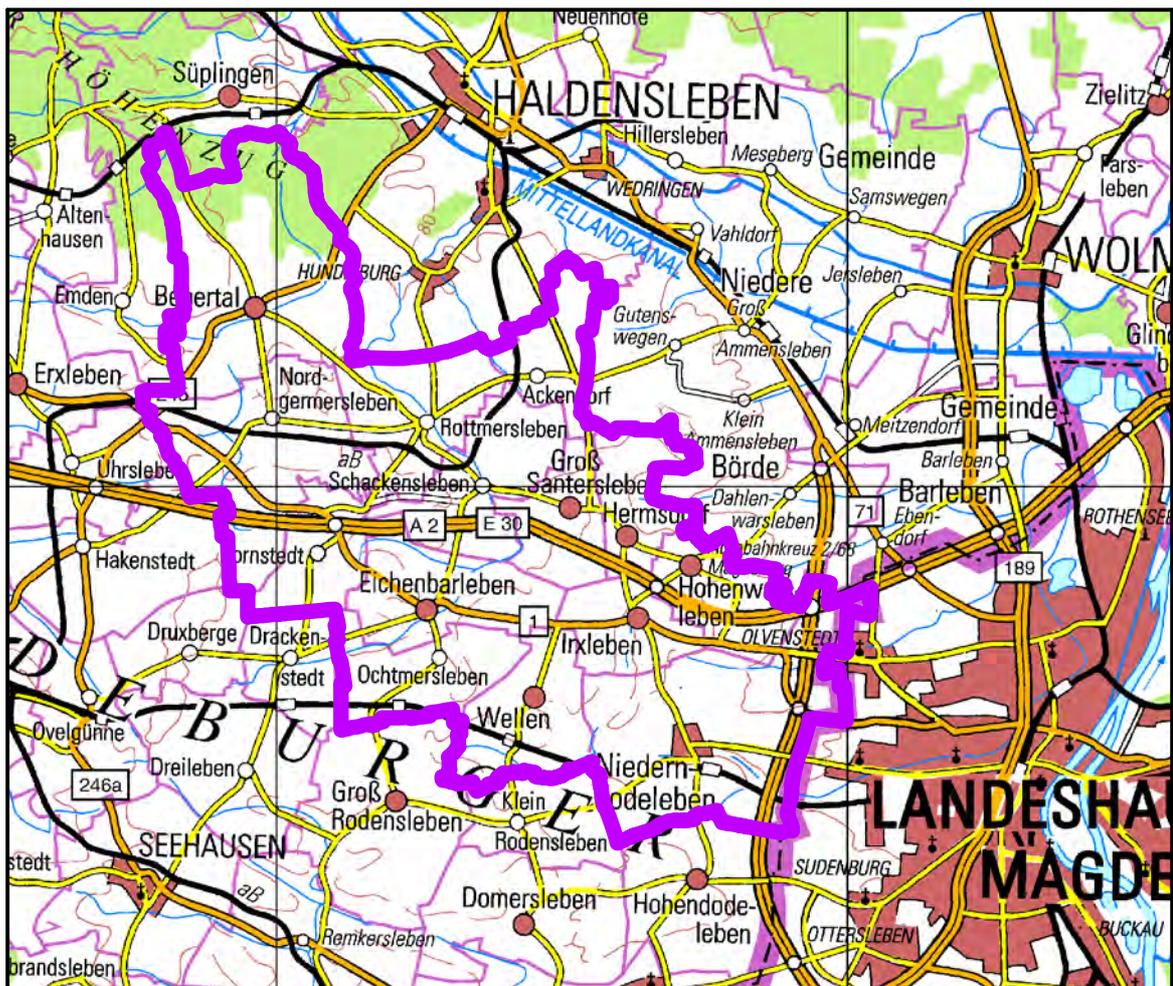




Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde

mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santersleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederdodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben und Wellen

Abschrift der Urschrift



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr. 14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TÜK 250 Stand 10/2012 des
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt,
TÜK 250 10/2012 © LVermeGeo LSA
A 18/1-6007867/2011

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung - Teil A	3
1. Planungsanlass	3
2. Planvorgaben, Planbestand	4
2.1. Rechtsgrundlage	4
2.2. Plangrundlage	4
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde	5
2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet	7
2.4.1. Siedlungshistorische Entwicklung	7
2.4.2. Kurzdarstellung der Entwicklung der einzelnen Orte	11
2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
2.6. Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Hohe Börde	26
3. Siedlungsplanung der Gemeinde Hohe Börde	27
3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Gemeinde	27
3.2. Bevölkerungsentwicklung	33
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2012	33
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Hohe Börde bis zum Jahr 2025	37
3.3. Wohnbauflächen	44
3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand	44
3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche	47
3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften	49
3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum	51
3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen	66
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025	68
3.4. Gemischte Bauflächen	71
3.5. Gewerbliche Bauflächen	73
3.6. Sonderbauflächen	85
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	89
3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	89
3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	96
3.8. Bauen im Außenbereich	98
4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	100
4.1. Verkehr	100
4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr	100
4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge	104
4.1.3. Schienenverkehr	104
4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege	105
4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	106
4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	107
4.2.1. Wasserversorgung	107
4.2.2. Abwasserbeseitigung	108
4.2.3. Abfallbeseitigung	108
4.2.4. Elektroenergieversorgung	109
4.2.5. Gasversorgung	110
4.2.6. Niederschlagswasserableitung	111
4.2.7. Telekommunikationsversorgung	111
4.2.8. Produkttransportleitungen	111

4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	112
4.3.1.	Kindertagesstätten und Horte	112
4.3.2.	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	113
4.3.3.	Sportanlagen	114
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	115
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	115
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	116
4.3.7.	Feuerschutz	116
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	116
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	117
5.1.	Öffentliche Parkanlagen	119
5.2.	Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen	120
5.3.	Freibäder	120
5.4.	Friedhöfe	121
5.5.	Flächen für Dauerkleingärten	121
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	123
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	123
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	123
6.1.2.	Klima, Luft	124
6.1.3.	Boden und Grundwasser	124
6.1.4.	Natürliche Gewässer	125
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	126
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	126
6.2.2.	Flächen für Wald	126
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	127
6.2.4.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	130
6.2.5.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	132
6.2.6.	Natur- und Landschaftsschutz	132
6.2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	136
7.	Verfahren	137
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	137
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	137
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB	137
8.	Flächenbilanz	142
	Umweltbericht- Teil B	143
	Planunterlagen, Literatur	175
	Anlage 1 Baudenkmale in der Gemeinde Hohe Börde	177
	Anlage 2 Archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale	183

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS

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

Seit der Bildung der Einheitsgemeinde Hohe Börde durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Ackendorf, Bebertal, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Schackensleben und Wellen zum 01.01.2010 und der Zuordnung der Gemeinden Bornstedt und Rottmersleben zum 01.09.2010 besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

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

Damit ist die Aufgabe der Flächennutzungsplanung wieder auf die Gemeinde Hohe Börde übertragen worden.

Im Gemeindegebiet der Hohen Börde sind derzeit vierzehn Flächennutzungspläne wirksam:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ackendorf vom 19.12.1996
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.04.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bebertal vom 26.02.1998
zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornstedt vom 17.06.1993
zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.02.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenbarleben vom 22.06.2001
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.01.2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Santerleben vom 01.10.1999
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.07.2007
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hermsdorf vom 27.08.2004
(Neuaufstellung)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarsleben 1. Änderung vom 20.06.2007
(Neuaufstellung)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Irxleben vom 05.11.1999
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederndodeleben vom 16.11.1992
zuletzt geändert durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.05.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordgermersleben vom 25.03.1997
zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ochtmersleben vom 16.07.1999
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottmersleben vom 14.09.1998
zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 03.04.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schackensleben Neufassung vom 30.01.2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wellen vom 05.07.1994
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11.06.1999

Die insgesamt vierzehn Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1992 (Niederndodeleben) und 2007 (Hohenwarleben) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches gesamtgemeindliches Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat in öffentlicher Sitzung am 18.09.2012 beschlossen, für das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben und Wellen einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Er entspricht somit dem empfohlenen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND

2.1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.10.2013 (GVBl. LSA S. 498).

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

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 überwiegend den Stand 2007/2008. Bezüglich des Bauungsumfanges von Baugebieten vermitteln die topografischen Karten daher ein nicht mehr aktuelles Bild. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Gemeinde im Rahmen des Geoleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6007867/2011 erteilt.

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde

Die Gemeinde Hohe Börde befindet sich mit ihrem Hauptsiedlungsgebiet unmittelbar westlich der Landeshauptstadt Magdeburg und südlich der Kreisstadt Haldensleben, nördlich und südlich der Bundesautobahn A 2.

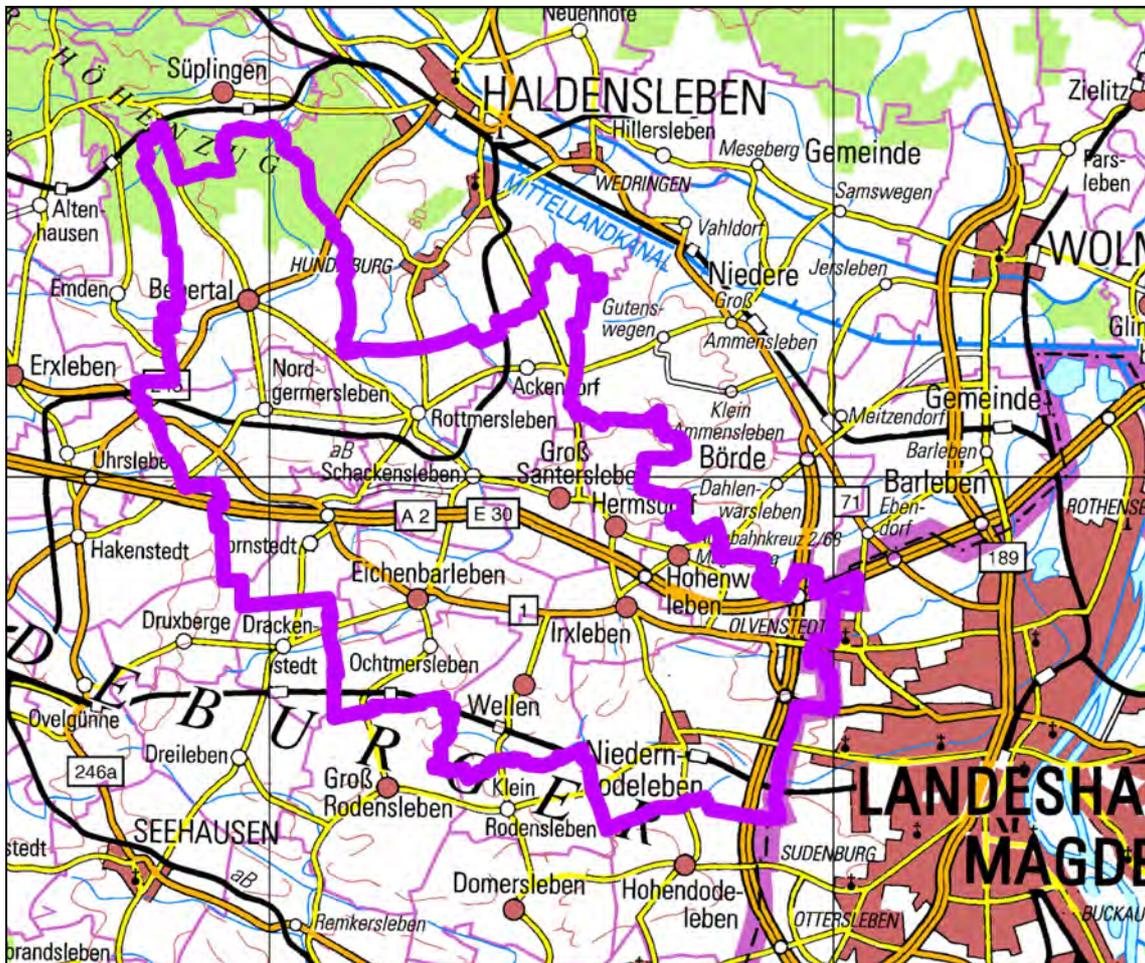


Abbildung 1 Lage im Raum (M 1:250000) TÜK 250 10/2012 © LVermGeo LSA
A 18/1 - 6007867/2011

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Hohe Börde (Gebietsstand ab 01.09.2010) bestehend aus den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben und Wellen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 17.161 Hektar. Im Plangebiet wohnen zum Stichtag des Zensus am 9.05.2011 - 18.133 Einwohner.

An das Gemeindegebiet grenzen an:

im Norden

- Gemeinde Süplingen der Verbandsgemeinde Flechtingen (Landkreis Börde)
- Stadt Haldensleben (Landkreis Börde)
(angrenzende Ortschaften Haldensleben, Hundisburg und Wedringen)
- Gemeinde Niedere Börde (Landkreis Börde)
(angrenzende Ortschaften Gutenswegen, Klein Ammensleben, Dahlenwarleben)
- Gemeinde Barleben (Landkreis Börde)
(angrenzende Ortschaft Ebendorf)

im Osten

- Landeshauptstadt Magdeburg
(angrenzende Stadtteile Olvenstedt und Diesdorf)

im Süden

- Stadt Wanzleben - Börde (Landkreis Börde)
(angrenzende Ortschaften Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Groß Rodensleben)
- Gemeinde Eilsleben der Verbandsgemeinde Obere Aller (Landkreis Börde)

im Westen

- Gemeinde Erxleben der Verbandsgemeinde Flechtingen (Landkreis Börde)
- Gemeinde Altenhausen der Verbandsgemeinde Flechtingen (Landkreis Börde)

Die Hohe Börde weist eine verkehrsgünstige Lage unmittelbar an den Bundesautobahnen A 2 und A 14 auf. Die Bundesautobahn A 2 durchquert das Gemeindegebiet von West nach Ost. Die Gemeinde ist über die Anschlussstellen Eilsleben, Bornstedt und Irxleben unmittelbar an die Bundesautobahn A 2 Hannover - Berlin angeschlossen. Die Bundesautobahn A 14 Dresden - Magdeburg verläuft im Osten des Plangebietes. Die Gemeinde Hohe Börde ist an die Bundesautobahn A 14 über die Bundesstraße B 1 angebunden. Weitere wesentliche Straßenverbindungen stellen die Bundesstraße B 1 und die Bundesstraße B 245 dar. Die Bundesstraße B 1 verläuft weitgehend parallel zur Bundesautobahn A 2 und quert diese an der Abfahrt Bornstedt. Die Ortschaften Irxleben, Eichenbarleben und die Ortsteile Tundersleben und Brumby liegen unmittelbar an der Bundesstraße B 1. Die Bundesstraße B 245 verläuft von der Autobahnauffahrt Eilsleben zum Kreisverkehr mit der Bundesstraße B 1 am Rande des Gemeindegebietes und quert dann Bebertal in Richtung Haldensleben. Die geplante Ortsumgehung Bebertal ist bereits bauplanungsrechtlich gesichert.

Über die Haltepunkte Niederndodeleben, Wellen und Ochtmersleben ist das Plangebiet an das Schienennetz angebunden.

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet überwiegend zur Landschaftseinheit der Magdeburger Börde, die nach Norden in etwa bis zur Beber reicht. Daran schließt sich nördlich die Landschaftseinheit des Flechtinger Höhenzuges an. Die Magdeburger Börde gliedert sich in

- eine Niederterrasse im Osten des Gemeindegebietes zwischen Magdeburg und Niederndodeleben (Verlauf Bundesautobahn A 14)
- den Hochbörderand, der für den Magdeburger Raum beachtliche Höhenunterschiede und ein bewegtes Relief aufweist, und
- eine weitgehend ebene Terrasse der Hohen Börde, in die lediglich die Gewässertäler des Brumbyer Baches, der Olbe und der Schrote tiefer einschneiden.

Der niedrigste Geländepunkt des Gemeindegebietes befindet sich mit 56 müNN an der Gemarkungsgrenze zu Magdeburg unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 2 zwischen Ebendorf und Olvenstedt, der höchste Geländepunkt wird mit 155 müNN an der Gemarkungsgrenze zwischen Bornstedt und Groppendorf am Wartsberg erreicht. Dieser Punkt ist jedoch im Relief der Hochbördeebene kaum wahrnehmbar. Die höchste Erhebung als Bergkuppe im Gemeindegebiet stellt der Große Wartberg mit 145,6 müNN dar, der sich am Rande des Hochbördeplateaus zwischen Niederndodeleben und Irxleben befindet.

2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet

2.4.1. Siedlungshistorische Entwicklung

Quellen /2-9/



Abbildung 2 Siedlungskarte mit den Wüstungen (Quelle /4/)

Die Gemeinde Hohe Börde befindet sich westlich der Elblinie im Altsiedelland, das bereits zu karolingischer Zeit als Nordthüringgau eine Grenzmark des Heiligen Römischen Reiches darstellte. Über die Besiedelung des Gebietes bis zu den ersten schriftlichen Überlieferungen liegen vielfältige Informationen aus archäologischen Quellen vor. Die Großsteingräber in der Veltheimsburger Heide bei Bebertal und die Findlinge sowie Hochs bei Hermsdorf und die vielen Bodenfunde im gesamten Gemeindegebiet zeugen von dieser frühen Besiedelungsphase. Die Entstehung der Ortschaften, die auf "-leben" enden, wird auf die germanische Besiedelungszeit zwischen der Völkerwanderung und dem 10. Jahrhundert zurückgeführt, während die Ortsnamen mit den Endungen "-dorf" in der Regel jüngeren Datums sind.

Im Frühmittelalter war die Dichte der Siedlungen wesentlich größer als heute. Im späten Mittelalter fielen viele Dörfer wüst, wie zum Beispiel: Plachwitz, Krewitz, Mendorf, Neutitz, Klein Wellen, Klein Irxleben, Andorf, Dörnitz, Helmsdorf, Klein Rottmersleben (historischer Standort),

Klein Drackenstedt, Sixdorf, Wendisch Dönstedt, Hüsing, Neindorf und eine weitere unbezeichnete Dorfstelle östlich von Nordgermersleben.

Ein eindeutiges Siedlungszentrum existierte in der Hohen Börde nicht. Die überwiegende Anzahl der Dörfer waren Bauerndörfer. Bedeutendste Ansiedlung im Mittelalter war Markt Alvensleben (Ortsteil von Bebertal), das im Schutze der Burg als planmäßige Siedlung östlich des Dorfes Alvensleben um den heutigen Markt angelegt wurde.

Dorf- Alvensleben, Dönstedt, Eichenbarleben, Hohenwarsleben und Wellen gehören zu den Dörfern, in denen selbständige dörfliche Siedlungen (auch teilweise von Burgmannen) neben einer Burg oder einem befestigten Wohnplatz entstanden. In Hohenwarsleben und Wellen sind die Burgstellen heute verschwunden in Dönstedt wurde sie durch das Gut ersetzt.

Die überwiegende Anzahl der Dörfer - Ackendorf, Bornstedt, Groß Santerleben, Hermsdorf, Irxleben, Mammendorf, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Rottmersleben, Ochtmersleben, Schackensleben und Schnarsleben (heute Teil von Niederndodeleben) - sind siedlungsgeschichtlich Bauerndörfer.

Neben den Bauerndörfern sind in der Hohen Börde reine Gutsdörfer vorhanden, die auf ein Gut oder Vorwerk zurückgehen und in denen neben dem die Ortschaft dominierenden Gut überwiegend nur Landarbeiterhäuser vorhanden waren. Hierzu gehören Brumby, Glüsig, Klein Santerleben (heute Teil von Schackensleben), Klein Rottmersleben und Tundersleben.

Von der Siedlungsform gelten nahezu alle Dörfer als Haufendörfer, dass heißt Dörfer mit unregelmäßiger Siedlungsstruktur. Diese verallgemeinernde Bezeichnung gestattet jedoch keine hinreichende Differenzierung der historischen Siedlungsform auch im Hinblick auf bewahrenswerte Siedlungsstrukturen, die die örtliche Prägung wesentlich bestimmen.

Die frühmittelalterlichen Grundstrukturen der Dörfer der Hohen Börde werden wesentlich durch ihre Lage zum Gewässer (Bach, Quelle) bestimmt, an dem ursprünglich die Gemeindewiesen für das Vieh, die sogenannten vermengten Hütungen, lagen. Das Wasser war eine wesentliche Voraussetzung für die Lage der Orte. Fünf historische Dörfer liegen unmittelbar an Quellbereichen, in denen Gewässer entstehen. Dies sind Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Schnarsleben und Wellen. Hier befinden sich die Quellbereiche der Gewässer Beetzgraben (Hohenwarsleben), Dorfgraben (Groß Santerleben), Telzgraben (Hermsdorf), Feldgraben (Wellen) und Schnarsleber Graben (Schnarsleben) im Bereich der Orte. Auch für Ackendorf kann angenommen werden, dass sich im Ort ursprünglich eine Quelle befand.

Die historischen Dorfstrukturen der Bauerndörfer lassen sich in vier Typen einordnen:

- ringförmige Anordnung einer Straße und der Gehöfte um die ehemaligen Gemeindewiesen am Bach oder an einer Quelle
- parallele Anordnung von Erschließungswegen und der Gehöfte beiderseits des Baches
- Entwicklung der Gehöfte auf einer Seite des Baches, meist entlang einer parallel zum Gewässer verlaufenden Straße
- unregelmäßige Ausbildung

Die Gutsdörfer wurden hingegen durch die Gutsanlage deutlich dominiert.

- planmäßig angelegte Marktsiedlung

Markt Alvensleben wurde im 13. Jahrhundert im Schutz der Burg als Siedlung von Kaufleuten und Handwerkern angelegt. Es ist die einzige Siedlung im Gemeinde gebiet, die noch bis ins 18. Jahrhundert Marktrecht besaß und durch eine Mauer und Tore befestigt war. 1363 wird Markt Alvensleben sogar als Stadt bezeichnet. Um den ehemaligen Platzbereich des Alten Marktes entstand ein regelmäßiges noch heute im Ortsgrundriss gut zu erkennendes Straßenraster mit der Kirche nordwestlich des Marktes auf der höchsten Stelle.

Die Burg Alvensleben (später Veltheimsburg) umfasst eine bischöfliche und eine markgräfliche Burg.

- ringförmige Dörfer

Die Grundstrukturen der ringförmig ausgebildeten Dörfer werden durch einen Erschließungsring gebildet, innerhalb dessen sich ursprünglich Wiesenbereiche für das Vieh an dem die Ringstruktur durchquerenden Bach und teilweise die Kirche befanden. Die Gehöfte waren auf der Außenseite des Ringes angeordnet und bildeten damit einen Schutzmantel um die im Zentrum weidenden Viehbestände. Die Innenbereiche im Ring wurden später nach Aufhebung der vermengten Hütungen aufgesiedelt. Diese Dorfform weisen Bornstedt, Irxleben und Schnarsleben auf, wobei der Ring in Schnarsleben nicht durch die heute als Ringstraße bezeichnete Straßenführung, sondern durch den Straßenring Martin-Luther-Straße / August-Bebel-Straße gebildet wurde. Die ringförmigen Dörfer weisen den großen Vorteil einer guten Verteidigungsfähigkeit auf, da der möglichst weitgehend geschlossene Gebäudering um den damals wertvollen Viehbestand eine günstige Sicherungsmöglichkeit bot. Diese Dorfform ist daher entlang wichtiger Poststraßen (heute Bundesstraße B 1) und im Umfeld von häufig belagerten Städten (Magdeburg) zu finden.

Eine Sonderform des Ringdorfes bildet Ackendorf, da hier die Garbe den Erschließungsring nicht quert, sondern seitlich davon liegt. Wahrscheinlich befand sich ehemals im Dorfring eine Quelle.

- parallele Anordnung von Erschließungswegen und der Gehöfte der historischen Dorflage beiderseits des Gewässers

Die ringförmig ausgebildeten Dorfformen finden sich meist am Oberlauf von Gewässern oder Quellen, in denen das Gewässer selbst mittels Stegen mühelos überquert werden konnte und keine wesentliche Überschwemmungsgefahr bestand. Sobald das Gewässer in einer Senke liegt (Nordgermersleben, Wellen) oder aufgrund des Umfangs der Wasserführung nicht problemlos gequert werden konnte (Niederndodeleben), konnte der Ring der Gebäude nicht mehr geschlossen werden, sondern blieb entlang des Gewässers offen. Ursprünglich waren auch in diesen Dörfern die Erschließungswege nur einseitig bebaut. Auf der Seite zum Gewässer lagen die vermengten Hütungen. Zu dieser Siedlungsform gehören Eichenbarleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Schackensleben und Wellen, wobei in Eichenbarleben südlich der Olbe die Niederungsburg angelegt war. Auch Schackensleben stellt einen Sonderfall dar, da der Siedlungsbereich östlich der Olbe sich auf wenige Höfe und die Kirche beschränkte. Im 19. Jahrhundert entwickelten sich viele der ursprünglich nur einseitig der Gewässer bebauten Orte zu diesem Siedlungstyp (Rottmersleben, Alvensleben, Dönstedt).

- einseitige Anordnung der Dorflage zum Gewässer

Zu den ursprünglich nur auf einer Seite des Gewässers bebauten Ortslagen gehören Dorf-Alvensleben, Dönstedt, Groß Santerleben, Hohenwarleben, Rottmersleben und Mammendorf. Diese Ortslagen waren zur Entstehungszeit meist kleiner. Hier wurde in der Regel zunächst ebenfalls nur die vom Gewässer abgelegene Wegeseite bebaut und die Gewässerseite für das Vieh genutzt. Bereits im Spätmittelalter wurden diese Siedlungen meist durch zusätzliche Wege erschlossen, um die Bevölkerung der wüst gefallenen Dörfer aufzunehmen. Eine klare Struktur der Siedlungsentstehung ist daher nur noch bei wenigen Dörfern (Alvensleben, Dönstedt) erkennbar.

- unregelmäßig ausgebildete Dörfer

Eine deutlich von den vorstehenden Vorbildern abweichende Siedlungsform hat sich vor allem in Hermsdorf ausgebildet. Aufgrund der besonderen topografischen Situation am Rande des Gersdorfer Kessels folgt hier die Haupterschließungsstraße nicht einem Gewässer sondern der Hangkante des Kessels.

Im Mittelalter befanden sich die Orte in verschiedenem kirchlichen und weltlichen Besitz. Erst nach dem westfälischem Frieden 1648 mit der Bildung des Herzogtums Magdeburg und mit dessen 1680 erfolgten Übergang an das Land Preußen vereinheitlichten sich die Zuständigkeiten, Rechte und Abgaben in den Ortschaften. Der Holzkreis wurde gebildet, zu dessen

3. Distrikt das gesamte Gemeindegebiet der Hohen Börde gehörte. Die für die Hohe Börde zuständigen Ämter befanden sich in Wolmirstedt und Alvensleben

Alle Orte bis auf Markt Alvensleben als Ort der Handwerker und Kaufleute wurden noch bis ins 19. Jahrhundert fast ausschließlich durch die Landwirtschaft und die bäuerliche Lebensweise geprägt. Die enge Verbindung von Siedlung, Boden und Landwirtschaft bestimmte die Entwicklung der Orte. Wesentliche Entwicklungszäsuren der Dorfentwicklung resultieren in nahezu allen Dörfern während des Mittelalters und in der Neuzeit durch Pestepidemien (1364 ff.), Großbrände und die Folgen der kriegerischen Handlungen im dreißigjährigen Krieg und während der napoleonischen Besetzung. Besonders betroffen waren hiervon meist die Orte in der Nähe von Magdeburg und entlang der Poststraße Braunschweig - Magdeburg (heutige Bundesstraße B 1). Eine erste Neuordnung der Besitzverhältnisse brachte im Königreich Preußen die im Jahr 1769 erlassene Verfügung zur Aufteilung der vermengten Hütungen mit sich. Die bisherigen gemeinsam durch die Bauernschaft genutzten Gemeindeweiden wurden hierbei aufgeteilt. Die nächste noch gründlichere Neuordnung erfolgte durch die in den Jahren 1821 bis 1872 durchgeführte Separation, entsprechend der 1821 erlassenen Gemeinheitsteilungsordnung für das Land Preußen. Die Feldmark wurde hierbei in Flurstücke mit geraden Grenzen, die landwirtschaftlich gut zu bewirtschaften waren, aufgeteilt.

Neben den landwirtschaftlich geprägten Orten nimmt Markt Alvensleben eine Sonderstellung ein. Neben den Handwerksbetrieben wurde hier bereits von 1688 bis 1720 und dann wieder ab 1780 Kupferbergbau betrieben. Um 1820 begann der gewerbliche Abbau von Sandstein bei Bebertal.

In der Folge der Separation begann auch in den bäuerlich geprägten Orten die Ansiedlung erster Gewerbebetriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. In Ackendorf 1865-1952, Nordgermersleben 1872-1988, Eichenbarleben 1879-1945, Ochtmersleben 1839-1928, Niederndodeleben 1872-1957, Schackensleben 1879-1965 und Irxleben 1890-1928 entstanden Zuckerfabriken. In mehreren Orten entstanden Molkereien und Zichoriendarren. Ziegeleien wurden in Hohenwarsleben und Hermsdorf an Standorten mit geeigneten Erden errichtet.

Die verkehrliche Anbindung verbesserte sich durch die Errichtung von Bahnlinien. Am 15. September 1872 wurde die Eisenbahnverbindung Braunschweig - Magdeburg mit den Haltestellen in Niederndodeleben, Wellen und Ochtmersleben eröffnet. Im Jahr 1887 die Bahnstrecke Haldensleben - Eilsleben mit Stationen in Ackendorf, Schackensleben, Nordgermersleben und Brumby, die die Zuckerfabriken Ackendorf, Schackensleben und Nordgermersleben an das Eisenbahnnetz anschloss. Diese Bahnlinie wurde am 22.12.2000 stillgelegt. Im Jahr 1901 entstand weiterhin die Kleinbahnstrecke Haldensleben - Weferlingen, die 1926 um eine Zweigstrecke von Süplingen nach Bebertal (Alvensleben - Dönstedt) mit den Stationen Dönstedt Eiche und Alvensleben - Dönstedt, später Bebertal erweitert wurde. Der Zugverkehr im Abschnitt Dönstedt Eiche - Bebertal wurde am 30.05.1970 eingestellt.

Die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts brachte für die Dörfer der Hohen Börde einen deutlichen Anstieg des Wohlstandes mit sich, der in repräsentativen Bauerngehöften in fast allen Orten seinen Ausdruck fand. Neue Aussiedlerhöfe entstanden am Rand der alten Dorflagen. Die Dörfer waren weiterhin überwiegend durch die Landwirtschaft und die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte geprägt. Lediglich in Alvensleben und Niederndodeleben war ein erheblicher Anteil der Beschäftigten außerhalb der Landwirtschaft tätig. In Alvensleben betraf dies eine starke Handwerkerschaft und die Beschäftigten der Steinindustrie. In Niederndodeleben pendelte aufgrund des Bahnanschlusses ein erheblicher Anteil der Bevölkerung in die Industriebetriebe nach Magdeburg.

Die Siedlungsentwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts verlief dynamisch. Im Rahmen der Separation noch als Ackerrandwege vorgesehene Wege wurden erschlossen und besiedelt. Die Weltwirtschaftskrise 1928 bis 1930, in der einige verarbeitende Betriebe schließen mussten, bildete nur einen geringen Einschnitt. Aufgrund der bäuerlichen Strukturen überstand die Hohe Börde diese Zeit weitgehend schadlos.

Neue Siedlungsbereiche entstanden in den 30er Jahren nur in Glüsig. Hier wurde 1938 südlich des Vorwerkes eine Bauernsiedlung angelegt. Bedeutendste Veränderung in dieser Zeit war die am 10.01.1937 eröffnete Reichsautobahn A 2 mit den Anschlussstellen Irxleben und Eilsleben, zu denen im Jahr 2000 die Anschlussstelle Bornstedt hinzu kam.

Von den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges blieb die Hohe Börde weitgehend verschont, musste jedoch nach 1945 in erheblichem Umfang Flüchtlinge und obdachlose Magdeburger aufnehmen. Die Gutswirtschaften in Brumby, Eichenbarleben, Glüsig, Klein Santerleben und Tundersleben wurden nach 1945 enteignet und in sogenannte volkseigene Güter umgewandelt. Durch die Kollektivierung der Landwirtschaft in den 50er Jahren und die folgende Zentralisierung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten verschwand nach 1960 die Landwirtschaft zunehmend aus den Dorflagen und wurde in landwirtschaftliche Produktionskomplexe am Rand der Dörfer verlagert. In den meisten Ortslagen entstanden nur in geringem Umfang neue Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Insgesamt war die Zeit von 1953 bis 1990 durch einen deutlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Aufgrund der Konzentration des Wohnungsbaus in den Kreis- und Bezirksstädten wanderte ein erheblicher Teil der Bevölkerung aus den ländlichen Orten ab. Hinzu kam die Schließung der Zuckerfabriken in Ackendorf 1952, Schackensleben 1965 und in Nordgermersleben 1988 und der damit verbundene Verlust von Arbeitsplätzen.

Die bisher letzte deutliche Zäsur in der Siedlungsentwicklung stellt das Jahr 1990 dar. Die Landwirtschaft wurde durch Wieder- oder Neueinrichter privatisiert, wobei trotz der Auflösung der LPG's in der Regel Betriebe mit wettbewerbsfähigen Größen von über 200 Hektar bewirtschafteter Flächen entstanden. Nach 1990 setzte ein Suburbanisierungsprozess unmittelbar um die Landeshauptstadt Magdeburg ein, der zu einer Überprägung der bisher dörflichen Ortschaften im Umfeld Magdeburgs durch Einfamilienhausgebiete mit vorstädtischem Charakter führte. Unmittelbar an der Autobahnauffahrt Irxleben zur Bundesautobahn A 2 entstanden neue gewerbliche Ansiedlungen. Der Elbepark als zentraler Versorgungsbereich für die umliegenden Gemeinden wurde errichtet. Die Vielzahl der entstehenden Gewerbebetriebe kompensierte den Rückgang der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft zumindest teilweise. In Mammendorf wurde ein neuer Steinbruch aufgeschlossen.

2.4.2. Kurzdarstellung der Entwicklung der einzelnen Orte

Ortschaft Ackendorf

bäuerliche Ansiedlung nördlich der Garbe, erstmals erwähnt 1199, charakteristisch sind die großen Hofeinfahrten, 1806 durch napoleonische Soldaten geplündert, 1865-1952 Zuckerfabrik südlich der Garbe, Dorfkirche aus dem Ende des 12.Jahrhunderts mehrfach umgebaut

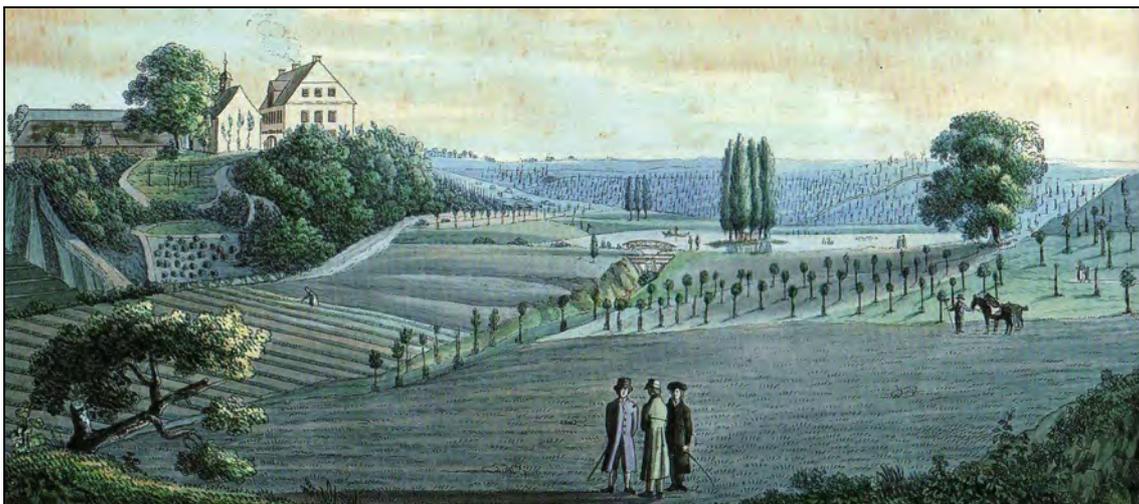


Abbildung 3 historische Ansicht des Gutes Glüsig um 1820

Ortsteil Glüsig

dörfliche Ansiedlung Glüsing westlich des Vorwerkes, 1112 erstmals erwähnt, seit 1450 nach Pestepidemie wüst, um 1460 Errichtung des Vorwerkes Glüsig, nach Kriegszerstörungen ab 1648 durch das Kloster Althaldensleben wieder aufgebaut, 1810 nach Auflösung des Klosters Verkauf an Johann Gottlob Nathusius, Obstbaumzucht und Umgestaltung nach landschaftsgärtnerischen Grundzügen, 1934 Eingemeindung nach Ackendorf, nach 1945 volkseigenes Gut, seit 1992 soziales Arbeits- und Beschäftigungsprojekt St. Franziskus durch die Caritas, St.-Annen-Wallfahrt nach Glüsig, 1938 Errichtung von Neu Glüsig nördlich des Vorwerkes

Ortschaft Bebertal

Ortsteil Dorf- Alvensleben

dörfliche Ansiedlung ursprünglich westlich des heutigen Dorfes um die Kapelle St. Stephan, erstmals erwähnt 1187, Dorfkirche St. Godehard mit sehenswerter Barockausstattung, ehemalige Burgmannenhöfe der markgräflichen Burg im Dorf, 1548 Reformation, im 18. Jahrhundert Bildung eines Rittergutes aus dem von Veltheimschen Turmhof und dem Schulenburgschen Sattelhof, 1720 Dorfbrand, 1813 Plünderungen durch napoleonische Truppen, 1928 mit Markt Alvensleben zu Alvensleben vereinigt, am 01.07.1950 Zusammenschluss mit Dönstedt zu Bebertal

Ortsteil Markt Alvensleben

Gründung des 13. Jahrhunderts als regelmäßige Marktsiedlung um St. Jakobi, 1363 Bezeichnung als Stadt, Germersleber und Dönstedter Tor als Stadttore 1499 erwähnt, Rathaus, Schöppenhaus und Spielhaus, Jahrmärkte wohl im 18. Jahrhundert erloschen, Handwerkerort, im 18. Jahrhundert Kupferbergbau, seit 1815 Steinbrüche

Burg Alvensleben (jetzt Veltheimsburg)

ehemals bestehend aus Bischofsburg, erhalten davon der Landratsturm und die Ruine des Palais und Markgrafenburg, die Bischofsburg um 1685 nach Markt Alvensleben verlegt, die Markgrafenburg seit 1439 im Besitz der Familie von Veltheim, im 19. Jahrhundert umfassend neu aufgebaut

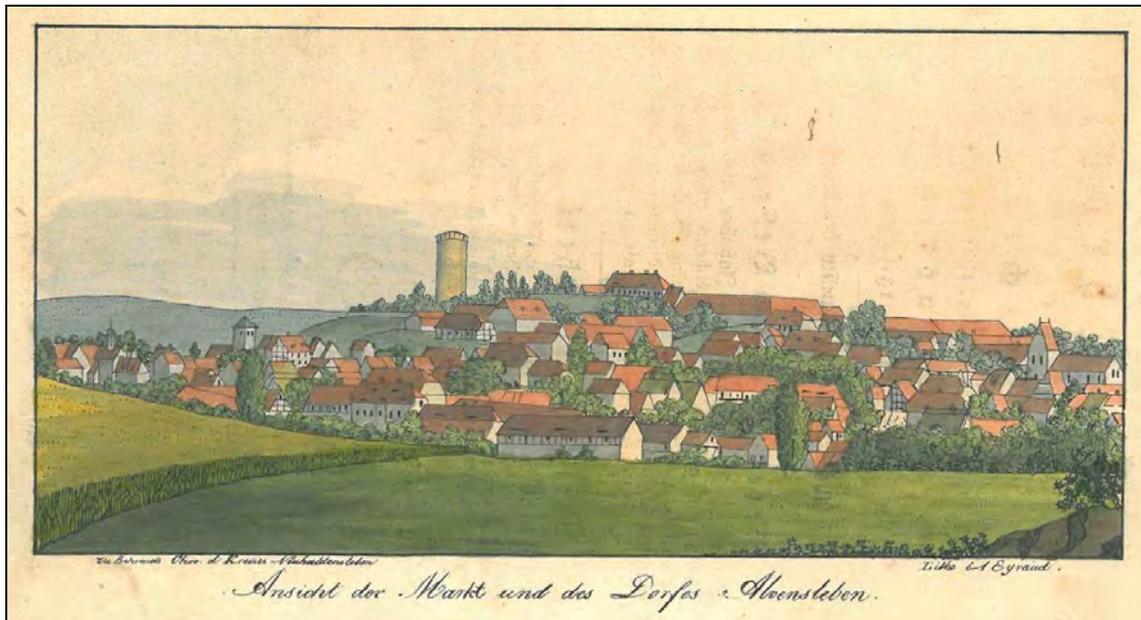


Abbildung 4 historische Ansicht von Alvensleben um 1820 (Quelle /6/)

Ortsteil Dönstedt

erstmals 961 erwähnt, Gutsdorf, Rittergut seit dem 13. Jahrhundert im Besitz der Schenken von Flechtingen, im dreißigjährigen Krieg stark zerstört, danach wieder aufgebaut, Wassermühle in Dönstedt an der Bever, königliche Salpeterhütte im 18. Jahrhundert, seit Anfang des 20. Jahrhunderts Gesteinsabbau Dönstedt Eiche, am 01.07.1950 Zusammenschluss mit Alvensleben zu Bebertal

Ortschaft Bornstedt

erstmals 970 erwähnt, ab 1422 alvenslebischer Besitz dem Schutz der erzbischöflichen Burg Alvensleben unterstellt, im dreißigjährigen Krieg stark zerstört, ab 1708 erlangt Bornstedt durch einen Gesundbrunnen auf den Heerwiesen Bekanntheit, sogenannter Prinzenhof mit Kemenate, wiederholte Zerstörungen während der napoleonischen Kriege 1806, 1812 und 1813, Dorfkirche im wesentlichen Neubau von 1825 an den romanischen Turm

Ortschaft Eichenbarleben

1140 erstmals erwähnt, 1283 Ersterwähnung der Wasserburg, bis 1452 im Besitz derer von Wanzleben, danach bis 1858 in alvenslebischem Besitz als Residenz wechselnder Nebenlinien, danach der Familie von Krosigk gehörig, 1550 Reformation, Zuckerfabrik bis 1945 in Betrieb (Demontage als Reparationsleistung 1947), evangelische Kirche St. Stephan mit alvenslebischer Familiengruft, katholische Kirche seit dem 19. Jahrhundert für die aus dem Eichsfeld stammenden landwirtschaftlichen Arbeitskräfte des Gutes



Abbildung 5

Schloss Eichenbarleben
um 1900 (Quelle /2/)

Ortsteil Mammendorf

1158 erstmals erwähnt, steinzeitliche Siedlungsfunde, bis 1595 zum Kloster Marienthal gehörig, romanischer Kirchturm mit neogotischem Kirchenschiff, 1950 Eingemeindung nach Eichenbarleben

Ortschaft Groß Santerleben

erstmals erwähnt 1013, laut der Chronik Thietmar von Merseburgs bereits im 10. Jahrhundert bestehend, wechselndes Eigentum zwischen dem Templerorden, der Familie von Alvensleben und dem Erzbischof von Magdeburg, 1563 Reformation, schwere Zerstörungen 1636 im dreißig-

jährigen Krieg, Dorfbrände 1694 und 1825, Plünderungen während der napoleonischen Zeit, Wohnbauentwicklung nach 1990

Ortschaft Hermsdorf

urkundliche Ersterwähnung 1121, heidnische Kultstätte "Teufelshoch" bei Hermsdorf, Besitzungen mehrerer Klöster in Hermsdorf (Schöningen, Hillersleben, Marienthal, Kloster Berge, Domcapitel), 1349 Pest, Zerstörungen im dreißigjährigen Krieg, 1852 Separation beendet, Ziegelei nördlich des Ortes 1878-1922, gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt nach 1990

Ortschaft Hohenwarsleben

urkundliche Ersterwähnung 1176, mehrere Klöster waren im Ort begütert, Freihof derer von Schulenburg vom 14. bis zum 18. Jahrhundert, danach auf 11 Kossaten aufgeteilt, Dorfkirche St. Benedikt erstmals 1199 erwähnt, Zerstörungen des Ortes während der napoleonischen Kriege, zwei Ziegeleien und Tonabbau östlich von Hohenwarsleben, gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt nach 1990

Ortschaft Irxleben

urkundliche Ersterwähnung 1015, bis ins 14. Jahrhundert war das Stammgut im Besitz der Familien von Irxleben, Zerstörungen im dreißigjährigen Krieg, Bevölkerung flüchtet nach Haldensleben, 1780 und 1798 zerstören Großfeuer Teile des Ortes, 1813 Zerstörungen während der napoleonischen Kriege, Kirchenneubau von 1892/93 an romanischen Turm, Zichoriendarre und Zuckerfabrik (1890-1928), nach 1945 Anlage zweier Neubauernsiedlungen, die Bebauung erfolgte weitgehend erst nach 1990, seit 1990 Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe, seit 2010 Sitz der Verwaltung der Gemeinde Hohe Börde

Ortschaft Niederndodeleben

urkundliche Ersterwähnung 937, um 1363 mit 33 Hofwirten eines der größten Orte der Gegend, die Feldmark war zunächst dem Moritzkloster und ab 1108 dem Stift St. Nikolai zehnpflichtig, das Dorf wurde um 1400 an das Domcapitel Magdeburg verkauft, 1635 Zerstörungen während des dreißigjährigen Krieges, Dorfkirche St. Peter und Paul im 17. Jahrhundert wieder aufgebaut, wertvolle Compenius-Orgel und Barockausstattung, 1778 Dorfbrand, 1813 Plünderungen während der napoleonischen Kriege, 1872 Bahnanschluss, Zuckerfabrik 1872-1956, Zichorien-darre, später Möbelfabrik, deutliche Einwohnerzunahme zu Anfang des 20. Jahrhunderts, Pendlerort nach Magdeburg, nach 1990 Schwerpunkt Wohnbauentwicklung, Sekundarschulstandort, Freibad



Abbildung 6 Niederndodeleben um 1900 (Quelle /2/)

Ortsteil Schnarsleben

erstmalig erwähnt 1151, im Mittelalter Besitzungen mehrerer Klöster im Ort, Dorfkirche St. Stephanus aus dem 12. Jahrhundert nach Kriegszerstörungen 1693 auf altem Bestand erneuert mit barocker Innenausstattung, Kolonistensiedlung am Nordrand des Dorfes, 1796 zerstört ein Großfeuer nahezu den gesamten Ort bis auf die Kirche, das Pfarrhaus, einen Ackerhof und wenige Kossatenhäuser, deutlich stärkere landwirtschaftliche Prägung als Niederndodeleben bis ins 20. Jahrhundert, 1952 Eingemeindung nach Niederndodeleben

Ortschaft Nordgermersleben

Ersterwähnung 992 durch Thietmar von Merseburg strittig, gesicherte urkundliche Aufzeichnung 1160, bis ins 19. Jahrhundert weitgehend der Burg Alvensleben abgabepflichtig, 1562 Reformation, ab 1636 starke Zerstörungen im dreißigjährigen Krieg, 1772 Anlage einer Kolonistensiedlung Mückeberg, Feuersbrünste 1738 (20 Häuser), 1778 (9 Häuser), 1794 (27 Häuser), Zuckerfabrik 1872-1988, Bahnanschluss 1887, Schwimmbad seit 1975 (2006 erneuert), bis heute deutlich landwirtschaftlich geprägt

Ortsteil Brumby

ursprünglich dörfliche Ansiedlung, erstmalig erwähnt in einer undatierten Urkunde, die zwischen 1051 und 1076 gefertigt wurde, im Mittelalter überwiegend im Besitz des Klosters Berge, im 15. Jahrhundert fällt das Dorf wüst, Anfang des 16. Jahrhunderts Anlage des Vorwerkes durch die Familie von Ribbesbüttel, ab 1567 Eigentum der Familie von Veltheim Alvensleben, ab 1616 an Familie von Asseburg, 1661 großer Brand des Gutes, ab 1672 an die Familie von Arnstedt, seit 1920 im Besitz des Johanniterordens, Gutshaus 19. Jahrhundert, Kapelle mit Epithaphien, Taubenturm

Ortsteil Tundersleben

erstmalig erwähnt zwischen 1013 und 1019 als das Gut an den Grafen von Walbeck auf das Hochstift Merseburg übergang, seit 1233 Besitz des Klosters Berge, 1442 wüst, 1454 Vorwerk, seit 1484 im Besitz der von Alvensleben, Kriegszerstörungen im dreißigjährigen Krieg, Schwedenschanze bei Tundersleben, Wiederaufbau des Gutes nach dem Krieg, Ansiedlung von Kolonisten um 1711, Herrenhaus um 1932 neu errichtet

Ortschaft Ochtmersleben

erstmalig 1144 erwähnt, im Mittelalter Besitzungen der Klöster Berge, Althaldensleben, Walbeck, Hillersleben und Marienthal in Ochtmersleben, noch weitgehend erhaltene romanische Dorfkirche, Ausstattung aus der Barockzeit, Reformation 1559, Fachwerkhäuser mit Schmuckaufmachung des 18. Jahrhunderts, 1839 erste Zuckerfabrik, 1859 abgebrannt und wieder aufgebaut, großzügige Bauernhäuser des 19. Jahrhunderts, Bombenschäden im zweiten Weltkrieg

Ortschaft Rottmersleben

ehemals Groß Rottmersleben, erstmalig erwähnt 964, Hof Thietmar von Merseburg in Rottmersleben ehemals Klein Rottmersleben (wichtigster Chronist des Frühmittelalters in Mitteleuropa ab 991) südöstlich von Rottmersleben, später wüst, im Mittelalter verstreuter Besitz mehrerer Klöster im Dorf, Reformation 1555, 1636 Plünderungen, Dorf teilweise wüst, Wiederaufbau 1650-1710, ab 1684 überwiegend in veltheimischen Besitz, 1823 großer Dorfbrand, ab 1858 Befestigung der Straßen, Dorfkirche St. Jakobus mit romanischem Turm und 1708 erneuertem Schiff

Ortsteil Klein Rottmersleben (heutiger Standort)

um 1720 gegründetes Vorwerk des Amtes Alvensleben an der Stelle des Sperlingeskrug, bis ins 20. Jahrhundert nur aus der Gutswirtschaft bestehend

Ortschaft Schackensleben

erstmals 1144 erwähnt, älteste Grundherren waren die Grafen von Schaumburg, die das Kirchenpatronat noch bis 1564 inne hatten, Besitzungen mehrerer Klöster im Ort, 1417 Plünderung des Ortes durch Raubritter, 1499 Verwüstung durch den Herzog von Lüneburg, 1644 Plünderung des Ortes durch kursächsische Truppen, Dorf teilweise verlassen, seit 1698 unter Veltheimischer Verwaltung, erneute Plünderungen 1813 durch französische Truppen, 1879 Gründung der Zuckerfabrik, 1887 Bahnanschluss, Dorfkirche St. Stephanus Kirchenschiff um 1697 an älteren Turm angebaut

Ortsteil Klein Santerleben

erstmals 1221 erwähnt, wahrscheinlich bereits 942 Castrum der Grafen von Walbeck, Burg im 14. Jahrhundert bereits nicht mehr vorhanden, Ort zur Burg Alvensleben gehörig, wüst gefallene Höfe gingen im 15. Jahrhundert an die Familie von Veltheim, 1564 Reformation, die Familie von Veltheim gelangte zu immer größeren Besitz und erbaute 1734 ein neues Gutshaus, romanische Dorfkirche St. Ambrosius mit barockem Querflügel zur Kreuzform, 1928 Eingemeindung nach Schackensleben

Ortschaft Wellen

1137 erstmals erwähnt, am Ostrand des Ortes frühmittelalterliche Burgstelle (Burgberg), im Mittelalter weitgehend klösterlicher Besitz, im Ort weiterhin begütert die Familie von Wellen bis 1605 nachweisbar, 1548 Reformation, seit 1564 zum Amt Dreileben gehörig, um 1668 vier Freihöfe, 1785 zwei Rittergüter, 1842 kein Rittergut mehr genannt, Separation 1846, bis 1990 weitgehend landwirtschaftlich geprägt, ab 1990 neue Wohnsiedlungen

2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

Für die Gemeinde Hohe Börde gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

- (1) Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160) /10/
- (2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006 /11/



Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 /10/

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß dem Landesentwicklungsplan /10/ unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Wirtschaftliches Leitbild für die Planungsregion Magdeburg ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Punkt 3 /11/: "Eine an Effizienz orientierte Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungsregion im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrswege und -träger, in der die vielfältigen innovativen Potentiale der Teilräume miteinander vernetzt sind und synergetisch der nachhaltigen Entwicklung dienen."

Siedlungsstrukturelles Leitbild ist die dezentrale Konzentration, verkehrliches Leitbild ist die Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrskreuzes und eine umweltverträgliche Mobilitätsbewältigung. Naturräumliches Leitbild ist eine nachhaltige ausgewogene Entwicklung des Raumes im Einklang von Mensch und Natur.

- Räumlich und sachlich konkrete Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, sind:

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /10/ ist die gesamte Gemeinde Hohe Börde dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /10/ beinhaltet folgende Ziele:

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

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

Stärkung der Zentralen Orte,

Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,

Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,

Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume."

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

Die vorstehenden Ziele des Landesentwicklungsplanes sind allgemein gehalten, so dass inhaltlich und räumlich konkrete Bestimmungen hieraus nicht ableitbar sind. Sie entsprechen daher Grundsätzen der Raumordnung. Die Gemeinde Hohe Börde setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan um, indem:

- gewerbliche Standorte im Gemeindegebiet räumlich konzentriert im Bereich Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben vorgesehen werden,
- die geplante Siedlungsentwicklung mit den regionalen Planungen des ÖPNV abgestimmt ist, wesentlicher Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der Gemeinde ist Niederndodeleben, dass mit dem schienengebundenen Nahverkehr gut zu erreichen ist,
- die Freiräume um die Landeshauptstadt Magdeburg im Bestand nicht verringert, sondern vollumfänglich erhalten bleiben,
- der Schwerpunktbereich für Gewerbe und Versorgung in Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben durch fünf Buslinien und den zentralen Umsteigepunkt in Irxleben sehr gut mit dem ÖPNV an die Landeshauptstadt Magdeburg und untereinander vernetzt sind.

Die integrierte Verkehrsentwicklung wird durch das Verbundsystem MAREGO gewährleistet.

Entwicklungssachsen

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.

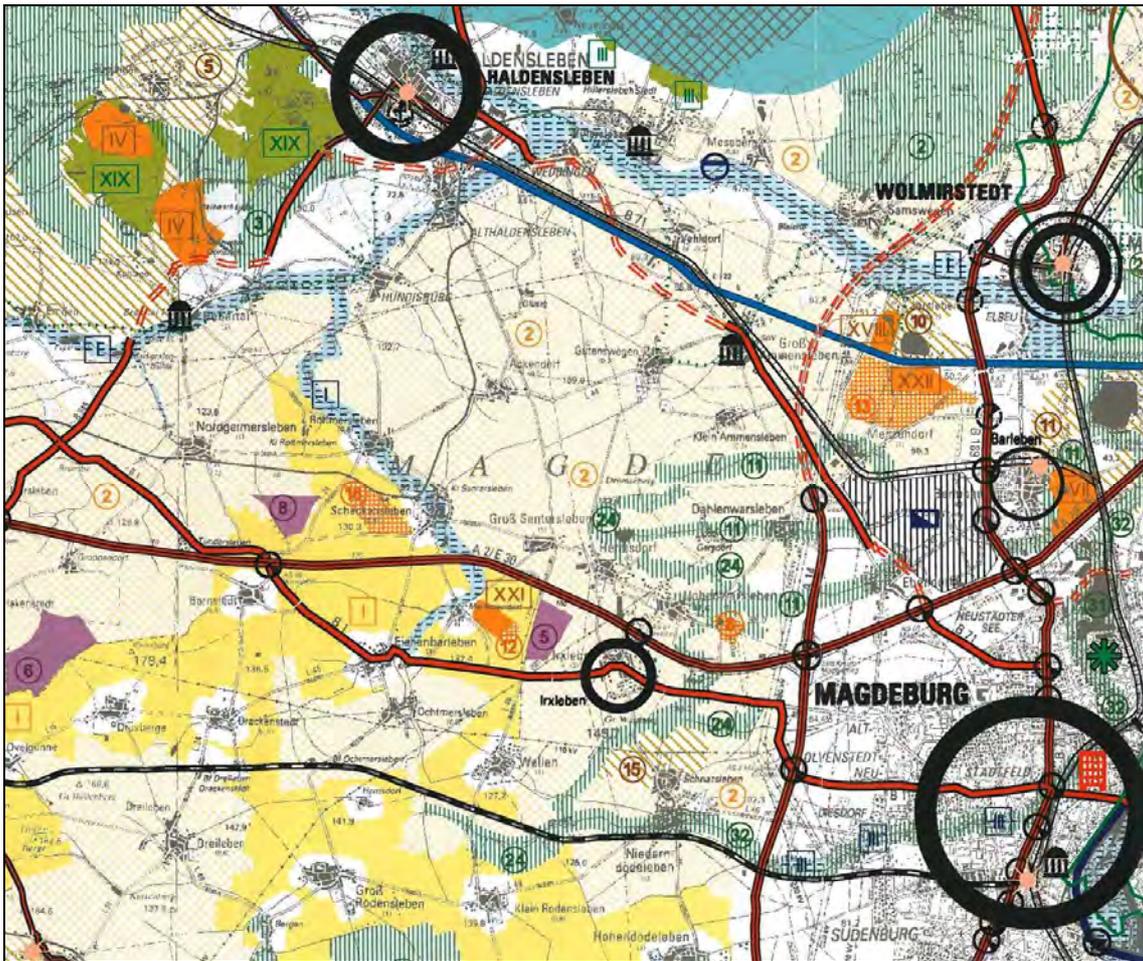


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 /11/

Zentralörtliche Gliederung

Im wirksamen Regionalen Entwicklungsplan /11/ ist die ehemalige Gemeinde Irxleben als Grundzentrum festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt legt für Grundzentren fest:

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

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

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

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

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/ Hohenwarleben 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.

Vorrangstandorte

In Ergänzung des Landesentwicklungsplanes 2010 wurden im Regionalen Entwicklungsplan regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege festgesetzt.

Ziel Z 5.5.2.3.: *"Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Bei den Standorten in der Planungsregion Magdeburg handelt es sich vorrangig um kulturhistorische und denkmalgeschützte Baudenkmäler (Burgen und Schlösser, religiöse Bauwerke, Guts- und Herrenhäuser und technische Denkmäler) von herausragender Bedeutung sowie Städte und Gemeinden, die aufgrund ihrer Kulturgüter und/oder ihrer geschichtlichen Entwicklung eine Bereicherung der Kulturlandschaft darstellen. Hierin enthalten sind auch Standorte der "Straße der*

"Romanik" und des Netzwerkes "Gartenträume".

Als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege wurde Bebertal im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt dies mit dem kulturellen Schwerpunktstandort Veltheimsburg Bebertal. Die Förderung von Kultur und Denkmalpflege am Standort Bebertal entspricht den Zielen der Gemeinde Hohe Börde.

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:

Im Landesentwicklungsplan /10/ und bezüglich der Abgrenzung konkretisiert im Regionalen Entwicklungsplan /11/ (Punkt 5.4.2.) ist das Überschwemmungsgebiet der Beber als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt. Im Regionalen Entwicklungsplan wurde das Gebiet konkretisiert. Weiterhin ist im Regionalen Entwicklungsplan ein Überschwemmungsgebiet entlang der Olbe als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt. Dies war eine Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 1999. Im Landesentwicklungsplan 2010 ist dieses Gebiet nicht mehr verzeichnet. Dieses Überschwemmungsgebiet entspricht nicht den aktuellen Grenzen des einstweilig festgestellten Überschwemmungsgebietes der Olbe. Das aktuell wirksame Überschwemmungsgebiet der Olbe reicht nur bis Rottmersleben. Es wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

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

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

Die Gemeinde Hohe Börde hat diesen Vorrang beachtet und hat mit Ausnahme einer bestehenden bebauten Fläche am Klus in Bebertal keine Darstellungen von Bauflächen in Überschwemmungsgebieten vorgenommen.

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung:

Im Landesentwicklungsplan 2010 /10/ sind in der Gemeinde Hohe Börde zwei Flächen als Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt. Beide Flächen gehören zum Vorranggebiet Nr. XX Hartgestein Flechtinger Höhenzug.

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 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.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

In der Gemeinde Hohe Börde wurden im Regionalen Entwicklungsplan Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt. Dabei handelt es sich um Teile des Vorranggebietes Nr. XIX Flechtinger Höhenzug im Norden des Plangebietes. Diese Flächen wurden bestandsorientiert als Flächen für Wald und Grünlandflächen dargestellt. Der Vorrang von Natur und Landschaft wurde somit beachtet.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Vorranggebiete für die Landwirtschaft wurden im Regionalen Entwicklungsplan /11/ festgelegt. Gemäß Z 128 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind dies Gebiete, in denen der Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden soll. Die Vorranggebietsausweisung betrifft die Gemarkungen Eichenbarleben, Bornstedt (teilweise), Rottmersleben (teilweise) und Wellen (teilweise). Die Ortslagen und die unmittelbare Umgebung sind von der Vorrangnutzung ausgenommen.

Im Vorranggebiet für die Landwirtschaft befinden sich Teilflächen der Sonderbaufläche für den Rasthof Bornstedt und die gewerbliche Baufläche des Asphaltmischwerkes Schackensleben an der Landesstraße L 24. Für die Sonderbaufläche Bornstedt wurde ein Zielabweichungsverfahren mit dem Ergebnis der Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung durchgeführt. Das Asphaltmischwerk ist im Bestand vorhanden und wird auch im Planungszeitraum weiter betrieben werden.

Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie

Der Regionale Entwicklungsplan /11/ legt im Gemeindegebiet zwei Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie fest. Hierbei handelt es sich um die Flächen westlich von Irxleben und eine Teilfläche des Windenergieanlagengebietes nördlich der Landesstraße L 24 am Holzberg in den Gemarkungen Bornstedt, Nordgermersleben, Rottmersleben und Schackensleben. Die Nutzung der Windenergie auf diesen Flächen entspricht den Zielen der Gemeinde Hohe Börde. Die Gemeinde übernimmt diese Sonderbauflächen als eigene Darstellung. Da Windenergieanlagen nur einen kleinen Anteil der Bodennutzung in den betroffenen Bereichen belegen, wurde eine Darstellung gewählt, die weiterhin verdeutlicht, dass diese sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche befinden.

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, Hohenwarleben, Hermsdorf, Groß Santerleben, Wellen, Eichenbarleben und Ochtmersleben.

Der Regionale Entwicklungsplan /11/ legt große Teile des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Dies trifft auf alle landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Beber mit Ausnahme der bereits als Vorranggebiet für Landwirtschaft oder als sonstige Vorrang-, Vorbehalts- oder Eignungsgebiete festgelegten Flächen zu. Grundlage für diese Festlegung ist allgemein die Hochwertigkeit des landwirtschaftlichen Bodens in der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Der Flächennutzungsplan beachtet diesen Vorbehalt umfassend durch folgende Maßnahmen:

- keine weiteren Baugebietsdarstellungen auf landwirtschaftlichen Flächen über die bereits in den wirksamen Flächennutzungsplänen vorgesehenen Baugebietsdarstellungen
- Rücknahme nicht bedarfsgerechter Baugebietsausweisungen soweit diese noch nicht in verbindliche Bauleitplanungen umgesetzt wurden
- Rücknahme von verbindlich für eine bauliche Nutzung durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten in
 - Niederndodeleben - Kantorgarten
 - Niederndodeleben - westliche Randflächen Wohngebiet Süd
 - Groß Santerleben - Gewerbegebiet Lüneburger Straße (47 Hektar)
 - Groß Santerleben - Wohngebiet am Sportplatz
 - Ochtmersleben - Wohngebiet am Sportplatz
 - Wellen - nicht erschlossene Bereiche Burgende
 - Eichenbarleben - nicht erschlossener Nordteil Neue Straße

Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wurde somit umfassend in die Abwägung eingestellt.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

Als Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wurden im Regionalen Entwicklungsplan /11/ festgesetzt:

Nr. 11. Bachabschnitt Kleine Sülze, Große Sülze, Telzgraben

Nr. 19. Flechtinger Höhenzug (südliche Ausläufer)

Nr. 24. Hohe Börde

Nr. 32. Schrotetal

Ziel der Vorbehaltsgebiete Nr.11 und 32 entlang der Gewässer des Börderandes ist die Umsetzung des ökologischen Verbundsystems Sachsen-Anhalt. Dieses ökologische Verbundsystem der Gewässer wird ergänzt durch einen weiteren Verbund entlang des Hochbörderands. Dieser Verbund umfasst eine Folge von gehölz- und grünlandgeprägten Biotoptypen, die vom Rand des Gersdorfer Kessels im Norden entlang des Kreuzberges und des Wartberges im Süden reicht und über Vernetzungen entlang des Sieggrabens an die Schrote im Süden anbindet. Weiterhin ist der Flechtinger Höhenzug im Norden des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für das ökologische Verbundsystem festgesetzt. Ebenso kommt den Gewässerrandbereichen der Beber, Olbe und des Brumbyer Baches eine wesentliche Bedeutung im Rahmen des ökologischen Verbundes zu. Die betroffenen Flächen wurden im Flächennutzungsplan als Grünlandflächen und Gehölzflächen dargestellt. Entlang der Gewässer wurden die Grünlandflächen in einer Mindestbreite von 40 Metern entlang kleinerer Verbundgewässer und von 60 Metern entlang der Schrote dargestellt.

Auf den südlichen Ausläufern des Flechtinger Höhenzuges wurde die Flächen entsprechend der vorhandenen Nutzung als Grünlandflächen und Gehölzflächen dargestellt.

Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung:

Als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung wurde im Regionalen Entwicklungsplan /12/ die Fläche der Bewilligung Rottmersleben / Schackensleben festgelegt. Die hierfür bestehende Bewilligung aus dem Jahr 1990 wurde bisher nicht durch eine konkrete Rahmenbetriebsplanung

untersetzt. Gegen einen Abbau bestehen aus Sicht der Landwirtschaft (hochwertige Bördelböden) und aus gemeindlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Gemeinde Hohe Börde stellt im betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bodenschatz bleibt damit weiterhin nutzbar. Der Vorbehalt wurde somit berücksichtigt.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Der Regionale Entwicklungsplan /11/ legt im Gemeindegebiet der Hohen Börde die Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Nr.5 Flechtinger Höhenzug / Harbke - Allertal / Calvörder Berge

Nr.15 Wartberg mit Bismarckturm

fest. Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Flechtinger Höhenzug umfasst Flächen nördlich von Bebertal mit den Wohnplätzen Hüsig und Kuhlager. Die Flächen eignen sich für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Der Wartberg stellt einen intensiv für die Naherholung genutzten Bereich dar. Der Flächennutzungsplan orientiert sich an den Zielsetzungen des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung.

Eignungsgebiete

Neben den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden in den Regionalen Entwicklungsplänen Eignungsgebiete festgesetzt. Eignungsgebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden. Eignungsgebiete sind nach außen hin endgültig abgewogen.

Vorranggebiete oder Eignungsgebiete für Windenergieanlagen

Bereits vorstehend unter dem Punkt Vorranggebiete wurden die beiden Gebiete für Windenergieanlagen als Vorranggebiete dargelegt. Vorranggebiete für Windenergie entfalten die Wirkung von Eignungsgebieten, das heißt sie schließen die Zulässigkeit von Windenergieanlagen außerhalb dieser Gebiete aus. In der Gemeinde Hohe Börde befinden sich insgesamt 97 Windenergieanlagen. Davon liegen nur 16 Windenergieanlagen innerhalb der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg festgelegten Eignungsgebiete. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ein Repowering von Windenergieanlagen nur innerhalb der Vorranggebiete mit Wirkung von Eignungsgebieten sowie in Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie zulässig. Somit unterliegen insgesamt 81 Windenergieanlagen von 97 Windenergieanlagen lediglich dem Bestandsschutz. Eine vollständige Beseitigung dieser Anlagen würde einen massiven Einschnitt in die Umsetzung der Ziele des Bundesgesetzgebers bedeuten, der im Rahmen des EEG die deutliche Erhöhung des Anteils regenerativer Energien anstrebt. Die Gemeinde Hohe Börde ist daher bestrebt, im Rahmen des Grundsatzes G 83 des Landesentwicklungsplanes 2010 durch eine planvolle Konzentration an städtebaulich geordneten Standorten bei gleichzeitigem Rückbau von Windenergieanlagen außerhalb dieser Bereiche zu sichern, dass kein massiver Rückgang des Umfangs der Erzeugung regenerativer Energien in der Hohen Börde zu verzeichnen ist.

Verkehr

Als Grundsatz der Raumordnung wurde im Landesentwicklungsplan /10/ formuliert:

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

Schiennetz:

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

Ziel Z 73: *"Die Einbindung der Oberzentren in das Personenfernverkehrsnetz ist zu gewährleisten. Zur Verbindung der Oberzentren mit Landeshauptstädten und Metropolregionen ist die Bedienung folgender Streckenrelationen vordringlich:*

- ...
- *Magdeburg - Braunschweig - Hannover - (Bremen/Ruhrgebiet-Rheinland)*
- ..."

Die Strecke Magdeburg - Braunschweig - Hannover verläuft im Süden der Hohen Börde. Der Abschnitt ist bereits zweigleisig und elektrifiziert ausgebaut. Ein zusätzlicher Flächenbedarf besteht nicht.

Für die ehemalige Schienenstrecke Haldensleben - Schackensleben - Erxleben - Eilsleben sieht der regionale Entwicklungsplan einen Trassenerhalt vor, auch wenn die Strecke nicht mehr genutzt wird (Ziel 5.9.2.14.). Dies wurde berücksichtigt.

Straßennetz

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

Ziel Z 79: *"Zur Verbesserung des großräumigen und überregionalen Verkehrs und damit auch zur Entlastung des nachgeordneten Straßennetzes ist der BVWP schrittweise umzusetzen."*

Im Bundesverkehrswegeplan ist im kurzfristigen Bedarf die Ortsumgehung Bebertal der Bundesstraße B 245 enthalten. Die Umgehungsstraße ist bereits bauleitplanerisch gesichert und wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für den weiteren Bedarf wurden durch das Land Sachsen- Anhalt die Ortsumgehungen der Bundesstraße B 1 um Irxleben und Eichenbarleben angemeldet. Hierfür wurden bisher noch keine Linienbestimmungsverfahren durchgeführt, so dass über eine Straßenführung der Ortsumgehung keine Informationen vorliegen. Die für die Ortsumgehungen vorgesehenen Trassenkorridore werden durch die Planungen des Flächennutzungsplanes nicht eingeschränkt.

Die Ergänzung des straßenbegleitenden Radwegenetzes ist grundsätzlich entlang der Bundesstraßen anzustreben. Von besonderer Wichtigkeit sind hierbei die Abschnitte Eichenbarleben - Bornstedt (B 1) und Bebertal - Klausort (B 245)

Zu den Landesstraßen setzt der Landesentwicklungsplan /10/ fest:

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

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

Die Netzergänzung begleitender Radwege ist vor allem entlang der Landesstraße L 46 im Abschnitt von der Bundesstraße B 1 nach Wellen, entlang der Landesstraße L 47 von Hohenwarsleben nach Dahlenwarsleben und entlang der Landesstraße L 24 von Bornstedt nach Rottmersleben und weiter nach Hundisburg erforderlich.

Für Ortsumgehungen verweist der Landesentwicklungsplan /10/ im Grundsatz G 59 auf die Regionalen Entwicklungspläne.

Der Regionale Entwicklungsplan legt fest:

Ziel Z 5.9.3.4: *"Der Neu- oder Ausbau folgender im LEP LSA für die Region Magdeburg festgelegter wichtiger Bundesstraßenverbindungen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich: ...*

1. B 1 Helmstedt - Magdeburg - Genthin - Brandenburg"

Die Ausbauerfordernisse wurden wie bereits zum Bundesverkehrswegeplan angeführt berücksichtigt.

Radverkehr

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

Die Gemeinde wird durch den überregionalen Radweg Aller - Elbe im Bereich Bebertal gequert. Die Gemeinde selbst hat ein Radwegenetz der Holunderwege ergänzend geschaffen, das an die überregionalen Radwege in Magdeburg und Bebertal angeschlossen ist.

2.6. Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Hohe Börde

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)

Für 8 der insgesamt 14 Ortschaften liegen Landschaftspläne vor. Für die Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Groß Santerleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben und Wellen liegen keine Landschaftspläne vor. Die vorliegenden Landschaftspläne weisen einen unterschiedlichen Planungsstand auf. Die nach 1997 erarbeiteten Pläne basieren auf den für die Altkreise Wolmirstedt und Haldensleben erarbeiteten Landschaftsrahmenplänen. Die vor 1997 erarbeiteten Landschaftspläne weisen daher nur eine eingeschränkte Eignung für die landschaftsplanerische Zielplanung auf. Ergänzend zu den Landschaftsplänen wird zur Beurteilung der Ziele der Landschaftsplanung auf die Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis" (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, April 2002) abgestellt.

Die hierin dokumentierten Ziele wurden im Flächennutzungsplan weitgehend umgesetzt, insbesondere die Heranziehung der Gewässer zur Vernetzung von Biotopen und die Entwicklung von Trittsteinbiotopen am Hochbörderand. Es wird angestrebt, Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft möglichst im Randbereich der Gewässer zur Unterstützung der vernetzenden Funktionen anzuordnen. Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass der Flächennutzungsplan ein städtebaulicher Plan ist, dessen dargestellter Maßnahmenumfang sich am Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen für städtebauliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft orientieren soll. Da der Umfang der Baugebietsdarstellungen gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen deutlich zurückgenommen wurde und nur wenige Eingriffe durch Baugebietsdarstellungen vorgesehen sind, ist der Umfang von Kompensationsmaßnahmen deutlich geringer. Nicht alle Ziele des ökologischen Verbundsystems sind daher im

Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt umsetzbar. Da gerade im Westteil der Gemeinde kaum Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind und die Flurneuordnung dort bereits weitgehend abgeschlossen ist, ist eine Umsetzbarkeit der Entwicklung von Grünlandflächen entlang des Gewässers Röthegraben zwischen dem Brumbyer Bach und Tundersleben nicht erkennbar. Auf dessen Darstellung wurde daher verzichtet. Ansonsten wurden die Ziele der Landschaftspläne weitgehend in den Flächennutzungsplan übernommen. Ein überwiegender Teil der in den Landschaftsplänen vorgesehenen Maßnahmen wurde bereits als Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau der Bundesautobahn A 2, den Neubau der Bundesautobahn A 14 und für die Windenergieanlagen umgesetzt. Ergänzend wird auf die Landschaftspläne als eigene planerische Dokumente verwiesen.

3. SIEDLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE HOHE BÖRDE

3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Gemeinde

(Quelle: Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde an den demografischen Wandel /12/ - gekürzt - wörtliche Übernahme kursiv)

Die Gemeinde Hohe Börde befindet sich prototypisch im Übergangsbereich zwischen Agglomeration (Magdeburg) und peripherem ländlichen Raum (Börde). Sie erstreckt sich von den direkt an die Landeshauptstadt angrenzenden Orten (z. B. Niederndodeleben, Irxleben), die zudem unmittelbar an der Autobahn bzw. Eisenbahn (Niederndodeleben) liegen, bis zu den ländlichen Orten (z. B. Bebertal, Ackendorf) in Richtung Haldensleben. Dieser räumliche Übergangsbereich dient als Grundlage für ein räumliches Staffelmodell, das als Basis für eine differenzierte und qualitativ spezifische Politik der gemeindlichen Entwicklung dienen soll.

Vor diesem Hintergrund wird eine grundsätzliche Dreigliederung der Gemeinde durch die Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel vorgeschlagen, die sich aus folgenden Indizien ergibt:

- *räumlich-sozialer Charakter*
- *vorhandene Infrastrukturverteilung*
- *Einzugsbereiche der Versorgung*
- *Angebote an Flächen und Baulichkeiten*
- *absehbare Chancen für die Perspektiven der jeweiligen Bereiche.*

Für diese Gliederung wird eine Unterteilung in drei Bereiche abgeleitet:

- *Sektor A - städtisch: "urbane Nähe"*
- *Sektor B - halbländlich: "urbane Ferne - ländliche Nähe"*
- *Sektor C - ländlich: "ländliche Idylle"*

Diese Abschnitte beschreiben die differenzierten Charaktere des Gesamtraumes der Gemeinde, welche einen spezifischen Ansatz für die jeweilige Entwicklungsprognose und Funktionszuweisung im Gesamttraum erfordern.

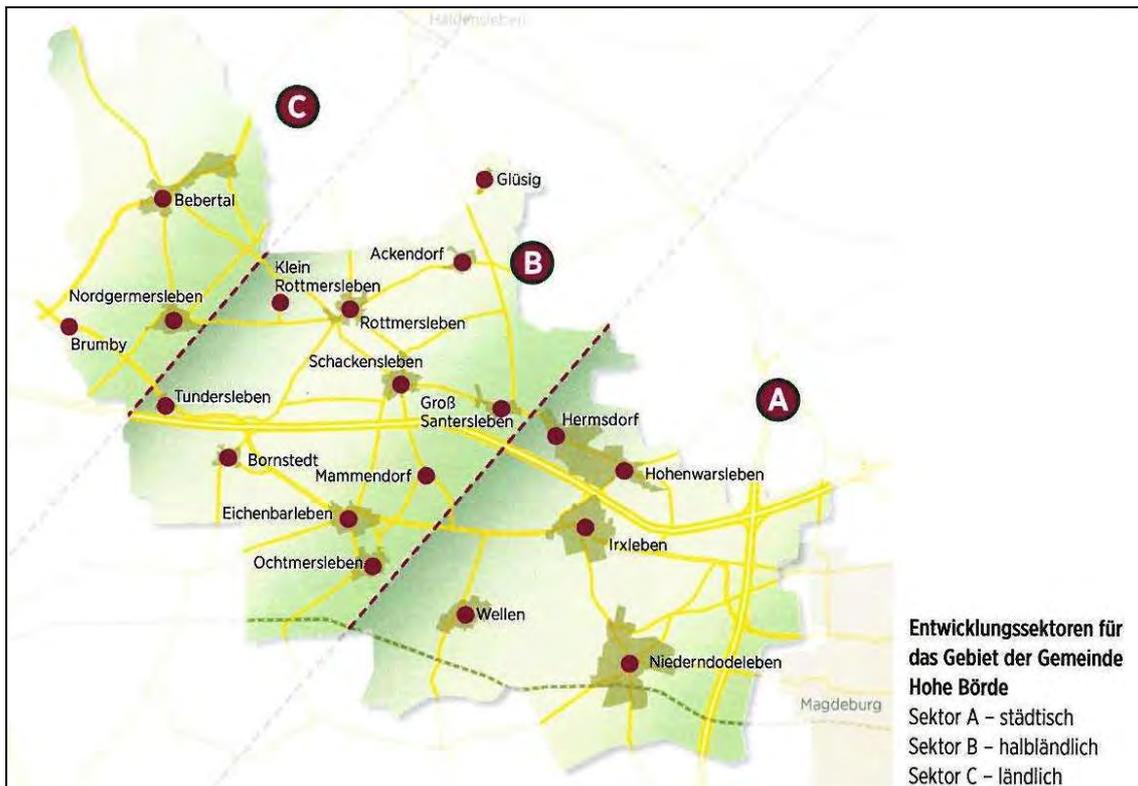


Abbildung 9 Entwicklungssektoren /12/

- **Sektor A - städtisch**

In diesem Sektor ist der entstandene urbane / suburbane Charakter zu konsolidieren. Die Maßnahmen sollen auf Vollendung des Vorstadt-Charakters zielen, um die Bevölkerung in diesem Bereich zu halten. Hier liegt ein hohes wirtschaftliches Potenzial. Das Risiko für diesen Sektor liegt in einer möglichen Abwanderung nach Magdeburg, wenn nicht urbane Infrastrukturangebote (von der Schule bis zum Jugendclub, von der medizinischen Versorgung bis zu Gewerbeeinrichtungen u.ä.m.) angeboten werden können. Wenn dieser Sektor infrastrukturell konsolidiert ist, wirkt er für die Gemeinde insgesamt stärkend und fungiert als "Puffer" zur Großstadt Magdeburg. Mit Investitionen, vor allem im Bereich der sozialen und Bildungsinfrastruktur, kann in diesem Sektor stabilisierend auf die zu erwartenden Folgewirkungen des demografischen Wandels eingewirkt werden.

- **Sektor B - halbländlich**

Dieser Sektor stellt einen Übergang dar. Sein Profil soll entwickelt werden. Hier leben Menschen, die nicht suburban, aber auch nicht unmittelbar ländlich leben möchten. Für diesen Bereich ist es erforderlich, ein differenziertes Programm zur spezifischen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung zu erarbeiten und mit den Menschen zu erörtern. Es geht um die gezielte Schaffung einer "halbländlichen" Qualität, für die z.B. die Breitbandversorgung, die Nutzung von Baulücken, die Ausgestaltung von kleinen, aber spezifischen Angeboten für Kinder und Jugendliche, für kleine gewerbliche Einrichtungen etc. bedeutsam sind. Hier zählt aber auch das bürgerschaftliche Engagement.

Von hier können - langfristig gesehen - neuartige Entwicklungen ausgehen, die sich u. a. oder vor allem aus neuen Medien, erneuerbaren Energien oder neuen Freizeit- und Bildungsgeboten ableiten. Dieser Bereich kann auch als ein gewisser Puffer zwischen dem dichten suburbanen Raum und dem kaum suburbanisierten Sektor C gesehen werden, der auch dem weiteren Ausbreiten suburbaner Infrastrukturen auf intelligente Weise widerstehen kann.

- **Sektor C - ländlich**

Das Vorhandensein eines so deutlich ländliche Züge tragenden und lebendigen Bereiches innerhalb der Gemeinde gehört zu den Standortvorzügen. Hier leben Menschen, die die Nähe zum ländlichen Umfeld, zur Natur und auch zur Abgeschiedenheit suchen. Dennoch sind sie nicht abgeschnitten, sondern haben räumliche, infrastrukturelle und kommunikative Beziehungen zu den anderen Bereichen bzw. zum weiteren Umfeld. Hier gilt es, den dörflichen Charakter (baulich und sozial-kulturell) zu stabilisieren, d.h., diesen vor Suburbanisierung und Entwicklung größerer und nicht passfähiger Baulichkeiten zu bewahren. Dieses eher konservative Modell trägt in erheblichem Maße zur Stabilisierung der gesamten Gemeinde bei. Damit rundet sich das Spektrum der Vielfalt, die die Hohe Börde bietet, ab und wirkt insgesamt attraktivierend.

Zugleich fungiert das Gebiet mit seiner geringeren Dichte und größeren Weiträumigkeit auch als klimatologischer Ausgleichsraum ein langfristig besonders wichtiger Faktor.

Da die Gemeinde in den einzelnen Ortsteilen unterschiedliche Entwicklungen genommen hat, muss entsprechend differenziert agiert werden.

Die räumliche Bereichsgliederung - in der Anpassungsstrategie als "Kaskade" bezeichnet - sollte auch als eine innergemeindliche Fortsetzung der zentralörtlichen Gliederung verstanden werden und könnte somit der "flächige Komplementärteil" zum punktuellen Zuschnitt der Zentralen Orte dienen. Damit kann auch eine Grundlage gelegt werden, um ein "Ausstrahlen" stabilisierender oder fördernder Effekte der Ober- und Mittelzentren gezielt in flächenwirksame Raumpolitik zu überführen.

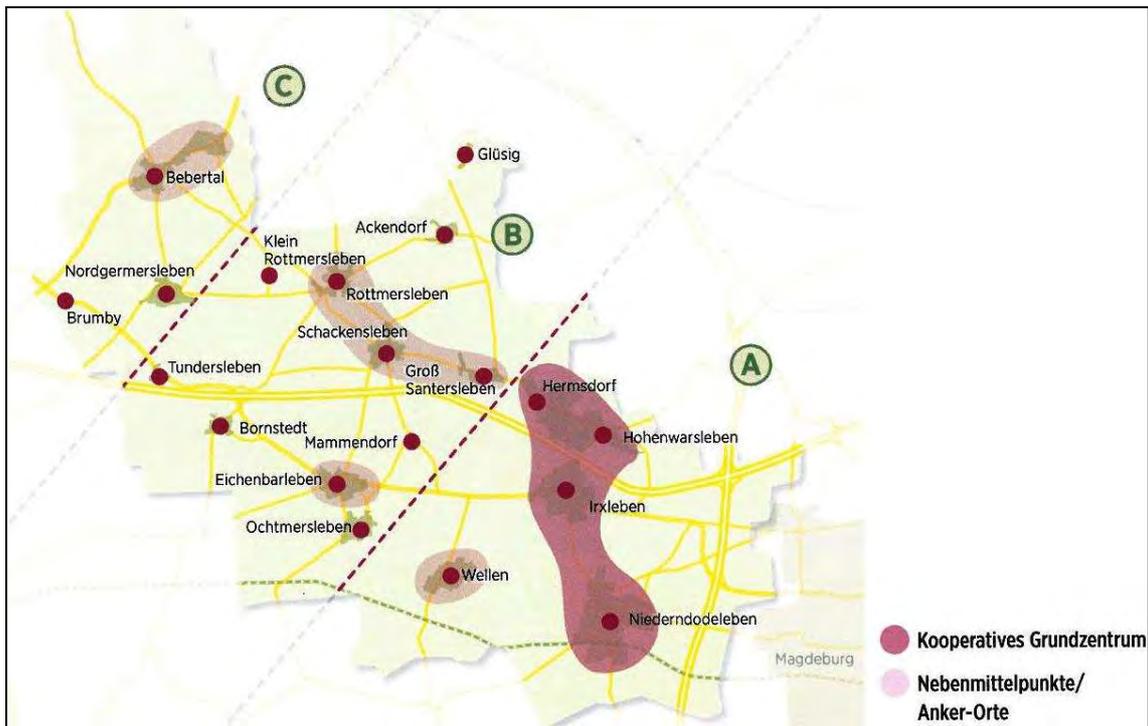


Abbildung 10 Grundzentrum /12/

Diese Bereichsgliederung sollte gemäß den Zielen der Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel durch eine Erweiterung der grundzentralen Funktionen ergänzt werden. Aufgrund der Rahmenbedingungen des demografischen Wandels ist kein Entwicklungspotential erkennbar, dass die Wahrnehmung der grundzentralen Funktionen allein durch einen Ortsteil ermöglichen würde. Die Standorte Irxleben (Verwaltung, Arbeitsplätze), Hermsdorf (zentraler Versor-

gungsstandort, Arbeitsplätze), Hohenwarsleben (zentraler Versorgungsstandort, Arbeitsplätze) und Niederndodeleben (Bildung, Wohnen) haben sich in den letzten zwei Jahrzehnten so verfestigt, dass an der Umsetzbarkeit der Zielsetzung zur Entwicklung einer Ortschaft allein als Grundzentrum ermangelt. Aufgrund des demografischen Wandels ist kein wesentliches Entwicklungspotential erkennbar, das neue, bisher noch nicht erreichte Ziele der Standortentwicklung zentralörtlicher Einrichtungen ermöglichen würde.

Weiterhin hat sich die funktionsteilige Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktionen in der Hohen Börde bewährt. Sie nutzt die vorhandenen Potentiale und gewährleistet dauerhaft eine flächendeckende Daseinsfürsorge auch unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels.

Weiterhin empfiehlt die Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel in (informeller) Ergänzung zum Grundzentrum "Nebemittelpunkte" als Ankerorte in jedem Sektor festzulegen, die die Funktion der verbrauchernahen Versorgung mit einem Grundsortiment gewährleisten. Nach den Erhebungen der Anpassungsstrategie eignen sich hierfür Eichenbarleben, Groß Santerleben / Schackensleben / Rottmersleben, Bebertal und Wellen. Die Frage der Nebemittelpunkte wird im Rahmen der Vertiefung der Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel untersucht. Flächenhafte Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung, die im Flächennutzungsplan darzustellen sind, sind hiermit nicht verbunden.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Hohe Börde

Wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde ist die Formulierung eines gemeinsamen Siedlungsleitbildes für die insgesamt 14 Ortschaften der Gemeinde. Dabei orientiert sich das Siedlungsbild eng an den Zielen des räumlichen Modells der Siedlungsentwicklung aus Punkt 3.1. und setzt diese in eine flächenhafte Planung um.

Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamträumliche Entwicklung die Gemeinde Hohe Börde in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort zu erhalten und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

1. Wohnbauentwicklung

Zone A:

- Konsolidierung der Wohnbauentwicklung der Ortschaften,
- Abschluss der begonnenen und bisher nicht vollendeten Entwicklung von Baugebieten in Irxleben und Niederndodeleben, soweit hierfür ein Bedarf besteht,
- Bereitstellung von Wohnbauflächen in Hermsdorf und Hohenwarsleben für den nachgewiesenen Bedarf,
- Rücknahme von nicht bedarfsgerechten Wohnbauentwicklungsflächen der wirksamen Flächennutzungspläne in Irxleben, Niederndodeleben und Wellen,
- Fokussierung der Wohnbauentwicklung auf die Nachnutzung von Siedlungsbrachen und Entwicklungspotentialen innerhalb des Siedlungsbereiches,
- aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung sind die Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben und Niederndodeleben (Bahnanschluss, Sekundarschule) Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung der Gemeinde;

Zone B und Zone C:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaften vorrangig durch Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung und Nachnutzung von Nutzungsbrachen im Siedlungsbereich, Schwerpunkt bildet hierbei die Nachnutzung von Potentialen brachgefallener Kleingartenanlagen und von Gewerbebrachen,
- Rücknahme bzw. Teilrücknahme von nicht bedarfsgerechten Wohnbauentwicklungsbereichen in Eichenbarleben, Groß Santerleben und Ochtmersleben;

2. **Entwicklung gewerblicher Bauflächen**

Zone A:

- Konzentration der Entwicklung gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Hohe Börde mit gesamtgemeindlicher Bedeutung auf den Standort Hermsdorf - Hohenwarleben - Irxleben
- Auslastung unausgeschöpfter Entwicklungspotentiale in den Bebauungsplänen,
- Rücknahme von nicht bedarfsgerechten gewerblichen Bauflächen in Wellen und Groß Santerleben,
- Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Niederndodeleben in gemischte Bauflächen zur Ansiedlung von ortsgebundenen Handwerks- und Kleinbetrieben, die im Ortskern an ihre Entwicklungsgrenzen stoßen,
- Konzentration der Entwicklung gewerblicher Betriebe in Wellen auf die gemischten Bauflächen der Ortskerne;

Zone B und Zone C:

- Nutzung der in den Ortskernen vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz zur Integration ortsgebundener gewerblicher Betriebe und von Handwerksbetrieben,
- Stärkung der Eigenentwicklung in Handwerk, Dienstleistung und sich in die Dorfstrukturen einfügendem Gewerbe,
- Erhaltung und Förderung bestehender gewerblicher Betriebe,
- bedarfsgerechte Entwicklung von Gesteinsabbauvorhaben bei Konzentration auf die Standorte Mammendorf und Bebertal,
- Entwicklung des Rasthofes Bornstedt als autobahnbezogener gewerblicher Sonderstandort;

3. **Entwicklung der Landwirtschaft** (Zonen A, B und C)

- auf Grundlage der im Bereich der Börde (Plangebiet südlich der Beber) vorhandenen hochwertigen Böden kommt der Landwirtschaft in allen Ortschaften des Gemeindegebietes eine besondere Bedeutung zu,
- die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe sind bei jeder Entwicklung angemessen zu berücksichtigen,
- eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden über das bereits in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich vorbereitete Maß hinaus ist zu vermeiden, nicht bedarfsgerechte Bauflächen sollen in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben,
- bei nicht ausgelasteten Kleingartenanlagen in offenen Landschaftsbereichen ist eine Rücknahme zu Gunsten landwirtschaftlicher Flächen anzustreben;

4. **Entwicklung der Ortskerne**

Zone A:

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

Zone B und Zone C:

- Erhaltung und Entwicklung der historisch gewachsenen Dorflagen als funktionale und identifikationsstiftende Zentren der Ortsentwicklung, Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume,
- Förderung der Innenentwicklung durch Nutzung von Brachflächen und ungenutzten Entwicklungsbereichen in den Ortskernen;

5. Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur

- Entwicklung der Einrichtungen zur zentralen Versorgung der Einwohner mit Waren und Gütern am Standort Hermsdorf, Hohenwarleben, Irxleben als zentraler Versorgungsbereich,
- Sicherung und Erhaltung von flächendeckenden Nahversorgungsangeboten in den Ortschaften, Schaffung eines Nahversorgungsangebotes nach Möglichkeit in den Ortschaften Bebertal und Irxleben,
- Erhaltung und Entwicklung des Sekundarschulstandortes Niederndodeleben als funktions-teilige Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches für den Bereich der Bildung,
- Entwicklung einer dauerhaft tragfähigen Struktur zur Versorgung des Gemeindegebietes mit Grundschuleinrichtungen gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.2013,
- Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Ortschaften,
- Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brandschutzes in allen Ortschaften,
- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Gemeindegebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleistungen und der Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser,
- Verbesserung der Breitbandversorgung in den derzeit noch unterversorgten Ortsteilen;

6. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder,
- Vernetzung von Grünbereichen entlang der Gewässer Beber und Olbe mit den einmündenden Gewässern Brumbyer Bach, Garbe, Dorfgraben, Talgraben, Bauerngraben; entlang der Schrote mit den einmündenden Gewässern Siegggraben und Feldgraben sowie entlang der Börderandgewässer Große Sülze, Lottmissengraben, Beetzgraben und Telzgraben entsprechend den Zielen des ökologischen Verbundsystems,
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit,
- Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Bundesautobahn A 2 (Tundersleben) und die Bundesstraße B 1 (Irxleben),
- Rekultivierung der Stein- und Kiesabbaugebiete nach Beendigung des Abbaus unter Berücksichtigung der Belange der Erholung und des Schutzes von Natur und Landschaft, Behebung der Rekultivierungsdefizite im Bereich der Kiesgrube Warberg Schackensleben und der Tongrube Hohenwarleben
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Windenergie, der Photovoltaik und der Energiegewinnung aus Biomasse an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz.

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist die bis zum Jahr 2025 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2012

Analyse der bisherigen Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Hohe Börde stellt sich gegliedert nach den vorstehend angeführten Sektoren wie folgt dar:

Jahr	Gesamtsumme*	Sektor A* Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarleben, Irxleben, Niederndodeleben und Wellen	Sektor B* Ortschaften Ackendorf, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben und Nordgermersleben	Sektor C* Ortschaft Bebertal
1964	17.992	7.125	8.592	2.275
1990	12.615	4.985	6.005	1.625
1995	15.617	7.898	6.092	1.627
2000	19.369	11.114	6.520	1.735
2005	18.947	11.170	6.105	1.672
2006	18.834	11.090	6.093	1.651
2007	18.724	11.109	5.987	1.638
2008	18.631	11.065	5.942	1.623
2009	18.594	11.084	5.909	1.601
2010	18.579	11.056	5.924	1.599
2011	18.426	11.048	5.791	1.587
2012	18.395	11.055	5.759	1.581

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1964 bis 2012 (Quellen /13/, /14/)
* Angaben bis zum Jahr 2005 STALA, ab 2006 aus dem Melderegister

Die Einwohnerzahlen wurden jeweils für die Ortschaften in den Sektoren A, B und C zusammengefasst. Dies ist sinnvoll, da die Ortschaften in diesen Bereichen eine ähnliche Entwicklung vollzogen haben. In der Zeit von 1964 bis 1990 sank die Einwohnerzahl in allen Ortschaften der Gemeinde deutlich. Dies ist auf die Konzentration der Wohnungsbautätigkeit in den Groß- und Mittelstädten während der DDR-Zeit und die eingeschränkte Mobilität der Bevölkerung zurückzuführen. Die Einwohnerzunahme durch den Suburbanisierungsprozess während der Zeit zwischen 1990 und 2000 fällt in den Zonen deutlich unterschiedlich aus. Während im Sektor A, dem unmittelbaren suburbanen Bereich, die Einwohnerzahl sich zwischen 1990 und 2000 mehr als verdoppelte (von 4.985 Einwohnern auf 11.114 Einwohner), stieg die Einwohnerzahl in den Sektoren B und C nur moderat um ca. 7,5% an. Seit dem Jahr 2000 verringerte sich die Einwohnerzahl in den Sektoren B und C kontinuierlich und unterschritt bereits im Jahr 2007 den Stand von 1990. Die Entwicklung in den Sektoren B und C verlief weitgehend gleich, weshalb diese Sektoren für die Prognose zusammengefasst wurden.

Im Jahr 2000 ist im Sektor A ein Ende des Suburbanisierungsprozesses zu erkennen. Seit diesem Zeitpunkt bleibt die Einwohnerzahl in diesem Sektor weitgehend konstant. Diese Entwicklung war bereits in einem regionalen Teilraumkonzept im Jahr 1998 prognostiziert worden. Die Daten wurden mit den Ergebnissen des Zensus 2011 abgeglichen. Hieraus ergibt sich eine Differenz von ca. 300 Einwohnern zum Melderegister. Diese Differenz ist auf Zweitwohnsitze zurückzuführen, die bei den Daten des Melderegisters mit berücksichtigt wurden. Insofern haben sich die Bevölkerungsdaten durch den Zensus bestätigt.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohe Börde weicht insgesamt deutlich positiv vom Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts ab. Während das Land Sachsen-Anhalt im Zeitraum von 2006 bis 2012 ca. 3,66% der Einwohner durch natürlichen Bevölkerungsverlust verloren hat, sind dies in der Gemeinde Hohe Börde nur ca. 0,15%. Die Gemeinde Hohe Börde weist daher bisher eine stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Dies ist einerseits auf die insgesamt abweichende Bevölkerungsstruktur zurückzuführen, da die erheblichen Wanderungsgewinne zwischen 1990 und 2000 vor allem die zu dieser Zeit mobilen, jüngeren Bevölkerungsgruppen in den Sektor A geführt haben, deren Kinder sich derzeit in der Phase der Familiengründung befinden. Beachtlich ist jedoch auch die stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Sektor C (Bebertal) und die gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt deutlich geringeren natürlichen Bevölkerungsverluste im Sektor B, für die keine besonderen Begründungen erkennbar sind. Die Sterberate beträgt im Zeitraum von 2006 bis 2012 ca. 8,30 ‰ pro Jahr. Sie liegt damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts von 12,86 ‰ pro Jahr. Die Geburtenrate beträgt im Referenzzeitraum 8,20 ‰ pro Jahr und liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt (Sachsen-Anhalt 7,28 ‰ pro Jahr).

	Sektor A			Sektor B			Sektor C			Gemeinde gesamt		
	Lebend geborene	Gestorbene	Saldo									
2006 STALA	73	84	-11	48	61	-13	12	11	+1	133	156	-23
2007 STALA	87	88	-1	46	65	-19	11	17	-6	144	170	-26
2008 STALA	92	79	+13	58	54	+4	16	24	-8	166	157	+9
2009 STALA	94	92	+2	49	51	-2	14	11	+3	157	154	+3
2010 Melderegister	78	80	-2	47	53	-6	18	16	+2	143	149	-6
2011 Melderegister	84	80	+4	39	60	-21	16	14	+2	139	154	-15
2012 Melderegister	108	79	+29	53	57	-4	17	12	+5	178	148	+30
Summe 2006 - 2012	616	582	+34	340	401	-61	104	105	+1	1060	1088	-28
Σ 2006 - 2012 in Prozent			+0,3%			-1,0%			+0,1%			-0,15%

Tabelle 2 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2006 (Quellen /13/ und /14/)

Nach den Sektoren unterschieden ist im:

Sektor A	eine natürliche Bevölkerungszunahme	+ 0,3 %
Sektor B	eine geringfügige Abnahme	- 1,0 %
Sektor C	eine stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung	+ 0,1 %
Vergleichswert Sachsen - Anhalt		- 3,7 %

zu verzeichnen.

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2010

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2006 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen der Gemeinde Hohe Börde.

	Sektor A			Sektor B			Sektor C			Gemeinde gesamt		
	Zuzug	Weg- zug	Saldo	Zuzug	Weg- zug	Saldo	Zuzug	Weg- zug	Saldo	Zuzug	Weg- zug	Saldo
2006 STALA	799	839	-40	341	356	-15	46	66	-20	1186	1261	-75
2007 STALA	814	809	+5	329	375	-46	49	58	-9	1197	1247	-50
2008 STALA	772	818	-46	318	361	-43	59	60	-1	1149	1239	-90
2009 STALA	812	792	+20	325	349	-24	41	77	-36	1178	1218	-40
2010 Melderegister	665	649	+16	207	240	-33	46	48	-2	918	937	-19
2011 Melderegister	694	708	-14	172	252	-80	40	42	-2	906	1002	-96
2012 Melderegister	734	744	-10	311	343	-32	54	55	-1	1099	1142	-43
Summe 2006 - 2012	5290	5359	-69	2003	2276	-273	335	406	-71	7633	8046	-413
Σ 2006 - 2012 in Prozent			-0,37%			-4,45%			-4,30%			-2,18%

Tabelle 3 Wanderungsbewegungen Hohe Börde (Quellen /13/, /14/)

Ein deutlich größeres Problem als die weitgehend stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung stellen die Abwanderungstendenzen dar, durch die die Gemeinde in allen Sektoren deutlich an Einwohnern verloren hat. Insgesamt sind im Zeitraum zwischen 2006 und 2012 aus der Gemeinde Hohe Börde 413 Personen mehr abgewandert als zugezogen. Der Bevölkerungsverlust von 0,36 % pro Jahr durch Abwanderung entspricht dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts (ebenfalls 0,36 % im Jahr 2011). Die Abwanderungstendenzen differieren nach den Sektoren. Im Sektor A liegen sie mit 0,06 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt und nähern sich einem ausgeglichenen Wanderungssaldo an, während sie in den Sektoren B und C mit ca. 0,7 % über dem Landesdurchschnitt liegen und den typischen Werten für ländliche Räume entsprechen. Folgende Ursachen bestehen für Wanderungen:

- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.
Wanderungsgewinne entstehen jedoch, wenn in einer Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil in die Stadt und andere in die Nähe zuziehen. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht.
Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus. Diese Abwanderungstendenzen sind im ländlichen Raum insbesondere in den Sektoren B und C deutlich stärker als im stadtnahen Sektor A, weil hier die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen erheblich schlechter ist. Der Sektor A profitiert hierbei vom breiten Arbeitsplatzangebot im Verdichtungsraum Magdeburg und kann daher einen fast ausgeglichenen Wanderungssaldo erreichen.

- Wohnungsorientierte Gründe**
 Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Der Suburbanisierungsprozess um Magdeburg wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht. Dieser hat in den Jahren bis 2000 zu deutlichen Wanderungsgewinnen für die Gemeinde vor allem im Sektor A geführt. Im Zeitraum von 2000 bis 2010 war eine gegenläufige Tendenz erkennbar. Vor allem die Familien, die lediglich aufgrund der unzureichenden Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken in der Landeshauptstadt Magdeburg in den 90er Jahren ins Umland gezogen waren, sind vermehrt in die Landeshauptstadt Magdeburg zurück gezogen. Inzwischen stellt sich zunehmend ein Gleichgewicht ein. In den Sektor A ziehen nur noch die Bewohner der Region Magdeburg, die einen Wohnort im ländlichen Raum bewusst suchen, weil er ihnen großzügigere Grundstücksgrößen und damit mehr Freiraumbezug zum Beispiel für Familien mit Kindern und die Nähe zur Natur bietet. Dies spiegelt sich in der Nachfrage nach deutlich größeren Grundstücksgrößen in den letzten Jahren wider. Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist es, die zugezogenen Familien dauerhaft in die Gemeinde zu integrieren und einen ausgeglichenen Wanderungssaldo aus wohnungsorientierten Gründen zu erreichen.
- Persönliche Gründe**
 Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gemeinde Hohe Börde auch weiterhin deutliche Anstrengungen unternehmen muss, um die Einwohner an den Standort Hohe Börde zu binden und eine Abwanderung zu verhindern. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur Sicherung einer attraktiven Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen sowie die Weiterführung der Erschließung der Landschaft für eine wohnortnahe Erholung. Nur wenn es der Gemeinde dauerhaft gelingt, typisch ländliche Qualitäten wie eine enge Verbindung von Wohnen und Naherholung in der Landschaft zu sichern und zu entwickeln, kann sie dauerhaft die Attraktivität der Hohen Börde als Wohnstandort sichern.

Haushalte in der Gemeinde Hohe Börde

Das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt erhebt die Haushaltsdaten bisher nur auf Grundlage einer Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1995 im Rahmen des Mikrozensus auf Kreisebene. Im Landkreis Börde fand wie im gesamten Land Sachsen-Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen statt. Im Jahr 1999 wurden 2,27 Einwohner pro Haushalt gezählt, 2004 verringerte sich die Haushaltsgröße auf 2,18 Einwohner pro Haushalt und im Jahr 2011 nochmals auf 2,05 Einwohner pro Haushalt. Anhand der Daten des Zensus ist eine Korrektur erforderlich. Einer Einwohnerzahl von 176.048 Einwohnern am 09.05.2011 steht eine Anzahl von 84.066 bewohnten Wohnungen gegenüber. Dies ergibt eine tatsächliche Haushaltsgröße von 2,09 Personen je Haushalt im Landkreis Börde. Die Haushaltsgröße liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,92 Einwohner pro Haushalt.

Mikrozensus Landkreis Börde / Ohrekreis	2005*	2006*	2007*	2008	2009	2010	2011	2011 Zensus
Einwohner pro Haushalt	2,14	2,14	2,06	2,07	2,07	2,07	2,05	2,09

Tabelle 4 Einwohner je Haushalt (Quellen /13/, /18/)

* Daten Ohrekreis zusammengefasst mit Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal

Über die Anzahl und Größe der Haushalte auf Gemeindeebene sind Schlussfolgerungen anhand der Anzahl der belegten Wohnungen des Zensus 2011 möglich. In der Hohen Börde sind zum Stand 09.05.2011 - 8.983 Wohnungen vorhanden. Davon stehen 519 Wohnungen leer. Somit sind insgesamt 8.464 bewohnte Wohnungen vorhanden. Dies entspricht 8.464 Haushalten, da bei den leerstehenden Wohnungen der vollständige Leerstand einschließlich der allgemein erforderlichen Funktionsreserven von 3% berücksichtigt wurde. Bei einer ermittelten Einwohnerzahl von 18.133 Einwohnern zum Zensusstichtag und 8.464 Haushalten ist derzeit eine Haushaltsgröße von 2,14 Personen je Haushalt in der Gemeinde Hohe Börde vorhanden.

3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Hohe Börde bis zum Jahr 2025

Für die Gemeinde Hohe Börde wurde eine Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel /12/ erarbeitet, in deren Rahmen die zukünftige Einwohnerentwicklung prognostiziert wird. Die Anpassungsstrategie wurde durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als Modellprojekt für Sachsen-Anhalt ausgewählt. Sie wird derzeit parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes vertieft. Die Anpassungsstrategie orientiert sich zunächst an der 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025. Im Vergleich mit den Verbands- und Einheitsgemeinden des Landkreises Börde erwartet die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung für die Hohe Börde:

Bevölkerungsprognose im Landkreis Börde im Zeitraum 2008 bis 2025

	Bevölkerungsveränderung 2008-2025 in Prozent
Verbandsgemeinde Westliche Börde	- 21,9 %
Stadt Oschersleben	- 21,4 %
Verbandsgemeinde Elbe-Heide	- 21,3 %
Stadt Oebisfelde- Weferlingen	- 21,1 %
Stadt Haldensleben	- 20,3 %
Verbandsgemeinde Flechtingen	- 19,9 %
Gemeinde Sülzetal	- 19,5 %
Verbandsgemeinde Obere Aller	- 19,1 %
Stadt Wanzleben- Börde	- 19,1 %
Gemeinde Niedere Börde	- 19,0 %
Gemeinde Barleben	- 17,7 %
Stadt Wolmirstedt	- 17,1 %
Gemeinde Hohe Börde	- 14,8 %

Quelle /15/

Im Vergleich der Entwicklung der Altersstruktur weicht die prognostizierte Entwicklung für die Gemeinde Hohe Börde zum Land Sachsen-Anhalt deutlich ab. Der Anteil der unter 20-jährigen wird bis zum Jahr 2025 um 2% höher als im Landesdurchschnitt erwartet, der über 65-jährigen hingegen um ca. 1% geringer. Der Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung wird sich räumlich differenziert ausbilden.

Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung insgesamt im Vergleich 2008 und 2025

Altergruppe	2008			2025		
	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Hohe Börde	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Hohe Börde
unter 20-jährige	14,8 %	15,9 %	17,4 %	15,0 %	15,3 %	17,0 %
20- bis unter 65-jährige	61,4 %	63,5 %	66,0 %	53,8 %	53,4 %	54,7 %
65 Jahre und älter	23,7 %	20,6 %	16,6 %	31,2 %	31,3 %	28,3 %

Tabelle 5 Altersstruktur 2008 und 2025 (Quelle /15/)

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 20.04.2010 als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt, für die kommunale Entwicklungsplanung hat sie hingegen abweichend von der Einschätzung in der Anpassungsstrategie keine Verbindlichkeit. Dennoch bildet sie eine Orientierung für die kommunalen Entwicklungsprognosen.

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose muss in Bezug auf die Hohe Börde als pessimistische Entwicklungsprognose bewertet werden. Sie wurde auf Kreisebene erarbeitet und weist für die kreisliche Entwicklung eine hohe Zuverlässigkeit auf. Sie wurde dann für die Gemeinden auf Grundlage der abweichenden Wanderungsbewegungen angepasst. Sie berücksichtigt im Fall von der Hohen Börde jedoch nicht hinreichend die deutlich vom Kreisdurchschnitt abweichende natürliche Bevölkerungsentwicklung. Auch geringere Wanderungsverluste haben bereits in den letzten drei Jahren dazu geführt, dass nicht wie prognostiziert zwischen 2008 und 2012 ein Einwohnerverlust von ca. 610 Einwohnern sondern lediglich von 236 Einwohnern eingetreten ist. Bereits nach drei Jahren, dass heißt in dem Zeitraum, in dem die Prognose die größte Zuverlässigkeit aufweisen sollte, ist damit eine Abweichung von der Prognose um 61 % eingetreten.

Die in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Hohe Börde erarbeiteten Prognosen sind daher als Prognosegrundlage für den Flächennutzungsplan allein nicht geeignet.

In der Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel /12/ wurde hierfür eine Modellrechnung erarbeitet.

Dabei wird auf der Grundlage der am 31.03. 2011 existierenden Bevölkerung ein Szenario hinsichtlich der jährlichen Veränderung der Einwohnerzahl angenommen, das folgendem Schema folgt:

- Stabilisierung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2012
- moderat einsetzender Rückgang der Bevölkerung ab 2013
- geringfügig jährlich anwachsender Rückgang bis 2020
- Übernahme des prognostizierten jährlichen Rückgangs der Einwohnerzahl laut 5. regionalisierter Bevölkerungsprognose des Landes ab 2021
- die Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde wird sich etwas moderater verhalten als im Land insgesamt.

Auf dieser Basis lässt sich eine Vorausschau der Bevölkerungszahl im Zeitraum bis zum Jahr 2025 geben, die von einer deutlich geringeren Abnahme der Einwohnerzahl in der Gemeinde Hohe Börde ausgeht gegenüber den aggregierten Daten aus der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt. Demnach würde die Einwohnerzahl (zum Basisjahr 2008 gerechnet) nicht um 14,8 Prozent, sondern "lediglich" um 8,5 Prozent abnehmen.

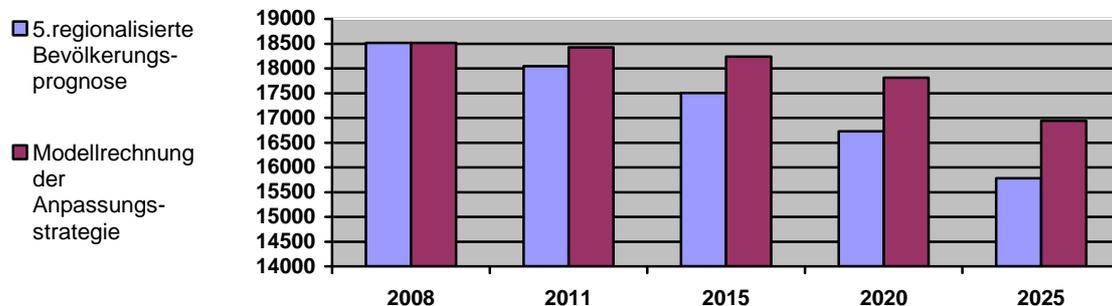
Prognoseansätze zur jährlichen Veränderung der Bevölkerungszahl der Gemeinde Hohe Börde aus der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt und der Modellrechnung (2011-2025)

<i>Jahr Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Pro- zent (gerundet)</i>	<i>5. regionalisierten Bevölkerungs- prognose des Landes Sachsen- Anhalt</i>	<i>Modellrechnung im Rahmen der Erarbeitung der Anpassungs- strategie der Gemeinde Hohe Börde an den demografischen Wandel (Basis: EW am 31.03.2011)</i>
2011	100 %	100 %
2012	- 0,792 %	- 0,159 %
2013	- 0,748 %	- 0,150 %
2014	- 0,737 %	- 0,221 %
2015	- 0,771 %	- 0,308 %
2016	- 0,811 %	- 0,406 %
2017	- 0,858 %	- 0,515 %
2018	- 0,895 %	- 0,626 %
2019	- 0,938 %	- 0,750 %
2020	- 1,018 %	- 0,916 %
2021	- 1,082 %	- 1,082 %
2022	- 1,167 %	- 1,167 %
2023	- 1,266 %	- 1,266 %
2024	- 1,326 %	- 1,326 %
2025	- 0,942 %	- 0,942 %

Tabelle 6 Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung (Quelle /12/)

	Basisjahr 2008	Prognose 2011	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
5. regionalisierte Bevölkerungsprognose Einwohner Hohe Börde gesamt	18.514	18.047	17.503	16.726	15.781
Einwohner gesamt in %	100 %	97,8 %	93,1 %	88,1 %	82,3 %
Modellrechnung der Anpassungsstrategie Einwohner Hohe Börde gesamt	18.514	(tatsächlich) 18.426	18.237	17.811	16.941
Einwohner gesamt in %	100 %	99,5 %	98,5 %	96,2 %	91,5 %

Tabelle 7 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2008 bis 2025, (Quellen /12/, /15/)



Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Dass in Bezug auf die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose bereits nach drei Jahren, also innerhalb des Zeitraumes der die größte Prognosegenauigkeit aufweisen sollte, in der Hohen Börde Abweichungen von über 60 % auftreten, verdeutlichen diesen Sachverhalt eindrücklich. Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.

Die Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel belässt es bei einer Prognose auf der gemeindlichen Ebene. Für die Flächennutzungsplanung ist jedoch eine weitere Differenzierung zumindest nach den in der Anpassungsstrategie als Planungsgrundlage festgelegten Sektoren A, B und C erforderlich, um das Entwicklungspotential für die Ortschaften jeweils standortkonkret bestimmen zu können. Eine gleichmäßige Aufteilung der Entwicklungspotentiale auf alle 14 Ortschaften entspräche nicht der prognostizierten Entwicklung, da die Entwicklungspotentiale hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung und der damit verbundenen Geburtenraten deutlich voneinander abweichen. Die Anpassungsstrategie /12/ geht davon aus, dass vor allem im Sektor A die Entwicklung deutlich positiver ausfallen wird als in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose berechnet. Hierfür sind zwei Gründe maßgebend.

- Der Sektor A ist aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg und der damit verbundenen Angebotsbreite an Arbeitsplätzen nicht in dem Maße den Abwanderungstendenzen ausgesetzt, wie diese für den Landkreis Börde durch die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegt wurden. Nach einer deutlichen Abwanderung bis zum Jahr 2005 ist seit 2006 ein nahezu ausgeglichener Wanderungssaldo im Sektor A vorhanden, während in den Sektoren B und C weiterhin eine Abwanderung stattfindet. Diese Tendenzen werden sich erkennbar fortsetzen.
- Im Sektor A ist eine deutlich abweichende Altersstruktur der Bevölkerung vorhanden. Der Anteil von Einwohnern unter 20 Jahre ist signifikant höher als im sonstigen Gemeindegebiet und im Landkreis. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre ist deutlich geringer. Ursache

hierfür ist das im Suburbanisierungsprozess im Zeitraum zwischen 1993 und 2000 vor allem mobile Bevölkerungsgruppen mit Kindern in die Hohe Börde gezogen sind. Der Anteil an zugezogenen Einwohnern aus dem Zeitraum 1990 bis 2000 beträgt im Sektor A an der Gesamtbevölkerung über 55%, das heißt nur 45% der heutigen Bevölkerung wohnten bereits vor 1990 in der Hohen Börde. Aufgrund der abweichenden Altersstruktur ist im Sektor A ein deutlich höherer Anteil von Einwohnern im fruchtbaren Alter vorhanden. Allein auf Grundlage der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die Einwohnerzahl im Sektor A zwischen 2006 und 2011 um 34 Personen angewachsen.

Der nachfolgenden Prognose wurden daher folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Die Sektoren B und C entwickeln sich weitgehend gemäß der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose.
- Die in der Modellrechnung der Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel ermittelten Abweichungen von der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose werden überwiegend dem Sektor A zugeordnet.

Folgende Entwicklung ist für die Ortschaften bis zum Jahr 2025 zu prognostizieren:

Einwohner	Jahr 2012	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025
Sektor A	11055	11040	11015	10644
Ortschaft Hermsdorf	1573	1571	1567	1515
Ortschaft Hohenwarsleben	1768	1765	1762	1702
Ortschaft Irxleben	2269	2266	2260	2185
Ortschaft Niederndodeleben	4201	4195	4186	4045
Ortschaft Wellen	1244	1242	1239	1198
Sektor B	5759	5647	5332	4941
Ortschaft Ackendorf	392	384	363	336
Ortschaft Bornstedt	431	423	399	369
Ortschaft Eichenbarleben	1082	1061	1002	926
Ortschaft Groß Santerleben	1026	1006	950	878
Ortschaft Nordgermersleben	834	818	772	714
Ortschaft Ochtmersleben	535	524	495	458
Ortschaft Rottmersleben	738	723	683	632
Ortschaft Schackensleben	721	707	668	617
Sektor C	1581	1550	1464	1356
Ortschaft Bebertal	1581	1550	1464	1356
Σ Hohe Börde	18395	18237	17811	16941

Tabelle 8 Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2025 nach Sektoren und Ortschaften

Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

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

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

- Die gewerbliche und industrielle Entwicklung in der Region Magdeburg setzt sich auch im Prognosezeitraum im bisherigen Umfang fort.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden.

Bisher wirkte sich die Entwicklung der Arbeitsplätze in der Region Magdeburg vor allem durch eine Senkung der Arbeitslosenquote aus. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Lehrlingsmangel, der sich im Prognosezeitraum weiter verschärfen wird. Zukünftig wird es von besonderer Bedeutung sein, qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen. Dies erfordert die Schaffung von Rahmenbedingungen durch Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauentwicklungsflächen, um die Potentiale an die Region Magdeburg zu binden. Der Hohen Börde kommt hier Bedeutung zur Deckung der Nachfrage nach ländlich geprägtem Wohnraum in der Region Magdeburg zu.

Hierfür ist es besonders wichtig, zukünftigen Haushaltgründern bedarfsgerecht Wohnraum bzw. Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Nur dann können die Ausgründungen aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Hohen Börde

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2025 des Bundes aus dem Jahr 2007 /16/ verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine Abnahme der Haushaltsgrößen auf 1,87 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2025 im Landesdurchschnitt prognostiziert. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für Verdichtungsräume tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum. Die Hohe Börde liegt mit 2,14 Einwohnern je belegter Wohnung deutlich über dem Landesdurchschnitt. Dies resultiert daraus, dass im letzten Jahrzehnt im Sektor A vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser errichtet haben. In den vor dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten vollzieht sich derzeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft weiter in den seit dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten fortsetzen, weshalb mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2025 zu rechnen ist. Die Gemeinde Hohe Börde geht hier von einer Annäherung an den prognostizierten Landesdurchschnitt von 1,87 Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2025 aus. Aufgrund der ländlichen Prägung wird ein Zuschlag auf den Landesdurchschnitt von 0,05 Personen je Haushalt weiterhin angenommen und für das Jahr 2025 mit ca. 1,92 Personen je Haushalt gerechnet. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 8.824 Haushalten für das Jahr 2025. Trotz der Einwohnerabnahme wird unter Zugrundelegung der Modell-

rechnung die Anzahl der Haushalte damit von 8.596 auf 8.824 ansteigen. Dies wäre eine Zunahme um ca. 228 Haushalte. Diese Zunahme wird sich nicht gleichmäßig, sondern differenziert nach den Sektoren darstellen. Für die Ortschaften wird folgende Haushaltsentwicklung erwartet:

Haushalte	Jahr 2012	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025
Sektor A	5166	5282	5426	5544
Ortschaft Hermsdorf	735	751	772	789
Ortschaft Hohenwarleben	826	845	868	886
Ortschaft Irxleben	1060	1084	1113	1138
Ortschaft Niederndodeleben	1963	2007	2062	2106
Ortschaft Wellen	581	594	610	624
Sektor B	2691	2702	2627	2573
Ortschaft Ackendorf	183	183	179	175
Ortschaft Bornstedt	201	202	196	192
Ortschaft Eichenbarleben	506	507	494	482
Ortschaft Groß Santerleben	479	481	468	457
Ortschaft Nordgermersleben	390	391	380	372
Ortschaft Ochtmersleben	250	251	244	239
Ortschaft Rottmersleben	345	346	336	329
Ortschaft Schackensleben	337	338	329	321
Sektor C	739	742	721	706
Ortschaft Bebertal	739	742	721	706
∑ Hohe Börde	8596	8726	8774	8824

Tabelle 9 Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2025 nach Sektoren und Ortschaften

Während im Sektor A ein durchgängiger Anstieg der Anzahl der Haushalte um ca. 7,3% bis zum Jahr 2025 zu erwarten ist, verläuft die Entwicklung in den Sektoren B und C differenziert. Nach einem geringen Anstieg der Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2015 nimmt deren Anzahl ab 2015 voraussichtlich ab. Die prognostizierte Abnahme ist jedoch im Vergleich zum Landkreis und zum Land Sachsen-Anhalt als sehr moderat zu bezeichnen.

3.3. Wohnbauflächen

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

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln.

3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand

Der Wohnungsbestand wurde im Rahmen des Zensus 2011 erhoben /18/ und zum 31.12.2011 anhand der Baufertigstellungen fortgeschrieben. Zum 31.12.2011 stieg die Anzahl der Wohnungen auf 8.991 an. Der Wohnungsbestand in der Hohen Börde wurde bisher bis zum Jahr 2009 anhand der Fortschreibungen der Erhebungen aus dem Jahr 1995 ermittelt. Hierbei sind für das Jahr 2009 in der Gemeinde 9.404 Wohnungen erfasst. Der Zensus 2011 hat diese Anzahl erheblich nach unten korrigiert. Gemäß dem Zensus 2011 sind in der Gemeinde Hohe Börde am Stichtag 09.05.2011 - 8.983 Wohnungen vorhanden, mithin 413 Wohnungen weniger als die Fortschreibung beinhaltete. Diese teilen sich wie folgt auf:

	Gemeinde Hohe Börde	Sektor A	Sektor B	Sektor C
Bestand Wohnungen am 09.05.2011	8983	5371	2846	766
bewohnte Wohnungen am 09.05.2011	8464	5050	2686	728
leerstehende Wohnungen am 09.05.2011	519	321	160	38

Tabelle 10 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quelle /18/)

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Gemeinde Hohe Börde beträgt 95,0 m². Sie liegt damit erwartungsgemäß deutlich über dem Landesdurchschnitt von 78,9 m² je Wohnung. Der Wohnungsleerstand ist mit 5,8% im Landesvergleich (9,5%) und Kreisvergleich (8,0%) relativ niedrig. Er differiert hinsichtlich des Umfangs zwischen den Sektoren A, B und C nicht erheblich, hat jedoch unterschiedliche Ursachen. Während in den ländlichen Bereichen der Leerstand vor allem substanzbedingt ist, besteht im Sektor A ein struktureller Wohnungsleerstand, der vor allem die nach 1990 errichteten Geschosswohnungsbauten betrifft. Vom bestehenden Leerstand mit 5,8% sind in der Regel 3% als allgemeine Fluktuationsreserve anzunehmen (Wohnungswechsel, Eigentumsverkauf). Der dauerhafte Wohnungsleerstand beträgt somit ca. 2,8%. Die Wohnflächenauswertung pro Einwohner des Zensus liegt noch nicht vor. Gemäß der Bestandsfortschreibung stieg die Wohnfläche pro Einwohner von 41,4 m² im Jahr 2006 auf 42,7 m² im Jahr 2009 an.

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

Folgende Bebauungspläne mit Wohnbauflächen oder Bauflächen mit Wohnungsanteil (Mischgebiete / Dorfgebiete) sind in der Gemeinde Hohe Börde rechtsverbindlich:

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Ackendorf	Am Rodelberg	28.11.2000	Allgemeines Wohngebiet
Ackendorf	Am Bahnhof	30.09.2003	Mischgebiet
Bebertal	An der Kämpe	12.10.2001	Allgemeines Wohngebiet
Bebertal	Am Rüsterberge I	16.01.1998	Allgemeines Wohngebiet
Bebertal	Am Rüsterberge (III.Bauabschnitt)	18.04.2006	Allgemeines Wohngebiet
Bornstedt	Wohngebiet Am Mühlenweg	30.03.1994	Allgemeines Wohngebiet
Bornstedt	Zum Anger	14.05.2006	Dorfgebiet
Eichenbarleben	Neue Straße	27.09.1994	Allgemeines Wohngebiet
Eichenbarleben	Unter den Linden	18.06.1996	Allgemeines Wohngebiet
Eichenbarleben	Mammendorf Süd	04.10.1994	Allgemeines Wohngebiet
Groß Santerleben	Auf der Badekuhle	14.01.1994	Allgemeines Wohngebiet
Groß Santerleben	Am Sportplatz	17.03.1993	Allgemeines Wohngebiet
Groß Santerleben	Am Wellener Weg	08.12.1995	Allgemeines Wohngebiet
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.1 (teilweise Wohnen) in der Fassung der 1.Änderung	17.10.1990	Allgemeines Wohngebiet
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.2 (teilweise Wohnen)	10.10.1990	Allgemeines Wohngebiet
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.6 Gersdorfer Kessel in der Fassung der 3.Änderung vom 29.10.2010	28.01.1992	Allgemeines Wohngebiet
Hermsdorf	Seeblick	02.08.1999	Allgemeines Wohngebiet
Hohenwarsleben	Bebauungsplan Nr.2 Wohnpark Hohe Börde in der Fassung der 4.Änderung vom 11.07.2003	25.11.1992	Allgemeines Wohngebiet
Irxleben	Bebauungsplan Nr.3/1 Am Stadtfeld in der Fassung der 1.Änderung vom 23.03.2001	09.12.1991	Allgemeines Wohngebiet
Irxleben	Bebauungsplan Nr.4/1 Wohngebiet II	15.07.1992	Allgemeines Wohngebiet
Irxleben	Bebauungsplan Nr.7/1 Im Fuchstal	19.03.1993	Allgemeines Wohngebiet
Irxleben	Bebauungsplan Nr.9/1 Am Sportplatz in der Fassung der 5.Änderung vom 24.02.2009	31.01.1994	Allgemeines Wohngebiet
Irxleben	Bebauungsplan Nr.10/1 Am Schnarsleber Weg in der Fassung der 1.Änderung vom 12.05.2000	16.01.1995	Allgemeines Wohngebiet

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in der Fassung der 4. Änderung vom 17.07.2013	27.09.1993	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.2 Im Lämmertal in der Fassung der 1.Änderung vom 11.06.2004	09.09.1993	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.3 Süd - Bördeblick in der Fassung der 4.Änderung vom 11.08.2010	20.09.1994	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.5 Süd II - Wartbergblick in der Fassung der 1.Änderung vom 20.05.1998	05.11.1996	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Vorhaben- und Erschließungsplan Schillerstraße	21.06.1993	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Niederndodeleben	Schrotetalsiedlung	09.10.1992	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Die Gehrecken in der Fassung der 1.Änderung vom 03.04.1998	03.04.1998	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	An den Röthen	24.09.1999	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Kantorgarten in der Fassung der 1.Änderung vom 31.05.2000	10.03.1994	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Hinter dem Kantorgarten	07.12.1994	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.8 Kantorberg	05.06.1998	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Bebauungsplan Am Cönterstieg in der Fassung der 6.Änderung vom 27.03.2013	28.03.1996	Allgemeines Wohngebiet
Niederndodeleben	Pascheberg	21.07.2009	Mischgebiet
Niederndodeleben	Walter-Rathenau-Straße	24.03.2010	Allgemeines Wohngebiet
Nordgermersleben	Bebauungsplan Birkenweg	24.07.1998	Allgemeines Wohngebiet
Ochtmersleben	Bebauungsplan Am Sportplatz	09.05.1994	Allgemeines Wohngebiet
Rottmersleben	Zum Olbetal	31.08.2001	Mischgebiet
Rottmersleben	Siedlung	28.03.2006	Mischgebiet
Rottmersleben	Alter Sportplatz in der Fassung der 4.Änderung vom 12.10.2004	25.06.1997	Allgemeines Wohngebiet
Schackensleben	Neue Siedlung	12.05.2004	Allgemeines Wohngebiet
Wellen	Gartenweg in der Fassung der 1.Änderung vom 23.06.2000	21.03.1995	Allgemeines Wohngebiet
Wellen	Burgende in der Fassung der 3. Änderung vom 07.10.2008	06.04.1993	Allgemeines Wohngebiet
Wellen	Im Felde	30.09.1992	Allgemeines Wohngebiet

Tabelle 11 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohngebiete seit 1990

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

- Ackendorf - Flächen östlich des Baugebietes Rodelberg (Ergänzungssatzung Gartenstraße)
- Bebertal - Ortsteil Dönstedt an der Straße zur Zollstange
- Bebauung beiderseits der Friedensstraße zwischen Ortsteil Alvensleben und Dönstedt
- Bebauung An der Kämpe
- Waldsiedlung
- Eichenbarleben - Bebauung an der Parkstraße und Am Tieg
- Hermsdorf - Wohnpark Alte Mühle (Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich)
- Hohenwarleben - Bebauung an der Karl-Marx-Straße einschließlich Ergänzungssatzung
- Irxleben - Bebauung an der Staukenfeldstraße / Niederndodeleber Straße
- Bebauung südlich der Hohenwarleber Straße
- Niederndodeleben - Bebauung Goethestraße, Schillerstraße, Lessingstraße
- Bebauung am Gartenweg
- Bebauung nördlich und südlich der Magdeburger Straße östlich des Olvenstedter Weges
- Bebauung Rodensleber Straße, Hemsdorfer Weg, Mühlenweg
- Nordgermersleben - Bebauung südlich der Bahnhofstraße, Bornstedter Weg und Eichenbarleber Weg
- Schackensleben - Bebauung Neue Siedlung / Berliner Straße

Die vorstehenden Flächen wurden aufgrund der deutlich überwiegenderen Prägung durch Wohnnutzung als Wohnbauflächen eingestuft und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche

Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1-Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica /19/ wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m²/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m²/Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden jedoch nicht festgestellt. Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Diesem Prozess entgegenzuwirken ist

nur beschränkt möglich, da hierdurch Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsschichten zu erwarten wären. Weiterhin trägt die Bindung an die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.

Die vorstehend dargelegten Sachverhalte unterstützen die Prognose zur deutlichen Verringerung der Haushaltsgröße bis 2025. Sie belegen jedoch auch, dass hieraus keine gesteigerte Nachfrage nach Kleinwohnungen zu erwarten ist, sondern die nachgefragten Wohnungsgrößen sich trotz Verringerung der Haushaltsgröße nicht wesentlich verändern werden.

Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

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

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

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

Tabelle 12 Bedarfsentwicklung bezüglich der Wohnformen (Quelle:/20/)

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass einem erheblichen Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosezeitraum gegenüber steht. Da der suburbane Raum des Sektors A wesentlich durch die Entwicklung in der angrenzenden Landeshauptstadt Magdeburg geprägt wird, sind die Prognosen für die Hohe Börde zwischen den vorstehenden Werten des Landkreises Börde und der Landeshauptstadt Magdeburg anzunehmen.

Um den strukturellen Fehlbedarf zu ermitteln, wurde die Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum von 2006 bis 2012 ausgewertet, einem Zeitraum in dem die Einwohnerzahl der Hohen Börde von 18.947 auf 18.395 Einwohner abgenommen hat, trotz einer weitgehend ausgeglichenen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Der in diesem Zeitraum ermittelte Bedarf resultiert daher nicht aus dem Suburbanisierungsprozess, sondern war im Gegenteil mit einer Abwanderung verbunden.

Folgender Wohnungsneubau war im Einfamilienhausbau zu verzeichnen:

Jahr	erteilte Bau-genehmigungen Gemeinde Hohe Börde	erteilte Bau-genehmigungen Sektor A	erteilte Bau-genehmigungen Sektor B	erteilte Bau-genehmigungen Sektor C
2006	52	37	9	6
2007	31	18	11	2
2008	29	22	4	3
2009	30	25	3	2
2010	41	33	7	1
2011	37	27	9	1
2012	40	31	7	2
Ø pro Jahr	37,1	27,6	7,1	2,4

Tabelle 13 Neubau von Einfamilienhäusern (Quelle: Zuarbeit des Statistischen Landesamtes)

Der jährliche Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Gemeinde Hohe Börde lag im Zeitraum von 2006 bis 2012 bei 37,1 Bauplätzen pro Jahr. Hiervon entfielen 27,6 Bauplätze pro Jahr auf den Sektor A.

3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

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

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025
Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose der Modellrechnung wird für das gesamte Gemeindegebiet ein Einwohnerrückgang um 1.485 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird jedoch voraussichtlich um ca. 228 Haushalte zunehmen, da eine Angleichung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich stark differenziert zwischen den Ortschaften. Im suburbanen Sektor A wird die Anzahl der Haushalte um ca. 378 steigen. In den ländlichen Sektoren B und C wird die Zahl der Haushalte um ca. 150 sinken.
2. struktureller Wohnungsbedarf
Wie bereits unter Punkt 3.3.2. dargestellt, besteht ein struktureller Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf resultiert aus dem zu erwartenden Wohnungsverlust durch die Anpassung der Wohngrößen an den Bedarf und dem strukturellen Defizit durch den Mangel an angebotenen Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Tendenzen resultieren aus einer Entwicklung, die in vielen Orten, die in vielen Orten mit Einfamilienhausgebieten, die nach 1990 errichtet wurden, erkennbar ist. Mit der Erstbesiedelung ziehen in die Einfamilienhausgebiete in der Regel Familien mit Kindern ein, deren Kinder später eigene Familien gründen. Zurück bleiben die Elternpaare. Die Einwohnerdichte sinkt hierdurch bei diesen Einfamilienhausgebieten regelmäßig ca. 10 bis 25 Jahre nach dem Erstbezug deutlich. Um die Kinder bei der Gründung neuer Familien am Ort zu halten, sind Angebote für neue Wohnungen erforderlich, da aufgrund relativ einheitlicher Altersstrukturen nicht in gleichem Umfang durch Sterbefälle Wohnungen frei werden. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre bietet dafür eine beurteilungsrelevante Grundlage.

Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist es, junge Familien, die sich aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen. Im Durchschnitt der letzten 7 Jahre wurden pro Jahr 37,1 Einfamilienhäuser in der Hohen Börde errichtet. Dieser Bedarf wurde ausschließlich durch den gemeindlichen Eigenbedarf verursacht. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein ähnlicher Bedarf auch im Planungszeitraum bestehen wird.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025

	Gemeinde Hohe Börde	Sektor A	Sektor B	Sektor C
2006 - 2012 durchschnittliche jährl. Bautätigkeit	37 Wohnungen	28 Wohnungen	7 Wohnungen	2,5 Wohnungen
Bedarf im 15 Jahreszeitraum	ca. 555 Wohnungen	ca. 420 Wohnungen	ca. 105 Wohnungen	ca. 38 Wohnungen
Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	ca. 378 Wohnungen	ca. 378 Wohnungen	keine zusätzlichen Wohnungen	keine zusätzlichen Wohnungen
angenommener Bedarf	563	420	105	38

Tabelle 14 Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Sektoren

3. Der Rahmen, in dem sich der zukünftige Bedarf an Wohnbauplätzen in der Hohen Börde bewegen wird, wird durch die Determinanten der prognostizierten Haushaltsentwicklung und des strukturellen Wohnbedarfes bestimmt. Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potentiale gewährleistet werden.

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

3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Hohe Börde wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben.

Wohnbauflächenreserven bestehen in folgenden Bebauungsplänen für Wohngebiete und Wohngebäude in Mischgebieten:

	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Flächen gesamt	davon Wohnbau	freie Baugrundstücke gesamt	davon erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Sektor A							
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.6 Gersdorfer Kessel	6,12 ha	1,11 ha	12	0	3	9
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.1 (Mischgebiet)	0,80 ha	0,40 ha	6	6	0	0
Σ Hermsdorf		6,92 ha	1,51 ha	18	6	3	9
Irxleben	Bebauungsplan Nr.9 Am Sportplatz	4,43 ha	4,43 ha	45	12	0	33
Irxleben	Bebauungsplan Nr.10 Schnarsleber Weg	2,48 ha	2,48 ha	30	5	25	0
Σ Irxleben		6,91 ha	6,91 ha	75	17	25	33
Niederndodeleben	Bebauungsplan Kantorgarten	5,41 ha	5,41 ha	70	5	4	61
Niederndodeleben	Vorhaben- und Erschließungsplan Schillerstraße	0,40 ha	0,25 ha	3	3	0	0
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.3 Wohngebiet Süd - Bördeblick	3,78 ha	3,78 ha	41	2	0	39
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.5 Wohngebiet Süd II - Wartbergblick	7,34 ha	7,34 ha	108	0	108	0
Niederndodeleben	Vorhaben- und Erschließungsplan An den Röthen	0,18 ha	0,18 ha	3	3	0	0
Σ Niedern-dodeleben				225	13	112	100
Wellen	Gartenweg	0,35 ha	0,35 ha	6	6	0	0
Wellen	Vorhaben- und Erschließungsplan Burgende	4,42 ha	4,42 ha	63	47	0	16
Σ Wellen		4,77 ha	4,77 ha	69	53	0	16

	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Flächen gesamt	davon Wohnungsbau	freie Baugrundstücke gesamt	davon erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Sektor B							
Ackendorf	Am Rodelberg	0,70 ha	0,70 ha	7	0	7	0
Ackendorf	Am Bahnhof	0,40 ha	0,20 ha	2	0	2	0
Σ Ackendorf		1,10 ha	0,90 ha	9	0	9	0
Bornstedt	Am Mühlenweg	1,43 ha	1,43 ha	16	16	0	0
Eichenbarleben	Neue Straße	3,51 ha	3,51 ha	51	0	4	47
Eichenbarleben	Unter den Linden	2,83 ha	2,83 ha	40	40	0	0
Σ Eichenbarleben		6,34 ha	6,34 ha	91	40	4	47
Groß Santerleben	An der Badekuhle	0,43 ha	0,43 ha	6	6	0	0
Groß Santerleben	Am Sportplatz	7,60 ha	7,60 ha	96	18	34	44
Σ Groß Santerleben		8,03 ha	8,03 ha	102	24	34	44
Ochtmersleben	Am Sportplatz	5,82 ha	5,82 ha	71	0	5	66
Rottmersleben	Alter Sportplatz	0,80 ha	0,80 ha	10	1	0	9
Schackensleben	Neue Siedlung (Fläche steht aufgrund langfristigen Pachtvertrag nicht zur Verfügung)	0,20 ha	0,20 ha	3	0	3	0

Tabelle 15 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

Baugebiete (durch Bebauungsplan gesichert) Stand: April 2013

Sektor A - Hermsdorf

Vollständig ausgelastet sind die in Tabelle 11 aufgeführten Wohngebiete im Bebauungsplan Nr.2 (Elbepark mit Gewerbe und Wohnen) und im Bebauungsplan Seeblick.

- Hermsdorf Bebauungsplan Nr. 1
 - überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete, Teilfläche im Norden an der Straße Am Schrebergarten Mischgebiet
 - rechtsverbindlich seit 17.10.1990, derzeit gültig in der Fassung der 1. Änderung
 - 6 bis 10 Baugrundstücke am Nordrand der Gartenanlage geeignet für Wohnbebauung (freie Flächen schwarz schraffiert), die Flächen stehen derzeit aufgrund der vollständigen Belegung durch Kleingärten nicht zur Verfügung
 - 6 Baugrundstücke verfügbar



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Hermsdorf Bebauungsplan Nr. 6 "Gersdorfer Weg"
 - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 28.01.1992, derzeit gültig in der Fassung der 3. Änderung vom 29.10.2010
 - am Ostrand des Plangebietes vorgesehener Schulstandort, ehemals für eine Sekundarschule vorgesehen, teilweise Vorhaltung für einen Grundschulneubau (Standort noch nicht entschieden)
 - im Rahmen der 1. Änderung Festsetzung einer Teilfläche von 1,11 ha als Wohnbaufläche am Westrand der freien Fläche, unerschlossen, 12 Bauplätze (freie Flächen einschließlich des Grundschulstandortes schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

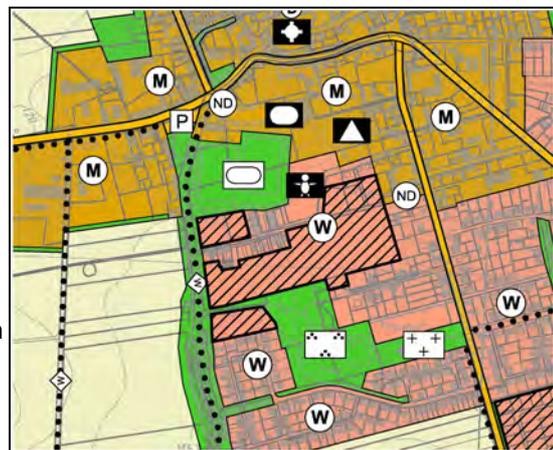
Sektor A - Hohenwarsleben

Vollständig bebaut sind die in Tabelle 11 aufgeführten Wohngrundstücke im Bebauungsplan Nr. 2 Wohnpark Hohe Börde. In der Ortschaft sind derzeit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen keine Flächenreserven vorhanden.

Sektor A - Irxleben

Vollständig ausgelastet sind die Wohngrundstücke der in Tabelle 11 aufgeführten Bebauungspläne Nr. 3/1 Am Stadtfeld, Nr. 4/1 Wohngebiet II und Nr. 7/1 Fuchstal.

- Irxleben Bebauungsplan Nr. 9/1 "Am Sportplatz"
 - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 31.01.1994, zuletzt geändert durch die 5. Änderung, derzeit im Verfahren der 6. Änderung
 - Teilerschließung
 - 45 freie Baugrundstücke (Stand 2012)
 - Das Wohngebiet "Am Sportplatz" befindet sich in zentraler Lage der Ortschaft Irxleben (freie Flächen schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Irxleben Bebauungsplan Nr. 10 "Am Schnarsleber Weg"
 - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 16.01.1995
 - Erschließung des ersten Ringes nach Norden fehlt
 - 30 freie Baugrundstücke (Stand 2012), davon 5 vollständig erschlossen (freie Flächen schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor A - Niederndodeleben

Vollständig bebaut sind die Wohngrundstücke der in Tabelle 11 angeführten Bebauungspläne Nr. 2 Im Lämmertal, Schrotetalsiedlung, Die Gehrecken, Nr. 8 Kantorberg, Hinter dem Kantorgarten. Weitgehend bebaut bzw. derzeit im Bau und vollständig an Bauherren veräußert sind die Wohnbauflächen in den Bebauungsplänen Nr.1 Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße und Am Cönterstieg.

- Niederndodeleben Bebauungsplan "Kantorgarten"
 - Allgemeines Wohngebiet Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 10.03.1994
 - Erschließung weitgehend noch nicht erfolgt, 5 Grundstücke durch Lindenstraße erschlossen, 4 weitere Grundstücke durch Stichwege erschlossen
 - 70 freie Baugrundstücke (Stand 2012) (freie Flächen erschlossene und teilweise erschlossene Grundstücke schwarz schraffiert, nicht erschlossene Grundstücke rot schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Niederndodeleben Vorhaben- und Erschließungsplan "Schillerstraße"
 - Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet
 - rechtsverbindlich seit 21.06.1993
 - 5 freie Baugrundstücke (Stand 2012) (schwarz schraffiert), davon 2 Baugrundstücke für Schulparkplatz erforderlich (erschlossen durch Straße Am Mühlenberg, Deckschicht der Straße fehlt noch)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Niederndodeleben Bebauungsplan Nr.3 Wohngebiet Süd "Bördeblick"
 - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 20.09.1994 in der Fassung der 4.Änderung vom 11.08.2010
 - Erschließung teilweise, westliche Randgrundstücke nicht erschlossen
 - 41 freie Baugrundstücke (Stand 2012), davon 2 erschlossen (unerschlossene Flächen rot schraffiert, erschlossene Flächen schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Niederndodeleben Bebauungsplan Nr.5 "Wohngebiet Süd II - Wartbergblick" (Flächen östlich angrenzend an Hohendodeleber Straße)
 - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 05.11.1996
 - parzelliert, nur Hauptversorgungsleitungen verlegt, teilerschlossen
 - 108 Baugrundstücke
Gebiet bildet die Zufahrt zum vorhandenen Wohngebiet Süd westlich davon (freie Flächen schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Niederndodeleben Bebauungsplan "An den Röthen"
 - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 24.09.1999
 - erschlossen
 - 3 freie Baugrundstücke (Stand 2012) (freie Flächen schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor A - Wellen

Vollständig bebaut ist das in Tabelle 11 angeführte Wohngebiet Im Felde.

- Wellen Vorhaben- und Erschließungsplan "Burgende"
 - Allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 06.04.1993 in der Fassung der 3. Änderung vom 07.10.2008
 - bis auf eine Straße zwar noch nicht abschließend aber nutzbar erschlossen
 - ca. 63 freie Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, davon 47 Grundstücke erschlossen (freie Flächen erschlossen schwarz schraffiert, nicht erschlossene Flächen rot schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Wellen Bebauungsplan "Gartenweg"
 - Allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich, seit 21.03.1995
 - voll erschlossen
 - 6 freie Baugrundstücke (freie Flächen schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Ackendorf

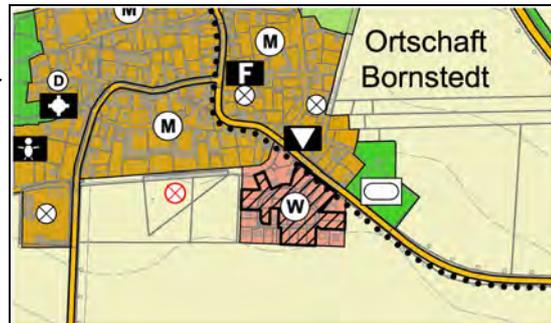
- Ackendorf Bebauungsplan "Am Rodelberg"
 - Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 28.11.2000
 - Teilerschließung (Wasser, Schmutzwasser etc.) erfolgt
 - 0,7 Hektar, 7 Baugrundstücke (freie Baugrundstücke schwarz schraffiert)
- Ackendorf Bebauungsplan "Am Bahnhof"
 - Mischgebiet, Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 30.09.2003
 - teilerschlossen
 - 0,2 Hektar, 2 Baugrundstücke (freie Baugrundstücke schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Bornstedt

- Bornstedt Bebauungsplan "Wohngebiet am Mühlenweg"
 - Allgemeines Wohngebiet Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 30.03.1994
 - vollständig erschlossen
 - 1,63 Hektar, 16 freie Baugrundstücke (freie Baugrundstücke schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Eichenbarleben

Vollständig bebaut sind die in Tabelle 11 angeführten Grundstücke im Bebauungsplan Siedlung in Mammendorf.

- Eichenbarleben Bebauungsplan "Neue Straße"
 - Allgemeines Wohngebiet Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 27.09.1994
 - nicht erschlossen
 - 3,51 Hektar, 51 freie Baugrundstücke (unerschlossene freie Baugrundstücke rot schraffiert, bereits parzellierte Flächen schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Eichenbarleben Bebauungsplan "Unter den Linden"
 - Allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 27.09.1994
 - vollständig erschlossen
 - 40 freie Baugrundstücke (freie Baugrundstücke schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Groß Santerleben

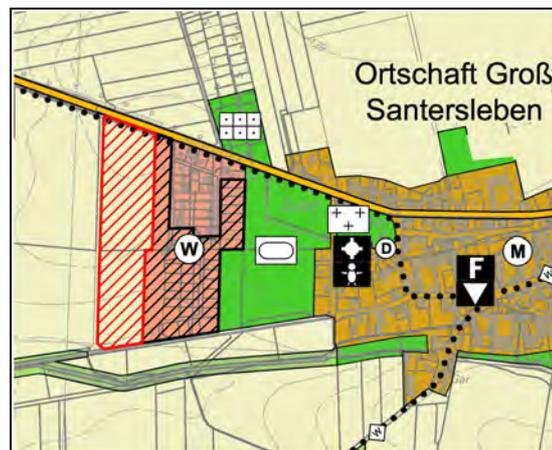
Vollständig bebaut sind die in Tabelle 11 angeführten Grundstücke im Bebauungsplan "Am Wellener Weg".

- Groß Santerleben Bebauungsplan "An der Badekuhle"
 - Allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 14.01.1994
 - vollständig erschlossen
 - 6 freie Baugrundstücke (freie Baugrundstücke schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

- Groß Santerleben Bebauungsplan "Am Sportplatz"
 - Allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 17.03.1993
 - 1. Bauabschnitt vollständig erschlossen, 18 freie Baugrundstücke
 - 2. Bauabschnitt teilweise erschlossen, 34 freie Baugrundstücke
 - 3. Bauabschnitt nicht erschlossen (freie Baugrundstücke 1. und 2.BA schwarz schraffiert, 3.BA rot schraffiert)



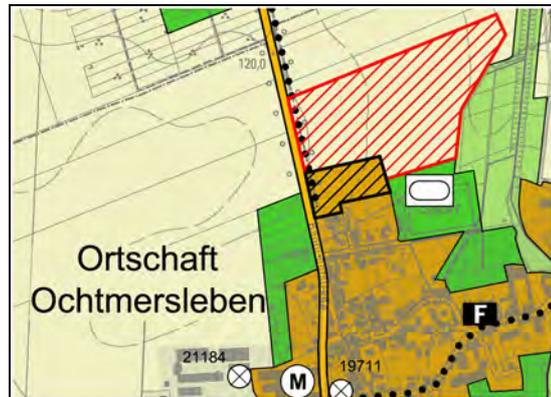
ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Nordgermersleben

Vollständig bebaut sind die in Tabelle 11 angeführten Grundstücke im Bebauungsplan "Birkenweg". In Bebauungsplänen sind in Nordgermersleben keine freien Bauplätze vorhanden.

Sektor B - Ochtmersleben

- Ochtmersleben Bebauungsplan "Am Sportplatz"
 - Allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 09.05.1994
 - bis auf eine Teilfläche westlich des Sportplatzes nicht erschlossen (teilerschlossene freie Baugrundstücke schwarz schraffiert, nicht erschlossene Baugrundstücke rot schraffiert)

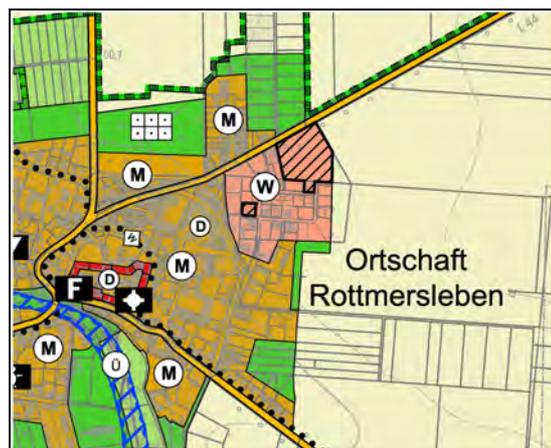


ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Rottmersleben

Vollständig bebaut sind die in Tabelle 11 angeführten Grundstücke in den Bebauungsplänen Zum Olbetal und Siedlung.

- Rottmersleben Bebauungsplan "Alter Sportplatz"
 - Allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 25.06.1997
 - bis auf eine Teilfläche im Norden voll erschlossen
 - 1 freies Baugrundstück erschlossen, 9 freie Baugrundstücke nicht erschlossen (freie Baugrundstücke schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Schackensleben

- Schackensleben Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet Neue Siedlung
 - Allgemeines Wohngebiet Einfamilienhäuser
 - rechtsverbindlich seit 12.05.2004
 - teilweise erschlossen
 - 3 freie Baugrundstücke im Norden, die jedoch langfristig verpachtet sind (freie Baugrundstücke schwarz schraffiert)



ALK/TK 10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor C - Bebertal

Vollständig bebaut sind die Grundstücke in den in Tabelle 11 angeführten Bebauungsplänen "An der Kämpe", "Am Rüsterberge" und "Am Rüsterberge - III. Bauabschnitt". Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind in Bebertal keine freien Bauplätze vorhanden.

innerörtliche Baulandreserven

Folgende innerörtlichen Baulandreserven an bisher bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen sind in den Ortschaften vorhanden:

- Sektor A
Hermsdorf
 - westlich der Neuen Straße gemischte Baufläche (derzeit im Bebauungsplan Nr.4 als Gewerbegebiet festgesetzt), nur sehr eingeschränkt für Wohnnutzung geeignet, da die Fläche durch mehrere Gasleitungen (Ferngas) und Wasserleitungen gequert wird, Fläche soll teilweise für die Erweiterung der Sportanlagen vorgehalten werden ca. 16 Bauplätze
 - im Norden des Wohngebietes Alte Mühle (0,65 Hektar) ca. 8 Bauplätze
 - im Ortskern Gärten Mittelstraße (Westabschnitt), Poststraße Südseite und westlich des Friedhofes an der Irxleber Straße ca. 8 Bauplätze
 - Hermsdorf gesamt ca. 32 Bauplätze
- Sektor A
Hohenwarsleben
 - Hermsdorfer Weg ca. 6 Bauplätze
 - im Ortskern an der Kirchstraße und allgemein ca. 6 Bauplätze
 - Hohenwarsleben gesamt ca. 12 Bauplätze
- Sektor A
Irxleben
 - Stauckefeldstraße ca. 2 Bauplätze
 - Birkenweg / Platanenweg ca. 5 Bauplätze
 - Asternweg / Tulpenweg / Gartenweg ca. 8 Bauplätze
 - Morgenstraße ca. 6 Bauplätze
 - Helmstedter Str. westlicher Ortsausgang, ehemalige Gärtnerei ca. 3 Bauplätze
 - Neuer Weg / Darrwiesenstraße ca. 4 Bauplätze
 - Irxleben gesamt ca. 28 Bauplätze
- Sektor A
Niederndodeleben
 - Niemöller Privatweg ca. 8 Bauplätze
 - ehemalige Möbelfabrik Hemsdorfer Weg (Fläche steht nur teilweise zur Verfügung, da mit gewerblichen Gebäuden bebaut) ca. 16 Bauplätze
 - Rodensleber Straße ca. 4 Bauplätze
 - Hagenwinkel (Ende der Straße) ca. 6 Bauplätze
 - Gartenweg ca. 2 Bauplätze
 - südlich Magdeburger Straße ca. 4 Bauplätze
 - Olvenstedter Weg ca. 2 Bauplätze
 - Pascheberg ca. 1 Bauplatz
 - Ringstraße Schnarsleben (gegenüber Friedhof) ca. 4 Bauplätze
 - Ringstraße Westabschnitt ca. 1 Bauplatz
 - Menndorfer Weg ca. 2 Bauplätze
 - Bahnhofstraße Nachnutzung der Nutzungsbrache ca. 5 Bauplätze
 - Lindenstraße ca. 2 Bauplätze
 - Niederndodeleben gesamt ca. 57 Bauplätze

- Sektor A
Wellen
 - Niederndodeleber Straße ca. 8 Bauplätze
 - Buchweg ca. 1 Bauplatz
 - Kleine Straße ca. 3 Bauplätze
 - August-Bebel-Weg ca. 3 Bauplätze
 - Irxleber Siedlung ca. 15 Bauplätze
 - Wellen gesamt ca. 30 Bauplätze
- Sektor B
Ackendorf
 - Dorfstraße (Landesstraße L 44) Südabschnitt und allgemein ca. 8 Bauplätze
 - Wohngebiet neben Am Rodelberg ca. 6 Bauplätze
 - Ackendorf gesamt ca. 14 Bauplätze
- Sektor B
Bornstedt
 - zwischen Hauptstraße und Zum Wehr ca. 8 Bauplätze
 - allgemein im Dorfgebiet ca. 8 Bauplätze
 - Bornstedt gesamt ca. 16 Bauplätze
- Sektor B
Eichenbarleben
 - Fläche am Ortsausgang in Richtung Bornstedt nördlich ca. 8 Bauplätze
(Bodenbelastungen nur partiell für Wohnen geeignet, Nutzung für Kleingewerbe vorgesehen)
 - Neue Straße Gärten der Höfe Magdeburger Straße ca. 8 Bauplätze
 - allgemeine Verdichtungsmöglichkeiten im Ort ca. 7 Bauplätze
 - Eichenbarleben gesamt ca. 23 Bauplätze
- Sektor B
Groß Santerleben
 - ehemalige Geflügelmastanlage westlich des Wellener Weges ca. 10 Bauplätze
 - Groß Santerleben gesamt ca. 10 Bauplätze
- Sektor B
Nordgermersleben
 - ehemalige Zuckerfabrik nördlich der Bahnhofstraße ca. 4 Bauplätze
 - ehemaliges Bahngelände zwischen Birkenweg und Bahnhofstr. ca. 16 Bauplätze
 - Eichenbarleber Weg ca. 6 Bauplätze
 - Am Thie ca. 2 Bauplätze
 - Nordgermersleben gesamt ca. 28 Bauplätze
- Sektor B
Ochtmersleben
 - allgemein im Ortskern ca. 10 Bauplätze
 - Ochtmersleben gesamt ca. 10 Bauplätze
- Sektor B
Rottmersleben
 - Zum Olbetal, Gärten der Straße Großer Winkel ca. 4 Bauplätze
 - Zur Siedlung und Baulücken allgemein ca. 5 Bauplätze
 - Rottmersleben gesamt ca. 9 Bauplätze

- Sektor B
Schackensleben
 - ehemalige Zuckerfabrik nördlich der Bahnhofstraße ca. 12 Bauplätze
(nur eingeschränkt für bauliche Nutzung geeignet, da belastet, bauliche Nutzung gegebenenfalls Teilflächen der Zuckerfabrik im Osten)
 - Eichenbarleber Straße neben Schule ca. 2 Bauplätze
 - südlich der Bahnhofstraße ca. 4 Bauplätze
 - allgemein im Ortskern ca. 6 Bauplätze
 - Schackensleben gesamt ca. 24 Bauplätze

- Sektor C
Bebertal
 - Waldsiedlung ca. 1 Bauplatz
 - Kleingärten an der Beber ca. 5 Bauplätze
 - Friedensstraße Nordseite ca. 1 Bauplatz
 - Friedensstraße Südseite (rückwärtiger Bereich) ca. 4 Bauplätze
 - Bebertal gesamt ca. 11 Bauplätze

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen aber auch in Wohngebieten. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 20 Jahre (von 1990 bis 2010) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau nur ca. 20 bis 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Für folgende Flächen wurde in den letzten Jahren versucht eine Nachnutzung zu finden, dies scheiterte jedoch an den erheblichen Investitionskosten für die Sanierung

- Schackensleben Zuckerfabrik
- Eichenbarleben Flächen am Ortsausgang in Richtung Bornstedt
- Niederndodeleben ehemalige Möbelfabrik Hemsdorfer Weg

Die Nachnutzung dieser Flächen ist aufgrund der Bodenbelastungen mit erheblichen Freilegungskosten verbunden, die derzeit über den Grundstückspreis für Wohnbebauung nicht refinanziert werden können. Die hier möglichen Bauplätze werden daher nur mit einer geringen Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau bereitgestellt werden können. Sie werden mit dem Faktor 0,2 (20% Wahrscheinlichkeit der Innutzungnahme innerhalb von 15 Jahren) angerechnet. Ansonsten wird allgemein der Faktor 0,5 (50% Wahrscheinlichkeit der Innutzungnahme) verwendet.

Gebäudeleerstand

Der Wohnungsleerstand in der Gemeinde Hohe Börde beträgt 519 Wohnungen bzw. 5,8% des Bestandes. Davon sind 270 Wohnungen (3% des Bestandes) als allgemeine Funktionsreserve anzusehen. Der dauerhafte Wohnungsleerstand beträgt ca. 249 Wohnungen. Aufgrund der Ausstattungsmerkmale sind von den 249 Wohnungen ca. 119 Wohnungen als substanzbedingter Leerstand einzustufen. Ca. 130 Wohnungen stehen trotz zeitgemäßer Heizungsanlage und Ausstattung leer. Hierbei handelt es sich um einen strukturellen Leerstand überwiegend in Wohngebäuden, die nach 1949 errichtet wurden.

Von den substanzbedingt leerstehenden Wohngebäuden befinden sich nach überschläglicher Einschätzung ca. 50 Wohnungen in Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen. (Schwerpunkt Schloss Eichenbarleben, Fachwerkhäuser in Niederndodeleben, Ochtmersleben, Irxleben, Eichenbarleben sowie Steinbauten in Bebertal) Ihre Nutzung wird durch die Gemeinde gefördert (Projekt Jung sucht Alt), dennoch stehen sie nicht uneingeschränkt zur Verfügung. Ca.

70 Wohnungen könnten abgebrochen werden, da sie sich meist in Mehrfamilienhäusern und auf Grundstücken mit unzureichender Grundstücksgröße befinden, um ca. 30 Bauplätze auf diesen Flächen zu gewinnen. Diese ca. 30 Bauplätze können als zusätzliche Flächenreserve mit angerechnet werden.

Umnutzung von nicht benötigten erschlossenen Gewerbegebieten oder von nicht benötigten Standorten für Gemeinbedarfseinrichtungen

Dies betrifft in der Gemeinde Hohe Börde das ehemalige Gewerbegebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben und die Gemeinbedarfsfläche für einen Sekundarschulstandort in Hermsdorf.

Niederndodeleben

Umnutzung von nicht benötigten und erschlossenen Gewerbegebieten
25 Bauplätze

Der Bebauungsplan wurde in den Jahren 1992 bis 1993 als Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt. Das Plangebiet wurde bis 1996 durch die Gemeinde vollständig erschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch nach Beendigung der steuerlichen Förderung durch Sonderabschreibungen bis 1995 die Nachfrage nach Gewerbebauland bereits deutlich zurückgegangen.



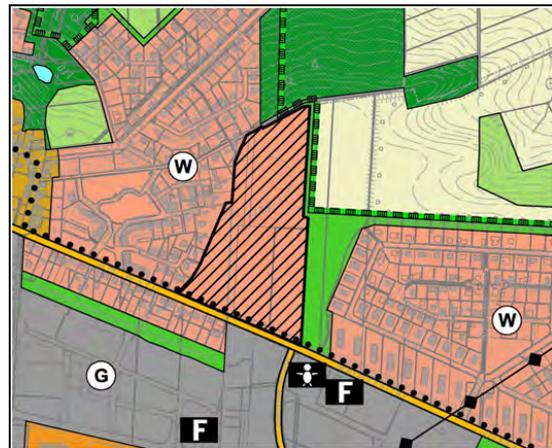
ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Es gelang nur Teilflächen im Zufahrtsbereich an Gewerbebetriebe zu veräußern. Die gegenüber den Standorten Irxleben, Hermsdorf und Hohenwarsleben deutlich schlechtere Anbindung an das Hauptverkehrsnetz hat sich als gravierender Standortnachteil zur Vermarktung von gewerblichen Bauflächen erwiesen. Im Rahmen von drei Änderungsverfahren wurde der Westteil der Fläche als Wohngebiet festgesetzt. Inzwischen ist dieser Teil bebaut bzw. vollständig in Bebauung. Bei der Bedarfsüberprüfung der Gewerbeflächen wurde festgestellt, dass der Standort Niederndodeleben für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ungeeignet ist. Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet soll vorwiegend im Bereich Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben konzentriert werden. Die gewerbliche Entwicklung in Niederndodeleben soll sich auf Handwerksbetriebe und örtliche Kleingewerbebetriebe beschränken. Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, wurde ein gestuftes Nutzungskonzept erarbeitet. Es soll ein Rahmen von gemischten Bauflächen entlang der Straße Am Stadtberg weiterhin ein Entwicklungspotential für ortsgebundene Handwerks- und Gewerbebetriebe bilden. Nach Norden soll die Bebauung in Wohngebäude übergehen. Hierzu ist, wie auch westlich der Straße Am Stadtberg ausgeführt, eine Parzellierung mit Grundstücken einer Grundstücksgröße bis zu 2.500 m² vorgesehen. Hierdurch können 7 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser nördlich des Börderinges entstehen. Die dargestellten Mischgebiete westlich und östlich der Straße Am Stadtberg haben eine Größe von 3,61 Hektar an unbebauten Flächen. Bei einem Anteil von Wohngrundstücken von 50% und einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 1.000 m², wie dies in den Wohngebieten am Bördering vorzufinden ist, können ca. 18 Einfamilienhäuser entstehen.

Hermsdorf

Gemeinbedarfsfläche Sekundarschule im Bebauungsplan Nr. 6 Hermsdorf

Der Bebauungsplan Nr.6 der Gemeinde Hermsdorf wurde im Jahr 1992 aufgestellt. Er umfasst auch einen ehemals geplanten Sekundarschulstandort an der Gemarkungsgrenze zwischen Hermsdorf und Hohenwarsleben. Aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen und auf Grundlage der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Börde ist die Errichtung einer Sekundarschule in Hermsdorf nicht vorgesehen.



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt eine neue Grundschule in Hermsdorf zu errichten. Ob dies im Ortskern, wie von der Ortschaft Hermsdorf favorisiert, oder am Standort, der für die Sekundarschule vorgesehen war, erfolgen soll, ist noch nicht entschieden. Der Platzbedarf einer Grundschule ist deutlich geringer als der einer Sekundarschule. Insofern stehen Flächen, die bisher für die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen waren zumindest teilweise für eine Wohnbaunutzung für ca. 20 Bauplätze zur Verfügung.

	innerörtliche Bauplätze	davon schwer nutzbare Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen leerer Gebäude innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt	Nachnutzung geplanter GE - gebiete, Gemeinbedarfsflächen	Grundstücke in erschlossenen Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke in teilweise erschlossenen WA-/MI-Gebieten	Grundstücke in nicht erschlossenen Bebauungsplangebiet	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Reduktion von Baugebieten Teilaufhebung von B-Plänen	neue Baugebiete	gesamt
Sektor A													
Hermsdorf	32	-	2	18	20	6	3	9	56	65	-9	+5	-4
Hohenwarleben	12	-	3	9	-	0	0	0	9	67	-58	+50	-8
Irxleben	28	-	3	16	-	17	25	33	91	86	+5		+5
Niederndodeleben	51	16	4	21	25	13	112	100	271	160	+111	-98	+13
Wellen	30	-	2	17	-	53	0	16	86	48	+38	-16	+22
Sektor B													
Ackendorf einschließlich Glüsig	14	-	1	8	-	7	2	0	17	8	+9		+9
Bornstedt	16	-	1	9	-	16	0	0	25	8	+17		+17
Eichenbarleben mit Mammendorf	23	8	3	12	-	40	4	47	103	20	+83	-47	+36
Groß Santerleben	10	-	2	7	-	24	34	44	103	19	+84	-44	+40
Nordgermersleben mit Tundersleben u. Brumby	28	-	2	16	-	0	0	0	16	15	+1		+1
Ochtmersleben	10	-	1	6	-	0	5	66	77	10	+67	-66	+1
Rottmersleben mit Klein Rottmersleben	9	-	2	6	-	1	0	9	16	14	+2		+2
Schackensleben	24	12	2	10	-	0	0	0	10	13	-3	+4	+1
Sektor C													
Bebertal	11	-	3	9	-	0	0	0	9	38	-29	+30	+1
Hohe Börde gesamt	292	36	30	168	45								

Tabelle 16 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften

Der Vergleich der in bestehenden Bebauungsplänen und im Zusammenhang der bebauten Ortslagen bestehenden Wohnbauflächenreserven mit dem Bedarf ergibt ein differenziertes Bild in den jeweiligen Ortschaften. Während in den Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarleben und Bebertal der örtliche Bedarf nicht gedeckt ist, bestehen deutliche Angebotsüberhänge in den Ortschaften Niederndodeleben, Wellen, Eichenbarleben, Groß Santerleben und Ochtmersleben. Geringere Überangebote bestehen in Bornstedt und Ackendorf. Ein weitgehend bedarfsorientiertes Angebot ist in den Ortschaften Irxleben, Nordgermersleben, Rottmersleben und Schackensleben vorhanden. Einen Ausgleich von Bedarf und Angebotsüberhang durch eine Umlenkung von Bauwilligen in andere Ortschaften zu erreichen ist nicht zielführend, da der bestehende Bedarf sich allein aus den Ortslagen selbst ergibt und die Gemeinde eine bedarfs-

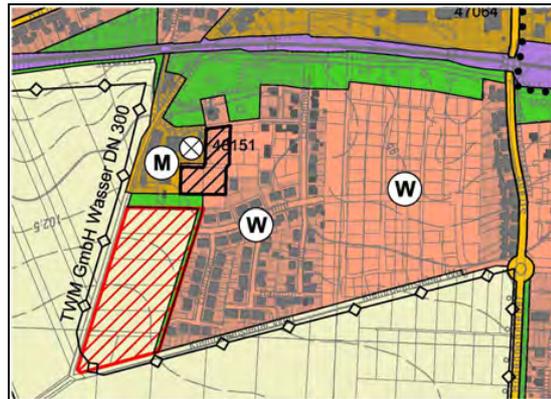
gerechte Wohnbaulandbereitstellung in allen Ortslagen anstrebt. Die Baugebiete in Eichenbarleben und Groß Santerleben stehen trotz vollständiger Erschließung teilweise leer, weil der örtliche Bedarf nicht besteht. Die Gemeinde beabsichtigt, soweit möglich in Anpassung an den Bedarf Rücknahmen von Baugebieten in den Orten mit Angebotsüberhang und die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen in den Ortschaften mit zusätzlichem Bedarf vorzunehmen.

3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen

Rücknahme im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Sektor A - Niederndodeleben
Bebauungsplan Nr.3
Wohngebiet Süd - Bördeblick

Rücknahme 37 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor A - Niederndodeleben
Bebauungsplan Kantorgarten

Rücknahme nicht erschlossener Bereiche,
61 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

Die Rücknahme in der Gemeinde Niederndodeleben beträgt insgesamt 100 Bauplätze. Es verbleibt danach ein Angebotsüberhang von 11 Bauplätzen, der bei der Größe der Ortschaft als unerheblich einzustufen ist.



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor A - Wellen

Vorhaben- und Erschließungsplan Burgende

Rücknahme nicht erschlossener Bereiche und Gestaltung als private Grünfläche, 16 Bauplätze (rot schraffierte Flächen)

In Wellen verbleibt ein Angebotsüberhang von 22 Bauplätzen bestehen. Dieser ist erheblich, aber nicht weiter reduzierbar, da das Baugebiet erschlossen ist und die bestehende Bebauung so angeordnet ist, dass eine weitere Rücknahme nicht sinnvoll ist. Von dem Angebotsüberhang gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung (Eigenbedarf) aus, da der Angebotsüberhang bereits seit Jahren besteht, ohne dass dieser wesentliche Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten der Bevölkerung hätte.



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Eichenbarleben

Bebauungsplan Neue Straße

Rücknahme nicht erschlossener Bereiche und Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung, 47 Bauplätze (rot schraffierte Flächen)

In Eichenbarleben verbleibt ein Angebotsüberhang von 36 Bauplätzen. Dieser ist wie in Wellen erheblich, aber nicht weiter reduzierbar, da das Baugebiet Unter den Linden vollständig erschlossen ist. Hiervon gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung aus.



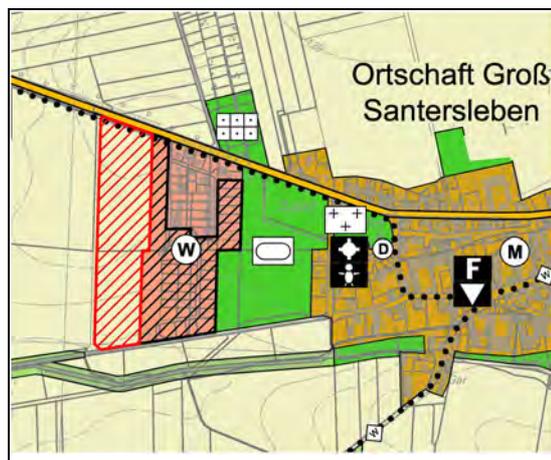
ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Groß Santerleben

Bebauungsplan Am Sportplatz

Rücknahme nicht erschlossener Bereiche, 44 Bauplätze (rot schraffierte Flächen)

Es verbleibt ein Angebotsüberhang von ca. 40 Bauplätzen. Dieser ist nicht weiter reduzierbar, da die wesentlichen Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind und eine landwirtschaftliche Nachnutzung somit nicht mehr möglich ist. Weiterhin wurden für die Grundstücke westlich der Zufahrtsstraße bereits Erschließungsbeiträge erhoben, so dass hier eine Rücknahme nicht möglich ist. Wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung sind nicht zu erwarten.



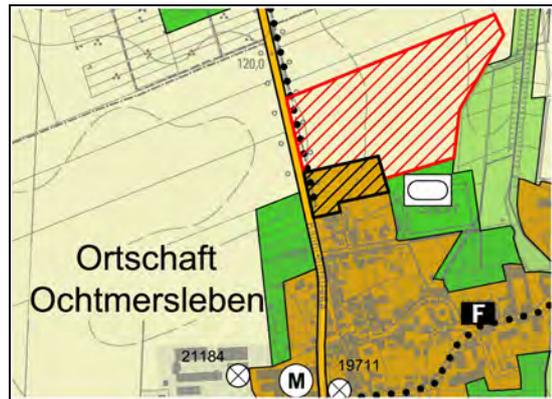
ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor B - Ochtmersleben

Bebauungsplan Am Sportplatz

Rücknahme nicht erschlossener Bereiche,
66 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

Hierdurch kann in Ochtmersleben ein bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot gewährleistet werden.



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Reduktion der Angebotsüberhänge an Wohnbauflächen ein weitgehend bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in den betroffenen Ortschaften gesichert werden kann und erhebliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vermieden werden.

3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025

Aus der vorstehenden Bedarfsermittlung ist ein Wohnbauflächenbedarf für die Ortschaften Hohenwarsleben und Bebertal und in geringem Umfang für Hermsdorf und Schackensleben im Planungszeitraum gegeben. Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden sehen noch nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächenneuausweisungen an folgenden Standorten vor:

Sektor A - Hermsdorf

westlich zum Seeblick
0,27 Hektar, 5 Bauplätze

Die Fläche wird beibehalten, für Hermsdorf kann hierdurch eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenbereitstellung gewährleistet werden.



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor A - Hohenwarsleben

- südlich Neue Straße am Ortsausgang, 0,6 Hektar, 6 Bauplätze
- südlich der Karl-Marx-Straße am Ortsausgang, 0,67 Hektar, 8 Bauplätze
- zwischen Umgehungsstraße und Mühlenweg, gemischte Baufläche, 1,68 Hektar, 10 Bauplätze

Die Flächen sollen auch zukünftig beibehalten werden. Gesamt 24 Bauplätze



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

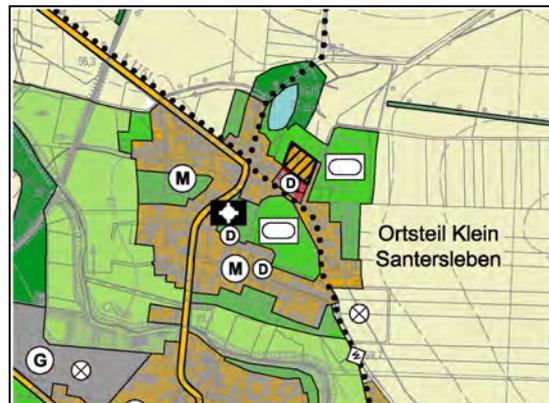
Das verbleibende Defizit in Hohenwarsleben soll an folgenden Stellen gedeckt werden:

- Erweiterung der gemischten Baufläche zwischen der Umgehungsstraße und dem Mühlenweg entlang des Mühlenweges um 4 Bauplätze - 0,31 ha
- Bebauung westlich des Rasthofweges mit einer straßenbegleitenden Bebauung als gemischte Baufläche ca. 22 Bauplätze - 1,87 ha

Hierdurch können insgesamt ca. 50 Bauplätze entstehen, so dass das Angebotsdefizit von 58 Bauplätzen nahezu ausgeglichen werden kann.

Sektor B - Schackensleben

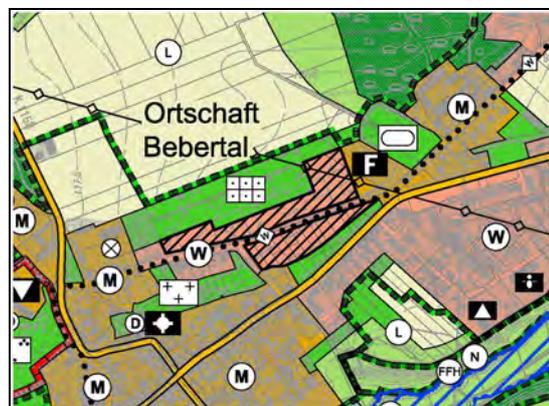
Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan sind keine geeigneten Flächen für Wohnbauflächenenerweiterungen ausgewiesen. Eine kleinere gemischte Baufläche von 0,29 Hektar soll am Sportplatz im Norden der Ortslage zur Behebung des Angebotsdefizites für 4 Bauplätze dargestellt werden.



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Sektor C - Bebertal

südlich der Straße An der Kämpe zwischen Am Kamp und der Einmündung in die Friedensstraße
1,1 Hektar, 11 Bauplätze



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das verbleibende Defizit in Bebertal soll nördlich der Straße An der Kämpe auf der Fläche einer Kleingartenanlage gedeckt werden, die derzeit zu ca. 50% leer steht. Hier ist eine straßenbegleitende Bebauung auf ca. 1,9 Hektar mit Grundstücken von ca. 1.000 m² vorgesehen, so dass 19 Bauplätze entstehen können und der Ausgleich des Angebotsdefizites von insgesamt 30 Bauplätzen in Bebertal erfolgen kann.

Durch die vorstehenden Darstellungen von

- 0,27 Hektar Wohnbaufläche in Hermsdorf
- 1,27 Hektar Wohnbaufläche in Hohenwarsleben
- 5,13 Hektar gemischter Bauflächen in Hohenwarsleben
- 0,29 Hektar gemischter Baufläche in Schackensleben
- 3,00 Hektar Wohnbaufläche in Bebertal

erfolgt eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland in den vorstehenden Ortschaften. Insgesamt kann durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit in allen Ortschaften der Gemeinde Hohe Börde bedarfsgerecht Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.

3.4. Gemischte Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

entwickeln. Für die Entwicklungsmöglichkeit von Kerngebieten sind im Gemeindegebiet derzeit keine Voraussetzungen erkennbar.

Bestand und Planung

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

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

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und öffentlichen Einrichtungen
 - Ortskern der Ortschaft Bebertal Ortsteil Alvensleben Marktsiedlung, Burg und Dorf
 - Bebertal gemischte Bauflächen am Sportplatz vor der Waldsiedlung
 - Eichenbarleben Ortskern Eichenbarleben
 - Hermsdorf Ortskern Hermsdorf
 - Hermsdorf gemischte Baufläche Neue Straße in Richtung Groß Santerleben
 - Hohenwarleben Ortskern Hohenwarleben und Versorgungsbereich an der Irxleber Straße
 - Irxleben Ortskern Irxleben
 - Niederndodeleben Ortskerne Niederndodeleben und Schnarsleben
 - Niederndodeleben gemischte Bauflächen Am Stadtberg (Wohnen, Gewerbe) und südlich der Magdeburger Straße

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Neuplanungen werden nachfolgend gesondert begründet.

Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Gewerbebetriebe beinhalten. Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen zu erhalten und eine gewerbliche Entwicklung mit einem eingeschränkten Immissionsniveau auch zukünftig zu ermöglichen. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
 - Ackendorf gesamte Ortslage mit Ausnahme des Wohngebietes am Rodelberg
 - Ackendorf Gut Glüsig
 - Bebertal Ortslage Dönstedt

- Bebertal Alvensleben Bebauung An der Beber südlich der Ortslage und gemischte Bauflächen an der Burgstraße nördlich der Burg
- Bornstedt gesamte Ortslage mit Ausnahme des Wohngebietes Am Mühlenweg
- Eichenbarleben Ortslage Mammendorf mit Ausnahme der Kleinen Siedlung
- Groß Santerleben Ortslage mit Ausnahme der neuen Wohngebiete und der ehem. Gärtnerei
- Nordgermersleben Ortslage nördlich der Bahnhofstraße
- Nordgermersleben Ortslage Brumby
- Nordgermersleben Ortslage Tundersleben
- Ochtmersleben gesamte Ortslage
- Rottmersleben gesamte Ortslage mit Ausnahme des Wohngebietes Alter Sportplatz
- Rottmersleben Ortslage Klein Rottmersleben
- Schackensleben gesamte Ortslage mit Ausnahme der Bebauung Neue Siedlung und Berliner Straße sowie der gewerblich genutzten Bereiche der Zuckerfabrik

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

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

Erweiterungen von gemischten Bauflächen

Geringfügige Erweiterungen von alten Dorflagen, die als Wohngebiete aufgrund ihrer geringen Größe keinen eigenen Gebietscharakter aufweisen, wurden als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies betrifft insbesondere

- Ackendorf rechtsverbindlicher Bebauungsplan Am Bahnhof
- Ochtmersleben verbleibende 5 Baugrundstücke des Bebauungsplanes Am Sportplatz
- Schackensleben geplante Ergänzung um 4 Baugrundstücke westlich des Bolzplatzes Klein Santerleben

Die vorstehenden gemischten Bauflächen werden überwiegend Wohnwecken dienen. Eine separate Darstellung als Wohngebiet wurde aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes nicht vorgesehen, sondern die Darstellung an die benachbarte gemischte Baufläche angefügt.

Eine Mischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und sonstigen nach § 6 der BauNVO zulässigen Nutzungen wird für folgende Gebiete angestrebt:

- Baugebiete südlich der Umgehungsstraße in der Ortschaft Hohenwarsleben. Zwischen den beiden Teilen des Baugebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb. Am Rasthofweg sind mehrere Gewerbebetriebe vorhanden. Für die neu dargestellten Bauflächen wird ebenfalls eine dorftypische Mischung aus Gewerbe und Wohnen angestrebt.
- eine bisher als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan Hohenwarsleben dargestellte Fläche an der Einmündung der Berliner Allee in die Irxleber Straße, sie beinhaltet ein Nahversorgungszentrum, ein Schnellimbisrestaurant und dahinterliegend Einfamilienhäuser, die zunächst als Musterhäuser errichtet wurden, inzwischen jedoch überwiegend als Wohngebäude genutzt werden. Hierdurch ist eine Nutzungsmischung entstanden, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan finden soll.

- Umzuwidmende Teile des ehemaligen Gewerbegebietes Magdeburger Straße in Niederndodeleben, hierzu wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu den Wohnbauflächen und den Gewerbeflächen verwiesen.

3.5. Gewerbliche Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Hohe Börde bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde bildet auch die Grundlage für die Erhebung von Gewerbesteuern, die eine wesentliche Einnahmequelle für den kommunalen Haushalt darstellen.

Die Gemeinde Hohe Börde hat erhebliche Defizite bei der Bereitstellung von gewerblichen Arbeitsplätzen. Diese sind strukturell auf die bis 1990 bestehende stark einseitige Orientierung auf die Landwirtschaft zurück zu führen, die in den Jahren 1990 bis 1992 einen Arbeitsplatzabbau in erheblichem Umfang erfahren hat. In der Gemeinde Hohe Börde sind 10.720 Personen erwerbstätig (Zensus 2011). Von diesen Erwerbstätigen arbeiten nur 1.610 Beschäftigte im Gemeindegebiet. Dies sind nur 15% der Erwerbstätigen. 85% der Erwerbstätigen (9.120 Beschäftigte) pendeln aus. Den 9.120 Auspendlern stehen nur 980 Einpendlern gegenüber. Insgesamt sind in der Gemeinde Hohe Börde derzeit nur 2.590 Arbeitsplätze vorhanden.

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

	Einwohner	Erwerbstätige	Arbeitsplätze	Verhältnis Erwerbstätige / Arbeitsplätze
Gemeinde Hohe Börde	18.133	10.720	2.590	1 : 0,24
Wanzleben / Börde	14.767	7.700	4.570	1 : 0,59
Landkreis Börde	176.048	92.810	70.740	1 : 0,76
Land Sachsen-Anhalt	2.287.040	1.092.210	907.350	1 : 0,83

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Hohe Börde überwiegend ländlich strukturiert ist und aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Magdeburg traditionell Pendlerbeziehungen vor allem nach Magdeburg aber auch in den Technologiepark Barleben, nach Haldensleben und nach Wolfsburg aufweist. Die gravierende Differenz zwischen Erwerbspersonen und Arbeitsplätzen ist jedoch nicht allein aus diesem Sachverhalt zu erklären, da andere Gemeinden, wie zum Beispiel die Stadt Wanzleben/Börde in ähnlicher Lage zum Oberzentrum kein solch ausgeprägtes Ungleichgewicht aufweisen. Hieraus ist zu schlussfolgern, dass für die Gemeinde Hohe Börde ein erhebliches Nachholerfordernis zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet besteht. Um nur annähernd den Stand der Stadt Wanzleben/Börde zu erreichen, die ebenfalls einen grundzentralen Status aufweist, müsste die Anzahl der Arbeitsplätze in der Hohen Börde verdoppelt werden. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an das europäische Hauptstraßennetz verfügt die Gemeinde Hohe Börde über gute Voraussetzungen. Eine bedarfs- und nachfragegerechte Bereitstellung von gewerblichem Bauland ist daher von besonderer Bedeutung für die Gemeinde.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Gemeinde Hohe Börde betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die auf

den gesamtgemeindlichen Bedarf abgestellt und diesen vorrangig am grundzentralen Standort zwischen Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben befriedigt.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56) /10/ ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

Zentraler Ort in der Gemeinde Hohe Börde ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 /11/ die Ortschaft Irxleben als Grundzentrum. Gemäß dem Ziel 29 des Landesentwicklungsplanes /10/ haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60) /10/. Zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Hohe Börde gehören die überwiegend zusammenhängend bebauten gewerblichen Flächen der Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben an der Auffahrt der Bundesautobahn A 2.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Gemeinde Hohe Börde sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in die dargestellten gewerblichen Bauflächen, bei Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen eingeordnet werden. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet.

Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen oder dörflichen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.

Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Industriebetriebe, die meist zur Wirtschaftsabteilung Energie und Bergbau der Systematik der Wirtschaftszweige gehören, im Außenbereich zulässig. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Gewinnungsbetriebe für Rohstoffe, wie zum Beispiel dem Gesteinsabbau in Bebertal- Dönstedt und Mammendorf.

Bestand

Wie bereits in den historischen und siedlungsgeschichtlichen Erläuterungen erwähnt, war die Hohe Börde über Jahrhunderte hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt. Neben dem Gesteinsabbau in Bebertal entwickelten sich daher zunächst Gewerbebetriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, wie die Zuckerfabriken, Zichoriendarren und Molkereien. Als letzte dieser Fabriken schloss 1988 die Zuckerfabrik in Nordgermersleben. Mit der Umstrukturierung der Landwirtschaft nach 1990 entfielen viele Arbeitsplätze in den bis dahin bestehenden landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften. Die Schaffung von Ersatzarbeitsplätzen war dringend erforderlich. Neue Arbeitsplätze wurden nach 1990 vor allem in den Gewerbegebieten von Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben geschaffen. Die größten Arbeitgeber sind hier die Ball Packaging Europe GmbH Hermsdorf (ehemals Schmalbach Lubeca), der Elbepark, die Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG Hermsdorf, das Glaszentrum Magdeburg in Irxleben und mehrere Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes sowie Paketdienste.

Folgende überwiegend gewerblich genutzte Gebiete sind derzeit im Bestand vorhanden:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen						
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit (letzte Änderung)	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbe- fläche (Hektar)	freie Bau- flächen* (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Er-schließung
Ortschaft Hermsdorf						
1. Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Hermsdorf (1. Änderung)	10.10.1990 27.08.2004	33,65	20,62	15,20	teilweise geeignet	teil-erschlossen
2. Bebauungsplan Nr.2 Hermsdorf	10.10.1990	20,02	6,23	3,16	nicht geeignet	erschlossen
3. Bebauungsplan Nr.3 Hermsdorf	10.10.1990	27,60	25,60	15,20	geeignet	erschlossen
4. Bebauungsplan Nr.4 Hermsdorf	10.10.1990	22,13	20,20	3,50	teilweise geeignet	erschlossen
Ortschaft Hohenwarsleben						
5. Bebauungsplan Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz I (4. Änderung)	12.05.1992 27.02.2013	49,03	42,53	17,68	teilweise geeignet	erschlossen
6. Bebauungsplan Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz II	nicht rechtsverbindlich	28,10	22,77	13,46	teilweise geeignet	teil-erschlossen
Ortschaft Groß Santerleben						
7. Bebauungsplan Gewerbegebiet Lüneburger Heerstraße	07.07.1994	24,41	22,10	22,10	teilweise geeignet	nicht erschlossen
Ortschaft Irxleben						
8. Bebauungsplan Nr.1/1 Gewerbegebiet 1 und 2 (2. Änderung)	06.05.1991 27.02.2013	27,14	21,16	3,49	teilweise geeignet	erschlossen
9. Bebauungsplan Nr.2/1 Gewerbegebiet 3	06.05.1991	18,20	15,95	0	teilweise geeignet	erschlossen
Ortschaft Niederndodeleben						
10. Bebauungsplan Magdeburger Straße (4. Änderung)	27.09.1993 im Verfahren	23,48	9,99	4,40	nicht geeignet	erschlossen
Ortschaft Schackensleben						
11. ehemalige Zuckerfabrik Schackensleben	kein Bebauungsplan	-	3,50	0,85	nicht geeignet	erschlossen
12. Industriegebiet Asphaltmischwerk an der Landesstraße L24	28.04.1993 25.05.2004	3,65	3,65	0	geeignet	erschlossen
Ortschaft Bebertal						
13. Gewerbegebiet Dönstedt Ortsausgang Richtung Haldensleben	kein Bebauungsplan	-	2,54	1,62	nicht geeignet	teil-erschlossen
		274,36	209,55	100,66		

* Quelle: Wifö Landkreis

Im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne stehen damit derzeit ca. 100 Hektar an freien gewerblichen Bauflächen für den Bedarf in der Gemeinde Hohe Börde zur Verfügung. Davon sind 63,47 Hektar erschlossen, 16,82 Hektar teilerschlossen und 22,1 Hektar nicht erschlossen.

Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Gemeinde Hohe Börde von besonderer Bedeutung. Grundsätzlich betreiben Gemeinden in der Regel eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Minderung des erheblichen Defizites an Arbeitsplatzangeboten im Gemeindegebiet. Einen Ausgleich zwischen der Anzahl der Erwerbstätigen und der Anzahl der Arbeitsplätze zu erreichen, ist weder möglich noch raumordnerisch sinnvoll, da aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Magdeburg und dessen Arbeitsplatzzentralität eine Konzentration des Arbeitsplatzangebotes in Magdeburg nicht in Frage gestellt werden soll. Dennoch ist eine deutliche Erhöhung der Anzahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Hohe Börde erforderlich, um den Umfang des Pendlerverkehrs zu reduzieren und somit dem raumordnerischen Ziel zur Verminderung von Verkehrsströmen zu entsprechen. Langfristig sollte dafür ein Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen von 1 : 0,5 erreicht werden. Hierfür wäre die Schaffung von ca. 2.700 Arbeitsplätzen erforderlich. Dies erscheint für die nächsten Jahre nicht umsetzbar. In den vergangenen 23 Jahren seit 1990 ist es gelungen 110,81 Hektar gewerbliche Bauflächen neu in Nutzung zu nehmen und Betriebe anzusiedeln. Für einen Zeitraum von 15 Jahren, für den der Flächennutzungsplan aufzustellen ist, wäre bei Weiterführung dieser Ansiedlungstätigkeit ein Bedarf von ca. 72 Hektar abzuleiten. Dem gegenüber steht ein Angebot von 102,39 Hektar an den vorgenannten Standorten. Für den Flächennutzungsplan ist daher kein zusätzlicher Bedarf ableitbar, sondern wie bei den Wohnbauflächen ist ein Angebotsüberhang zu verzeichnen, der über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht. Eine Flächenrücknahme ist zu prüfen, da das Überangebot zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen führen kann. Bestehende erschlossene Gebiete würden ggf. nicht ausgelastet wohingegen neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen würden.

Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen

- Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Hermsdorf

Lage: hinter dem Elbepark

freie Bauflächen: 15,2 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Hermes Verteilzentrum Niederlassung Hermsdorf
- Nadler und Söffker GmbH - Bau
- LOGI - K GmbH - Logistik
- GBB mbH - Bau Magdeburg GmbH
- Schmieding - Armaturen
- LVH Lager, Vertriebs und Handels GmbH
- EVH Edelstahlverarbeitung
- Standox GmbH
- Kamps Brot Nord- West GmbH
- WK Hydraulik Walter und Kieler GmbH



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr.1 westlich angrenzend an den Elbepark wurde in den vergangenen Jahren von Norden aus besiedelt und teilweise in Nutzung genommen. Die 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: 3,16 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Elbepark
- Palucki Baumaschinen Vertriebs GmbH
- FSN Fördertechnik GmbH Ferdinand Schuh Nachfolger
- Herberts GmbH Farben und Lacke
- L+H Umweltsanierung GmbH
- Braun Raumsysteme GmbH



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 2 Hermsdorf, umfassend den Elbepark und nördlich angrenzende Flächen, ist im Bereich des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel Elbepark vollständig ausgelastet. Die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete weisen ein für gewerbliche Nutzungen ungeeignetes Straßenraster mit Abständen von teilweise nur 40 Metern zwischen zwei Erschließungsstraßen auf. Die Flächen eignen sich daher ausschließlich für Kleinbetriebe. Die Auflassung und Entwidmung von Straßen, insbesondere der Helmstedter Straße und der Stichstraßen nördlich der Paluckistraße sollte geprüft werden. Das Gewerbegebiet ist aufgrund der nördlich an den Wall angrenzenden Wohngebiete nur für nicht erheblich belastendes Gewerbe geeignet. Das Gewerbegebiet soll weiterhin für Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

- Bebauungsplan Nr.3 Gewerbegebiet Hermsdorf

Lage: westlich der Irxleber Straße

freie Bauflächen: 15 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr.3 beinhaltet die wesentliche für eine industrielle Nutzung auf einer zusammenhängenden Fläche von ca. 15 Hektar geeignete Entwicklungsfläche. Aufgrund der größeren Entfernung (>500 Meter) zu schützenswerten Wohnnutzungen ist die Fläche für die Ansiedlung eines größeren Industriebetriebes geeignet. Für diese Nutzung soll die Fläche vorgehalten werden.

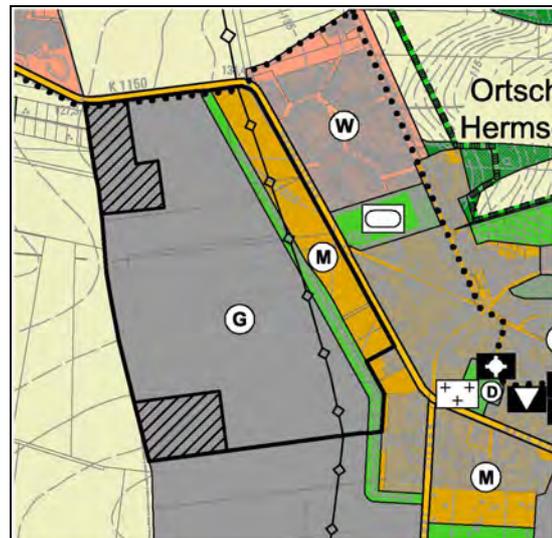
- Bebauungsplan Nr.4 Gewerbegebiet Hermsdorf

Lage: westlich der Straße Am Knühl

gewerblich nutzbare Bauflächen: 3,5 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Ball Packaging Europe GmbH
Werk Hermsdorf (ehemals Schmalbach Lubeca)
- DPD Geo Post Deutschland GmbH,
Paketverteilzentrum
- Kuntze und Burgheim Textilpflege GmbH
(Mietberufskleidung)



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr.4 beinhaltet mit dem Verpackungsproduzenten Ball Packaging Europe GmbH den größten Betrieb des verarbeitenden Gewerbes in der Gemeinde Hohe Börde. Die Flächen nördlich des Betriebsstandortes bis an die Straße der Firma Kunze und Burgheim sind für Betriebserweiterungen der Firma gebunden. Im Norden hat die Firma Kunze und Burgheim nördlich ihres Betriebsgrundstückes Flächen durch Kaufoption für die betriebliche Erweiterung gesichert. Die verbleibenden beiden freien Restflächen des Industriegebietes eignen sich nur eingeschränkt für die Neuansiedlung von Betrieben, da sie sich hinter den Betriebsstandorten der Firma DPD und Kunze und Burgheim befinden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes beinhaltet auch Gewerbegebiete zwischen der Neuen Straße und dem Lärmschutzwall. Diese Flächen sind aufgrund des Angrenzens von Wohnnutzungen nicht für die gewerbliche Nutzung geeignet. Sie wurden als gemischte

Bauflächen dargestellt. Aufgrund einer Vielzahl querender Hauptversorgungsleitungen eignen sie sich nur beschränkt für eine Bebauung. Bei Bedarf wäre auf diesen Flächen die Errichtung eines zweiten Fußballfeldes für den Sportverein möglich.

- **Bebauungsplan Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz I Hohenwarleben**

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

frei Bauflächen: 17,68 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Deutsche DOKA Schalungstechnik GmbH NL Magdeburg
- Jungheinrich Vertrieb Deutschland AG & Co.KG
- STM Lasertechnik und Arbeitsschutz
- Shell Tankstelle
- Frostkauf GmbH
- Heizkesselkaufhaus
- Matratzen Concord GmbH
- GA Energieanlagenbau Nord GmbH
- Domicil Möbel und Einrichtungshaus GmbH
- diverse Hausbaufirmen
- Akzent Bau Hohenwarleben GmbH
- MC Donalds Imbissrestaurant
- Lkw Waschanlage
- Nahversorgungszentrum an der Irxleber Straße mit Edeka, Aldi, Rossmann, Fressnapf, ABC Schuhcenter
- diverse Eroticshops
- Autohaus an der A2



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz I Hohenwarleben umfasst neben dem großflächigen Betrieb DOKA Schalungsbau kleinere Betriebe und größere Freiflächen. Eine Verwertung der Baugrundstücke scheiterte trotz der verkehrsgünstigen Lage bisher an den Eigentumsverhältnissen, da über das Eigentum des Entwicklers des Baugebietes ein Insolvenzverfahren eröffnet war. Inzwischen wurde ein Großteil der Flächen durch Zwangsversteigerung an einen neuen Gebietsentwickler veräußert. Die Gemeinde verbindet damit die Erwartung, dass die Flächen im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 für eine Ansiedlung von Gewerbegebieten zur Verfügung stehen. Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen.

- **Bebauungsplan Gewerbegebiet Lüneburger Heerstraße Groß Santerleben**

Lage: westlich an das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr.4 Hermsdorf angrenzend

freie Bauflächen: 22,1 Hektar

wesentliche Betriebe: keine



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Für das Gewerbegebiet in Groß Santerleben wurde im Jahr 1994 ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Erschließung war über das Gewerbegebiet Hermsdorf vorgesehen. Aufgrund des fehlenden Bedarfes wurde das Gewerbegebiet weder vermarktet noch erschlossen. Die Gesamtfläche von 22,1 Hektar wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der nach wie vor geringen Chancen einer Vermarktbarkeit der Flächen wird die Entwicklungsabsicht nicht weiter verfolgt. Hiermit ist die Verminderung der gewerblichen Bauflächen um 22,1 Hektar verbunden.

- **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

frei Bauflächen: 3,49 Hektar

wesentliche Betriebe:

- IFA Rotorion Holding GmbH Werk Irxleben
- Hacotex Botex GmbH
- Ahlers und Bobach Handels GmbH
- Wacker - Neuson Niederlassung Irxleben
- Zeppelin Rental GmbH & Co.KG
- Spies Fleischereibedarf GmbH & Co.KG
- Baumaschinen Grünhage GmbH
- Unitrans bei Magdeburg GmbH
- Krombach Armaturen GmbH & Co. KG
- Komma Marketingagentur mbH
- Ganz Kühlhausbau GmbH
- Abschlepp und Pannenservice Rößler GmbH
- Reifenservice Irxleben GmbH
- GaLatec Garten und Landschaftstechnik GmbH & Co.KG
- Wolfgang Spill Möbelhaus GmbH & Co.KG
- MES Maschinenbau- und Ersatzteilservice GmbH & Co.KG
- Auslieferungszentrum der Stern Apotheke am Hasselbachplatz Magdeburg
- Steinmetzbetrieb Eggeling



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das Gewerbegebiet wurde 1990/1991 erschlossen und bis auf zwei Restflächen vermarktet. Da der Grundstückseigentümer der größeren Fläche zwischen der Bördestraße und der Gewerbestraße nur eine Verpachtung der Flächen in Betracht zieht und dies von den meisten Betrieben nicht nachgefragt wird, stehen die Flächen nur eingeschränkt im Planungszeitraum zur Verfügung.

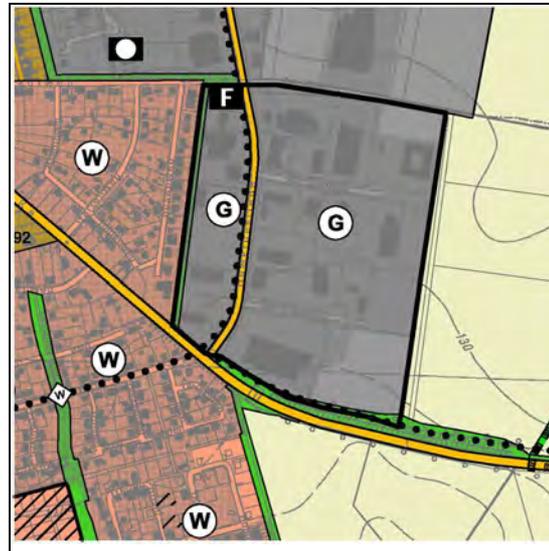
- Bebauungsplan Nr.2/1
Gewerbegebiet 3 Irxleben

Lage: im Osten der Ortslage Irxleben
zwischen Stadtweg und Bundesstraße B1

freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- Glaszentrum Magdeburg GmbH
- METEC Metallbautechnik GmbH
- WMI GmbH
- messMA GmbH
- Elektro Mahlecke GmbH
- HDE Beratung und Consulting GmbH
- Heydt Verlags GmbH
- Baumpflege Gregor
- Mewes Pulverbeschichtung
- Schneider Trockenbau Akustik GmbH
- SPARTEC Erodieretechnik Dr.Scheidung
- Grunewald Formen- und Werkzeugbau GmbH & Co.KG
- Kest Bauunternehmung GmbH
- Männig Trockenbau GmbH
- Müller Lackzentrum GmbH
- Fricke & Knauthe GmbH
- Renault Autohaus Röttig
- Industrielackierungen Michel
- Badexperte.de GmbH
- Druckerei Behrens GmbH



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das Gewerbegebiet 3 wurde gemeinsam mit den Gewerbegebieten 1 und 2 entwickelt, um eine durchgängige Umfahrung der Ortslage Irxleben im Osten zu ermöglichen. Im Gewerbegebiet 3 ist nur noch eine kleinere Restfläche verfügbar. Die Flächen östlich des Glaszentrums Magdeburg werden als Erweiterungsflächen für diesen Betrieb vorgehalten. Die Kleinfläche wird weiterhin benötigt.

- Bebauungsplan Asphaltmischwerk an der Landesstraße L 24 in Schackensleben

Lage: südlich von Rottmersleben an der Landesstraße L 24

freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- Asphaltmischwerk



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Die Fläche wird derzeit durch das Asphaltmischwerk genutzt, dass nur zur Zeit zwar nur noch sporadisch produziert allerdings beabsichtigt, die Produktion wieder deutlich zu erhöhen. Ein entsprechender Antrag nach BImSchG ist zur Zeit in Vorbereitung. Aufgrund des großen Abstandes zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eignet sich die Fläche besonders für wesentlich störende Betriebe. Für diese Nutzung soll die Fläche weiterhin vorgehalten werden, da geeignete Standorte für erheblich belastigende Industriebetriebe in den anderen Gewerbegebieten kaum vorhanden sind.

- Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Magdeburger Straße Niederndodeleben

Lage: nördlich des Ortseinganges Niederndodeleben aus Richtung Magdeburg

freie Bauflächen: 4,4 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Nahversorgungsmarkt
- Schlosserei Barbe
- Becker Bau GmbH
- Provalve Armaturen GmbH
- Auma Riester GmbH & Co.KG
- Fliesen Rabe Magdeburg GmbH
- Karosserieservice und Lackdesign
- Steuerberatungsbüro



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Das Gewerbegebiet wurde bis 1996 vollständig erschlossen und im südlichen Bereich Am Stadtberg gewerblich genutzt. Der Standort Niederndodeleben ist aufgrund der fehlenden Anbindung an die Bundesautobahn A 2 nur eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Gemäß den gemeindlichen Zielen soll für gewerbliche Nutzung der grundzentrale Standort Irxleben - Hermsdorf - Hohenwarleben favorisiert werden. Durch eine Konzentration der gewerblichen Entwicklung von gesamtgemeindlicher Bedeutung an diesem Standort soll der Bereich Irxleben - Hermsdorf - Hohenwarleben aufgewertet und für Gewerbebetriebe attraktiver werden. Der Standort Niederndodeleben eignet sich im gemeindlichen Maßstab für die Wohnnutzung, da hier ein Bahnanschluss an Magdeburg vorhanden ist und die Ortschaft als Sekundarschulstandort und Nahversorgungsstandort gut ausgestattet ist. Die gewerbliche Entwicklung in Niederndodeleben soll daher auf den örtlichen Bedarf abgestellt werden. Hierfür ist vorgesehen, die für eine gewerbliche Nutzung nicht benötigten Flächen in gemischte Bauflächen und nördlich des Börderinges in Wohnbauflächen zu ändern. Die Flächen sind voll erschlossen. Hiermit ist die Verminderung der gewerblichen Bauflächen um 4,4 Hektar verbunden.

Sonstige Gewerbegebiete ohne Bebauungspläne

- Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz II Hohenwarsleben

Lage:

Das Gebiet umfasste in der Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenwarsleben (2006) die gewerbliche Fläche des Rasthofes nördlich der Bundesautobahn A 2 und westlich der Irxleber Straße sowie die Flächen südlich der Bundesautobahn A 2 westlich angrenzend an das Gewerbegebiet Irxleben.

wesentliche Betriebe:

- Euro Rastpark Hohenwarsleben
- Zentrallager des Repo- Marktes



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Die Flächen des Rasthofes sind vollständig in Nutzung. Die Flächen südlich der Bundesautobahn A 2 sind teilweise erschlossen und teilweise mit einem Lager des Repo- Marktes bebaut. Die Flächen runden das Gewerbegebiet Irxleben städtebaulich geordnet ab. Sie sollen weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden.

- Gewerbegebiet ehemalige Zuckerfabrik Schackensleben

Lage:

Das Gebiet umfasst die ehemalige Zuckerfabrik Schackensleben nördlich der Bahnhofstraße.

wesentliche Betriebe:

- R. Thomsen EG Tiefkühl und Lagerhaus GmbH



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

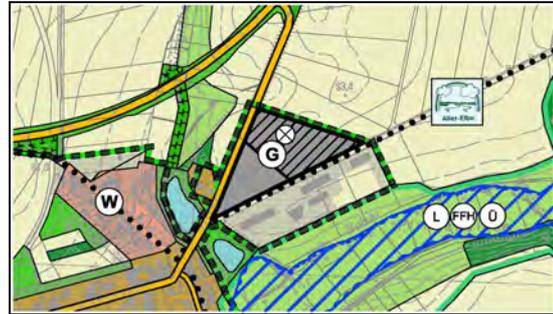
Bei dem Gebiet handelt es sich um einen altgewerblichen Standort, der für örtlich gebundene Betriebe in Schackensleben vorgehalten werden soll.

- Gewerbegebiet Bebertal- Dönstedt

Lage: südlich am Ortsausgang Dönstedt in Richtung Haldensleben

wesentliche Betriebe:

- Weber Frischdienst GmbH & Co. KG



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Die Fläche am Ortsausgang in Richtung Haldensleben befindet sich in der Nähe der Orts- umgebung der Bundesstraße B 245 und ist von dieser unmittelbar ohne Durchfahrung der Ortschaft erreichbar. Die Fläche eignet sich daher besonders für ortsgebundene Betriebe in Bebertal, die sich an ihrem Standort nicht weiter entwickeln können. Diese Fläche soll daher für den örtlichen Bedarf Bebertals weiter entwickelt werden.

zusammenfassende Bewertung

Durch die Teilrücknahme des Gewerbegebietes Niederndodeleben um 4,4 Hektar und die Rücknahme der Fläche des geplanten Gewerbegebietes Lüneburger Heerstraße um 22,1 Hektar in Groß Santerleben wird das Gewerbeflächenangebot von 100,66 Hektar auf 74,16 Hektar reduziert. Dies entspricht in etwa dem prognostizierten Bedarf für die Gemeinde Hohe Börde in den nächsten 15 Jahren von 72 Hektar.

Ein den städtebaulichen Bedarf angepasstes Angebot wird damit vorgehalten. Gleichwohl darf nicht verkannt werden, dass aufgrund des erheblichen Arbeitsplatzdefizits in der Gemeinde Hohe Börde auch weitere Flächen über diesen Umfang hinaus für den Fall von anderen Nutzungen frei gehalten werden sollten, dass ein Industriebetrieb mit größerem Flächenbedarf eine Ansiedlung in der Gemeinde Hohe Börde erwägt. Bezüglich der zulässigen Emissionen nicht eingeschränkte hierfür geeignete Standorte bestehen jedoch allein am Asphaltmischwerk Schackensleben.

Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen von Irxleben nach Osten und von Hohenwarleben östlich des Rasthofes stellen weitere Optionen dar für zukünftige Gewerbeentwicklungsflächen. Die bisher dargestellte Fläche in Groß Santerleben eignet sich hingegen weniger, da sie zu weit ab von der Autobahnzufahrt liegt und eine städtebaulich nicht erwünschte bandartige Entwicklung entlang der Autobahn fördern würde.

Unter Berücksichtigung derzeit noch unbesiedelter Gewerbeflächen ist jedoch derzeit für weitere Entwicklungen kein Bedarf erkennbar.

3.6. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO unterscheiden sich von den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung, sind aber keineswegs eine homogene Bauflächendarstellung, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie z.B. großflächiger Einzelhandel, Tank- und Rastanlagen, Sonderbauflächen für Biogasanlagen oder Wochenendhausgebiete.

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

Neben den nachfolgend begründeten Sonderbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Hohe Börde nach wie vor die Errichtung eines Sondergebietes Tourismus am Standort des archäologischen Flächendenkmals Klein Rottmersleben, dem Gut des wichtigsten mitteldeutschen Chronisten des frühen Mittelalters Thietmar von Merseburg. An der Darstellung dieses Planungszieles ist die Gemeinde derzeit durch die im LEP dokumentierten Ziele der Raumordnung als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung gehindert.

Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen

In der Gemeinde Hohe Börde befinden sich derzeit drei Tank- und Rastanlagen an der Bundesautobahn A 2. Dies sind der Rasthof Börde Nord, der Rasthof Börde Süd und der Euro Rastpark Hohenwarsleben. Die Rasthöfe Börde Nord und Süd sind autobahnzugehörige Nebenanlagen. Der Euro Rastpark Hohenwarsleben stellt eine selbständige gewerbliche Ansiedlung dar. Weiterhin befindet sich an der Abfahrt Bornstedt der Rasthof Bornstedt in Planung. Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Vorlage für den Satzungsbeschluss geführt. Die Umsetzung der Planung scheiterte jedoch an der Insolvenz des Vorhabenträgers. Da das Verfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 durchgeführt wurde, kann es auch derzeit noch durch einen Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Bei der Ansiedlung handelt es sich ebenfalls um eine selbständige gewerbliche Ansiedlung. Tank- und Rastanlagen sind grundsätzlich gewerbliche Betriebe, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Die Darstellung von Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen ist nur an den Stellen erforderlich, an denen die Gemeinde das Ziel verfolgt, ausschließlich Flächen für diese Nutzung vorzuhalten und allgemeine gewerbliche Nutzungen auszuschließen. Dies trifft auf die Standorte der Rasthöfe Börde Nord und Süd, die ausschließlich einen Autobahnbezug aufweisen und den geplanten Rasthof Bornstedt zu, der in keine umgebende gewerbliche Nutzung eingebunden ist und dessen Standort aufgrund der Lage im Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausschließlich mit dem Erfordernis einer Lage unmittelbar an der Bundesautobahn A 2 für einen Rasthof begründet wurde. Diese drei Rasthöfe wurden als Sonderbauflächen Tank und Rast dargestellt. Der Euro Rastpark Hohenwarsleben ist in eine gewerblich genutzte Umgebung eingebunden. Eine gesonderte Darstellung als Sonderbaufläche Rasthof ist hierfür nicht erforderlich.

Sonderbauflächen für Nebenanlagen der Bundesautobahn

Neben den Rasthöfen Börde Nord und Süd befindet sich in der Gemeinde Hohe Börde der Bereich des ehemaligen Rasthofes Magdeburger Börde, an dem sich die Autobahnmeisterei Hohenwarsleben und die Autobahnpolizeistation befinden. Hierbei handelt es sich um Nebenanlagen der Bundesautobahn, deren Standort ausschließlich einen Autobahnbezug aufweist und die daher bestandsorientiert als Sonderbauflächen für Nebenanlagen der Bundesautobahn dargestellt werden.

Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel

Im Gemeindegebiet befindet sich mit dem Einkaufszentrum Elbepark in der Gemarkung Hermsdorf ein Einkaufszentrum, dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit erheblichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden ist. Das Einkaufszentrum ist im Bestand vorhanden und weist eine Bruttogeschosfläche von ca. 60.000 m² auf. Aufgrund der Größe der Verkaufsflächen und der angebotenen Sortimente ist zu erwarten, dass der Einzugsbereich des Einkaufszentrums den grundzentralen Verflechtungsbereich der Hohen Börde überschreitet.

Da es sich beim Elbepark nicht um eine Neuplanung eines Sondergebietes, sondern um ein bestehendes Sondergebiet handelt, dass auch bisher im wirksamen Flächennutzungsplan Hermsdorf als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt war, sind die Ziele 49 und 50 des Landesentwicklungsplanes relevant.

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

Der Flächennutzungsplan sieht keine Erweiterungen des bestehenden Sondergebietes vor, sondern stellt die Fläche ausschließlich bestandsorientiert dar. Die Darstellung wurde, um dies zu verdeutlichen, auf den Baukörper des Einkaufszentrums beschränkt. Die Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

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

Die Umsetzung des Zieles 50 ist nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) möglich. Grundlage eines Bebauungsplanes zur Regelung der im Geltungsbereich zulässigen Sortimente in Einkaufszentren muss jedoch eine Sondergebietsausweisung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sein, da nur in diesem Rahmen eine Umsetzung des Zieles zur Regelung zulässiger Sortimente des bestehenden Einkaufszentrums möglich ist. Die Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel im Flächennutzungsplan ist hierfür die Voraussetzung.

Weiterhin darf nicht verkannt werden, dass es sich beim Elbepark um einen verfestigten Standort von großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt, der im Rahmen des Bestandsschutzes im Planungszeitraum fortbestehen wird. In den letzten Jahren wurden hierfür durch den neuen Betreiber der Einzelhandelseinrichtung erhebliche Investitionen vorgenommen. Im Elbepark befinden sich über 600 Arbeitsplätze insbesondere auch für weibliche Erwerbspersonen, die im ländlichen Raum keine alternativen Erwerbsmöglichkeiten besitzen. Der Elbepark ist strukturell von erheblicher Bedeutung auch für die anderen Gewerbeansiedlungen im Raum Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben. Einer Darstellung von anderen Bauflächen z.B. von gewerblichen Bauflächen auf der Fläche im Flächennutzungsplan fehlt es grundsätzlich an einer Umsetzbarkeit im Planungszeitraum.

Abschließend stellt die Gemeinde fest, dass durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Erweiterungen des Einkaufszentrums zulässig sind oder erleichtert werden sollen. Dies ist nicht möglich, da die Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung von dafür erforderlichen Bebauungsplänen zu beachten sind. Die Darstellung als Sonderbaufläche Einzelhandel gründet allein auf dem Bestand der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen, deren Erhaltung im Rahmen des Bestandsschutzes im Planungszeitraum nicht in Frage steht.

Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

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

quellen in Deutschland sind die Wasserkraft, die Windenergie, die Energiegewinnung aus Biomasse und die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

In der Hohen Börde stehen keine nutzbaren Ressourcen für die Energieerzeugung aus Wasserkraft zur Verfügung, da Gewässer mit einem zur energetischen Nutzung geeigneten Gefälle nicht vorhanden sind. Zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie dienen insbesondere Photovoltaikanlagen. Die Gemeinde Hohe Börde strebt an, in angemessenem Umfang für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie Flächen vorzusehen, um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Hierfür stellt die Gemeinde zunächst auf eine Nutzung von Dachflächen und gegebenenfalls auch Fassadenflächen gewerblicher Gebäude ab, die als grundsätzlich für eine Photovoltaiknutzung geeignet einzustufen sind. Auch die Dachflächen landwirtschaftlicher Gebäude wären grundsätzlich geeignet. Der Umfang der hierdurch zur Verfügung stehenden Flächen ist schwer zu beziffern, da die Bereitschaft der Eigentümer der Gebäude, ihre Dächer für die Photovoltaiknutzung bereitzustellen, nicht sachgerecht eingeschätzt werden kann.

Einer Anordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Gemeindegebiet stehen zwei Sachverhalte begrenzend entgegen, die gute Bodenwertigkeit und der geringe Umfang an Konversionsflächen. Die hohen Bodenbonitäten für eine landwirtschaftliche Nutzung rechtfertigen einen Flächenentzug nur für Entwicklungen von besonderem Gewicht. Dies sind die Bereitstellung gewerblicher Flächen und Wohnbauflächen für den gemeindlichen Bedarf, nicht aber für Photovoltaikanlagen, da diese auf deutlich minderwertigeren Böden außerhalb des Gemeindegebietes gleichfalls errichtet werden können. Die Nutzung für Photovoltaikanlagen stellt keine besonderen Anforderungen an die Erschließung oder an die Lage der Fläche. Weiterhin legt der Grundsatz der Raumordnung G 85 fest, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zur Verfügung stehen sollen. Konversionsflächen stehen in der Gemeinde Hohe Börde lediglich an Standorten mit derzeit ausgeübter bergbaulicher Nutzung zur Verfügung. Dabei handelt es sich jedoch in der Regel um Hartgesteinstagebaue, deren Sohle unterhalb des Grundwasserspiegels liegt und die somit als Wasserflächen rekultiviert werden. Für andere Bodenabbauvorhaben wird die Wiederherstellung landwirtschaftlicher Flächen angestrebt.

Die Nutzung bestehender gewerblicher Bauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen entspricht nicht den gemeindlichen Zielen. Wie in Kapitel 3.5. der Begründung ermittelt, hat die Gemeinde einen erheblichen Nachholbedarf bezüglich der Schaffung von Arbeitsplätzen. Hierfür sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen dienen. Gewerblich und industriell nutzbare Flächen scheiden daher für eine Photovoltaiknutzung auf Freiflächen ebenfalls aus.

Für eine Nutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen eignen sich auch Flächen unmittelbar angrenzend an Autobahnen, die innerhalb des Bereiches liegen, in dem ohnehin ein Anbauverbot besteht. Hier sind kombinierte Maßnahmen sinnvoll, die die Gewinnung von Solarenergie ermöglichen und gleichzeitig einen aktiven Lärmschutz gewährleisten. Die Gemeinde hat hier im Abschnitt Tundersleben Sonderbauflächen für autobahnbegleitende Photovoltaikanlagen dargestellt. Es liegt für diese Flächen bereits ein Bebauungsplan vor, der bisher jedoch nicht umgesetzt wurde. Vor der Darstellung weiterer geeigneter Flächen soll zunächst die Umsetzbarkeit in diesem Abschnitt geprüft werden.

Sonderbauflächen für Biogasanlagen

Biogasanlagen bis zu einer Leistung von 0,5 MW sind gemäß § 35 Abs.1 Nr.6 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn sie durch einen landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und die weiteren in § 35 BauGB benannten Kriterien eingehalten werden. Sie entziehen sich damit der bauleitplanerischen Steuerung durch die Gemeinde. Die Entwicklung der letzten Jahre hat jedoch gezeigt, dass wirtschaftlich optimale Betriebsgrößen in der Regel eine Leistung zwischen 2 und 4 MW der Anlage erfordern, insbesondere wenn pflanzliche Rohstoffe verwendet werden sollen. Diese Anlagengrößen erfordern eine Baugebietsausweisung und unterliegen damit der bauleitplanerischen Steuerung durch die Gemeinde.

Nicht privilegierte Biogasanlagen sind in der Regel gewerbliche Betriebe, die Methangas aus Biomasse erzeugen oder zu Biomethan für eine Ableitung in das Gasnetz aufbereiten oder in einem Blockheizkraftwerk Strom und Wärme produzieren. Aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen Geruchsemissionen sind Biomethananlagen nur für Gewerbe- und Industriegebiete mit einem größeren Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geeignet. Die mit dem Betrieb verbundene Geruchsemission behindert bei einer Lage in Gewerbegebieten häufig die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, da diese eine solche Geruchsbeeinträchtigung auch als störend für ihren Geschäftsbetrieb empfinden. Weiterhin unterliegen Biomethananlagen anderen Standortanforderungen in Bezug auf ihre Lage, die sich möglichst im Schwerpunkt der Anlieferung der Rohstoffe und der Ausbringung der Gärreste befinden sollte, um den Verkehrsaufwand zu minimieren. Eine gute Erreichbarkeit durch Arbeitskräfte und Besucher, die für normale Gewerbebetriebe ein entscheidender Standortfaktor ist, hat für Biogasanlagen kaum eine Bedeutung, da in der Anlage nur drei bis vier Arbeitsplätze entstehen und Geschäftsverkehr durch Besucher nicht zu erwarten ist. Für Energiegewinnungsanlagen aus Biomasse hat sich aufgrund der besonderen Standortanforderungen die Darstellung von Sonderbauflächen oder Flächen für erneuerbare Energien bewährt. Da die bestehenden Anlagen durch Bebauungspläne als Sondergebiete festgesetzt sind wurde auch im Flächennutzungsplan die Darstellung als Sonderbaufläche gewählt.

Zur sachgerechten Beurteilung der Eignung von Standorten für nicht privilegierte Energiegewinnungsanlagen aus Biomasse hat die Gemeinde Hohe Börde eine flächendeckende Untersuchung zur Standorteignung durchgeführt und eine Konzeption zur Steuerung von nicht privilegierten Biogasanlagen im Gemeindegebiet erarbeitet. In der Konzeption wurden vier Standorte empfohlen, von denen drei inzwischen umgesetzt wurden. Für diese Standorte liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne vor. Die drei Standorte wurden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen für Biogasanlagen dargestellt. Dabei handelt es sich um die Standorte:

- Niederndodeleben Biogasanlage I
- Niederndodeleben Biogasanlage II
- Nordgermersleben / Bebertal Biogasanlage Brumby

Der vierte Standort befindet sich auf einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte an der Kreisstraße K 1158 zwischen Groß Santerleben und dem Kreisverkehr bei Ackendorf. Auf eine Darstellung dieses Standortes wurde zunächst verzichtet, da die gemeindlichen Zielstellungen, den Anteil der für eine energetische Nutzung zu widmenden Flächen auf maximal 30% zu begrenzen, aufgrund geplanter Großanlagen in benachbarten Gemeinden (Nordmethan in Haldensleben) und daraus resultierenden Zulieferungen aus dem Gemeindegebiet der Hohen Börde einer Prüfung im Einzelfall auf Verträglichkeit mit den gemeindlichen Zielen bedürfen. Eine deutliche Erhöhung des Anteils des Energiepflanzenanbaus im Gebiet der Hohen Börde entspricht nicht den Zielen der Gemeinde ein abwechslungsreiches Landschaftsbild landwirtschaftlicher Prägung mit Erholungsqualitäten für die Bevölkerung zu sichern.

Sonderbauflächen für Windenergieanlagen (nachrichtliche Übernahme)

In der Gemeinde Hohe Börde bestehen 97 Windenergieanlagen im Außenbereich. Davon befinden sich lediglich 16 Windenergieanlagen innerhalb der im Regionalen Entwicklungsplan festgelegten Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten. Nur diese Windenergieanlagen dürfen gemäß den Zielen der Raumordnung repowert und damit veränderten Marktbedingungen angepasst werden. Dies entspricht nicht den Zielen der Gemeinde Hohe Börde, die eine Erhaltung von bestehenden Windenergieanlagenstandorten in deutlich größerem Umfang anstrebt, aber Neuausweisungen an anderen Standorten nicht befürwortet. Da die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind, besteht für die Gemeinde Hohe Börde nur ein geringer Ermessensspielraum, der allenfalls eine geringfügige Korrektur der Abgrenzung bewirken kann. Da der Umfang und die Abgrenzung der Gebiete nicht den gemeindlichen Zielen entsprechen, übernimmt die Gemeinde die beiden Vorranggebiete für Windenergie nicht als eigene Darstellung, sondern nur als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt im Rahmen ihrer Mitwirkung bei der Aufstellung eines neuen Regionalen Entwicklungsplanes Änderungen der regionalplanerischen Zielsetzungen anzuregen. Weiterhin ist die Gemeinde Hohe Börde bestrebt, gemäß dem Grundsatz G 83 des Landesentwicklungsplanes 2010 durch eine planvolle Konzentration in Bereichen in denen geordnete Windparks bestehen bei gleichzeitigem Rückbau von Windenergieanlagen außerhalb dieser Bereiche zu sichern, dass kein massiver Rückgang des Umfangs der Erzeugung regenerativer Energien in der Hohen Börde zu verzeichnen ist.

3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen in den Flächennutzungsplänen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Der Gesetzgeber beschränkt sich hierbei auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zwar nur auf die baulich zu nutzenden Flächen, dennoch steht es den Gemeinden offen, darüber hinaus Flächen zu kennzeichnen. Für die Kennzeichnung ist eine erhebliche Belastung erforderlich. Ein Altlastenverdacht reicht hierfür nur, insoweit er mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zutrifft. Die hierfür zu kennzeichnenden Standorte werden im Rahmen des Abstimmungsverfahrens mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde abgestimmt. Die gravierendsten Belastungen bestehen im Bereich der Abfalldeponien. Diese wurden vollständig, unabhängig vom Standort im bebauten oder unbebauten Bereich gekennzeichnet.

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
Ackendorf	43384	Mülldeponie Glüsig	Gehölz	Wald	ja
Ackendorf	43385	Mülldeponie Ackendorf	Unland	Grünland	ja
Bebertal	43420	Mülldeponie Richtung Bodendorf	Wald	Wald	ja
Bebertal	43285	Schadstoffdeponie westlich Bebertal	Grünfläche	Grünland	ja
Bebertal	43296	Deponie am Gieseberg südlich Bebertal	Grünland	Grünland	ja
Bornstedt	43167	Deponie ehemalige Aschenkuhle	Dorfbebauung	gemischte Baufläche	ja
Bornstedt	43162	Deponie an der Straße nach Tundersleben	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Bornstedt	43161	Bornstedter Mülldeponie	Grünland	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Eichenbarleben	47222	Müllkippe südwestlich Ortsausgang	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Eichenbarleben	47087	Sandlöcher Mammendorf	Gehölz	Wald	ja
Eichenbarleben	47074	Müllkippe Eichenbarleben	Schießsportanlage	Schießsportanlage	ja
Eichenbarleben	47089	Aufschüttungen an der B 1	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Eichenbarleben	47090	Müllkippe Mammendorf	Gehölz	Wald	ja
Eichenbarleben	47088	Brüggemanns Sandgrube Mammendorf	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja

Ortschaft	Kenn- ziffer*	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kenn- zeichnung im Flächen- nutzungs- plan
Eichenbar- leben	48221	wilde Müllkippe	Gehölz	Wald	ja
Groß San- tersleben	48214	Deponie	Gehölz	Wald	ja
Hermsdorf	47084	Müllkippe an der alten Ziegelei	Grünland	Grünland	ja
Hermsdorf	47085	wilde Müllkippe am ehemaligen Kiesloch	Grünfläche	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Hohenwar- leben	47030	ehemalige Tongrube an der Ziegelei Olvenstedt	Gehölz	Wald	ja
Hohenwar- leben	47029	alte Tonkuhle	Grünfläche	Wald	ja
Hohenwar- leben	48158	östlich des Autohauses Rasthofweg	Grünfläche	Grünfläche	ja
Hohenwar- leben	47215	Berghalde südlich der Bundesautobahn A 2	Gehölz	Wald	ja
Hohenwar- leben	47081	ehemalige Sandkuhle zwischen B 1 und Rast- hof	Wald	Wald	ja
Hohenwar- leben	47208	ehemalige Grube nördlich der Bundesstraße B 1	Grünfläche	Grünland	ja
Hohenwar- leben	47224	Müllkippe am Hasenberg (Mühlenberg)	Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Irxleben	47219	Deponie westlicher Ortsausgang Irxleben	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Irxleben	47031	wilde Müllkippe	Parkanlage	Parkanlage	ja
Niederndo- deleben	47042	alte Kiesgrube	Gehölz	Wald	ja
Niederndo- deleben	48153	wilde Verkipfung	Gehölz	Wald	ja
Niedern- dodeleben	47066	Müllkippe im Katzental	Grünland	Grünland	ja
Niedern- dodeleben	48150	wilde Verkipfung südlich Goldberg	Gehölz, Landwirtschaft	Wald, Fläche für die Landwirtschaft	ja
Niederndo- deleben	48156	wilde Verkipfung am westlichen Ortsausgang Magdeburg	Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Niedern- dodeleben	48149	wilde Verkipfung am Wiesenberg	Wald	Wald	ja
Niederndo- deleben	47214	Deponie südlich der Bundesautobahn A 2	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Niedern- dodeleben	47041	Müllkippe am Wartberg	Gehölz	Wald	ja
Nordger- mersleben	43300	Müllkippe am Ratzenberg	Grünfläche	Grünfläche	ja
Nordger- mersleben	43299	wilde Mülldeponie im Ortsteil Brumby	Grünfläche	Grünland	ja

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeichnung im Flächen-nutzungsplan
Nordgermersleben	43246	Mülldeponie Ortsteil Brumby	Gehölz	Wald	ja
Nordgermersleben	43286	Mülldeponie am Weg Richtung Föhrberg	Grünland	Grünland	ja
Ochtmersleben	47043	Müllkippe Ochtmersleben	Grünland	Grünland	ja
Rottmersleben	43244	Mülldeponie an der Straße nach Bornstedt	Wiese	Grünland / Wald	ja
Schackensleben	47213	Deponie	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Schackensleben	43237	Mülldeponie Warberg	nicht rekultiviert	Maßnahmenfläche, Fläche für die Landwirtschaft	ja
Schackensleben	43260	Klärteiche der ehemaligen Zuckerfabrik	Teiche	Grünland	ja
Wellen	47070	Müllkippe Wellen	Wildgehege	Wald	ja
Wellen	47068	Müllkippe am Mammendorfer Weg	Weideland	Fläche für die Landwirtschaft	ja

* Kennziffer 15083298 + Angabe der folgenden 5 letzten Ziffern

Im Bereich der Deponien wurden ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Mit den derzeit ausgeübten Nutzungen als Parkanlage, als Grünlandflächen oder als Wald sind keine erheblichen Nutzungskonflikte erkennbar.

Weitere Altstandorte befinden sich laut Altlastenkataster an folgenden Stellen:

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
Ackendorf	43240	Tankstelle	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Ackendorf	43239	Giftraum Richtung Rottmersleben	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Bebertal	43293	Tankstelle am Ortsausgang Richtung Bodendorf	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Bebertal	43295	MAW Magdeburger Armaturenwerk	Gewerbehof	gemischte Baufläche	ja
Bebertal	43291	Tankstelle Dönstedt KAP Straße	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gewerbliche Baufläche	ja
Bebertal	43387	Lager	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Bebertal	48108	Asphaltmischwerk Dönstedt	Lage im Steinbruch	Abbaufäche	ja

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennut-zungsplan
Bebertal	43390	Tierhaltung	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Bebertal	43423	Tankstelle Bebertal	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche	ja
Bebertal	48109	Stallanlage mit Güllegrube	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Bebertal	43294	Landtechnik Straße nach Bodendorf	Nebengebäude Burg	gemischte Baufläche	ja
Bornstedt	43164	Tankstelle	vor der Feuerwehr	gemischte Baufläche	ja
Bornstedt	43163	Technikhof mit Tankstelle	Fuhrbetrieb	gemischte Baufläche	ja
Eichenbarleben	47072	Pflanzenschutzmittellager	Lager	gemischte Baufläche	ja
Eichenbarleben	47075	alte Waschanlage der Baumechanik	Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
Eichenbarleben	47071	alte LPG Tankstelle	Nebenanlage	gemischte Baufläche	ja
Eichenbarleben	48085	Lagerhallen	ungenutzt	gemischte Baufläche	ja
Eichenbarleben	48086	Stallanlage, Technikabstellfläche	Grünland	Grünland	nein (keine bauliche Nutzung)
Eichenbarleben	47221	LPG nordöstlich des Bauerngrabens	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft	ja
Eichenbarleben	47073	Tankstelle Eichenbarleben	Gastronomie	gemischte Baufläche	ja
Eichenbarleben	48089	Werkstatt, Pumpwerk, Heizwerk Mammendorf	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Eichenbarleben	48090	Lager mit mobiler Tankstelle	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Groß Santerleben	43238	Lagerräume für Desinfektionsmittel	landwirtschaftliches Gebäude	gemischte Baufläche	ja
Groß Santerleben	43256	Reparaturstützpunkt der LPG	Nebengebäude	gemischte Baufläche	ja
Hermsdorf	47086	LPG Technikhof	Wohnen	gemischte Baufläche	ja
Hermsdorf	48015	Schießstand Hermsdorf	Gehölz	Wald	nein (keine bauliche Nutzung)
Hermsdorf	48159	Milchviehanlage der LPG Tierproduktion Erxleben	Gewerbefhof	gewerbliche Bauflächen	ja
Hohenwarleben	47080	ehemaliger Technikstützpunkt der LPG Irxleben	Gewerbefhof	gemischte Baufläche	ja

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
Hohenwarleben	48157	alte Ziegelei am Ortsausgang Mühlberg	Brachfläche	Wohnbaufläche / Wald	ja
Hohenwarleben	47210	Rasthof Magdeburger Börde	Autobahnmeisterei	Sonderbaufläche Autobahn	ja
Hohenwarleben	48014	Schießstand Hohenwarleben	im Wald gelegen	Wald	nein (keine bauliche Nutzung)
Hohenwarleben	47209	Kfz-Werkstatt südlich der B1	Kfz-Handel	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Irxleben	47082	Kfz-werkstatt	Wohnen	gemischte Baufläche	ja
Irxleben	47083	ehemalige LPG Tankstelle und Werkstatt	Gewerbehof	gemischte Baufläche	ja
Irxleben	48154	Gärtnerei mit Heizhaus, Tankanlage	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Irxleben	47218	LPG Ortsausgang B 1 Irxleben Richtung Eichenbarleben	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Niederndodeleben	47175	ehemalige Rindermastanlage	Gewerbehof	gewerbliche Baufläche	ja
Niederndodeleben	47064	Hauptsitz Agro Bördegrün	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Niederndodeleben	47040	LPG Tankstelle	Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
Niederndodeleben	15450	Tankstelle Technikstützpunkt	keine Lokalisierung möglich		
Niederndodeleben	47065	Tankstelle Schnarsleben Agro Bördegrün	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Niederndodeleben	47067	ehemalige LPG Tankstelle	gemischte Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Niederndodeleben	48151	Lagerhalle für Getreide	Lagerhalle	gemischte Baufläche	ja
Niederndodeleben	47201	Kfz-Werkstatt Arndt	Wohnen	Wohnbaufläche	ja
Niederndodeleben	47174	ehemalige Schweineanlage am Friedhof	Wohnen	gemischte Baufläche	ja
Niederndodeleben	47173	ehemalige Schweine- und Milchviehanlage	landwirtschaftliche Betriebsfläche	Fläche für die Landwirtschaft	nein (keine bauliche Nutzung)
Niederndodeleben	47278	Nachrichtenstation Großer Wartberg	Wald	Wald	nein (keine bauliche Nutzung)
Nordgermersleben	43289	ehemaliges Rittergut	Hofanlage	gemischte Baufläche	ja
Nordgermersleben	43424	Tierhaltung	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
Nordgermersleben	43287	Tankstelle	Baustoffhandel	gemischte Baufläche	ja
Nordgermersleben	48082	Lagerhalle, Reparaturwerkstatt	Lagerhalle	gemischte Baufläche	ja
Nordgermersleben	48083	Kläranlage	Grünland	Grünland	nein (keine bauliche Nutzung)
Nordgermersleben	43288	ehemalige Zuckerfabrik	Parkanlage / Baustoffhandel	Grünfläche / gemischte Baufläche	ja
Nordgermersleben	43290	Technikhof	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Nordgermersleben	43298	Werkstatt Ortsteil Tundersleben	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Nordgermersleben	48084	Lager, Silo	Grünfläche	Grünland	nein (keine bauliche Nutzung)
Nordgermersleben	48225	Tankstelle ehemalige MTS	derzeit nicht genutzt	Wohnbaufläche	ja
Ochtmersleben	47079	ehemalige VEG Schweinemast	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Ochtmersleben	47076	LPG Werkstatt und Garagen	Kfz-Betrieb	gemischte Baufläche	ja
Ochtmersleben	47078	ehemalige Tankstelle	Straßenraum	gemischte Baufläche	ja
Ochtmersleben	48088	Kfz Lager	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Ochtmersleben	47212	LPG südlich Ochtmersleben	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Ochtmersleben	47077	ehemalige LPG Tankstelle	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Ochtmersleben	48087	Stallanlage, Silo, Abstellfläche	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Rottmersleben	43418	Scheune Ledderboge	Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
Rottmersleben	43383	Tankstelle vor Gaststätte Templin	Straßenraum	gemischte Baufläche	ja
Rottmersleben	48081	Gasabfüllanlage	Lager	gemischte Baufläche	ja
Schackensleben	48093	Technikabstellfläche Stallanlagen	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächennutzungsplan	Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
Schackensleben	43257	ehemalige LPG	Stallanlage	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Schackensleben	43258	ehemaliges KfL-Lager	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	nein (keine bauliche Nutzung)
Schackensleben	48092	Futtermittelwerk mit Heizhaus	Wohnen / Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
Schackensleben	43259	ehemalige MAS Tankstelle	Grünland	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Wellen	47069	alte LPG Tankstelle	Fuhrbetrieb	gemischte Baufläche	ja
Wellen	48203	LPGT westlicher Ortsausgang	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Wellen	47202	Kfz-Werkstatt Hemsdorfer Weg	landwirtschaftliche Betriebsfläche	Fläche für die Landwirtschaft	ja
	43437	Tankstelle	keine Lokalisierung möglich		

* Kennziffer 15083298 + Angabe der folgenden 5 letzten Ziffern

Die weiteren im Altlastenkataster verzeichneten Flächen wurden im Plan nur gekennzeichnet, wenn sie im Siedlungsbereich liegen oder bebaut sind und die Flächen noch nicht archiviert wurden.

Nutzungskonflikte im Bestand sind bisher nicht bekannt. Derzeit Nutzungsbrache und für eine bauliche Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt, sind die Flächen der ehemaligen Ziegelei Kennziffer 48157 in Hohenwarsleben südlich der Karl-Marx-Straße und in Nordgermersleben die Flächen der ehemaligen MTS-Tankstelle. Die Bodenbelastungen können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden, sie sind jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Belastungen lokal begrenzt und sanierbar sind bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Im Altlastenkataster sind weitere Verdachtsflächen enthalten, die allein aufgrund ihrer Vornutzung und ohne konkrete Untersuchung als altlastenverdächtig eingestuft wurden. Bei vielen Nutzungen, die zum Beispiel mit organischen Schadstoffen verbunden sind (Stallanlagen), kann davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffe aufgrund des Zeitablaufes von ca. 20 Jahren weitgehend abgebaut sind.

Diese Flächen wurden inzwischen archiviert, das heißt, dass für die Flächen derzeit kein Überwachungsbedarf besteht. Archivierte Flächen werden nicht als erheblich belastete Flächen verzeichnet. Für ihre Lage wird auf das Altlastenkataster verwiesen.

3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

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

Der Denkmalbegriff umfasst:

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

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in der Hohen Börde:

- | | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| - Ackendorf | Dorfstraße 42, 43 einschließlich Kirche St. Bonifatius und Kirchhof | Häusergruppe und Baudenkmale |
| - Ackendorf | Gut Glüsig einschließlich Parkanlage | Baudenkmal und geschützte Parkanlage |
| - Bebertal | Veltheimsburg mit Park | Baudenkmal und geschützte Parkanlage |
| - Bebertal | Park an der Beber (Alleepark) | geschützte Parkanlage |
| - Bornstedt | Kirche St. Mauritius, Pfarrhof An der Kirche 3 | Baudenkmale |
| - Eichenbarleben | Kirche St. Stephan (oder Nikolaus) mit Kirchhof, Pfarrhaus und Pfarrgarten | Baudenkmale |
| - Eichenbarleben | Schloss, Hof und Nebengebäude, Parkring 2-10 Zum Schloss 4 und 6, Schlosspark einschließlich Busch östlich der Kreisstraße K 1155 | Baudenkmale und Parkanlage |
| - Nordgermersleben | Hauptstraße 17, 19 und 21 einschließlich Straße und Kriegerdenkmal | Straßenzeile und Baudenkmale |
| - Nordgermersleben | Hauptstraße 30, 32, 34, Krugstraße 1, 2, einschließlich Pfarrgarten | Häusergruppe, Baudenkmal, geschützter Park |
| - Nordgermersleben | Gutshof Brumby einschließlich Parkanlage | Baudenkmal und geschützte Parkanlage |
| - Nordgermersleben | Hauptstraße 31, 31a, 33, 35, einschließlich Hauptstraße 24 und 26 | Straßenzeile und Baudenkmale |
| - Niederndodeleben | August-Bebel-Straße 1,3, Kirchplatz 1,2,4,5 Martin-Luther-Str. 1, 2, 3, 4 einschließlich Kirche St. Stephanus und Kirchhof | Ortskern Schnarsleben Häusergruppe und Baudenkmale |
| - Niederndodeleben | Walter-Rathenau-Straße 17, 18, 19, 19a, 20, 21, 22 einschließlich Kirche St. Petrus und Paulus | Straßenzug und Baudenkmale |
| - Ochtmersleben | Am Kirchberg 4, 6, 8, 10, 11 einschließlich Kirche St. Michael. | Platz und Baudenkmale |
| - Rottmersleben | Kastanienweg 4, 7, 9, 11 einschließlich Pfarrhof und Garten und Kirche St. Jacobus | Häusergruppe, Baudenkmale und geschützte Parkanlage |
| - Schackensleben | Am Sportplatz 14 | Schnitterkaserne |
| - Schackensleben | Groß-Santerleber-Straße 10, Kirchenwinkel 2 einschließlich Kirche St. Stephan, Kirchhof und Hof und Parkanlage Groß-Santerleber-Straße 7 | Häusergruppe und Baudenkmale |

- | | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| - Schackensleben | Gutshof Klein Santerleben mit Kirche St. Ambrosius und Kirchhof | Baudenkmale |
| - Wellen | Dorfstraße 2, Kleine Straße 8, 10, 11, 12 einschließlich Kirche St. Christophorus | Ortskern und Baudenkmale |

Die Umgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Weiterhin befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen im Plangebiet.

Folgende das Orts- und Landschaftsbild dominierende Baudenkmale als Einzeldenkmale werden zusätzlich in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen:

- Bebertal Kirche St. Jacobi Markt Alvensleben
- Bebertal Kirche St. Godeberti Dorf Alvensleben
- Bebertal Dorfkirche Dönstedt
- Bebertal Kapelle St. Stephan und Friedhof Dorf Alvensleben
- Bebertal Gutshaus Dönstedt
- Mammendorf Dorfkirche
- Groß Santerleben Dorfkirche
- Hermsdorf Kirche St. Laurentius
- Hohenwarsleben Kirche St. Benedikt
- Irxleben Kirche St. Eustachius
- Niederndodeleben Windmühle Schnarsleben
- Niederndodeleben Bismarckturm
- Niederndodeleben ehemalige Wassermühle
- Nordgermersleben Kirche St. Marien und Pankratius
- Nordgermersleben Gutshaus Tundersleben

Die weiteren Einzeldenkmale sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

In der Gemeinde Hohe Börde sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist in einem Beiplan Anlage 2 dargestellt.

Bei sämtlichen Vorhaben bzw. Erdeingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen, die eine Tiefe von 0,5 Meter überschreiten, ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen bzw. baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unterliegen.

3.8. Bauen im Außenbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. In der Absicht, die Zersiedelung der Landschaft und die Zersplitterung der Bebauung soweit als möglich zu verhindern, ist hier die Errichtung neuer Gebäude nur möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben:

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder 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 Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient
oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

In nahezu allen Ortslagen und an den Sonderstandorten Kuhlager, Straße nach Bodendorf, an der Kreisstraße K 1158 zwischen Groß Santerleben und Ackendorf, westlich und nördlich von Eichenbarleben, südlich von Ochtmersleben, am Bahnhof Ochtmersleben und westlich von Mammendorf befinden sich landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt soweit sie ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Eine Darstellung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten als Baugebiete erfolgt nur dort, wo sie in die Ortsstruktur integriert sind und bei Aufgabe der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung für andere bauliche Zwecke genutzt werden können.

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

- Hartgesteintagebau Bebertal- Dönstedt einschließlich Steinwerk und Asphaltmischwerk Dönstedt, Bahnhof Dönstedt Eiche
- Sandsteintagebau Bebertal
- Hartgesteintagebau und Werk Mammendorf
- Tonabbau Hohenwarleben Dörnberg
- Kiessandtagebau Magdeburg- Diesdorf an der L 49 Magdeburg - Niederndodeleben

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

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

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von § 35 Abs. 2 bis 4 BauGB zulässig. Dies trifft insbesondere auf folgende Wohnplätze zu:

- Bahnhof Ochtmersleben
- Bahnhof Wellen
- ehemalige Ziegelei Hohenwarsleben südlich der Bundesstraße B 1
- Windmühle Schnarsleben
- Bismarckwarte Wartberg
- Bebauung am Ortsrand Eichenbarleben Bornstedter Straße
- Nordgermersleben Gebäude an der Kreisstraße K 1153 nach Rottmersleben
- Wohngebäude nördlich von Hohenwarsleben
- Ackendorf Gut Knut am Kreisverkehr
- ehemaliger Bahnhof Ackendorf
- ehemaliger Bahnhof Schackensleben
- Gebäude südlich von Bebertal Auf der Sorge an der Kreisstraße K 1152
- Markgrafenmühle Bebertal
- Neue Mühle Bebertal
- Einzelgebäude Hüsig nördlich von Bebertal
- Dönstedt Eiche

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

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

4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Gemeindegebiet bestehen

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb der Gemeinde, des Verdichtungsraumes Magdeburg und Haldensleben,
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in den Ortschaften, den Nahversorgungsbereichen und den zentralen Versorgungsbereichen im Elbepark, in Magdeburg und Haldensleben,
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Naherholungsgebieten,
- im Schülerverkehr.

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

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

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

4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr

Autobahnen

Bundesautobahn A 2 im Abschnitt Autobahnkreuz Magdeburg - Anschlussstelle Eilsleben

Wie bereits unter Punkt 2.3. zur Lage im Raum angeführt, verfügt die Hohe Börde über einen sehr guten Anschluss an das Autobahnnetz durch die das Gemeindegebiet von Ost nach West querende Bundesautobahn A 2 mit den Autobahnanschlussstellen Irxleben, Bornstedt und Eilsleben. Die Bundesautobahn A 2 ist sechsspurig ausgebaut. Wesentliche zusätzliche Ausbauerfordernisse bestehen nicht. Die Autobahn wurde bestandsorientiert dargestellt.

Bundesautobahn A 14 im Abschnitt Autobahnkreuz Magdeburg - Anschlussstelle Wanzleben

Im Osten des Gemeindegebietes befindet sich das Autobahnkreuz Magdeburg, an das die Bundesautobahn A 14 anschließt. Die Bundesautobahn A 14 ist vierspurig ausgebaut. Durch das Land Sachsen-Anhalt wurde ein sechsspüriger Ausbau um Magdeburg zur Aufnahme in den Bundesverkehrswegeplan beantragt. Im Plangebiet befindet sich die Anschlussstelle Magdeburg- Stadtfeld.

Bundesstraßen

- **Bundesstraße B 1** Berlin - Magdeburg - Braunschweig
Die Bundesstraße B 1 verläuft weitgehend parallel zur Bundesautobahn A 2. Sie erreicht das Plangebiet im Osten von Magdeburg kommend, quert die Bundesautobahn A 14 an der Anschlussstelle Magdeburg - Stadtfeld und verläuft nach Westen über Irxleben und Eichenbarleben, quert danach an der Autobahnauffahrt Bornstedt die Bundesautobahn A 2 und verläuft nördlich parallel zur Bundesautobahn A 2 durch Tundersleben und Brumby zum Kreisverkehr mit der Bundesstraße B 245 an der Westgrenze des Gemeindegebietes. Die Bundesstraße B 1 ist weitgehend bedarfsgerecht ausgebaut. Es fehlen Radwege im Abschnitt westlich von Eichenbarleben.
Im Rahmen der derzeit auf Bundesebene angelaufenen Arbeiten zur Neuaufstellung eines Bundesverkehrswegeplans 2015 (BVWP 2015) werden Ortsumgehungen von Irxleben und Eichenbarleben im Zuge der Bundesstraße B 1 betrachtet. Die Anmeldung für den BVWP 2015 soll bis Ende des Jahres 2013 erfolgen. Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt führt dazu derzeit vorbereitende Arbeiten für die Anmeldung der Maßnahmen für Sachsen-Anhalt durch und untersucht dabei auch mögliche Trassenführungen. Konkrete Ergebnisse dieser Untersuchung stehen noch aus. Die abschließende Entscheidung über die Neubau- und Erweiterungsprojekte im Bundesfernstraßennetz wird im Rahmen der Verabschiedung eines neuen Fernstraßenausbaugesetzes und damit eines neuen Bedarfsplans für die Bundesfernstraßen vom Deutschen Bundestag getroffen.
Seitens der Gemeinde Hohe Börde wird aufgrund der in der Lärmkartierung ermittelten Belastungen in der Ortslage Irxleben ein Handlungserfordernis erkannt. Eine Ortsumgehung Eichenbarleben wird vom Ortschaftsrat Eichenbarleben und von der Gemeinde Hohe Börde als nicht erforderlich angesehen und abgelehnt. Eine Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 1, die im Süden um Irxleben führen würde und damit die Ortslage auch im Süden von der Umgebung abtrennt, wird seitens der Gemeinde ebenso abgelehnt. Führungen der Ortsumgehung Irxleben wären im Norden der Ortschaft an der Bundesautobahn A 2 denkbar. Geeignete Korridore sind hierfür nur mit erheblichem Aufwand herzustellen. Die Gemeinde strebt daher zunächst eine Geschwindigkeitsreduzierung und eine zeitlich begrenzt Einschränkung des Lkw-Verkehrs auf der Bundesstraße B 1 an.
- **Bundesstraße B 245** Halberstadt - Eilsleben - Haldensleben
Die Bundesstraße B 245 verläuft im westlichen Gemeindegebiet von Süd nach Nord. Sie bindet die Stadt Haldensleben an die Bundesautobahn A 2 an der Anschlussstelle Eilsleben an. Der derzeitige Verlauf ist vom Kreisverkehr mit der Bundesstraße B 1 am südwestlichen Plangebietsrand nach Nord verlaufend, die Ortschaft Bebertal längs querend und dann weiter nach Nordosten in Richtung Haldensleben das Gemeindegebiet verlassend. Bereits seit dem Jahr 1998 ist eine Ortsumgehung Bebertal geplant, die bauleitplanerisch über den Bebauungsplan Nr.1/98 "B 245 Ortsumgehung Bebertal" vorbereitet wurde. Lange Zeit nur in den weiteren Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes eingeordnet, hat die Planung in den letzten Jahren wieder Aktualität gewonnen und ist in die Realisierungsphase eingetreten. Die Brückenbauwerke sind bereits ausgeschrieben. Der Baubeginn soll noch im Jahr 2013 erfolgen. Die durch Bebauungsplan festgesetzte Linienführung wurde in den Flächennutzungsplan als Darstellung aufgenommen.

Landes- und Kreisstraßen

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

- **Landesstraße L 24** Drackentstedt - Bornstedt - Rottmersleben - Hundisburg
Die Landesstraße L 24 verläuft von Drackentstedt kommend durch die Ortschaft Bornstedt und mündet südlich der Autobahnauffahrt Bornstedt auf die Bundesstraße B 1. Sie zweigt nördlich der Bundesautobahn A 2 wieder von der Bundesstraße B 1 ab und quert Rottmersleben vom Kreisverkehr bis zum Ortsausgang nach Norden. Sie verlässt das Gemeinde-

gebiet in Richtung Hundisburg an der Stadtgrenze der Stadt Haldensleben. Die Landesstraße verfügt über keine Radwege.

- Landesstraße L 44 Rottmersleben - Ackendorf - Gutenswegen
Die Landesstraße L 44 beginnt an der Landesstraße L 24 in Rottmersleben und verläuft von dort nach Nordost in Richtung Ackendorf, quert die Ortslage und die Kreisstraße K 1158 auf dem neu errichteten Kreisverkehr in Richtung Gutenswegen. Die Landesstraße verfügt über keine Radwege.
- Landesstraße L 45 Drackenstedt - Eichenbarleben
Die Landesstraße L 45 zweigt in Drackenstedt von der Landesstraße L 24 ab und verläuft nach Osten in Richtung Eichenbarleben. Dort mündet sie in die Bundesstraße B 1. Die Landesstraße verfügt über keine Radwege.
- Landesstraße L 46 Wanzleben - Wellen - Bundesstraße B 1
Die Landesstraße L 46 erreicht das Gemeindegebiet von Klein Rodensleben aus im Süden und verläuft über den Bahnhof Wellen und die Ortslage Wellen querend nach Norden zur Bundesstraße B 1. Die Landesstraße ist straßenseitig gut ausgebaut. Das Fehlen eines Radweges zwischen dem Abzweig von der Bundesstraße B 1 und Wellen und zwischen dem Bahnhof Wellen und Klein Rodensleben stellt bei der hohen Verkehrsbelastung ein erhebliches Defizit dar.
- Landesstraße L 47 Dahlenwarsleben - Hohenwarsleben - Irxleben
Die Landesstraße L 47 verläuft von Dahlenwarsleben kommend durch die Beetzgrabensenke nach Hohenwarsleben, von Hohenwarsleben aus die Bundesautobahn A 2 querend weiter in Richtung Irxleben und dort in die Bundesstraße B 1 einbindend. Im Bereich zwischen Hohenwarsleben und der Bundesstraße B 1 übernimmt die Landesstraße L 47 eine wichtige Anschlussfunktion für die gewerblichen Bauflächen an die Bundesautobahn A 2. Die Straße ist bedarfsgerecht ausgebaut. Es fehlen Radwege von Dahlenwarsleben nach Hohenwarsleben und innerhalb der Ortslage Irxleben.
- Landesstraße L 48 Bundesstraße B 1 - Olvenstedt
Die Landesstraße L 48 verläuft im Osten des Plangebietes von der Bundesstraße B 1 abzweigend, die Bundesautobahn A14 querend nach Olvenstedt. Die Landesstraße L 48 ist einschließlich eines Radweges bedarfsgerecht ausgebaut.
- Landesstraße L 49 Klein Rodensleben - Niederndodeleben - Magdeburg
Die Landesstraße L 49 zweigt in Klein Rodensleben von der Landesstraße L 46 ab und verläuft nach Ost, die Ortschaft Niederndodeleben querend über die Bundesautobahn A 14 nach Magdeburg. Die Landesstraße L 49 wurde einschließlich eines Radweges von Magdeburg nach Niederndodeleben bedarfsgerecht ausgebaut.
- Kreisstraße K 1149 Bundesstraße B 245 - Emden
Die Kreisstraße K 1149 zweigt an der Biogasanlage von der Bundesstraße B 245 ab und verläuft in Richtung Emden.
- Kreisstraße K 1150 Bodendorf - Bebertal - Rottmersleben - Schackensleben - Groß Santerleben - Hermsdorf - Hohenwarsleben - Bundesstraße B1
Die Kreisstraße K 1150 ist die längste Kreisstraße im Gemeindegebiet. Von Bodendorf im Norden kommend quert sie Bebertal, verläuft weiter nach Rottmersleben über Schackensleben, Groß Santerleben, Hermsdorf nach Hohenwarsleben und von dort nach Osten unter der Bundesautobahn A 2 östlich des alten Rasthofes hindurch zur Bundesstraße B 1. Die Verkehrsfunktion und der Ausbauzustand sind in den Abschnitten unterschiedlich. Der Abschnitt Bodendorf - Bebertal weist nur eine geringe Verkehrsbelegung auf. Der Ausbau-

zustand ist dringend sanierungsbedürftig. Zwischen Bebertal und Rottmersleben ist die Verkehrsbelegung nur gering. Der Ausbauzustand ist unzureichend. Ab Rottmersleben bis Hohenwarleben hat die Kreisstraße eine wichtige Verbindungsfunktion und ist deutlich stärker befahren. Im Abschnitt Schackensleben bis Hohenwarleben ist ein separater Radweg vorhanden. Der Ausbauzustand ist hier bedarfsgerecht. Ab Hohenwarleben bis zur Bundesstraße B 1 ist die Kreisstraße nur gering befahren. Der Ausbauzustand ist unzureichend. Im Abschnitt östlich Hohenwarleben ist die Verlegung eines Teilabschnittes der Kreisstraße geplant, um den jetzigen Straßenverlauf für eine Deponiesanierung frei zu machen.

- Kreisstraße K 1151 Schackensleben - Rottmersleben
Die Kreisstraße K 1151 verläuft von Schackensleben über Klein Santerleben nach Rottmersleben nördlich der Olbe, weitgehend parallel zur Kreisstraße K 1150. Die Straße ist mit einer geringen, jedoch ausreichenden Fahrbahnbreite ausgebaut.
- Kreisstraße K 1152 Bebertal - Nordgermersleben
Die Kreisstraße K 1152 zweigt in Bebertal von der Kreisstraße K 1150 ab und verläuft in Richtung Nordgermersleben. Dort mündet sie in die Kreisstraße K 1153. Die Kreisstraße K 1152 weist keine ausreichende Ausbaubreite auf.
- Kreisstraße K 1153 Groppendorf - Nordgermersleben - Rottmersleben
Die Kreisstraße K 1153 verläuft von der Gemeindegrenze aus Richtung Groppendorf zur Bundesstraße B 1 und von dort weiter in Richtung Nordgermersleben, quert die Ortschaft und verläuft nach Osten nach Rottmersleben. Dort endet sie am Kreisverkehr. Die Kreisstraße K 1153 hat eine wichtige Verbindungsfunktion im Westen des Gemeindegebietes. Sie ist bedarfsgerecht ausgebaut. Es fehlt ein Radweg, der im Abschnitt zwischen Nordgermersleben und Rottmersleben das Holunderradwegenetz ergänzen würde.
- Kreisstraße K 1154 Landesstraße L 24 - Schackensleben
Die Kreisstraße K 1154 (Pflaumenweg) verläuft nördlich parallel zur Bundesautobahn A2 von der Landesstraße L 24 zur Kreisstraße K 1155 nach Schackensleben. Sie ist derzeit für den allgemeinen Verkehr gesperrt. Der Ausbauzustand ist unzureichend.
- Kreisstraße K 1155 Groß Rodensleben - Ochtmersleben - Eichenbarleben - Schackensleben
Die Kreisstraße K 1155 erreicht das Gemeindegebiet südlich des Bahnhofes Ochtmersleben aus Richtung Groß Rodensleben, verläuft über den Bahnhof Ochtmersleben, Ochtmersleben nach Eichenbarleben und mündet dort in die Bundesstraße B 1. Auf der Schackensleber Straße zweigt die Kreisstraße K 1155 wieder ab und verläuft bis zur Kreisstraße K 1150 in Schackensleben. Die Kreisstraße K 1155 ist bedarfsgerecht ausgebaut. Im Abschnitt von Ochtmersleben bis Schackensleben ist ein Radweg vorhanden.
- Kreisstraße K 1156 Bebertal Dönstedt - Steinwerk Dönstedt Eiche
Die Kreisstraße K 1156 schließt das Steinwerk Dönstedt Eiche an die Bundesstraße B 245 an. Aufgrund der geplanten Ortsumgehung der Bundesstraße B 245 entfällt zukünftig ein Abschnitt der Straße.
- Kreisstraße K 1158 Haldensleben - Groß Santerleben
Die Kreisstraße K 1158 stellt die wichtigste Verbindung vom Siedlungszentrum der Hohen Börde in Hermsdorf, Hohenwarleben, Irxleben nach Haldensleben dar. Die Straße verläuft von Haldensleben kommend zum Kreisverkehr mit der Landesstraße L 24 östlich von Ackendorf weiter nach Groß Santerleben. Zur Kreisstraße K 1158 gehört auch ein Abschnitt zum Anschluss nach Ackendorf. Der Abschnitt von Haldensleben bis zum Kreisverkehr ist bedarfsgerecht ausgebaut. Der Abschnitt vom Kreisverkehr bis Groß Santer-

leben ist für eine Sanierung vorgesehen. Ein Radweg ist an der vielbefahrenen Straße nicht vorhanden.

- Kreisstraße K 1163 Hohendodeleben - Niederndodeleben - Irxleben - Hermsdorf
Die Kreisstraße K 1163 verläuft von Hohendodeleben kommend bis Niederndodeleben, dort über die Landesstraße L 49 bis zum Abzweig in Richtung Irxleben über Schnarsleben, den Wartberg nach Irxleben zur Bundesstraße B 1 / Landesstraße L 47, von der Landesstraße L 47 nach Norden über die Bundesautobahn A 2 nach Hermsdorf. Die Straße ist bedarfsgerecht ausgebaut. Ein Radweg ist zwischen Niederndodeleben und Irxleben vorhanden.
- Kreisstraße K 1164 Bundesstraße B 1 - Mammendorf - Bundesstraße B 1
Die Kreisstraße K 1164 schließt Mammendorf an die Bundesstraße B 1 an. Sie weist einen unterschiedlichen Ausbauzustand auf. Dringend sanierungsbedürftig ist der Abschnitt zwischen dem Abzweig des Hartsteinwerkes und dem Ortsteil Mammendorf.

Durch die vorhandenen Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert. Die straßenbegleitenden Radwege bedürfen der Ergänzung.

Als nicht klassifizierte überörtliche Straße ist zur Zeit die Hauptstraße im Anschluss zur Bundesstraße B 1 in Bornstedt einzustufen. Sie verläuft von der Landesstraße L 24 zur Bundesstraße B 1. Weiterhin schließt eine überörtliche Straße den Ortsteil Glüsig an die Kreisstraße K 1158 an. Die beiden Straßen weisen einen überörtlichen Charakter auf, der ihre Darstellung im Flächennutzungsplan erfordert.

4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge

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

Das Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb der Gemeinde Hohe Börde wird durch die klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gebildet. Die gemeindlichen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergänzen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptnetz. Dies sind die Straßenzüge:

- Gewerbestraße Irxleben
- Am Knühl Hermsdorf
- Berliner Allee und Stendaler Straße Hohenwarsleben
- Gartenweg von der Bahnhofstraße zur Magdeburger Straße Niederndodeleben
- Olvenstedter Weg Niederndodeleben
- Lindenstraße Niederndodeleben

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

4.1.3. Schienenverkehr

Die Gemeinde Hohe Börde ist über die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Braunschweig - Hannover an das Schienennetz angeschlossen. Die Haltepunkte im Plangebiet sind Niederndodeleben, Wellen und Ochtmersleben. Die Bahnhöfe Wellen und Ochtmersleben befinden sich ca. 1 Kilometer bzw. 1,5 Kilometer südlich der Ortslagen. Die Bahnstrecke Haldensleben - Eilsleben mit den Haltestellen Ackendorf, Schackensleben, Nordgermersleben und Brumby wurde am 22.12.2000 stillgelegt. Da die Querung des Mittellandkanals bei Haldensleben beseitigt wurde, ist eine Wiederherstellung der Bahnanlage kaum möglich. Die Flächen sind überwiegend

noch nicht nach AEG entwidmet. Gleichwohl werden sie im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da sie nicht zu den überörtlichen Hauptverkehrszügen zählen.

Eine Gleisstrecke ausschließlich für Güterverkehr, die dem überörtlichen Verkehr dient, schließt das Steinwerk Dönstedt Eiche an die Bahnstrecke Haldensleben - Weferlingen an. Die Strecke wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

Personenverkehr

Von Niederndodeleben, Wellen und Ochtmersleben aus verkehren Regionalbahnen am Tag stündlich in Richtung Magdeburg. Die Reisezeit beträgt ca. 9 Minuten von Niederndodeleben, 13 Minuten von Wellen und 16 Minuten von Ochtmersleben. Nach Braunschweig verkehrt die Regionalbahn am Tag ebenfalls stündlich. Die Reisezeit beträgt ca. eine Stunde. Während der Berufsverkehrszeiten verkehren zusätzliche Züge.

Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Erhaltung der Verbindungsqualität. Für den Standort Niederndodeleben hat die unmittelbare, schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof Magdeburg in nur 9 Minuten eine erhebliche Bedeutung. Sie wird intensiv durch die Einwohner von Niederndodeleben genutzt und trägt erheblich zur Reduktion des Individualverkehrs nach Magdeburg bei.

Güterverkehr

Wie bereits einführend dargelegt, ist das Steinwerk Dönstedt Eiche unmittelbar an das Schienennetz angeschlossen. Der schienenseitige Gesteinsabtransport vermindert den Umfang des Lkw-Verkehrs zum Abbaubetrieb erheblich.

Wesentliche Neuplanungen von Schienenverbindungen sind nicht vorgesehen.

4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege

überregionale Radwege - Klasse 2 nach Landesradverkehrswegeplan Sachsen-Anhalt

Über Bebertal verläuft der Radweg Aller - Elbe vom Emden kommend über die Kapelle St. Stephan Alvensleben nach Bebertal und von dort nördlich der Beber über Feldwege nach Hundisburg. Der Radweg wurde im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt.

Weiterhin ist derzeit ein Städtepartnerschaftsradweg von Magdeburg nach Braunschweig geplant, der über die Südroute des nachfolgend beschriebenen Großen Holunderweges führen soll. Hierfür ist ein Ausbau der Verbindungswege zwischen Ochtmersleben und Drackengstedt erforderlich.

Radwege von örtlicher und regionaler Bedeutung - Klasse 3 und 4 nach Landesradverkehrswegeplan Sachsen-Anhalt

Für die Gemeinde Hohe Börde wurde ein Radwegkonzept "Wege ins Holunderland" erarbeitet, das für das gesamte Gemeindegebiet eine flächendeckende Erschließung der Landschaft für Erholungszwecke beinhaltet.

Hierzu wurden die Potentiale vorhandener landwirtschaftlicher Wege und das Erfordernis straßenbegleitender Radwege untersucht und hieraus Planungsvorschläge abgeleitet.

Kern des Konzeptes ist ein Rundweg, der große Holunderweg (Klasse 3 nach Landesradverkehrswegeplan Sachsen-Anhalt) mit einer Länge von ca. 50 Kilometern, der die Landschaft der Hohen Börde für Radfahrer erschließt. Der große Holunderweg bindet die Landeshauptstadt Magdeburg ein. Er verläuft von Olvenstedt kommend über Niederndodeleben, Wellen, Ochtmersleben, Bornstedt, Groppendorf nach Brumby und über Nordgermersleben, Rottmersleben, Schackensleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben zurück nach Magdeburg

Olvenstedt. Der große Holunderweg wurde im Flächennutzungsplan dargestellt und mit dem Holundersignum versehen. Querverbindungen zwischen der Nordroute und der Südroute binden Irxleben, Mammendorf und Eichenbarleben an. Ergänzende Radwege nach Ackendorf und Bebertal stellen die Anbindung an den Radweg Aller - Elbe dar. Der große Holunderradweg verläuft weitgehend über Feldwege oder straßenbegleitende Radwege. Lediglich im Abschnitt Nordgermersleben - Rottmersleben - Schackensleben führt er über Kreisstraßen. Weiterhin bestehen der mittlere und der kleine Holunderweg als Radverkehrswege der Klasse 4 nach Landesradverkehrswegeplan. Sie wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Gemeinde Niedere Börde beabsichtigt den landwirtschaftlichen Weg und Radweg von Dahlenwarsleben in Richtung Süden bis zur Gemarkungsgrenze Hohenwarsleben nach Möglichkeit auszubauen und regte an über eine Radverkehrsverbindung zwischen Hohenwarsleben und Ebendorf auch diesen Weg mit in das Wegenetz einzubeziehen. Dies wurde berücksichtigt. Weiterhin soll der Felsenberg als Naherholungsziel in das Radwegenetz eingebunden werden. Hierfür wurde ein Weg am Beetzgraben dargestellt.

Folgende Ausbaurfordernisse bestehen:

- straßenbegleitende Radwege
 - Bundesstraße B 1 von Eichenbarleben bis Bornstedt (vordringlich) und langfristig weiter über Tundersleben - Brumby zur Bundesstraße B 245
 - Bundesstraße B 245 von Bebertal bis Klausort bei Haldensleben (vordringlich) und langfristig von Bebertal zur Bundesstraße B 1

Die Ausbauabschnitte Bundesstraße B 1 Eichenbarleben - Bornstedt und Bundesstraße B 245 Bebertal - Klausort sind Bestandteil des Landesradverkehrswegeplanes Sachsen-Anhalt.

Eine Ergänzung der Radwege entlang der Landesstraßen und der Kreisstraßen ist ebenfalls erforderlich. Hierzu wird auf den Radverkehrsplan des Landkreises Börde verwiesen.

Für die Gemeinde Hohe Börde sind zur Komplettierung des touristischen Radverkehrsnetzes folgende Wege von besonderer Bedeutung:

- Radwege an der Kreisstraße K 1153 / Kreisstraße K 1151 von Nordgermersleben bis Schackensleben zur Komplettierung des großen Holunderradweges, alternativ wird hier eine Führung über das ehemalige Gleis der Bahnstrecke Haldensleben - Eilsleben geprüft. Diese kann jedoch noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden, da die Trasse noch nicht nach AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.
- Rad- und Fußweg entlang des Sieggraben von Irxleben bis zum Südabschnitt des großen Holunderradweges (Holunderverlobungsweg)
- Verbesserung der Radwegeverknüpfung zwischen Bebertal und Nordgermersleben
- Herstellung eines Rad- und Fußweges entlang der Olbe im Abschnitt Rottmersleben - Hundisburg
- Herstellung eines Rad- und Fußweges entlang des Bauerngrabens und im Busch in Eichenbarleben

Einige Abschnitte des großen Holunderweges und der straßenbegleitenden Radwege bedürfen einer Sanierung und Instandsetzung. Die Rad- und Wanderwege wurden im Flächennutzungsplan als Zielplanung dargestellt.

4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt und der Region bedarfsgerecht mit den zentralen Orten, insbesondere dem Oberzentrum Magdeburg verbindet. Mit dem Verkehrsverbund MAREGO wurden sehr gute Voraussetzungen für einen regional abgestimmten, funktionsfähigen Nahverkehr geschaffen. Irxleben ist Knotenpunkt der Buslinien in der Hohen Börde. Mit Ausnahme von Bebertal bestehen zu allen Ortschaften der Gemeinde direkte Busverbindungen von Irxleben aus.

In der Hohen Börde verkehren die Buslinien:

- 600 Haldensleben - Rottmersleben - Bornstedt - Oschersleben
- 612 Rottmersleben - Nordgermersleben - Bornstedt - Ochtmersleben - Eichenbarleben - Mammendorf - Wellen - Irxleben - Niederndodeleben - Magdeburg
- 614 Rottmersleben - Schackensleben - Groß Santerleben - Hermsdorf - Hohenwarsleben - Irxleben - Magdeburg
- 616 Haldensleben - Bebertal - Erxleben - Eilsleben
- 617 Haldensleben - Bebertal - Erxleben - Schwanefeld
- 630 Wolmirstedt - Hohenwarsleben - Irxleben - Magdeburg - Niederndodeleben - Wellen - Eichenbarleben
- 636 Haldensleben - Glüsig - Ackendorf - Groß Santerleben - Hermsdorf - Hohenwarsleben - Irxleben - Niederndodeleben
- 637 Ochtmersleben - Eichenbarleben - Wellen - Irxleben - Niederndodeleben
- 652 Hötensleben - Eilsleben - Eichenbarleben - Irxleben - Magdeburg
- 663 Neindorf - Niederndodeleben - Magdeburg

Die Buslinien ergänzen den schienengebundenen Nahverkehr.

Träger des ÖPNV ist der Landkreis Börde. Dieser hat die Ohre Bus Verkehrsgesellschaft für das Liniennetz des ehemaligen Ohrekreises mit der Bedienung der Strecken beauftragt. Die Buslinie 652 wird durch die KVG Bördebus bedient.

4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

4.2.1. Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung in der Gemeinde Hohe Börde sind der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) und die Heidewasser GmbH. Der Zuständigkeitsbereich des WWAZ erstreckt sich auf die Ortschaften Eichenbarleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Ochtmersleben und Wellen. Die Anschlussbedingungen werden in der Trinkwasserversorgungssatzung vom 15.12.2000 geregelt. Die Heidewasser GmbH ist für das Gebiet der Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Groß Santerleben, Nordgermersleben, Rottmersleben und Schackensleben zuständig. Die Wasserlieferbedingungen sind in der Satzung vom 01.01.2013 geregelt.

Das überörtliche Hauptnetz wird durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben. Die größte Trinkwassergewinnungsanlage des TWM ist das Wasserwerk Colbitz, von dem aus das Wasser über Trinkwasserhauptleitungen zum Hochbehälter Dehmberg und von dort in den Hochbehälter Thauberg gelangt. Der Hochbehälter Dehmberg befindet sich im Plangebiet und wurde als Fläche für Versorgungsanlagen - Wasser dargestellt. Die Trinkwasserhauptleitungen von und zum Hochbehälter queren das Gemeindegebiet.

Dabei handelt es sich um folgende Leitungen:

- Trinkwasserhauptleitung DN 1000 Spannbeton
Wasserwerk Colbitz - Hochbehälter Dehmberg von Norden zum Hochbehälter
- 2 Stück Trinkwasserhauptleitungen DN 800 Spannbeton (Doppelleitung)
Hochbehälter Dehmberg - Hochbehälter Thauberg vom Hochbehälter nach Osten abgehend und westlich von Magdeburg nach Süden führend
- Trinkwasserhauptleitung DN 300 Hochbehälter Dehmberg - Dodendorf

Diese Leitungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weiterhin führt vom Hochbehälter Dehmberg aus eine Trinkwasserleitung zum Wasserzählerschacht Groß Santerleben. Im Flächennutzungsplan werden nur die Hauptleitungen dargestellt, die einen durchgängigen Leitungsquerschnitt von mindestens DN 300 aufweisen. Hierzu gehört die vorstehende Leitung nicht.

Eine weitere Trinkwasserhauptleitung der TWM GmbH quert Bebertal.

Dies ist:

- DN 300 AZ einschließlich Steuerkabel
Haldensleben (Druckerhöhungsanlage) - Bebertal - Emden

Von den Trinkwasserhauptleitungen der TWM GmbH zweigen die Wasserversorgungsleitungen der Versorgungsträger WWAZ und Heidewasser ab. Im Eigentum des WWAZ befindet sich hierbei die Trinkwasserhauptleitung Hohenwarsleben / Irxleben nach Eichenbarleben.

- DN 400 AZ/GG - DN 300 GG
Hohenwarsleben / Irxleben - Eichenbarleben

Auf die Freihaltung der Leitungsschutzstreifen der Leitungen, die im konkreten Fall beim Leitungseigentümer abzufragen sind, wird hingewiesen.

Trinkwassergewinnungsanlagen für die öffentliche Trinkwasserversorgung befinden sich nicht in der Gemeinde Hohe Börde.

Für die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser kann nur im Bereich des WWAZ das Wasserversorgungsnetz herangezogen werden. Im Versorgungsbereich der Heidewasser GmbH und in den Bereichen des Versorgungsgebietes des WWAZ, in denen der Versorgungsdruck für eine Löschwasserversorgung nicht ausreicht, ist die Löschwasserbereitstellung durch Entnahmen aus Löschwasserteichen, Gewässern oder geeigneten Zisternen zu sichern.

4.2.2. Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Hohe Börde bestehen zwei Abwasserbeseitigungskonzepte jeweils für die Verbandsgebiete gemäß § 79 WG LSA.

Träger der Abwasserentsorgung sind der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) und der Abwasserzweckverband Aller-Ohre.

Der WWAZ entsorgt die Ortschaften Eichenbarleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Ochtmersleben und Wellen. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 12.07.2012 festgelegt. Der WWAZ betreibt die Schmutzwasserkanalisation, die Beförderung zur Kläranlage, die Klärung des Abwassers bis zur Einleitung der gereinigten Abwässer soweit dies nicht von ihm auf Dritte übertragen wird. Für Teile des Entsorgungsgebietes wird das Abwasser im Auftrag des WWAZ durch die Stadtwerke Magdeburg in der Kläranlage Gerwisch gereinigt. Das Schmutzwasser der Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben, Groß Santerleben, Schackensleben und Rottmersleben (Abwasserzweckverband Aller-Ohre) wird in der Kläranlage Hermsdorf nördlich der Ortslage im Gersdorfer Kessel eingeleitet. Die Kläranlage Hermsdorf ist als Fläche für die Abwasserentsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Abwasserzweckverband Aller-Ohre ist im Gemeindegebiet für die Schmutzwasserentsorgung der Ortschaften Bebertal, Bornstedt, Groß Santerleben, Nordgermersleben, Rottmersleben und Schackensleben zuständig. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung in der Fassung vom 23.11.2009 in der derzeit gültigen Fassung festgelegt. Der Abwasserzweckverband betreibt im Gemeindegebiet die Teichkläranlage Nordgermersleben, in die das Schmutzwasser der Ortschaften Bebertal, Bornstedt und Nordgermersleben gereinigt wird. Die Ortschaften Groß Santerleben, Schackensleben und Rottmersleben sind an die Kläranlage Hermsdorf angeschlossen. Die Teichkläranlage Nordgermersleben wurde als Fläche für Anlagen der Abwasserentsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Ortschaft Ackendorf gehörte bisher noch keinem Abwasserzweckverband an. Die Haushalte werden dezentral entsorgt. Ein Beitritt zum WWAZ wurde jedoch bereits beschlossen.

4.2.3. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung in der Gemeinde Hohe Börde ist der Landkreis Börde. Die Abfallentsorgungssatzung vom 26.11.2009 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung.

In der Gemeinde Hohe Börde sind keine Anlagen und Einrichtungen der Abfallbeseitigung vorhanden, die die Grundzüge der Bodennutzung betreffen.

4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz

Träger der Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Hohe Börde ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke. Das überörtliche Hauptversorgungsnetz ab einer Netzspannung von 220 kV wird durch die 50 Hertz Transmission GmbH betrieben.

Folgende Hochspannungsleitungen der 50Hertz Transmission GmbH queren die Gemeinde:

220 kV Freileitung Nr. 329/330	Magdeburg-Wolmirstedt	(zwischen Niederndodeleben und Magdeburg)
220 kV Freileitung Nr. 343/344	Wolmirstedt-Förderstedt	(zwischen Niederndodeleben und Magdeburg)
380 kV Freileitung Nr. 491/492	Helmstedt-Wolmirstedt	(südlich von Bebertal)
380 kV Freileitung Nr. 531/532	Ragow-Wolmirstedt	(zwischen Niederndodeleben und Magdeburg)
380 kV Freileitung Nr. 535/538/536	Lauchstädt-Wolmirstedt-Klostermannsfeld	(über den Elbepark verlaufend westlich von Irxleben)

Für die Freileitung Ragow - Wolmirstedt ist eine Änderung vorgesehen. Sie wird nach einer teilweisen Umverlegung außerhalb des Plangebietes von Wolmirstedt nach Förderstedt führen. Sie wurde daher gekennzeichnet als:

380 kV Freileitung Nr. 437/438	Wolmirstedt-Förderstedt	(zwischen Niederndodeleben und Magdeburg)
--------------------------------	-------------------------	-------------------------------------------

Die 50 Hertz Transmission GmbH weist auf folgenden Sachverhalt hin: Für die 220 und 380 kV Freileitungen ist ein Freileitungsbereich von 50 Metern (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 30 bzw. 35 Metern (beidseitig der Trassenachse) bei 220- bzw. 380 kV Freileitungen, in dem grundsätzlich Baubeschränkungen bestehen. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Bepflanzungen und Bepflanzungen im Freileitungsschutzstreifen sind nur mit schriftlichen Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und 50Hertz möglich. Die Maststandorte sind im Umkreis von 25 Metern von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Das 110 kV Netz wird durch die HSN GmbH ein Gemeinschaftsunternehmen der AVACON AG und der Städtischen Werke Magdeburg betrieben. Folgende 110 kV Freileitungen queren das Plangebiet:

110 kV Freileitung	Harbke - Magdeburg mit 2 Abzweigen Abzweig zum Umspannwerk Wellen Abzweig zum Umspannwerk Groß Santerleben
110 kV Freileitung	Magdeburg - Stendal im Osten des Gemeindegebietes
110 kV Freileitung	Magdeburg - Magdeburg Rothensee
110 kV Freileitung	Magdeburg - Magdeburg Glindenberger Weg

Die 110 kV Leitung Harbke - Magdeburg soll weitgehend parallel zur vorhandenen Leitung durch eine neue Leitungsführung ersetzt werden. Die neue Leitung soll an das Umspannwerk Wolmirstedt anbinden. Die durch die Avacon geplante Leitungsführung wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Weiterhin ist ein Ersatz der 110 kV Leitung Magdeburg - Stendal geplant. Dieser soll auf der gleichen Trasse erfolgen.

Die 380 kV, 220 kV und 110 kV Leitungen werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitungen sind die Abstände gemäß DIN EN50341 zu beachten.

Die Verteilung der Elektroenergie in der Hohen Börde erfolgt auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene durch die Avacon AG. Umspannwerke befinden sich in Wellen und Groß Santerleben. Sie wurden bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in der Hohen Börde ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind ausschließlich die Hauptnetze. Diese werden durch die ONTRAS Gastransport GmbH und die Avacon Hochdrucknetz GmbH betrieben. Das Plangebiet wird gequert durch eine größere Trasse teilweise parallel verlaufender Ferngasleitungen im Osten des Gemeindegebietes und mehrere einzeln verlaufende Ferngasleitungen.

Weiterhin wird das Plangebiet von unterirdisch verlegten Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen gequert. Die Anlagen der ONTRAS, der GasLINE und der AVACON sind durch Schutzstreifen geschützt, die von der Art und der Dimensionierung der Anlage abhängig sind. Die Anlagen liegen jeweils mittig in dem Schutzstreifen.

Folgende Anlagen befinden sich im Plangebiet (ohne stillgelegte Anlagen):

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlage</u>	<u>Nr.</u>	<u>DN</u>	<u>Schutzstreifen</u>
ONTRAS	Ferngasleitung	103	900	10 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	112	800	10 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	113	750	10 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	102	750	10 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	66	600	10 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung - stillgelegt	66	600	10 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	67	500	8 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	101.02	400	6 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	113.01	600	8 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	67.09	100	4 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	101.02.04	150	4 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	66.01	200	4 Meter
GasLINE	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabeln	GL104004, GL50400480, GL50400520		
Avacon	Gastransportleitung Calvörde-Gutenswegen einschließlich Abzweige Ackendorf, Nordgermersleben und Biogas Bebertal	GTL 2022		8 Meter
Avacon	Gastransportleitung Schleibnitz-Gutenswegen einschließlich Abzweig Niederdodeleben, Irxleben, Irxleben Gewerbe, Hermsdorf Coca Cola, Hermsdorf Schmalbach-Lubeca, Hermsdorf	GTL 2025		8 Meter
Avacon	Gastransportleitung Gutenswegen-Colbitz	GTL 2026		8 Meter

Weiterhin befinden sich mehrere Korrosionsschutzanlagen, Armaturengruppen mit Ausbläser, Molchstationen die Übergabestationen, Mess- und Hinweissäulen, Mantelrohre mit Kontrollrohren, Schutzrohre und stillgelegte Ferngasleitungen im Plangebiet.

In die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden die in Betrieb befindlichen Ferngasleitungen und der stillgelegte Teil der Ferngasleitung FGL 66, der noch nicht verdämmt wurde und somit reaktivierbar ist. Die Steuerkabel verlaufen in der Regel parallel zu den Ferngasleitungen in deren Schutzstreifen. Die Steuerkabel und die Kabelschutzrohranlagen wurden daher nicht separat dargestellt. Eine Ausnahme davon bildet die Solotrasse Hannover - Berlin der GasLINE/i-21, die nördlich entlang der Bundesautobahn A 2 verläuft und mehrere Lichtwellenleiterkabel beinhaltet.

Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche der Ferngasleitungen sind die Belange des Leitungseigentümers zu berücksichtigen. Der Bereich der Schutzstreifen ist von leitunggefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Baugebiete in unmittelbarer Trassennähe in Hermsdorf (gemischte Bauflächen und Gewerbegebiete) und Bebertal. Hier sind durch die Leitungen und die Freihaltekorridore Einschränkungen der Bebaubarkeit gegeben, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind. Der Leitungseigentümer ist bei Planungen innerhalb eines Abstandsbereiches von 100 Metern zu den Leitungen zu beteiligen.

4.2.6. Niederschlagswasserableitung

Träger der Niederschlagswasserableitung in der Ortschaft Niederndodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In den anderen Ortschaften ist die Gemeinde Träger der Niederschlagswasserableitung. In allen Ortschaften ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 79 WG LSA aufgestellt. Sie sind bei Planungen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu beachten.

4.2.7. Telekommunikationsversorgung

Die Deutsche Telekom AG betreibt im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien. Größere, standortgebundene Anlagen, die die Grundzüge der Flächennutzung betreffen, sind nicht vorhanden.

4.2.8. Produkttransportleitungen

Das Plangebiet wird von zwei Produkttransportleitungen gequert. Es handelt sich dabei um:

- DOW Chemical Company RRB Rohstoff Pipeline Rostock - Böhlen DN 400 einschließlich Steuerkabel
- DOW Chemical Company PST Äthylen- Transportleitung Stade - Teutschenthal DN 250

Die Produkttransportleitungen queren das Plangebiet von Nord nach Süd im Osten des Gemeindegebietes in der Nähe der Bundesautobahn A 14. An den Leitungen befinden sich die Armaturenstationen AS 32 und 33. Für die Leitungen besteht ein Schutzstreifen der jeweils 3 Meter beiderseitig der Rohrachsen beträgt. Im Schutzstreifen bestehen Einschränkungen der Nutzbarkeit und Abstimmungspflichten mit dem Leitungseigentümer. Die Produkttransportleitungen wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit.

Die Gemeinde Hohe Börde verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die nicht alle in gemeindlicher Trägerschaft betrieben werden.

4.3.1. Kindertagesstätten und Hort

Die familienergänzende Bildung und Erziehung der Kinder nach dem KIFÖG Sachsen-Anhalt findet in der Kinderkrippe, im Kindergarten bzw. in der Kindertagesstätte statt. Entsprechend der Forderungen des Gesetzgebers sind für alle Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze vorzuhalten. Von der Versetzung in den 7. Schuljahrgang bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres hat jedes Kind einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung, soweit Plätze vorhanden sind.

Bedarf und Planung

Die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten ist Gegenstand der Untersuchungen zur Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel und wird für den Flächennutzungsplan hieraus übernommen.

• Kommunale Einrichtungen	Kapazität (Plätze)	Auslastung zum September 2011	
		Plätze	%
- Ackendorf Kindertagesstätte Gänseblümchen	38	27	71 %
- Bebertal Kindertagesstätte Waldwichtel	112	74	66 %
- Bornstedt Kindertagesstätte Kuschnest	25	17	68 %
- Eichenbarleben Kindertagesstätte Parkräuber	50	41	82 %
- Groß Santerleben Kindertagesstätte Kinderland	49	38	78 %
- Hermsdorf Kindertagesstätte Abenteuerland	60	57	95 %
- Hohenwarsleben Kindertagesstätte Sonnenschein	110	107	97 %
- Irxleben Kindertagesstätte Pittiplatsch	100	86	86 %
- Nordgermersleben Kindertagesstätte Thiespatzen	42	37	88 %
- Ochtmersleben Kindertagesstätte Zu den lustigen Birkenpatzen	30	22	73 %
- Rottmersleben Kindertagesstätte Olbespatzen	62	36	58 %
- Schackensleben Kindertagesstätte Bördehäuschen	28	26	93 %
→kommunale Einrichtungen gesamt	706	568	80 %

• Kindertagesstätten in freier Trägerschaft	Kapazität (Plätze)	Auslastung zum September 2011	
		Plätze	%
- Niederndodeleben Kindertagesstätte Börderübchen in Trägerschaft der AWO	138	keine Angaben	
- Niederndodeleben Kindertagesstätte Schrotewichtel in Trägerschaft der AWO (Außenstelle von Börderübchen)	39	keine Angaben	
- Niederndodeleben Kindertagesstätte Kinderparadies gGmbH	44	keine Angaben	
- wellen Kindertagesstätte Kleeblatt, integrative Kindertagesstätte der Lebenshilfe Ostfalen gGmbH	56	keine Angaben	
→ Kindertagesstätten freie Trägerschaft	277		

In der Gemeinde Hohe Börde besteht eine flächendeckende Gewährleistung der Kinderbetreuung in allen Ortschaften. Ein Angebot für eine integrative Kinderbetreuung besteht in Wellen. Die durchschnittliche Auslastung der Kindertagesstätten betrug im September 2011 ca. 80%. Somit ist eine vollständige Bedarfsdeckung gegeben. Die Empfehlungen zur langfristigen Orientierung bezüglich der Kindertagesstätten sind der Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel zu entnehmen. Ein kurzfristiger Handlungsbedarf ist nicht zu erkennen. Alle Kindertagesstätten wurden bestandsorientiert mit dem Planzeichen Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.2. Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

Schulen

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulplanung. Die Gemeinde Hohe Börde verfügt derzeit über sechs Grundschulen und eine Sekundarschule. Träger der Sekundarschulen ist der Landkreis Börde, dem auch die Schulplanung und die Festlegung der Einzugsbereiche der Sekundarschulen und Gymnasien obliegen. Die Sekundarschulstandorte unterliegen nicht der gemeindlichen Planung und werden daher in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Sekundarschule in Trägerschaft des Landkreises Börde
- Sekundarschule Wartbergsschule in Niederndodeleben mit Ganztagsangebot
Der Schulstandort befindet sich in der Goethestraße. Er wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Grundschulen obliegen der gemeindlichen Planung. Derzeit sind folgende Schulstandorte vorhanden:

	Schülerzahlen 2011/2012
• Grundschule in gemeindlicher Trägerschaft	
- Grundschule Anna Seghers Bebertal	70
- Grundschule Olbetal Eichenbarleben	59
- Grundschule Börde Hermsdorf	102
- Grundschule Am Wildpark Irxleben	132
- Grundschule Am Mühlenberg Niederndodeleben	155
- Grundschule Rottmersleben	96

Die Entwicklung der Schülerzahlen in den Grundschulen ermöglicht unter den Rahmenbedingungen des Landesgesetzgebers keine dauerhafte Sicherung aller vorhandenen Grundschulstandorte in der Hohen Börde. Die Schulentwicklungsplanung wird zur Zeit überarbeitet und den

aktuellen Verordnungen des Landesgesetzgebers angepasst. Die Gemeinde Hohe Börde hat auf Grundlage der vom Land Sachsen-Anhalt festgelegten Mindestgrößen von Grundschulen beschlossen, zunächst alle Grundschulstandorte bis 2017 fortzuführen und einen erforderlichen Schulneubau in Hermsdorf bis zum Jahr 2017 durchzuführen. Danach ist eine Schließung der Standorte Eichenbarleben und Rottmersleben vorgesehen. Die sechs vorhandenen Grundschulstandorte wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

sonstige Bildungseinrichtungen

In Niederndodeleben betreibt die evangelische Kirche die ökumenische Bildungs- und Begegnungsstätte Mauritiushaus in der Walter-Rathenau-Straße 19a. Die Bildungsstätte bietet regelmäßig Bindungsangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Übernachtungen an.

4.3.3. Sportanlagen

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst in kurzer Entfernung von ca. 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/24/ Seite 19)
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Fläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan der Hohen Börde nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Klassische Sportplätze, bei denen die Freizeitsnutzung überwiegt, die in der Regel einen überwiegenden Grünbestand aufweisen und in dieser Prägung erhalten werden sollen, wie die in fast allen Ortschaften vorhandenen Rasenfußballplätze werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Sie werden unter Punkt 5.2. der Begründung behandelt.

Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind überwiegend baulich geprägt (Sporthallen).

Folgende durch bauliche Anlagen geprägte Sportstätten sind in der Gemeinde Hohe Börde vorhanden:

- Bebertal Sporthalle am Sportplatz (Mehrzweckhalle)
- Eichenbarleben Sporthalle am Haus der Generationen
- Hermsdorf Sporthalle nördlich der Kirchstraße
- Irxleben Wildparkhalle
- Niederndodeleben Wartberghalle
- Schackensleben Prokonhalle (Mehrzweckhalle)

Auch für sportliche Zwecke genutzt werden die Dorfgemeinschaftshäuser in Bornstedt und Wellen sowie ein Sportraum in Rottmersleben. Die Gemeinde Hohe Börde verfügt mit den vorstehenden Einrichtungen über eine sehr gute Ausstattung an Sporteinrichtungen, die durch die Freiflächensportplätze und die beiden Freibäder ergänzt werden. Ergänzungen wären durch privat finanzierte Hallen für Sondersportanlagen wünschenswert.

4.3.4. Gesundheit und Soziales

Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der gemeindlichen Steuerung aufgrund der inzwischen zwar eingeschränkten aber innerhalb des Gemeindegebietes weiterhin bestehenden Niederlassungsfreiheit entziehen. Krankenhäuser bzw. stationäre Krankeneinrichtungen sind in der Hohen Börde nicht vorhanden.

Soziale Einrichtungen (soweit nicht Kinderbetreuung)

Neben den Einrichtungen der Kinderbetreuung, die bereits unter Punkt 4.3.1. behandelt wurden, zählen zu den sozialen Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderungen und Einrichtungen für Senioren. In der Hohen Börde besteht eine Einrichtung in Niederndodeleben - Altenbetreuungszentrum Niederndodeleben Pflegeheim "Abendfrieden" der Altenhilfe gGmbH.

Aufgrund des demografischen Wandels der sich neben dem allgemeinen quantitativen Bevölkerungsrückgang in einer Verschiebung der Altersgruppen ausdrückt, wird eine deutliche Zunahme des Anteils der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung prognostiziert. Daraus leitet sich ein höherer Bedarf an Einrichtungen für Senioren ab. Die bestehende Einrichtung in Niederndodeleben ist aufgrund angrenzender Bebauung räumlich nicht wesentlich erweiterbar. Einrichtungen der Seniorenpflege sollen möglichst zentral in den Ortschaften angesiedelt werden.

Zusätzliche Standorte von Senioren- und Pflegeheimen und von Wohneinrichtungen für Behinderte sind in den gemischten Bauflächen und in den Wohnbauflächen in den Ortskernen allgemein zulässig. Eine bedarfsgerechte Erweiterung ist damit im Gemeindegebiet möglich.

4.3.5. Kulturelle Einrichtungen

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind: "Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten traditionsbewusst und zukunftsorientiert zu gestalten. Es gilt dabei das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen." (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 4.1.7.1 /10/)

Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg steht ein reichhaltiges Angebot an kulturellen Einrichtungen in räumlicher Nähe zur Verfügung. Kulturelle Einrichtungen in der Hohen Börde nehmen daher vor allem auf den lokalen Bedarf und lokale Traditionen Bezug. Folgende größere Einrichtungen bestehen in der Gemeinde:

- Dorfgemeinschaftshaus Wellen mit Backstube
- Dorfgemeinschaftshaus Bornstedt
- Dorfgemeinschaftshaus Hermsdorf
- Holunderkontor und historische Käsestube, Trachtennähstübchen in Niederndodeleben (Schnarsleben)
- Schlachthaus, Vereinshaus Rottmersleben
- Dorfmuseum Ackendorf
- Veltheimsburg mit Hochzeitszimmer in Bebertal
- Hopfenhaus in Groß Santerleben

Einen weiteren kulturellen Mittelpunkt des dörflichen Lebens nehmen die Dorfkirchen ein. Hervorzuheben sind hierbei die Radfahrerkerche St. Godehard in Bebertal, die Kulturkerche Hermsdorf, die Pilgerkerche St. Jacobus in Rottmersleben, die Autobahnkerche St. Benedikt in Hohenwarleben und die regelmäßig für Konzerte genutzte Kerche St. Eustachius in Irxleben und St. Peter und Paul in Niederndodeleben.

Die kulturellen Einrichtungen zur Förderung lokaler Traditionen sind neben den Sportvereinen von besonderer Bedeutung für die Integration neu hinzugezogener Einwohner. Die außerkirchlichen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Symbol dargestellt. Bei Kirchen erfolgt keine Darstellung als kulturelle Einrichtung, da diese implizit in der Darstellung als kirchliche Einrichtung enthalten ist.

4.3.6. Öffentliche Verwaltungen

An öffentlichen Verwaltungen befinden sich in der Hohen Börde ausschließlich kommunale Einrichtungen.

- Rathaus der Gemeinde Hohe Börde in der Ortschaft Irxleben, Bördestraße 8

Darüber hinaus bestehen Außenstellen mit Sprechstunden der Ortsbürgermeister in allen Ortschaften.

Die Gemeindeverwaltung wurde im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.

4.3.7. Feuerschutz

Gemäß der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr Hohe Börde vom 14.04.2011 besteht die Gemeindefeuerwehr aus 15 Ortsteuerwehren. Dies ist in der Regel jeweils eine Ortsfeuerwehr pro Ortschaft. Lediglich Eichenbarleben verfügt zwei Ortsfeuerwehren für die Ortsteile Eichenbarleben und Mammendorf. Insgesamt sind 15 Feuerwehrgebäude in den jeweiligen Ortsfeuerwehren vorhanden. Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an die jeweilige Ortschaft trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehreinsetzkkräfte bei und soll daher erhalten bleiben. Die Feuerwehrgebäude wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Gleichwohl sind die Strukturen für ein Zusammenwirken der Ortsfeuerwehren bei Einsätzen zu stärken, um die Feuerwehrtechnik effektiv einsetzen zu können und den Brandschutz zu gewährleisten.

4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Religionsfreiheit entzieht sich die Einordnung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden der kommunalen Planung. Die bestehenden Einrichtungen werden, soweit es sich um Gebäude handelt, nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen.

Dies sind:

- evangelische Kirche St. Bonifatius Ackendorf
- katholische Wallfahrtskapelle St. Anna Glüsig
- evangelische Kirche St. Jacobi Bebertal - Alvensleben
- evangelische Kirche St. Godeberti Bebertal - Alvensleben mit Kirchturm am Löberberg
- evangelische Kapelle St. Stephan Bebertal - Alvensleben
- evangelische Dorfkirche Bebertal - Dönstedt
- evangelische Kirche St. Mauritius Bornstedt
- evangelische Kirche St. Nikolai Eichenbarleben
- katholische Kirche St. Christophorus Eichenbarleben
- evangelische Dorfkirche Mammendorf
- evangelische Dorfkirche Groß Santerleben
- evangelische Kirche St. Laurentius Hermsdorf

- evangelische Kirche St. Benedikt Hohenwarleben
- evangelische Kirche St. Eustachius Irxleben
- evangelische Kirche St. Stephanus Schnarsleben - Niederndodeleben
- evangelische Kirche St. Peter und Paul Niederndodeleben
- evangelische Kirche St. Marien und St. Pankratius Nordgermersleben
- evangelische Kirche St. Petri Ochtmersleben
- evangelische Kirche St. Jacobus Rottmersleben
- evangelische Kirche St. Ambrosius Klein Santerleben - Schackensleben
- evangelische Kirche St. Stephanus Schackensleben
- evangelische Kirche St. Christophorus Wellen

Wie zum Punkt 4.3.5. der Begründung zu den kulturellen Einrichtungen angeführt, sind die vorstehenden Kirchen auch kulturelle Einrichtungen und dienen musikalischen und sonstigen kulturellen Zwecken.

5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM

Zielvorstellungen:

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung ist die Versorgung mit ausreichend dimensionierten, wohnungsnahem Freiraum für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten. Hierfür sieht der Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB vor. Die Darstellung von Grünflächen verfolgt folgende Ziele:

- die Förderung freiraumbezogener Aktivitäten insbesondere des Sports,
- die Erhöhung des Naherholungspotentials in der Gemeinde und damit die Erhöhung der Wohnqualität,
- die Verbesserung des Klimas durch Luftaustausch,
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten,
- die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs.

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden und bis in die offene Landschaft reichen. Eine besondere klimatische, landschaftsgestalterische und naturräumliche Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern erstrecken. Uferbereiche von Gewässern sollten außerhalb vorhandener dicht besiedelter Bereiche von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. Dies entspricht den Zielen des ökologischen Verbundsystems des Landkreises Börde zu dem auch die Gewässer im Plangebiet gehören. Auf die Ziele des ökologischen Verbundsystems wird hiermit verwiesen. Es bildet die Grundlage für das im Flächennutzungsplan dargestellte Grünsystem.

Die Darstellung als Grünfläche erfolgt hierbei in den intensiv zur Erholung genutzten Bereichen in unmittelbarer Nähe der Siedlungen. Im Übergang zur offenen Landschaft wurde für die Flächen des ökologischen Verbundsystems eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche - Grünland gewählt, die verdeutlichen soll, dass es sich hierbei nur um extensiv genutzte Bereiche handeln soll.

örtliche Grünzüge Bestand und Planung:

- Ackendorf Grünbereich an der Garbe
Der Grünzug an der Garbe quert die Ortschaft von Ost nach West. Er ist von Bedeutung für die Vernetzung entlang der Zuflüsse der Beber. Örtlich wird er durch Gartenanlagen und Wiesen geprägt.

- **Bebertal Grünbereiche an der Beber**
Der Grünzug entlang der Beber ist von besonderer Bedeutung für das überörtliche Grün-system. Er ist als FFH - Gebiet festgelegt und umfasst in den Kernbereichen das Natur-schutzgebiet Wellenberge- Rüterberg. Da der Grünzug weitgehend durch Wiesen geprägt ist, wurde er überwiegend als Fläche für Grünland dargestellt.
- **Bornstedt Talgrabensenke östlich von Bornstedt und Röthengraben westlich von Bornstedt**
Die Talgrabensenke beginnt erst am Ortsrand von Bornstedt und führt als Grünzug bis zur Olbe. Am Talgraben wurden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen des Ausbaus der Bundesautobahn A 2 realisiert. Innerhalb der Ortslage ist ein durchgängiger Grünzug jedoch nicht vorhanden.
- **Eichenbarleben Grünzug entlang der Olbe und des Bauerngrabens einschließlich Busch und Schlosspark**
Entlang der Olbe besteht in Eichenbarleben eine parkartig gestaltete und durch Wege erschlossene Grünverbindung, die entlang des Bauerngrabens durch den Busch (östlicher Schlossparkbereich) noch ergänzt werden soll. Bestandteil der Grünzüge ist der historische Schlosspark Eichenbarleben.
- **Groß Santerleben**
In der Ortschaft Groß Santerleben bestehen keine ausgeprägten innerörtlichen Grünzüge. Von besonderer Bedeutung ist die vorhandene Eingrünung der Ortschaft nach Süden.
- **Hermsdorf**
Innerörtliche Grünbereiche bestehen in Hermsdorf an den Hängen des Gersdorfer Kessels, insbesondere im Quellbereich des Telzgrabens. Sie sind durch naturnahe Grünlandflächen und Waldbereiche geprägt und werden nicht intensiv zur Erholung genutzt, da die offene Landschaft im Bereich des Sees ausreichend Möglichkeiten für Rundwege bietet. Die Flächen wurden daher vornehmlich als Flächen für Wald und für Grünland dargestellt.
- **Hohenwarsleben**
Hohenwarsleben wird im Norden durch die Beetzgrabensenke begrenzt. Sie wurde in den intensiv genutzten und bewirtschafteten Teilbereichen der Teichanlagen als Grünfläche dargestellt.
- **Irxleben**
Die innerörtlichen Grünzüge in Irxleben reichen mit der Sieggrabenniederung an den Ortskern heran. Sie werden durch die Parkanlage auf der ehemaligen Deponie ergänzt.
- **Mammendorf**
Der Grünzug entlang der Olbe in Mammendorf arrondiert mit dem Dorfteich die Ortslage im Norden. Der Teich hat eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Die Sicherung der Zugänglichkeit des Bereiches ist Ziel der Gemeinde
- **Niederndodeleben**
Von wesentlicher Bedeutung für die Ortschaft Niederndodeleben ist der weitgehend durch Privatgärten geprägte Grünzug an der Schrote. Das Schrotetal ist klimatisch eine wichtige Luftaustauschbahn. Die privaten Grünflächen sollten von Bebauung freigehalten und als Grünbereiche gesichert werden.
- **Nordgermersleben**
Nordgermersleben wird topografisch durch die Senke des Grabens, eines Zuflusses des Brumbyer Baches gegliedert. Die zwischen dem alten Dorfkern im Norden und den Ortserweiterungen im Süden gelegene Senke wird durch Grünlandflächen und Gärten geprägt. Westlich der Sellstadtstraße wurde sie in den weitgehend unbebauten Bereichen als Grünfläche dargestellt.
- **Ochtmersleben**
Ochtmersleben wird durch den Bauerngraben von Süd nach Nord gequert, in dessen Verlauf sich umfangreiche durch Gärten, Grünland und eine Parkanlage geprägte Grünbereiche

erhalten haben, die weiterhin gesichert werden sollen. Der Grünbereich wird lediglich durch die Bebauung an der Otto-Grotewohl-Straße unterbrochen.

- Rottmersleben
Die Ortschaft Rottmersleben wird durch den Grünzug der Olbe gegliedert, der überwiegend durch Grünlandflächen geprägt wird. Lediglich am Sportplatz findet eine intensive Nutzung der Grünflächen im Siedlungsbereich statt.
- Schackensleben
Die Olbe verläuft von Südost nach Nordwest durch Schackensleben und gliedert die historischen Siedlungsbereiche des Gutes Klein Santerleben, des Kirchenwinkels und des Dorfkerns Schackensleben durch breite, wiesengeprägte Grünlandbereiche, die teilweise der Pferdehaltung dienen. Die Grünlandbereiche sind wichtige Flächen für die Biotopvernetzung entlang der Olbe. Als Siedlungsgrünflächen sind die Gartenbereiche südlich angrenzend an die Groß Santerleber Straße intensiv genutzt.
- Wellen
Der Feldgraben entspringt in der Ortslage Wellen und wird im Siedlungsbereich durch intensiv genutzte Gärten und die Erholungsgrünfläche auf dem Gelände des ehemaligen Freibades geprägt.

Nachfolgend sollen die funktionell gebundenen öffentlichen Grünanlagen anhand des Bedarfs erläutert werden.

5.1. Öffentliche Parkanlagen

Öffentliche Parkanlagen dienen der Bereitstellung von wohnungsnahen Freiräumen in stärker verdichteten Gebieten. Historische Parkanlagen können darüber hinaus Baudenkmale oder besondere landschaftliche Situationen besonders betonen. In ländlichen Räumen sind Parkanlagen meist nur im Zusammenhang mit Gutshäusern oder Schlössern entstanden, da die öffentlich zugängliche Landschaft den erforderlichen Freiraum für den Bedarf der Bevölkerung hinreichend gewährleistet. Die in der Gemeinde vorhandenen größeren Parkanlagen

- Bebertal Parkanlage auf der Veltheimsburg
 Park an der Beber (Amtsgarten)
- Eichenbarleben Schlosspark Eichenbarleben
- Nordgermersleben Park am Gutshaus Brumby
 Park am Gutshaus Tundersleben

sind im Wesentlichen ehemalige Guts- oder Schlossparkanlagen. Hinzu kommen zwei neu angelegte Parkanlagen

- Irxleben Parkanlage auf der ehemaligen Deponie
- Nordgermersleben Parkanlage auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik.

Diese aus der Rekultivierung von innerörtlichen Nutzungsbrachen entstandenen Parkanlagen dienen der intensiven Nutzung zu Erholungszwecken für die Anwohner. Die Parkanlagen wurden entsprechend der ausgeübten Nutzung als Parkanlagen dargestellt. Die Wege um den See nördlich von Hermsdorf sind teilweise ebenfalls als Parkanlagen einzustufen, weisen jedoch auch weniger pflegeintensive Flächen auf. Sie werden daher nur allgemein als Grünflächen dargestellt.

5.2. Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen

Die baulichen, sportlichen Anlagen werden ergänzt durch großflächige Freiraumbereiche für sportliche Zwecke in allen Ortschaften. Die Hohe Börde verfügt über Großfeldsportplätze mit dem Schwerpunkt Fußball in:

- Ackendorf südlicher Ortsrand
- Bebertal Am Sportplatz
- Bornstedt am südöstlichen Ortsrand
- Groß Santerleben am westlichen Ortsrand (2 Plätze)
- Hermsdorf an der Neuen Straße
- Hohenwarleben am Rasthofweg
- Irxleben Wildparkstadion (2 Plätze)
- Niederndodeleben Sportplatz Bahnhofstraße
(an der Sekundarschule ist ein weiterer Hartplatz für Kleinfeldfußball vorhanden)
- Nordgermersleben nördlicher Ortsrand
- Ochtmersleben nördlicher Ortsrand (gemeinsamer Fußballplatz mit Eichenbarleben)
- Rottmersleben Sportplatz an der Olbe
- Schackensleben in Klein Santerleben (2 Plätze)

Weiterhin befindet sich der Sportplatz Bodendorf an der Nordgrenze des Gemeindegebietes. Er wurde bestandsorientiert dargestellt.

Eingeschränkte Sportmöglichkeiten bestehen in

- Eichenbarleben Kleinfeldsportplatz am Haus der Generationen
- Wellen Sportplatz derzeit in Wiederherstellung

Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist, eine nachhaltige Förderung der Vereinstätigkeit und des Sports. Für diese Erfordernisse werden im Flächennutzungsplan die erforderlichen Flächen vorgehalten. Für den freiflächenbezogenen Sport ausgebaute Sportplätze mit dem Schwerpunkt Fußball wurde in allen Ortschaften jeweils ein Sportplatz für allgemeine sportliche Zwecke dargestellt. Die Möglichkeiten für eine sportliche Betätigung sind damit in allen Ortslagen gegeben. Spezielle sportliche Freiflächenangebote bestehen in:

- Eichenbarleben zwei Tennisplätze am Haus der Generationen
- Eichenbarleben Schießanlage für Schießsport
- Groß Santerleben Reitsportanlage an der Olbe

Weiterhin besteht ein Schützenhaus ohne Freianlagen in Bebertal. Freiflächenbezogene Sportanlagen sind in der Hohen Börde weitgehend bedarfsgerecht vorhanden. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen in Hermsdorf (Mischgebiete südwestlich der Neuen Straße), Hohenwarleben und Niederndodeleben.

5.3. Freibäder

Neben den freiflächenbezogenen sportlichen Anlagen haben die Freibäder eine wichtige Funktion für die Erholung der Bevölkerung insbesondere in den Sommermonaten. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität für jüngere Generationen bei. Die Gemeinde Hohe Börde verfügt über zwei Freibäder:

- Schwimmbad Niederndodeleben und
- Naturbad Nordgermersleben

Die Einrichtungen wurden bestandsorientiert dargestellt. Von besonderer Bedeutung ist das möglichst konfliktfreie Erreichen der Freibäder mit dem Fahrrad für den jeweiligen Einzugsbereich. Dies ist über die vorhandenen Radwege weitgehend gewährleistet.

5.4. Friedhöfe

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation. Die Gemeinde Hohe Börde verfügt über folgende Friedhöfe:

- Friedhof Ackendorf im Norden des Ortes
- Friedhof Bebertal Alvensleben St. Stephan westlich von Bebertal
- Friedhof Bebertal Alvensleben St. Jacobi an der Marktkirche
- Friedhof Bebertal Dönstedt an der Kirche
- Friedhof Bebertal Dönstedt am Burgwall
- Friedhof Bornstedt westlich des Ortes
- Friedhof Eichenbarleben an der Kirche und nördlich der Neuen Straße
- Friedhof Mammendorf im Süden des Ortes
- Friedhof Groß Santerleben an der Dorfkirche
- Friedhof Hermsdorf an der Kirche
- Friedhof Hohenwarsleben an der Kirche
- Friedhof Irxleben an der Niederndodeleber Straße
- Friedhof Niederndodeleben St. Peter und Paul an der Kirche
- Friedhof Niederndodeleben - Schnarsleben Schnarsleber Straße / Ringstraße
- Friedhof Nordgermersleben an der Kirche
- Friedhof Brumby
- Friedhof Tundersleben nördlich des Ortes
- Friedhof Ochtmersleben am Mammendorfer Weg
- Friedhof Rottmersleben vor dem Tore
- Friedhof Schackensleben östlich der Kirche St. Stephanus
- Friedhof Schackensleben Klein Santerleben an der Kirche St. Ambrosius
- Friedhof Wellen westlich der Thomas-Müntzer-Straße

Insgesamt sind damit 21 Friedhöfe im Gemeindegebiet vorhanden. Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Eine Erhaltung einer ortsnahen Begräbnismöglichkeit in allen Ortsteilen ist von erheblicher Bedeutung, da gerade die nichtmobilen, älteren Bewohner die Grabstätten verstorbene Partner und Familienangehöriger häufiger aufsuchen.

5.5. Flächen für Dauerkleingärten

In der Gemeinde Hohe Börde bestehen folgende eingetragenen Kleingartenvereine:

- Kleingartenverein Bebertal e.V. (2 Anlagen)
- Kleingartenverein Bördehügel Mammendorf e.V.
- Schrebergartenverein Hermsdorf e.V.
- Kleingartenverein Zur Erholung e.V. Hohenwarsleben
- Kleingartensparte Unterdorf Niederndodeleben e.V.
- Kleingartenverein Schnarsleben e.V.
- Kleingartenverein Bundschuh e.V. Wellen (3 Anlagen)

Weitere Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz bestehen in:

- Nordgermersleben am Eichenbarleber Weg
- Nordgermersleben an der Bebertaler Straße (nur noch wenige Gärten belegt)
- Rottmersleben Gartenweg

Die Gartenanlagen in Eichenbarleben (Richtung Ochtmersleben), Groß Santerleben (Richtung Hermsdorf und nördlich der Hauptstraße), Rottmersleben (nördlich der Landesstraße L 44, westlich der Landesstraße L 24 nach Hundisburg) sind Eigentumsгärten und keine Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz.

Kleingärten und andere Gartenanlagen haben eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Wochenenderholung. Die Bereiche, die großflächig durch tatsächlich bewirtschaftete Dauerkleingärten genutzt werden, werden mit dem Symbol Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Nachdem Anfang der 90er Jahre Kleingärten durch den Siedlungsdruck bestandsgefährdet waren, ist seit dem Jahr 2000 ein Überangebot an Gärten vorhanden und die Neuverpachtung bereitet zunehmend Schwierigkeiten. Ursache des Bedarfsrückgangs ist weniger der demografische Wandel, da Kleingartenanlagen heute überwiegend durch Altersgruppen über 60 Jahre bewirtschaftet werden, die noch nicht so stark rückläufig sind. Wesentliche Ursachen sind ein geändertes Freizeitverhalten und die zunehmende Änderung der Wohnformen vom Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhaus, das den Garten unmittelbar am Gebäude aufweist. Schwerpunkt des Bedarfsrückgangs sind die ländlichen Bereiche der Sektoren B und C mit den Kleingartenanlagen in Bebertal, Mammendorf, Nordgermersleben und Rottmersleben. Im Planungszeitraum bis 2025 ist ebenso ein deutlicher Bedarfsrückgang in Hermsdorf, Hohenwarsleben, Niederndodeleben und Wellen zu erwarten. Rücknahmen von Kleingärten zu Gunsten einer Bebauung sind in Bebertal An der Kämpe vorgesehen. Hier steht ein großer Teil der Kleingärten leer. Eine Bebauung ist hier straßenbegleitend für eine Bautiefe vorgesehen. Der verbleibende Bereich soll weiterhin als Kleingartenanlage genutzt werden. In der Kleingartenanlage An der Beber werden nur noch wenige Gärten genutzt. Hier ist langfristig eine Rücknahme der Kleingärten zu Gunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung anzustreben. Dies ist auch für Teile der Kleingartenanlagen in Mammendorf und in Nordgermersleben vorgesehen. Die Kleingartenanlagen im Sektor A in Hermsdorf, Hohenwarsleben, Niederndodeleben und Wellen wurden bestandsorientiert bzw. im Rahmen bestehender verbindlicher Bauleitplanungen (Hermsdorf) festgesetzt. Hierfür sind im Einzelfall bei Notwendigkeit Nachnutzungskonzepte zu erarbeiten und der Flächennutzungsplan bei Erfordernis anzupassen.

6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für das Gemeindegebiet der Hohen Börde liegen folgende 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)
-

Für 8 der insgesamt 14 Ortschaften liegen somit Landschaftspläne vor. Für die Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Groß Santerleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben und Wellen liegen keine Landschaftspläne vor. Die Maßnahmenempfehlungen der Landschaftspläne wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet.

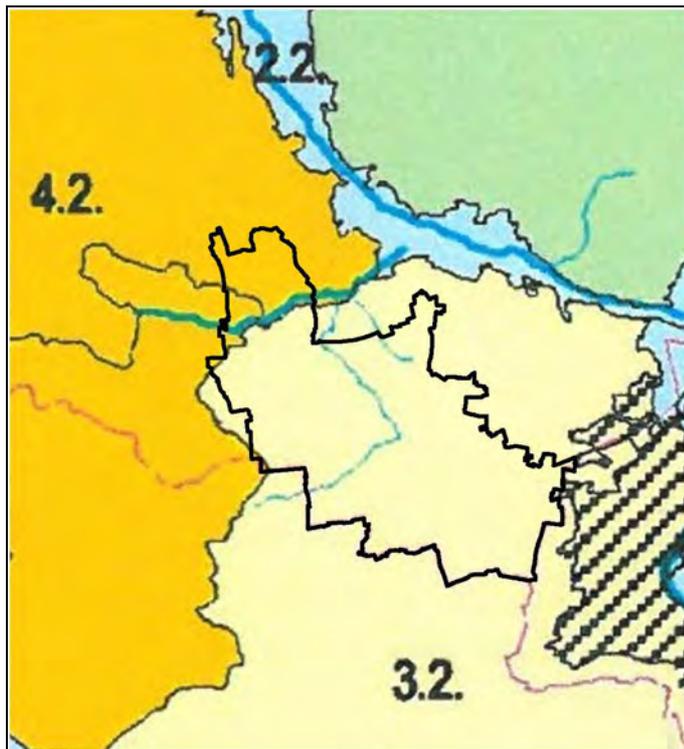
6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Hohe Börde hat Anteil an zwei naturräumlichen Einheiten, die sich jeweils durch charakteristische Landschaftselemente unterscheiden /21/:

- Ohre-Aller-Hügelland (4.2. in Abbildung 11)
Nördlich des Harzes kommt im Ohre-Aller-Hügelland im Flechtinger Höhenzug mit der Calvörder Scholle noch einmal das paläozoische Grundgebirge mit Quarzporphyren des Rotliegenden in die Nähe der Oberfläche. Am Nordrand der Hohen Börde markiert ein Rücken zug mit dem 140,8 m hohen Bauerholzberg an der Grenze zu Altenhausen den Verlauf eines saaleglazialen Endmoränenzuges.

Abbildung 11 Quelle /21/
naturräumliche Einheiten



- Magdeburger Börde (3.2. in Abbildung 11)
Der geologische Untergrund des nördlichsten Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Haldensleben wird durch die Flechtinger Scholle mit ihren paläozoischen Gesteinen gebildet. Südlich davon bilden Triasschichten den tieferen geologischen Untergrund. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löss, sandigem Löss und Sandlöss, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen und 3 m und mehr an den Unterhängen und in den Tälern dem Untergrund aufliegen. Das Platten-

Flachrücken- Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km²) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen. Diese werden im Plangebiet unterbrochen durch den stärker reliefierten Hochbörderand, der sich zwischen Niederndodeleben im Süden und Hermsdorf im Norden erstreckt.

6.1.2. Klima, Luft

Regionalklimatisch ist die Hohe Börde der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zu zuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Gewässerrandbereiche der Börderandgewässer als wichtige Luftleitbahnen für das dicht besiedelte Gemeindegebiet. Erhebliche Luftbelastungen sind in Hohe Börde nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

6.1.3. Boden und Grundwasser

Entsprechend den beiden unterschiedlichen Landschaftstypologien in der Gemeinde Hohe Börde weisen die Böden eine differenzierte Beschaffenheit auf. Die Magdeburger Börde ist durch Löss-Schwarzerde und nördlich von Nordgermersleben und Rottmersleben durch Schwarzerde- Sandlöss Böden geprägt. Im Ohre - Aller Hügelland herrschen Sand-Braunpodsole und Sand- Rosterden vor.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (vgl. Pkt. 6.2.1.). Im Bereich der Magdeburger Börde sind sehr hochwertige Ackerböden vorhanden, während die Böden des Ohre - Aller Hügellandes nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit aufweisen.

Nachteilig ist die Erosionsgefährdung der großen Flächen durch Wind. Seltene oder gefährdete Bodenarten sind im Gemeindegebiet bekannt.

Grundwasser

Das obere Grundwasserstockwerk ist in den eiszeitlichen Lockersedimenten (Kiese und Sande) ausgebildet. Das Grundwasser fließt darin, von der Hohen Börde kommend, in Richtung Elbe- und Ohreniederung nach Osten und Norden. Überdeckt ist der Grundwasserleiter von einer je nach Höhenlage unterschiedlich mächtigen Lössschicht. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2 Metern und 10 Metern, im Tal der Beber und der Olbe auch weniger. Die Grundwasserneubildung beträgt, trotz des trocknen Klimas, 3 bis 5 Liter/Sekunde x km². Die Geschüttheit des Grundwassers ist allgemein relativ günstig.

6.1.4. Natürliche Gewässer

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangebiet sind die Beber und die Olbe als Gewässer I. Ordnung und die Schrote als wichtigstes Gewässer II. Ordnung. Die Beber und der Nebenfluss Olbe entwässern das gesamte westliche Plangebiet in Richtung Norden zur Ohre, während die Schrote und ihre Zuflüsse den Süden und Osten des Plangebietes nach Osten entwässern und im Elbtal zur Ohre nach Norden abführen. Im Norden nördlich von Bebertal entwässern die Waldflächen teilweise nach Norden zum Bullengraben.

In die Beber einleitende Gräben:

- Brumbyer Bach mit Graben (Twedge) Nordgermersleben und Röthegraben
- Garbe (Ackendorf)
- Riehe (nördlich von Bebertal)
- Sülzgraben (östlich des Steinbruches Dönstedt)
- Kreipe (Bebertal)

In den Bullengraben einleitende Gräben:

- Saurer Grund
- Bauernholzgraben

In die Olbe einleitende Gräben:

- Röhthengraben und Talgraben (Bornstedt)
- Bauerngraben (Ochtmersleben)
- Hauthalgraben (Mammendorf)
- Dorfgraben (Groß Santerleben)
- Tüppenbrückengraben (Klein Rottmersleben)

In die Schrote einleitende Gräben:

- Siegraben (Irxleben) mit Feldgraben (Wellen)
- Siegrenne (südlich Niederndodeleben)
- Große Sülze mit Jugendobjektgraben und Lottmisengraben (am Hochbörderand)
- Kleine Sülze (östlich Hohenwarsleben)
- Beetzgraben (Hohenwarsleben)
- Telzgraben (Hermsdorf)

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich entlang der Gewässer I. Ordnung Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite und entlang der Gewässer II. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerschonstreifen sollten grundsätzlich innerhalb der Ortslagen beachtet und von Bebauung und Nutzungen frei bleiben, die die ökologische Durchgängigkeit der Gewässer einschränken. Dies dient auch der Gewährleistung des Biotopverbundes im Sinne des ökologischen Verbundsystems. Für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung ist der Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zuständig.

6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich

6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen überwiegend die in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen der Hohen und am Ostrand der Niederen Börde sowie wenige bebaute Flächen im Außenbereich. Grünlandflächen wurden gesondert dargestellt. Weitere Differenzierungen sind den Landschaftsplänen vorbehalten.

Zielvorstellungen

Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Randbereiche zu den Gewässern sollen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen gegebenenfalls in Grünlandflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten Flächen ist zu vermeiden.

Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes wirtschaften in nahezu jeder Ortschaft landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- bzw. Nebenerwerb. Sie betreiben überwiegend Pflanzenproduktion. Tierhaltungsbetriebe befinden sich in:

- Eichenbarleben (Rinderhaltung)
- Ochtmersleben (Rinderhaltung)
- Klein Rottmersleben (Rinderhaltung)
- Schackensleben (Rinderhaltung)

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet ist überwiegend sehr hoch (Magdeburger Börde). Lediglich nördlich der Beber sind nur Böden geringer Wertigkeit vorhanden. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt überwiegend durch die ortsansässigen Betriebe.

Der Flächennutzungsplan wählt für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft zwei Darstellungsarten, eine Darstellung als Grünlandfläche und eine Darstellung als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Die dargestellten Grünlandflächen umfassen zunächst die Flächen im Bereich des ökologischen Verbundsystems und planfestgestellter Maßnahmen, die aktiv als Grünland genutzt werden und entsprechend des Schutzstatus nicht als Ackerfläche umgebrochen werden dürfen. Weiterhin sind auch Flächen im Bereich des ökologischen Verbundsystems betroffen, die noch aktiv als Ackerfläche genutzt werden und durch die aktive Nutzung bestandsgeschützt sind. Für diese Flächen ist die Festsetzung als Grünlandfläche eine planerische Zielsetzung. Auf den allgemein dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ist eine Grünlandnutzung allgemein ebenfalls zulässig, insofern steht der Flächennutzungsplan beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes auch auf diesen Flächen nicht entgegen.

6.2.2. Flächen für Wald

Allgemeine Zielvorstellungen:

Gleichwertig neben der forstwirtschaftlichen Betätigung, die auf Erzeugung hochwertiger Holzträge auf ökonomischer Grundlage abzielt, steht die Förderung der Erholungs- und der ökologischen Schutzfunktion des Waldes. Die Belange der Forstwirtschaft sind mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

Allgemeine forstwirtschaftliche Ziele sind:

- dass die fachliche Betreuung und Bewirtschaftung der Bereiche Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwirtschaft, Landschaftspflege und die Öffentlichkeitsarbeit auf kommunaler Ebene abgestimmt werden,
- dass die forstwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich im gegenwärtigen Umfang erhalten bleiben bzw. vermehrt werden sollen,
- dass Maßnahmen zur Nutzung und Pflege des Waldbestandes die Erholungsansprüche der ortsansässigen Bevölkerung ausreichend berücksichtigt werden sollen,
- dass die Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt einer naturnahen und bestandsschonenden Bewirtschaftung unterzogen werden (Dauerwaldgedanke),
- dass historisch wertvolle Betriebsarten, die einen größtmöglichen Bestandsschutz garantieren, weitergeführt werden.

Bestand und Planung

Waldflächen nehmen aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit in der Gemeinde nur einen sehr geringen Teil der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde ein. Die Waldflächen im Gemeindegebiet sind überwiegend in der Landschaftseinheit des Ohre - Aller Hügellandes zu finden. Die Waldflächen sind Bestandteil der zusammenhängenden Waldbereiche des Flechtinger Höhenzuges. Die Waldbestände bieten mit den sie gliedernden Wiesenbereichen der Gotenwiese, der Alvensleber Wiesen, der Krähenfußwiese und der Bauernholzgrabenniederung ein abwechslungsreiches Landschaftsbild hoher Qualität und sollen gemäß den Zielvorstellungen des Landschaftsschutzgebietes in dieser Struktur erhalten bleiben. Neuaufforstungen sind nur als Ersatz für durch den Gesteinsabbau und die Ortsumgehung beseitigte Waldbestände vorgesehen.

Die Waldbestände im Bereich der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde bedürfen aufgrund der Waldarmut des Gebietes eines besonderen Schutzes. Waldflächen befinden sich an den Abhängen und auf den Kuppen des Hochbörderandes zwischen dem Gersdorfer Kessel im Norden und Niederndodeleben im Süden. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für die Bundesautobahn A 2 entstanden Waldflächen an der Olbe im Bereich der Feldmühle. Die kleinflächigen Waldbestände und Gehölzbereiche haben im Bereich der Magdeburger Börde aufgrund der großflächigen Bewirtschaftung eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Kleinere Gehölzbereiche bestimmen daher auch die Grundzüge der Bodennutzung und wurden im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald dargestellt.

6.2.3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz und der Nutzung abbauwürdiger Lagerstätten von Bodenschätzen kommt im Rahmen der Daseinsvorsorge auch für künftige Generationen eine erhebliche Bedeutung zu. Bodenschätze sollen stets so abgebaut werden, dass

- die Lagerstätten, die zum Abbau vorgesehen sind, vollständig und umfassend nach dem Stand der Technik abgebaut werden
- neue Lagerstätten nur dann aufgeschlossen werden, wenn ein Bedarf für ihre Nutzung vorhanden ist und der Bedarf nicht durch vorhandene Abbaubereiche gedeckt werden kann
- das Wirkungsgefüge des Naturraumes durch Eingriffe nicht nachhaltig beeinträchtigt wird
- die Landschaft nicht auf Dauer verunstaltet wird
- Landschaftsteile von besonderem Wert erhalten bleiben
- die abgebaute Fläche wieder entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes genutzt wird

Den Belangen der Landwirtschaft, der Landschaftspflege und der Erholungsnutzung ist eine angemessene Bedeutung im Rahmen der Abwägung zuzumessen.

Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Gemeinde Hohe Börde bestehen drei bergrechtlich genehmigte Abbaugelände für Hartgestein und ein Gelände für Tonabbau.

a) Hartgesteintagebau Dönstedt / Eiche

Der Hartgesteintagebau Dönstedt / Eiche wird von der Norddeutschen Naturstein GmbH, einer Tochter der Basalt- Actiengesellschaft betrieben, die auch die Hartgesteintagebaue in Flechtingen und Bodendorf betreibt. Der Abbau erfolgt auf Grundlage verliehenen Bergwerkseigentums Nr.III-A-g-794/90/177 vom 30.09.1990 auf Grundlage eines Rahmenbetriebsplanes und des derzeit gültigen Hauptbetriebsplanes für den Zeitraum 02/2013 bis 01/2016. Im Tagebaubereich bestehen Aufbereitungsanlagen zum Brechen und Klassieren von Gestein und ein Asphaltmischwerk. Die Gesamtfläche des Bergwerkseigentums beträgt ca. 200 Hektar. Der Gesteinsabbau nördlich von Dönstedt hat eine lange Tradition. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts wird hier in größerem Umfang Hartstein abgebaut. Der Gesteinsabbau an dieser Stelle entspricht den gemeindlichen Zielstellungen. Wichtig ist eine möglichst vollständige Ausbeutung der Lagerstätte, um neue Eingriffe in den Boden an anderen, derzeit noch ungestörten Stellen zu vermeiden. In den Flächennutzungsplan wurde die Fläche des aktuellen Rahmenbetriebsplanes als Fläche für den Abbau von Bodenschätzen übernommen. Darüber hinaus bestehen noch Randflächen, auf denen das Bergwerkseigentum verliehen worden ist. Auf diesen ist gemäß der betrieblichen Planung ein weiterer Abbau in Richtung Westen vorgesehen. Die Fläche des Bergwerkseigentums wurde nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Abbau über die Grenzen des derzeitigen Rahmenbetriebsplanes hinaus bedarf eines erneuten Rahmenbetriebsplanverfahrens. Grundlegende gemeindliche Bedenken gegen eine maßvolle Erweiterung bestehen nicht.

b) Naturwerkstein Bebertal

Der Naturwerksteintagebau Bebertal westlich des Friedhofes von Dorf Alvensleben gehört zu den traditionellen Gewinnungsstätten des Bebertaler Buntsandsteins, aus dem in den vergangenen Jahrhunderten die meisten Steingebäude der nördlichen Börde errichtet wurden. Abgebaut wird hier der sogenannte Flechtinger Bausandstein, ein Sandstein der im Rotliegenden (unterrotliegend, Bebertal-Formation) abgelagert wurde. Wegen seiner intensiven Rotfärbung ist er auch unter dem Handelsnamen "Beber Bunt Sandstein" bekannt. Derzeit wird der Sandstein durch die Baustoffe Flechtingen GmbH & Co.KG, einem Unternehmen der Matthäi Gruppe auf Grundlage des Bergwerkseigentums Nr. III-A-g-802/90/908 vom 30.09.1990 abgebaut. Für den Abbau liegt ein Hauptbetriebsplan vor, dessen Abgrenzung als Darstellung des Abbaus in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Da der Abbau nur in geringem Umfang, insbesondere für Zwecke der Denkmalpflege, der Gartengestaltung und für Bruchsteinmauern erfolgt, ist eine wesentliche Ausdehnung nicht zu erwarten. Gleichwohl bestehen keine grundsätzlichen gemeindlichen Bedenken gegen eine Ausweitung des Abbaus innerhalb des Feldes des verliehenen Bergwerkseigentums.

c) Hartgesteintagebau Mammendorf

Der Hartgesteintagebau Mammendorf erfolgt seit dem Jahr 2000 durch die Cronenberger Steinindustrie Franz Triches GmbH & Co.KG Hartsteinwerk Mammendorf mit Sitz in Mammendorf auf Grundlage der Bewilligung Nr. II-B-g-316/95 aus dem Jahr 1995 und eines genehmigten Rahmenbetriebsplanes. Da der Abbau des betreffenden Hartgesteins seit 1990 nicht mehr der Bindung an Bergwerkseigentum unterliegt, ist ein Abbau auch über die bestehende Bewilligung hinaus zulässig. Die Grenze des derzeit wirksamen Rahmenbetriebsplanes einschließlich der Änderung vom 15.07.2013 entspricht der Fläche für Abgrabungen im Flächennutzungsplan. Das Unternehmen baut am Standort hochwertige Splitte aus dem Mammendorfer Andesit ab, die als Straßenbaustoff, Bahnschotter, Wasserbaustein und Betonzuschlagstoff vielfältigste Verwendung finden. Die abbauwürdige Lagerstätte östlich

von Mammendorf hat im Vergleich zu Dönstedt / Eiche nur eine geringe Ausdehnung. Ein möglichst umfassender Abbau der Lagerstätte ist aufgrund der Hochwertigkeit des hier vorhandenen Gesteins von besonderer Bedeutung. Der Betreiber des Hartsteintagebaus beabsichtigt den Abbau nach Norden und Osten weiter auszudehnen als bisher im Rahmenbetriebsplan vorgesehen. Er hat eine Aufnahme des Erweiterungsfeldes in den Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg beantragt. Der ortsansässige Betrieb hat bisher bezüglich der Minderung der Beeinträchtigungen für den Ortsteil Mammendorf und der durchzuführenden Maßnahmen zur externen Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eng mit der Gemeinde Hohe Börde kooperiert, so dass grundsätzliche gemeindliche Bedenken gegen eine Erweiterung des Abbaufeldes nicht bestehen. Gleichwohl kann im vorliegenden Planverfahren nicht sachgerecht bewertet werden, ob die geplante Erweiterung mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, da das Abbaugelände an das Hauenthal deutlich heranrückt. Die Gemeinde hat daher den geplanten Abbau zunächst im Flächennutzungsplan vermerkt. Die konkrete Abgrenzung des Abbaufeldes bleibt dem durch das Unternehmen vorzulegenden Rahmenbetriebsplan vorbehalten.

- d) Tonabbau Hohenwarsleben Dörnberg
Die Baustoffe Flechtingen GmbH & Co.KG, ein Unternehmen der Matthäi Gruppe baut in Hohenwarsleben Dörnberg westlich der Kreisstraße K 1150 am Dörnberg Tone und tonhaltige Gesteine ab. Nach anfänglicher sporadischer Gewinnungstätigkeit hat sich der Abbau seit 2009 erheblich entwickelt. Derzeit werden mehrere 10.000 Tonnen jährlich gewonnen, der als Dichtungsmaterial eingesetzt wird. Grundlage des Abbaus ist das am 30.09.1990 verliehene Bergwerkseigentum Nr. III-A-f-465/90/708. Für den Abbau liegt ein gültiger Hauptbetriebsplan vor, dessen Grenzen in den Flächennutzungsplan als Fläche für den Abbau von Bodenschätzen übernommen wurde. Einem Abbau darüber hinausgehender Flächen innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes stehen keine grundlegenden Bedenken der Gemeinde entgegen.
- e) Kiesabbau Magdeburg - Diesdorf
Die Kiessandgrube Magdeburg - Diesdorf der BRC - Baustoffe, Recycling und Containerdienst GmbH, einem zur GILDE-Gruppe gehörendem Unternehmen, hat ihren Betrieb bis auf das Gemeindegebiet der Hohen Börde ausgedehnt und südlich der Landesstraße L 49 Kiessande und Sande in der Gemarkung Niederndodeleben abgebaut. Inzwischen erfolgt der Abbau wieder auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg. Kiessande gehören zu den grundeigenen Bodenschätzen, für deren Abbau der Landkreis Börde die zuständige Genehmigungsbehörde ist. Die derzeit genehmigte Betriebsfläche wurde in die Planzeichnung übernommen. In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis zur Berücksichtigung der Hauptversorgungsleitungen beim Abbau des Bodenschatzes hingewiesen.
- f) Sandabbau Hohenwarsleben nördlich der Bundesstraße B 1
Die im Rahmen der Planfeststellung für die Bundesautobahn A14 genehmigte Seitenentnahme für Sande wird derzeit rekultiviert. Ein Abbau findet nicht mehr statt. Die Fläche wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zielsetzung der Wiederherstellung von Ackerflächen dargestellt.
- g) ehemaliger Kiessandabbau Warberg Schackensleben
Die ehemalige Sandgrube am Warberg in Schackensleben wurde durch ein Unternehmen auf Grundlage einer Genehmigung des Landkreises Börde abgebaut. Aufgrund der Insolvenz des Unternehmens und der fehlenden Sicherung der Rekultivierung durch Bürgschaften unterblieb die Rekultivierung der Fläche. Die Cronenberger Steinindustrie Franz Triches GmbH & Co.KG beabsichtigt im Rahmen von Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt die Abbaustelle mit Erdmaterial zu verfüllen und zu rekultivieren. Die Fläche wurde daher als Fläche für die Ablagerung von Erdstoffen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

- h) Hartgesteinsabbau im Bergwerkseigentumsfeld Schackensleben / Rottmersleben
Zwischen den Ortslagen Schackensleben und Rottmersleben südlich der ehemaligen Kleinbahnlinie besteht das Bergwerkseigentum Nr. III-A-g-807/90/900 vom 30.09.1990 für den Abbau von Schotter und Splitt. Bergwerkseigentümer ist die Werhan & Nauen OHG. In einem Raumordnungsverfahren wurde im Jahr 2008 die raumordnerische Verträglichkeit eines Abbaus geprüft und die Raumverträglichkeit für eine Teilfläche festgestellt. Die Bindungsfrist des Raumordnungsverfahrens ist inzwischen abgelaufen, ohne dass der Eigentümer der Bergrechte konkrete Betriebsplanungen vorgelegt hat. Die Gemeinde Hohe Börde lehnt einen Abbau von Hartgestein im Bergwerkseigentumsfeld Schackensleben / Rottmersleben grundsätzlich ab, da in bestehenden Gewinnungsstätten noch ausreichend Abbaureserven vorhanden sind und der Neuaufschluss von Tagebauen nicht erforderlich ist und alternativ weitere geeignete Flächen für eine Gewinnung von Hartgestein zur Verfügung stehen, bei denen deutlich geringere Eingriffe in die Bodenfunktion zu erwarten sind. Die betroffenen Böden weisen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf und bedürfen daher des besonderen Schutzes vor Beeinträchtigungen. Die betroffenen Flächen sind in ihrer derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dem Schutz des Bodenschatzes vor Beeinträchtigungen wird hierdurch Rechnung getragen. Das bestehende Bergwerkseigentum wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt auf einem Teil der Fläche nach wie vor die Errichtung eines Sondergebietes Tourismus am Standort des archäologischen Flächendenkmals Klein Rottmersleben, dem Gut des wichtigsten mitteldeutschen Chronisten des frühen Mittelalters Thietmar von Merseburg. An der Darstellung dieses Planungszieles ist die Gemeinde derzeit durch die im LEP dokumentierten Ziele der Raumordnung gehindert.

Der Hartgesteinsabbau Bodendorf grenzt zwar an das Gemeindegebiet an, die Abgrabungsfläche befindet sich jedoch außerhalb in der Ortschaft Süplingen der Stadt Haldensleben. In das Gemeindegebiet reicht das Bergwerkseigentumsfeld hinein. Es wurde im Flächennutzungsplan vermerkt.

Die planfestgestellten Flächen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen. Auf eine eigene Darstellung von Abbauflächen im Flächennutzungsplan wurde verzichtet, da eine sachgerechte Prüfung der Umweltverträglichkeit von Abbauvorhaben nur in einem Betriebsplanverfahren möglich ist. Der Flächennutzungsplan bewirkt somit keinen Ausschluss der Zulässigkeit von Abbauvorhaben an anderer Stelle im Sinne des § 35 Abs.3 Satz 3 BauGB.

Aufschüttungen

Aufschüttungen sind wie vorstehend angeführt nur zur Verfüllung der Kiessandgrube Warberg in Schackensleben vorgesehen.

6.2.4. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz vor Hochwasserereignissen kommt im Rahmen der Sicherung der Unversehrtheit von Leben, Gesundheit und Eigentum eine wichtige Bedeutung zu. Gerade die Hochwässer in den Jahren 2002, 2006 und 2013 haben das Erfordernis einer geordneten Vorsorge vor Hochwasserereignissen erneut verdeutlicht. Allgemeine Zielstellung ist die Freihaltung von Überschwemmungsbereichen von baulichen Nutzungen und sonstigen Versiegelungen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll in den Hochwasserschutzgebieten den Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst werden.

Bestand und Planung

Die Festlegung von Hochwasserschutzgebieten obliegt der wasserrechtlichen Fachplanung. In den Flächennutzungsplan sind die Hochwasserschutzgebiete nachrichtlich zu übernehmen. Hochwasserschutzgebiete bestehen an der

- **Beber**
Das Überschwemmungsgebiet der Beber von der Einmündung der Krummbeek bis zur Mündung in die Ohre wurde durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 10.07.2012 neu festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs.2 Nr.1 WHG.
- **Brumbyer Bach**
Entlang des Brumbyer Baches besteht ein vorläufig gemäß § 76 Abs.3 WHG festgestellte Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 76 Abs.2 Satz 2 WHG ist das Gebiet bis zum 22.12.2013 festzusetzen. Dies ist bisher noch nicht erfolgt. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von der Beber bis Nordgermersleben und umfasst auch die Teichkläranlage Nordgermersleben.
- **Olbe**
Entlang der Olbe besteht ein vorläufig gemäß § 76 Abs.3 WHG festgestelltes Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 76 Abs.2 Satz 2 WHG ist das Gebiet bis zum 22.12.2013 festzusetzen. Dies ist bisher noch nicht erfolgt. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von der Mündung in die Beber bei Hundisburg bis Rottmersleben.
- **Schrote**
Das mit Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 01.10.2012 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schrote reicht von Flusskilometer 20+740 bis zur Mündung in die Ohre. Ausweislich der Amtsblattveröffentlichung sind hiervon keine Flächen der Gemeinde Hohe Börde betroffen. Weiterhin besteht das gemäß § 76 Abs.3 WHG festgestellte Überschwemmungsgebiet für die Mündung der Schrote in die Hochwasserrückhaltung Magdeburg. Es betrifft nur kleine Flächen am Westrand des Gemeindegebietes.

Die Überschwemmungsgebiete der Beber, des Brumbyer Baches, der Olbe und der Schrote wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. In den Überschwemmungsgebieten wurden keine neuen Baugebiete festgesetzt. Konflikte mit bestehenden baulichen Anlagen sind in Bebertal am Klus vorhanden. Hier befinden sich Teile vorhandener baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet. Sie wurden nur im Umfang des Bestandes als Baugebiete dargestellt. Erweiterungen der baulichen Anlagen sind hier nicht zulässig.

sonstige Belange des Hochwasserschutzes

Auch außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist besonders in den Ortslagen der Hochwasserschutz zu beachten. Die Oberläufe der Börderandgewässer sind in den Überschwemmungskarten zwar nicht erfasst, gleichwohl können bei lokalen Starkregenereignissen und plötzlichen Schneeschmelzen an diesen Gewässern Überschwemmungen auftreten. Von besonderer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist die Freihaltung eines ausreichenden Abflussquerschnittes für diese Gewässer durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen in den Ortschaften. Dies betrifft im Gemeindegebiet vor allem die Ortschaften Bebertal entlang der Beber, Niederndodeleben entlang der Schrote, Eichenbarleben, Schackensleben und Rottmersleben entlang der Olbe, Irxleben am Sieggraben, Ochtmersleben am Bauerngraben und Ackendorf an der Garbe.

6.2.5. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

Allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasservorkommen vor Verunreinigungen ist eine Aufgabe des Schutzes der Lebensgrundlagen als auch der Daseinsvorsorge für künftige Generationen. Er erstreckt sich nicht nur auf die zur Wassergewinnung genutzten Grund- und Oberflächenwässer, sondern auf alle potentiell nutzbaren Ressourcen.

Bestand und Planung

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung vorhanden. Eine Grundwasserentnahme erfolgt nur an dezentralen Standorten für Zwecke der Landwirtschaft. Hiermit sind keine besonderen Schutzvorkehrungen verbunden.

6.2.6. Natur- und Landschaftsschutz

Zielvorstellungen

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung einer nachhaltig ökologisch leistungsfähigen, vielfältigen und attraktiven Umwelt. Dazu ist es erforderlich, besonders empfindliche oder seltene Bestandteile der naturräumlichen Umwelt vor einer Beschädigung ihres Bestandes oder Minderung ihrer natürlichen Wirkungskraft durch Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen zu schützen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden in den Landschaftsplänen behandelt. Für den Flächennutzungsplan sind die Objekte mit gesetzlicher Zweckbindung relevant, die einem besonderen Schutz unterliegen. Sie wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH- Gebiet Nr. 0048 DE 3734301 Olbe und Bebertal südlich von Haldensleben
Das FFH-Gebiet umfasst Flächen an der Beber von der Gemeindegrenze zu Hundisburg über Bebertal und den Unterlauf des Brumbyer Baches sowie den Abschnitt der Olbe von der Grenze zu Hundisburg bis Rottmersleben.
- FFH- Gebiet Nr. 0287 DE 3733301 Wälder am Flechtinger Höhenzug
Das FFH-Gebiet mit einer Fläche von 1038 Hektar umfasst Waldbereiche am Flechtinger Höhenzug westlich des Gesteinsabbaus Dönstedt - Eiche.

Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete. Die Schutzgebiete umfassen ausschließlich Flächen, die nicht für bauliche Nutzungen dargestellt wurden.

- Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen oder von Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit (§ 23 BNatSchG).

Bestand

In der Gemeinde Hohe Börde befinden sich folgende förmlich festgelegten Naturschutzgebiete:

Naturschutzgebiet Wellenberge Rüsterberg (NSG 0013)

Das Naturschutzgebiet Wellenberge Rüsterberg ist neben dem Colbitzer Lindenwald eines der ältesten Naturschutzgebiete des Landkreises. Es wurde durch Verordnung vom 05.10.1940 auf Grundlage des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26.06.1935 festgesetzt. Das Gebiet hat eine Größe von 17,69 Hektar und erstreckt sich auf den bis zu 30 Meter hohen Abhängen des Bebertals unmittelbar südlich der Ortslage zwischen den Ortsteilen Alvensleben und Dönstedt. Der nördliche Teilbereich (Rüsterberg) umfasst wertvolle Trockenrasengesellschaften und Südteil (Wellenberge) einen geophytenreichen Hainbuchen- Feldulmen-Hangwald.

- Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. (§ 26 BNatSchG)

Bestand

Folgende Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug (LSG 0013 OK)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet. Es umfasst Flächen im Süden und Westen der Stadt Haldensleben. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Erhaltung standortgerechter Laubwaldgesellschaften und die Rückführung nicht standortgerechter Nadelholzforsten in Laubwald,
- die Erhaltung naturnaher Bachläufe sowie die Revitalisierung unnatürlicher Abschnitte,
- die Erhaltung und Förderung von Standgewässern und aufgelassenen Steinbrüchen,
- die Erhaltung von Felsen und felsigen Kuppen,
- die Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen, Waldwiesen, seggen- und binsenreichen Naßwiesen, Hochstaudenwiesen, Mooren, Sümpfen und Röhrrieten,
- die Erhaltung natürlichen Grünlands und die Förderung der Rückführung von Ackerland in Grünland,
- die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen, Einzelbäumen, Hecken und Gebüschen sowie deren Neuanlage zur Schaffung eines Biotopverbundes,
- die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten,
- die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet bestehen keine erkennbaren Konflikte durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde (LSG 0080 OK)

Das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde wurde mit Verordnung des Ohrekreises vom 13.12.2000 verordnet. Es umfasst Flächen des Gersdorfer Kessels nordöstlich von Hermsdorf, den Hochbörderand von Hohenwarleben bis Niederndodeleben und Teile des Schrotetales bis Wellen. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Entwicklung der Biotopvielfalt und des Biotopverbundes des Gebietes, insbesondere um die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten bzw. wieder herzustellen und um das Landschaftsbild zu pflegen, zu beleben und zu gliedern
- die Freihaltung des Gebietes von Bebauung sowie Abgrabungen und Aufschüttungen
- die Erhaltung und Wiederherstellung von nicht oder nur eingeschränkt genutzten Gewässerstrandstreifen (Gehölze, Krautsäume oder extensives Feuchtgrünland) und deren Verbreiterung auf ein ökologisch erforderliches Maß als wesentliche Leitlinie des Biotopverbundes
- die Förderung einer nachhaltigen umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft sowie zum Schutz des Bodens, des Wassers, der Arten und Biotope und damit zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Erhaltung, Pflege und Umgestaltung von Flurgehölzen, Windschutzpflanzungen und Baumreihen, insbesondere an Wegen, Fließgewässern oder Bewirtschaftungsgrenzen mit dem Ziel der Herstellung naturnaher Gehölze aus einheimischen standortgerechten Arten der potentiell natürlichen Vegetation, die das Landschaftsbild gliedern und eine wichtige Funktion im Biotopverbund besitzen
- die Erhaltung der historisch gewachsenen Ortsränder mit Gärten, Obstanlagen, Wiesen und kleinen Ackerparzellen in ihrer Strukturvielfalt sowie die landschaftliche Einbindung der nicht landschaftstypischen Ortsränder und Gartenlaubenkolonien sowie sonstiger im Außenbereich bestehender baulicher Anlagen (z.B. alte Stallanlagen, Kläranlagen, Pumpstationen ...)
- die Erhaltung und Pflege von Wegrainen, Ruderalstellen, Streuobstwiesen, Wiesen, und Trockenrasen als artenreiche Biotope ohne Gehölze oder nur mit einzelnen freistehenden Bäumen
- die Erhaltung der Artenvielfalt der Pflanzen und Tiere insbesondere solcher Arten, die im Bestand bedroht oder für die Landschaft typisch sind
- die Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbundes, des Erosionsschutzes und des Landschaftsbildes, wie z.B. die Anlage von Wegrainen, Hecken, Flurholzstreifen oder Baumreihen
- die Erhaltung und Verbesserung der Eignung des Gebietes für die ungestörte Erholung in Natur und Landschaft

Mit dem Landschaftsschutzgebiet sind keine wesentlichen Konflikte erkennbar.

• Naturdenkmäler

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

(§ 28 BNatSchG)

Bestand

Folgende Naturdenkmale einschließlich der geschützten Geotope wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

1. Flächennaturdenkmale (vor 1990 verordnet)
 - FND 0011 OK Große See südlich Bornstedt

- FND 0013 OK Alte Erdfälle bei Brumby östlich und westlich der Bundesstraße B 245 (geschützte Geotope)
- FND 0035 OK Katzental nordöstlich des Wartberges
- FND 0036 OK Wiesenberg westlich von Niederndodeleben
- FND 0037 OK Börde- Heide nordöstlich des Wartberges
- FND 0005 OK Hünerküche oder Hünenküche - ehemaliger Steinbruch (geschützter Geotop)
- FND 0010 OK Kupferschieferhalden bei Bebertal (geschützter Geotop)
- FND 0055 OK Nordostrand Goldberg bei Niederndodeleben

2. Naturdenkmale flächenhafter Ausprägung (nach 1990 verordnet)

- NDF 0004 OK Westgotenwiese nördlich Bebertal
- NDF 0015 OK Ehemaliges Abbaugelände der Ziegelei Olvenstedt

3. Einzeldenkmale der Natur

- ND 0004 OK dreistämmiger Gingko Schnarsleben
- ND 0005 OK Weißer Schacht oder Witte Schacht bei Bebertal (geschützter Geotop)
- ND 0012 OK Kastaniengruppe am Altenhäuser Weg
- ND 0025 OK Winterlinde Schnarsleben
- ND 0026 OK Winderlinde / Eibe alter Friedhof Eichenbarleben
- ND 0049 OK Esche alter Friedhof Eichenbarleben
- ND 0050 OK alter Steinbruch Mammendorf (geschützter Geotop)
- ND 0051 OK Pyramideneiche Mammendorf
- ND 0060 OK vier Eschen an der Grabenbrücke Hermsdorf
- ND 0061 OK Maulbeerbaum Hohenwarleben
- ND 0062 OK alter Steinbruch Irxleben / Hohenwarleben (geschützter Geotop)
- ND 0063 OK Bergahorn Helmstedter Straße Irxleben
- ND 0064 OK große Eiche Kreuzung Irxleben
- ND 0065 OK zwei Blutbuchen Niederndodeleber Straße Irxleben
- ND 0083 OK Kalksteinbruch Wellen (geschützter Geotop)

• Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten

(§ 29 BNatSchG).

Bestand

Geschützte Landschaftsbestandteile in der Gemeinde Hohe Börde sind:

- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 35 Zentimetern, Sträucher mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter, Feldgehölze ab 10 m² sowie alle freiwachsenden Hecken, festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und die im öffentlichen Interesse erfolgten bzw. mit öffentlicher Förderung durchgeführten Pflanzungen im Außenbereich gemäß der Gehölzschutz- Verordnung des Landkreises Börde vom 15.12.2010
- geschützte Geotope soweit nicht als Naturdenkmal erfasst. Dies sind der Sandsteinbruch Siebert bei Bebertal und zwei Findlinge in Hermsdorf

- geschützte Parks
GP 0002 OK Bebertal Veltheimsburg Parkanlage
GP 0010 OK Eichenbarleben Schlosspark und alter Friedhof
GP 0016 OK Eichenbarleben Ortsteil Mammendorf - Park

- gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt.

Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- Wie bereits vorstehend angeführt, werden geschützte Biotope nicht durch Verordnung festgesetzt. Sie sind damit keine Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen – hier naturschutzrechtlichen – Regelungen im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB festgesetzt sind. Sie können damit nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, sondern allenfalls vermerkt werden.
- Ein Vermerk der bekannten geschützten Biotope ist nicht sinnvoll, da sich bei Bürgern im Umkehrschluss die Annahme verfestigen kann, dass außerhalb der gekennzeichneten Standorte keine geschützten Biotope zu finden sind. Dies wäre ein Trugschluss, da die Kartierung geschützter Biotope bisher nur sehr lückenhaft erfolgte und das Verzeichnis keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann.

Auf den Vermerk gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope wurde daher verzichtet. Es wird diesbezüglich auf die Landschaftspläne verwiesen.

6.2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden im Wesentlichen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden. Nachrichtlich übernommen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Rahmen von Planfeststellungen oder Genehmigungsverfahren Dritter durchgeführt wurden soweit die Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

Dies sind:

- Kompensationsmaßnahmen für den Bau der Ortsumgehung Bebertal der Bundesstraße B 245 (unmittelbar an der Straßentrasse gelegen)
- Kompensationsmaßnahmen für die Erweiterung des Steinbruches Dönstedt/Eiche westlich des Steinbruches
- in Genehmigungsverfahren festgesetzte Maßnahmen zur Rekultivierung von Bodenabbauvorhaben nördlich der Bundesstraße B1 (Hohenwarsleben) und am Warberg Schackensleben

Die Maßnahmen, die als Kompensationsmaßnahmen für den Neubau der Bundesautobahn A 14 und den sechsspurigen Ausbau der Bundesautobahn A 2 festgesetzt wurden, bedürfen hin-

gegen nicht der Darstellung als Maßnahmenflächen, da diese Maßnahmen bereits vollständig umgesetzt und die Planverfahren abgeschlossen sind. Diese Flächen werden in der Nutzung dargestellt, die sie in Folge der hergestellten Maßnahmen aufweisen.

Der Flächennutzungsplan sieht bauliche Erweiterungen von Ortslagen, die nicht bereits bauplanungsrechtlich gesichert waren nur an wenigen Stellen vor und beinhaltet erhebliche Rücknahmen bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplanungen für Baugebiete, die nicht umgesetzt wurden. Hierdurch sind erhebliche Ausgleichserfordernisse für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die ein Untersuchungserfordernis bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfordern, nicht zu erwarten. Ein städtebauliches Erfordernis für die Darstellung zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan ist daher nicht erkennbar.

Die Landschaftspläne empfehlen eine Vielzahl von Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bekämpfung von Erosionen oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf die Landschaftspläne verwiesen.

7. VERFAHREN

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB wurden zwei Anregungen von Bürgern vorgetragen. Die Abwägung der dieser Stellungnahmen ist der zusammenfassenden Erklärung zu entnehmen.

7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Folgende wesentliche Anregungen wurden vorgetragen, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes keine Berücksichtigung finden konnten:

Landkreis Börde - Immissionsschutz

- Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden Bedenken gegen die in der Ortschaft Hermsdorf dargestellte gemischte Baufläche zwischen der Neuen Straße und der Straße Am Knühl geäußert, da diese den Immissionen des Industriegebietes ausgesetzt sei. Angeregt wird die Darstellung als Gewerbegebiet.

Das betreffende Gebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hermsdorf als gemischte Baufläche dargestellt. Der Sachverhalt wurde nochmals geprüft. Zutreffend ist, dass an der Straße Am Knühl getrennt durch einen Lärmschutzwall und die Straße ein Industriegebiet angrenzt. Auf der anderen Seite an der Neuen Straße grenzt jedoch das allgemeine Wohngebiet "Alte Mühle" an. Die vorhandene Situation ist daher bereits derzeit immissionsschutzrechtlich nicht optimal. Das allgemeine Wohngebiet hat einen Abstand von ca. 110 Metern zum Industriegebiet. Für das geplante Mischgebiet ist ein Abstand von ca. 40 Metern vorgesehen. Der Bebauungsplan für das Industriegebiet setzt

keine Emissionskontingente fest, weshalb die im Industriegebiet zulässigen Emissionen anhand einer Einzelprüfung auf die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm in den benachbarten Gebieten zu ermitteln sind. Maßgebliche Immissionsorte sind derzeit die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten an der Neuen Straße. Die Richtwerte betragen hier 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbelärm. Für Mischgebiete liegen die Immissionswerte um 5 dB(A) höher. Für Punktschallquellen beträgt nach DIN 18005 Bild 19 die Pegelminderung zwischen einer Entfernung von 40 Metern und 110 Metern nahezu exakt 5 dB(A).

Hieraus können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

Die Industriebetriebe werden durch das zwischengelagerte Mischgebiet nicht stärker eingeschränkt als bisher durch das 70 Meter weiter entfernt gelegene allgemeine Wohngebiet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischgebiete können auf der dargestellten Mischgebietsfläche eingehalten werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann durch eine Gliederung des Gebietes eine weitere Regelung zur Konfliktvermeidung getroffen werden. Bei einer Darstellung von gewerblichen Bauflächen könnten hingegen Nutzungskonflikte mit den an der Neuen Straße angrenzenden allgemeinen Wohngebieten entstehen. Insofern wird die Darstellung von Mischgebieten beibehalten. Im Rahmen der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes kann auch der Konflikt durch den nicht durchgängigen Wall untersucht werden. Die Unterbrechung ist aufgrund des Verlaufes einer Ferngasleitung erforderlich geworden.

- Weiterhin hat die Untere Immissionsschutzbehörde Bedenken gegen die gemischte Baufläche südlich der Umfassungsstraße in Hohenwarsleben. Die Bedenken beziehen sich auf die Lärmbelastung durch die Bundesautobahn A 2 und durch den Betrieb der Mitteldeutschen Paletten Service GmbH.

Die Bedenken sind teilweise berechtigt und werden durch eine Rücknahme der Ausdehnung der gemischten Bauflächen entlang des Rasthofweges berücksichtigt. Die Beurteilungsgrundlage hierfür bietet das schalltechnische Gutachten zur Lärmaktionsplanung für die Gemeinde Hohe Börde vom 25.07.2013. Dieses basiert bezüglich der Emissionen der Bundesautobahnen auf der EU Lärmkartierung an Bundesautobahnen durch das Land Sachsen-Anhalt. Hier wurde für Hohenwarsleben eine Gesamtanzahl von 7,4 Betroffenen für Überschreitungen der Schwellenwerte von 55 dB(A) nachts ermittelt. Tags treten keine Überschreitungen auf. Die betroffenen Immissionsorte befinden sich am Amselweg im Gewerbegebiet. Aus den Lärmkarten ist erkennbar, dass die 55 dB(A) - Linie nachts in etwa auf Höhe des Autohauses Rasthofweg 3 verläuft. Gegenüber dieser Immissionslinie wurde das Gebiet um ca. 120 Meter zurückgenommen, um einen Nachtwert von maximal 54 dB(A) gemäß der 16. BImSchV zu gewährleisten. Festsetzungen zu passivem Schallschutz können im Bebauungsplan getroffen werden.

Die Mitteldeutsche Paletten Service GmbH betreibt am Standort Hohenwarsleben ein Palettenlager in den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Wesentliche Störungen gegen von dem Betrieb im Bestand nicht aus. Ein Wohngebäude im Mischgebiet als maßgeblicher Immissionsort befindet sich unmittelbar gegenüber der Zufahrt zum Grundstück in 25 Meter Entfernung. Die geplanten Mischgebiete können im Bebauungsplan so gegliedert werden, dass immissionsempfindliche Nutzungen nicht näher an das Betriebsgelände heranrücken.

- Eine weitere Anregung betraf das Gebiet Am Sportplatz in Ochtmersleben. Hier wurde zunächst durch die Gemeinde erwogen, die vom ehemaligen Bebauungsplan übrig bleibende Fläche bis zur Straße Am Sportplatz als Wohnbaufläche darzustellen. Die ergänzende Bestandsaufnahme hat jedoch ergeben, dass auf den bereits bebauten Flächen ein Taxibetrieb und mehrere Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind und somit eine Nutzungsmischung gegeben ist. Die noch unbesiedelten Erweiterungsflächen sind zu klein, um einen eigenen Gebietscharakter ausbilden zu können. Sie wurden daher in die gemischte Baufläche einbezogen.

Landkreis Börde - Forstbehörde

- Die Forstbehörde regte an, die aufgrund der Punktrasterung der topografischen Karte erkennbaren Bestandswaldflächen separat zu erläutern.
Es ist jedoch nicht in jedem Fall zutreffend, dass Bestandswaldflächen in der topografischen Karte erfasst wurden. In den letzten Jahren hat es auch außerhalb dieser Flächen Aufforstungen gegeben und teilweise haben sich neue Flächen durch unterlassene Pflege zu Waldflächen entwickelt. Weiterhin sieht der Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Differenzierung nach Bestandsflächen und geplanten Flächen vor. Der Anregung wurde daher nicht gefolgt.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

- Die Regionale Planungsgemeinschaft regte an, die Aussagen zum zentralörtlichen Siedlungskonzept zu überarbeiten, da nach ihrer Auffassung die Festlegung eines Grundzentrums Irxleben ausreichend erscheint. Die Gemeinde verweist diesbezüglich auf ihre Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel und das dort enthaltene Siedlungsleitbild, dass die Grundlage der gemeindlichen Forderungen für eine Abgrenzung des zentralen Ortes darstellen. Die Diskussion hierüber ist im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes zu führen und bedarf daher vorliegend keiner weiteren Erörterung.
- Die Regionale Planungsgemeinschaft regte an, den Bedarf an der Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau zwischen Hermsdorf und Hohenwarsleben nochmals zu prüfen. Dies ist erfolgt. Neben der Bedarfsdeckung für den Eigenbedarf der Ortschaften Hermsdorf und Hohenwarsleben wird die Fläche aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit von zwei Ortskernen auch als Standort für eine Grundschulentwicklung vorgehalten. In Hermsdorf stehen keine wesentlichen weiteren Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan Hermsdorf vom 27.08.2004 als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau vorgesehen. Die bauliche Verbindung zwischen Hohenwarsleben und Hermsdorf ist planerisches Ziel der Gemeinde.
In diesem Zusammenhang wurde auch die klimatische Bedeutung der Fläche beurteilt. Sie erfüllt keine Funktion als Luftaustauschbahn zwischen den Gewerbegebieten und dem Gersdorfer Kessel, da die im Gersdorfer Kessel entstehende Kaltluft aufgrund der deutlich höheren Lage der Fläche nicht den Gewerbegebieten zufließen kann, sondern nach Osten in Richtung Dahlenwarsleben abfließt. Kaltluft wird dem Gewerbegebiet vornehmlich von Westen von den Ackerflächen südlich von Groß Santerleben zugeführt. Eine Behandlung des Themas im Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die Fläche eine bestehende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist und somit auch bei der Nichtaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes für die gesamte Gemeinde Hohe Börde bestehen bleibt.
- Zur Frage der Darstellung von Sondergebieten Einzelhandel für den Elbepark wird ergänzend auf die nachstehende Stellungnahme zu den Anregungen der Oberen Landesplanungsbehörde verwiesen. Die Regionale Planungsgemeinschaft regte an, am Standort des Elbeparkes vor allem Angebote mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu etablieren. Diese Zielsetzung ist jedoch nicht umsetzbar, da im Elbepark in erheblichem Umfang bestandsgeschützte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Nutzungen vorhanden sind, die auch langfristig nicht beabsichtigen ihren Standort aufzugeben, andererseits ist bisher der Versuch stets gescheitert wieder einen von der Gemeinde gewünschten Baumarkt mit seinen nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu etablieren.
Die Regionale Planungsgemeinschaft sollte nicht verkennen, dass der Elbepark in der Gemeinde Hohe Börde den wesentlichen gemeindlichen Versorgungskern darstellt, dessen Einzugsgebiet möglicherweise die Gemeindegrenze überschreitet, der aber auch für das Gemeindegebiet eine zentrale Versorgungsfunktion hat. Eine Gefährdung anderer Einzelhandelsbetriebe ist nicht erkennbar. Die Einzelhandelsbetriebe Edeka und Aldi am Ortsein-

gang Hohenwarsleben weisen eine stabile Entwicklung auf. Die Aldi-Filiale gehört nach Angabe des Betreibers zu den umsatzstärksten Standorten in Sachsen-Anhalt. Aufgrund des palettenweisen Einkaufs osteuropäischer Lkw-Fahrer treten in der Filiale regelmäßig Lieferengpässe auf. Beide Betriebe wollten sich erweitern, stoßen hierbei allerdings an die Grenze der Großflächigkeit. Ein "tradingdown-effekt" ist daher keineswegs zu befürchten.

Weiterhin wird die Zuwegung zum Elbepark durch die Mischgebiete in Hohenwarsleben und Wohngebiete in Hermsdorf bemängelt. Diese ist jedoch genauso wie der Elbepark vorhanden und verfestigt. Hieraus resultierende Nutzungskonflikte sind nicht bekannt.

- Die Regionale Planungsgemeinschaft regte an, flächendeckend die Eignung von Flächen für Photovoltaikanlagen zu untersuchen, einschließlich der Dach- und Fassadenflächen. Der Sachverhalt wurde für die Freiflächenphotovoltaikanlagen unter Punkt 4.4.1. der Begründung untersucht. Die Ausführungen wurden ergänzt. Eine flächendeckende Untersuchung von geeigneten Dach- und Fassadenflächen ist jedoch nicht erforderlich. Diese Anlagen weisen keinen bodenrechtlichen Bezug auf. Hierzu ist anzuführen, dass die Bauleitplanung sich auf bodenrechtliche Regelungen der Nutzung von Grundflächen beschränkt. Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden sind Nebenanlagen der Hauptnutzung, die bauleitplanerisch gesamtgemeindlich nicht gesteuert werden können. Sie sind der Hauptnutzungsart untergeordnet. Da sie nicht der bauleitplanerischen Steuerung unterworfen sind, hat die Gemeinde keinen Einfluss auf den Umfang ihrer Inanspruchnahme. Insofern ist kein städtebauliches Erfordernis für ihre Untersuchung gegeben.

Landesverwaltungsamt

- Die Obere Landesplanungsbehörde fordert die Aufhebung der Bebauungspläne für Wohnbauflächen und Gewerbegebiete, für die ein Angebotsüberhang ermittelte wurde, vor dem Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens. Diese Forderung ist für die Gemeinde nachvollziehbar, da ein schlüssiges Entwicklungskonzept neben einer Neuausweisung von Bauflächen auch die Rücknahme des Überangebotes erfordert. Gleichwohl folgt in der Regel die verbindliche Bauleitplanung zeitlich auf die Flächennutzungsplanung. Um gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde den Willen der Gemeinde Hohe Börde an der Umsetzung dieser Planungsziele zu verdeutlichen, werden die erforderlichen Teilaufhebungsverfahren für Bebauungspläne in den Ortschaften Eichenbarleben, Groß Santerleben (Wohnen und Gewerbe), Niederndodeleben und Ochtmersleben parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vollzogen. Insofern kann dieser Anregung gefolgt werden. Da die Bebauungspläne in den betroffenen Teilflächen noch nicht umgesetzt sind, ist lediglich eine kurze verbale Umweltprüfung erforderlich.

Anders ist dies bei den Bebauungsplänen für Windenergieanlagen außerhalb der Eignungsgebiete zu bewerten, da diese umgesetzt sind und eine Umweltprüfung zusätzliche Untersuchungen erfordert. Hiermit kann kein Sachzusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erkannt werden, da dieser keine eigenen Darstellungen für Flächen für Windenergieanlagen enthält und somit dieser Sachverhalt nicht der Erörterung im vorliegenden Planaufstellungsverfahren bedarf. Schlussendlich sei darauf verwiesen, dass diesbezüglich seitens des Verwaltungsgerichtes Magdeburg der Genehmigungsbehörde auch eine Normverwerfungskompetenz zugebilligt wurde und somit ein planerisches Handlungserfordernis seitens der Gemeinde Hohe Börde zur Aufhebung der Bebauungspläne nicht erkennbar ist.

- Weiterhin bemängelte die Obere Landesplanungsbehörde die Darstellung des Elbeparkes als Sonderbaufläche mit Verweis auf Ziel 46 des Landesentwicklungsplanes. Zu diesem Sachverhalt konnte inzwischen das Einvernehmen hergestellt werden. Ziel 46 behandelt die Ausweisung von Sondergebieten für Einzelhandel. Um eine solche handelt es sich hier nicht, da es ein bestehendes Sondergebiet betrifft. Die baulichen Anlagen und Nutzungen in diesem Gebiet sind bauordnungsrechtlich genehmigt und genießen Bestandsschutz. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die gegen Ziel 49 des Landesentwicklungsplanes verstoßen, sind nicht vorgesehen. Die dargestellte Sonderbau-

fläche wurde in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde auf den Baukörper beschränkt.

Die Nutzung hat sich am Standort so verfestigt, dass es anderer Darstellungen für den Standort des Elbeparkes grundsätzlich an der Umsetzbarkeit ermangelt. Ein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Elbepark wäre zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung ebenfalls kontraproduktiv, da der bestehende Bebauungsplan sichert, dass keine Erweiterung der baulichen Anlagen des Elbeparkes stattfindet. Der überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass sie durch die vorhandene Bebauung vollständig ausgenutzt werden. Bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes wäre eine deutlich raumordnungswidrige Entwicklung zu erwarten, da der Bereich dann nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Aufgrund der vorhandenen Prägung durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen wären diese damit auch auf derzeit un bebauten Flächen zulässig. Hierdurch könnte der Umfang von Einzelhandelsbetrieben am Standort des Elbeparkes noch erhöht werden, da die Parkplatzflächen im vorhandenen Umfang nicht benötigt werden. Dies wird durch die erfolgte Beschränkung der Sonderbaufläche auf den Baukörper verhindert.

- Der Anregung der Oberen Landesplanungsbehörde zur Darstellung der im Raumordnungsverfahren im Jahr 2008 festgestellten Fläche Schackensleben / Rottmersleben als Fläche für Abgrabungen wird durch die Gemeinde nicht entsprochen.

Zunächst ist hierzu anzumerken, dass die Bindungsfrist des Raumordnungsverfahrens abgelaufen ist und hieraus somit keine Rechte abzuleiten sind. Weiterhin hat die Gemeinde keinerlei eigene Darstellungen für Abgrabungsflächen vorgenommen. Sie ist hierzu nicht verpflichtet, da § 5 BauGB lediglich den Gemeinden die Möglichkeit der Darstellung einräumt, sie aber nicht hierzu verpflichtet. Die Gemeinde hat ausschließlich bestehende Rahmenbetriebspläne und Hauptbetriebspläne, die zur Abgrabung berechtigen, in die Planzeichnung gemäß § 5 Abs.4 BauGB übernommen. Für das Gebiet Schackensleben / Rottmersleben liegt weder ein Rahmenbetriebsplan noch ein Hauptbetriebsplan vor. Insofern ist eine nachrichtliche Übernahme nicht vorzunehmen. Indem die Gemeinde auf eigene Darstellungen von Abgrabungsflächen verzichtet, erreicht sie auch nicht den Ausschluss von Abgrabungen außerhalb dieser Flächen im Sinne des § 35 Abs.3 Satz 3 BauGB. Insofern schließen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einen Abbau auf der Fläche nicht wirksam aus. Sie verdeutlichen gleichwohl die ablehnende Haltung der Gemeinde Hohe Börde zum Abbau.

Die eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB sind der zusammenfassenden Erklärung zu entnehmen.

8. FLÄCHENBILANZ

	Fläche in Hektar
Gesamtfläche	17.237,30
• Bauflächen	1112,52
– Wohnbaufläche	321,10
– Gemischte Bauflächen	524,09
– Gewerbliche Bauflächen	202,89
– Sonderbauflächen Einzelhandel	16,96
– Sonderbauflächen Tank und Rast	18,52
– Sonderbauflächen Nebenanlagen Autobahn	7,86
– Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen	2,85
– Sonderbauflächen für Biogasanlagen	17,95
• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	289,78
– Flächen für den Straßenverkehr	245,94
– Flächen für den ruhenden Verkehr	5,75
– Flächen für Bahnanlagen	38,09
• Flächen für die Ver- und Entsorgung	6,55
– Flächen für Anlagen der Abwasserbehandlung	3,23
– Flächen für Anlagen der Wasserversorgung	1,32
– Flächen für Anlagen der Elektroenergieversorgung	2,00
• Grünflächen	424,79
• Flächen für die Landwirtschaft und Wald	15.191,41
– Flächen für die Landwirtschaft	13.217,90
– Flächen für Grünland	716,23
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	1.257,28
• Wasserflächen	26,20
• Flächen für Abgrabungen	186,35
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)	51,05
• Überdeckung mit Flächen für die Landwirtschaft	
– nachrichtliche Übernahme Sonderbauflächen für Windenergieanlagen	170,00

UMWELTBERICHT - TEIL B

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	144
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	144
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	145
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	147
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	152
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	152
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	152
2.1.2.	Schutzgut Mensch	154
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	155
2.1.4.	Schutzgut Boden	160
2.1.5.	Schutzgut Wasser	161
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	162
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	163
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	163
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	163
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	168
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	169
3.	Ergänzende Angaben	170
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	170
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	171
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	171

1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Seit der Bildung der Einheitsgemeinde Hohe Börde durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Ackendorf, Bebertal, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Schackensleben und Wellen zum 01.01.2010 und der Zuordnung der Gemeinden Bornstedt und Rottmersleben zum 01.09.2010 besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Im Gemeindegebiet der Hohen Börde sind derzeit vierzehn Flächennutzungspläne wirksam:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ackendorf vom 19.12.1996
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.04.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bebertal vom 26.02.1998
zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornstedt vom 17.06.1993
zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.02.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenbarleben vom 22.06.2001
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.01.2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Santerleben vom 01.10.1999
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.07.2007
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hermsdorf vom 27.08.2004
(Neuaufstellung)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarsleben 1. Änderung vom 20.06.2007
(Neuaufstellung)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Irxleben vom 05.11.1999
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederndodeleben vom 16.11.1992
zuletzt geändert durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.05.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordgermersleben vom 25.03.1997
zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.06.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ochtmersleben vom 16.07.1999
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottmersleben vom 14.09.1998
zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 03.04.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schackensleben Neufassung vom 30.01.2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wellen vom 05.07.1994
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11.06.1999

Die insgesamt vierzehn Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1992 (Niederndodeleben) und 2007 (Hohenwarsleben) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches gesamtgemeindliches Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat in öffentlicher Sitzung am 18.09.2012 beschlossen, für das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben und Wellen einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Er entspricht somit dem empfohlenen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde be-

schränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

1.2. Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor allem die Darstellungen für Siedlungserweiterungen, die der Flächennutzungsplan im Außenbereich vorsieht bzw. wesentliche Änderungen der Darstellungen im Innenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich des Bestandes bzw. der örtlichen Prägung des jeweiligen Bereiches und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Die vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Aufgabe der Umweltprüfung zielt auf einen Vergleich zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes (hier Flächennutzungsplan) und der Nichtaufstellung ab. Bei Nichtaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes gelten die bisher wirksamen Flächennutzungspläne fort. Neben dem Bestand sind daher die wirksamen Fassungen der Flächennutzungspläne heranzuziehen. In den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltene Darstellungen, die in die vorliegende Neuaufstellung nur übernommen werden, sind nicht prüfungspflichtig. Ebenfalls nicht prüfungspflichtig sind Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in der Hohen Börde:

- die Ortsumgehung Bebertal im Zuge der Bundesstraße B 245, die durch den Straßenbaulastträger durchgeführt wird
- die durch Rahmenbetriebspläne gesicherten Hartgesteinsabbauvorhaben östlich von Mammendorf, Dönstedt Eiche und Bebertal Sandwerkstein

Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 3.3., 3.4., 3.5. und 3.6. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

	Baulandentwicklungen gewerbliche Bauflächen (soweit noch nicht im Rahmen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
	Sektor A				
G1	Hohenwarsleben Magdeburger Kreuz II nördlich und südlich der Bundesautobahn A2 (Bereich ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan vgl. S. 82)	13,46 ha	G	G	nein, da bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt
	Sektor C				
G2	Bebertal Gewerbegebiet Bebertal-Dönstedt vgl. S. 83	1,60 ha	Landwirtschaft	G	ja

	Baulandentwicklungen Wohn- und Mischgebiete (soweit noch nicht im Rahmen von rechts- verbindlichen Bebauungsplänen zulässig)	Größe	bisherige Dar- stellung	neue Dar- stellung	Untersuchungs- erfordernis
Sektor A					
W1	Erweiterung auf Teile des Schul- standortes	2,20 ha	W	W	nein, da rechtsverbind- licher Bebauungsplan Schule und im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche darge- stellt
W2	Hermsdorf westlich zum Seeblick	0,27 ha	W	W	nein, da bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellt
W3	Hohenwarsleben Wohnbauflächen Neue Straße Ortsausgang südlich	0,60 ha	W	W	nein, da bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellt
W4	Hohenwarsleben Karl-Marx- Straße Ortsausgang Ost südlich	0,67 ha	W	W	nein, da bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellt
M1	Hohenwarsleben südlich der Umgehungsstraße (Teilfläche, die bereits im Flächennutzungsplan bisher dargestellt war)	1,68 ha	M	M	nein, da bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellt
M2	Hohenwarsleben Erweiterung südlich der Umgehungsstraße am Mühlenweg und am Rasthofweg	0,31 ha 1,57 ha	- -	M M	ja ja
W5/ M3	Niederndodeleben Umnutzung von nicht benötigten und erschlossenen Gewerbeflächen zu Wohn- und Mischgebieten	1,20 ha 3,60 ha	G G	W M	ja ja
Sektor B					
M4	Schackensleben gemischte Baufläche am Sportplatz Klein Santerleben	0,29 ha	Grün- fläche	M	ja
Sektor C					
W6	Bebertal südlich An der Kämpe zwischen Am Kamp und Ein- mündung in die Friedensstraße	1,10 ha	W	W	nein, da bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellt
W7	Bebertal nördlich An der Kämpe im Bereich der Kleingärten	1,90 ha	Klein- gärten	W	ja

Die weiteren Bauflächen für Wohnbauflächen, gemischte Bebauung und Gewerbe sind entweder bereits im Bestand vorhanden oder durch rechtsverbindliche Bebauungspläne besteht bereits die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung. Weiterhin sind die innerörtlichen Baulandreserven nicht untersuchungspflichtig, da diese sich im Siedlungsbereich befinden und in den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen als Bauflächen dargestellt waren. An Sonderbauflächen oder Flächen für erneuerbare Energien stellt der Flächennutzungsplan keine Flächen dar, die nicht bereits im Bestand vorhanden oder durch Bebauungspläne gesichert sind.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan eine Vielzahl an Rücknahmen von bisher dargestellten Bauflächen und verbindlichen Bauleitplanungen.

Diese umfassen:

a) Teilrücknahme Wohngebiet Bördeblick Niederndodeleben	3,55 ha
b) Teilrücknahme Wohngebiet Kantergarten Niederndodeleben	4,49 ha
c) Teilrücknahme Wohngebiet Burgende Wellen	1,58 ha
d) Teilrücknahme Wohngebiet Neue Straße Eichenbarleben	3,12 ha
e) Teilrücknahme Wohngebiet Am Sportplatz Groß Santerleben	3,79 ha
f) Teilrücknahme Wohngebiet Am Sportplatz Ochtmersleben	5,00 ha
g) Rücknahme Gewerbegebiet Lüneburger Heerstraße Groß Santerleben	<u>22,10 ha</u>
	43,63 ha

Die Rücknahmen von nicht benötigten Bauflächen sind grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen der bisher wirksamen Flächennutzungspläne vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Gebiete noch nicht erschlossen wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

1. Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarleben am Mühlenweg und am Rasthofweg 1,88 ha
2. Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche 4,80 ha
3. Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben 0,29 ha
4. Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen 1,90 ha
5. Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes 1,60 ha

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

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

- **Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /11/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan Irxleben, Niederndodeleben 1995, Landschaftsplan Schackensleben 1999, Landschaftsplan Eichenbarleben, Hohenwarleben 1993

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

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

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

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

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal- argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten

wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

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

Regionaler Entwicklungsplan

Für die genannten Flächen unter vorstehendem Punkt 1.2. der Umweltprüfung Planungsgegenstände Nr. 1, 2 und 3 legt der Regionale Entwicklungsplan Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft fest. Die Flächen in Hohenwarsleben südlich der Umgehungsstraße werden aktiv landwirtschaftlich genutzt. In der Ortschaft Hohenwarsleben stehen aufgrund des Angrenzens des Landschaftsschutzgebietes im Norden und Osten des Ortes keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung.

Der Planungsgegenstand Nr.2 ist ein festgesetztes Gewerbegebiet. Der Planungsgegenstand Nr.3 wird als Gartenland, nicht landwirtschaftlich genutzt.

Landschaftsrahmenplan und Landschaftspläne

Für Bebertal liegt kein Landschaftsplan vor. Die Landschaftspläne Hohenwarsleben, Niederndodeleben und Schackensleben beinhalten für die Plangebiete selbst keine gesonderten landschaftsplanerischen Zielsetzungen. Die Gebiete in Hohenwarsleben und Niederndodeleben waren bereits als Baugebiete vorgesehen.

Erhebliche Nutzungskonflikte mit den Flächen des ökologischen Verbundsystems bestehen für die umweltprüfungsrelevanten Flächen ebenfalls nicht.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /11/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan Irxleben, Niederndodeleben 1995, Landschaftsplan Schackensleben 1999, Landschaftsplan Eichenbarleben, Hohenwarsleben 1993

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen der Erweiterung der gemischten Bauflächen südlich von Hohenwarsleben und in Bebertal für die Erweiterung des Gewerbegebietes Dönstedt vor. In erheblichem Umfang entfallen andererseits bisher dargestellte Bauflächen für neue Wohn- und Gewerbegebiete. Hierdurch wird der Eingriffsumfang minimiert. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /11/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan Irxleben, Niederndodeleben 1995, Landschaftsplan Schackensleben 1999, Landschaftsplan Eichenbarleben, Hohenwarleben 1993

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Die Planung des ökologischen Verbundsystems, insbesondere die Freihaltung der Gewässerrandstreifen wurde als wesentliches Ziel zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Den Zielen widersprechende Baugebietsdarstellungen wurden nicht vorgenommen.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan Irxleben, Niederndodeleben 1995, Landschaftsplan Schackensleben 1999, Landschaftsplan Eichenbarleben, Hohenwarsleben 1993

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf ist für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes aufgeführten Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima für die Erweiterung der Baugebiete in Hohenwarsleben, Schackensleben und Bebertal zu erkennen. Die Auswirkungen der Erweiterungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die vorherrschenden Klimatope gemäß dem Landschaftsplan sind die Freilandklimatope (Acker, Brache) und die Ortsrandklimatope mit lockerer Bebauung durch Wohnen und Gewerbe.

Es bestehen keine ausgeprägten Funktionsbeziehungen zwischen Klimatischen Ausgleichsflächen und Belastungsräumen. Lufthygienische Belastungen gehen vor allem von den stark frequentierten Straßen (Bundesautobahn A 2, Bundesautobahn A 14, Bundesstraße B 1 und Bundesstraße B 245) aus. In dem vorhandenen freien Windfeld werden die Schadstoffe jedoch so verteilt, dass nach wenigen Metern unbedenkliche Konzentrationen erreicht sind. Lokale Frischluftaustauschprozesse finden nur in geringem Umfang statt. Sie werden durch die Windverhältnisse in die offene Landschaft überlagert. Ein Kaltluftabfluss in den Bachniederungen kann sich nur in windarmen, klaren Nächten ausbilden. Auf Grundlage der vorstehenden klimatischen Einschätzung ergeben sich keine besonderen Anforderungen an Baugebiete.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /11/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan Irxleben, Niederndodeleben 1995, Landschaftsplan Schackensleben 1999, Landschaftsplan Eichenbarleben, Hohenwarsleben 1993

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Eingriffe in besonders geschützte Landschaftsbereiche sind nicht vorgesehen.

Schutz des Landschaftsbildes durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Gewässer für den Biotopverbund

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen sowohl die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche als auch die Land-

schaftsgliederung der ausgeräumten agrarischen Kulturlandschaft durch Gehölzbereiche. Die Ortsrandeingrünungen gehören nicht zu den Grundzügen der Flächennutzung und bedürfen somit nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Gehölzbereiche sind im Norden im Flechtinger Höhenzug, entlang der Fließgewässer und entlang des Hochbörderandes im Sinne des ökologischen Verbundsystems vorgesehen. Sie erfüllen somit Funktionen des Artenschutzes und der Landschaftsgliederung.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Gemeinde Hohe Börde, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH- Gebiet Nr. 0048 DE 3734301 Olbe und Bebertal südlich von Haldensleben
Das FFH-Gebiet umfasst Flächen an der Beber von der Gemeindegrenze zu Hundisburg über Bebertal und den Unterlauf des Brumbyer Baches sowie den Abschnitt der Olbe von der Grenze zu Hundisburg bis Rottmersleben.

- FFH- Gebiet Nr. 0287 DE 3733301 Wälder am Flechtinger Höhenzug
Das FFH-Gebiet mit einer Fläche von 1038 Hektar umfasst Waldbereiche am Flechtinger Höhenzug westlich des Gesteinsabbaus Dönstedt - Eiche.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete. Die Eingriffsflächen in Bebertal sind in den Ort integriert und aufgrund der Kleinflächigkeit nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete verbunden. Die Entfernung zum FFH - Gebiet Olbe und Bebertal des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 100 Meter. Durch eine Beschränkung im Bebauungsplan auf Betriebe, die nicht in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, kann eine Verträglichkeit hergestellt werden.

- Auswirkungen auf Naturschutzgebiete

- Naturschutzgebiet Wellenberge Rüsterberg (NSG 0013)

Das Naturschutzgebiet Wellenberge Rüsterberg hält einen Abstand von ca. 700 Metern zu den geplanten Wohngebieten und zum geplanten Gewerbegebiet in Bebertal. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Gemeinde Hohe Börde befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug (LSG 0013OK)
- Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde (LSG 0080OK)

Das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug ist durch die geplante gewerbliche Baufläche in Bebertal Dönstedt betroffen. Sie grenzt unmittelbar an das Gebiet an. Dem Schutz des Landschaftsbildes ist durch eine Eingrünung des Gebietes im Rahmen der Bebauungsplanung Rechnung zu tragen. Erhebliche Beeinträchtigungen können hierdurch vermieden werden. Eine Beeinträchtigung im Bereich der Wohnbauentwicklung nördlich An der Kämpe ist nicht zu erwarten, da zwischen der offenen Landschaft und der Bebauung noch ein Streifen Kleingartenanlagen verbleibt. Auswirkungen des Baugebietes in Hohenwarsleben auf das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde sind nicht zu erwarten, da zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der geplanten Bebauung bereits eine Bebauung vorhanden ist.

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

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

2.1.2. Schutzgut Mensch

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

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die Flächen sind im Bestand Ackerflächen. Sie werden durch die südlich im Abstand von ca. 600 Metern verlaufende Bundesautobahn A 2 durch Lärm beeinträchtigt. Der Verkehrslärm beeinträchtigt auch die südlichen Randbereiche der Ortschaft Hohenwarsleben.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (4,80 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Innerhalb der gemischten Bauflächen und südlich angrenzend im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe vorhanden, die vom Störgrad als nicht wesentlich störende Betriebe einzuordnen sind. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lassen in den Gewerbegebieten auch bisher nur nicht wesentlich störende Betriebe zu. Insofern werden die Flächen derzeit durch Gewerbelärm nicht wesentlich beeinträchtigt. In einer Entfernung von ca. 1.300 Metern östlich verläuft die Bundesautobahn A 14. Eine freie Schallausbreitung wird durch den zwischenliegenden Langestückenberg, dessen Kuppe das Plangebiet um ca. 8 bis 10 Meter überragt, gemindert. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bundesautobahn A 14 sind somit im Bestand nicht gegeben.

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche wird im Bestand als Gartenland und Grabeland genutzt. Der östlich des Plangebietes befindliche Sportplatz ist nur der Übungsplatz ohne Turnierspielbetrieb. Von ihm gehen im Bestand keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die Fläche aus.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche am Nordrand der Ortschaft wird durch den Lärm der Bundesstraße B 245 nur geringfügig beeinträchtigt. Östlich befindet sich die Feuerwehr, die ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche wird im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Sie ist den Lärmimmissionen der Bundesstraße B 245 ausgesetzt. Von der Fläche selbst gehen derzeit keine Lärmbeeinträchtigungen aus.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

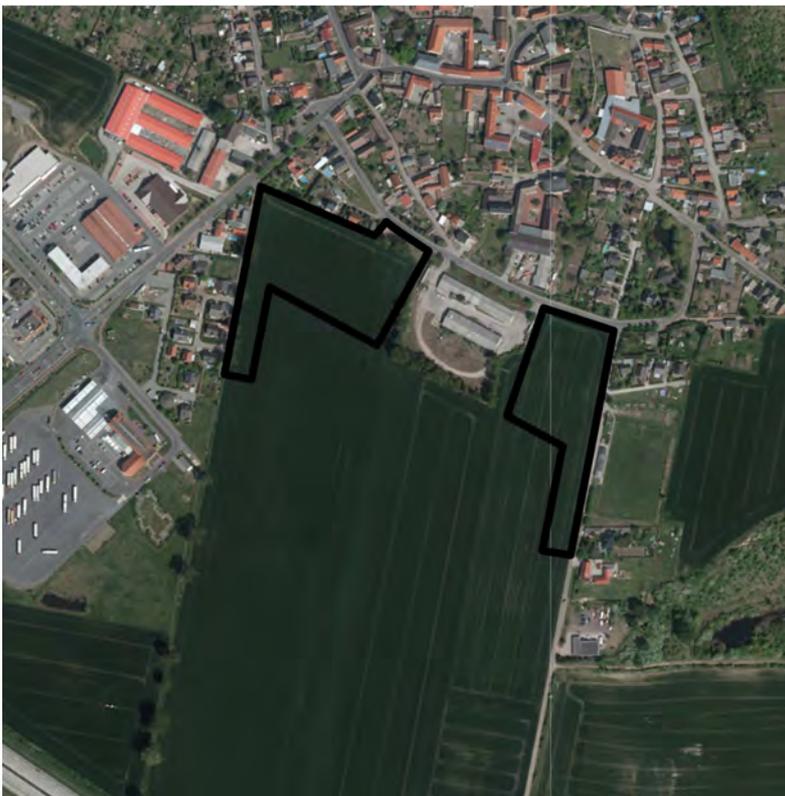
Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes- Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes- Naturschutzgesetzes behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs. 5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

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

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche südlich der Umgehungsstraße zwischen der Ortslage Hohenwarsleben und der Bundesautobahn A 2 wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Am Nordrand befindet sich ein Gewerbebetrieb (Mitteldeutsche Paletten Service GmbH), der mit einer Gehölzreihe eingegrünt ist. Die Freifläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, grenzt jedoch im Norden und Osten an Erschließungsstraßen an. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Artenschutzrechtlich befindet sich die Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund der durch die Bundesautobahn A 2 abgetrennten Lage von der offenen Landschaft und der einheitlichen Bewirtschaftung der Fläche mit Kulturen, die abwechselnd Mais, Kartoffeln und Zuckerrüben umfasst, bietet die Fläche keinen geeigneten Lebensraum für den Feldhamster (*Cricetus cricetus*), da eine Nahrungsgrundlage für den Feldhamster in den Jahren des Anbaus von Hackfruchtkulturen nicht gegeben ist und der Feldhamster aufgrund der isolierten Lage nicht auf benachbarte Kulturen umsiedeln kann. Dennoch ist eine Untersuchung der Fläche vor dem Beginn einer baulichen Nutzung erforderlich.



Luftbild des Bereiches südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg

DOP 12/2012 © LvermGeo
LSA Az.: 18-6007867/2011

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (4,80 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche des Gewerbegebietes Niederndodeleben wird derzeit in den unbebauten Bereichen ackerbaulich genutzt. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat sie insgesamt eine geringe Bedeutung.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im März 2013 hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamster-vorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.



Luftbild des Bereiches
Gewerbegebiet / Wohn-
gebiet Magdeburger
Straße in Niederndode-
leben

DOP 12/2012 © LvermGeo
LSA Az.: 18-6007867/2011

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die betroffene Fläche ist derzeit Garten- und Grabeland. Sie befindet sich unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich der Ortschaft Schackensleben. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche eine höhere Bedeutung als die ausgeräumten Ackerflächen. Aufgrund der Siedlungsnähe und der Störwirkungen durch intensive Nutzung angrenzender Nutzungen ist eine Eignung der Fläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten nicht gegeben.



Luftbild des Bereiches westlich des Übungssportplatzes Schackensleben

DOP 12/2012 © LvermGeo
LSA Az.: 18-6007867/2011

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche der geplanten Wohngebietsentwicklung wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Für die Kleingartennutzung ist der Bedarf deutlich zurückgegangen. Die Flächen werden hierfür nicht mehr benötigt. Kleingartenanlagen haben eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie beinhalten auch teilversiegelte Flächen. Die Flächen in Bebertal befinden sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten.



Luftbild des Bereiches
nördlich der Straße An
der Kämpe in Bebertal

DOP 12/2012 © LvermGeo
LSA Az.: 18-6007867/2011

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche der geplanten Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden der Fläche befand sich ehemals die Tankstelle der LPG. Die Fläche selbst ist aufgrund der Vernässung der Flächen angrenzend an die geplante Gewerbegebietentwicklung aus der intensiven Ackernutzung herausgenommen worden und befindet sich derzeit im Stilllegungsprogramm. Auf den Flächen der ehemaligen Tankstelle hat sich eine Ruderalvegetation ausgebildet. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung. Die Fläche befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters.



Luftbild gewerbliche Baufläche in Bebertal Dönstedt

DOP 12/2012 © LvermGeo
LSA Az.: 18-6007867/2011

2.1.4. Schutzgut Boden

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (4,80 Hektar)
- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)
- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind auf den Flächen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 Löß- Schwarzerden bis Braunschwarzerden vorhanden. Die Böden haben eine hohe bis sehr hohe Bodenwertigkeit von 70- 90 Bodenpunkten. Auf der Fläche Nr. 5 sind Sand- Braunpodsole vorhanden. Die Bodenwertigkeit beträgt hier ca. 40- 50 Bodenpunkte.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 eine hohe Bedeutung, resultierend aus der hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Beim Standort Bebertal Dönstedt (Planungsgegenstand Nr. 5) ist nur eine durchschnittliche Bedeutung für das Schutzgut gegeben. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzung als Grabeland verbunden mit regelmäßigem Bodenumbbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind überdurchschnittlich (mittel bis hoch) ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)

Bestand:

Die Böden des Planungsgegenstandes Nr. 4 sind überwiegend anthropogen stärker überprägt als die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Bodenart sind wie beim Planungsgegenstand Nr. 5 Sand- Braunpodsole mit unterdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit. Aufgrund der Errichtung von Zäunen, Gartenlauben und Wegebefestigungen sind die Böden im Bereich der Kleingartenanlage anthropogen überprägt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe bis allgemeine Bedeutung resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist heterogen in Abhängigkeit vom Umfang der erfolgten Bodenveränderungen. Die Nutzungsfunktion ist aufgrund der fehlenden Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung als gering zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände haben einen Abstand zu Oberflächengewässern, der eine erhebliche Beeinträchtigung ausschließt.

Grundwasser:

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5
(nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (4,80 Hektar)
- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)
- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)
- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Bestand:

Die Planungsgegenstände befinden sich in vergleichbaren Situationen der Magdeburger Börde und des Ohre- Aller Hügellandes. Die Grundwasserflurabstände betragen in der Regel zwischen 2,0 Meter (Schackensleben) bis 5,0 Meter (Hohenwarsleben). Die das Grundwasser überdeckenden Schichten weisen im Bereich der Börde ein gutes und im Bereich des Ohre- Aller Hügellandes ein mäßiges Puffervermögen für Schadstoffe auf. Aufgrund der geringen Überdeckungshöhe ist das Grundwasser überwiegend nur gering geschützt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Belastung des Grundwassers durch Biozide und Nitrate auszugehen. Eine aktive Grundwassernutzung findet durch die Landwirtschaft zur Beregnung statt.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser keine Bedeutung.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (4,80 Hektar)
- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)

Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr. 1 bis Nr. 3 befinden sich in der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Das Landschaftsbild ist in allen drei Teilbereichen weitgehend durch eine großflächig bewirtschaftete, intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Der Ortsrand ist in den Bereichen des Planungsgegenstandes Nr. 1 (Hohenwarsleben) nur unzureichend in das Landschaftsbild eingebunden, da hier Siedlungserweiterungen bereits vorgesehen waren. Der Ortsrand von Niederndodeleben ist aufgrund der Gewerbegebietsplanung und der Realisierung der damit verbundenen Gehölzstreifen am Plangebietsrand gut in die Landschaft eingebunden. In Schackensleben erfüllen traditionelle Gärten diese Funktion. Für die Naherholung haben die Flächen derzeit keine erhebliche Bedeutung.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der wenig strukturierten, großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft ist das Landschaftsbild auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1 und Nr. 2 als geringwertig einzustufen. Der Ortsrand von Schackensleben ist deutlich besser strukturiert. Hier ist von einer allgemeinen Bedeutung des Landschaftsbildes auszugehen.

Planungsgegenstände Nr. 4 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)
- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Bestand:

Der Planungsgegenstand Nr. 4 befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Bebertal im Bereich einer Kleingartenanlage. Das Orts- und Landschaftsbild wird hier durch den Obstbaumbestand geprägt, der das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft gut eingrünnt. Das Plangebiet des Planungsgegenstandes Nr. 5 befindet sich am östlichen Ortsrand von Bebertal Dönstedt. Es ist derzeit zur Bundesstraße B 245 und durch eine Hecke an der Hundisburger Straße eingegrünt. Das Landschaftsbild des Ohre- Aller Hügellandes um Bebertal weist eine hohe Landschaftsbildqualität auf und ist als Landschaftsschutzgebiet eingestuft. Grundsätzlich eignet sich die landschaftlich reizvolle Umgebung auch zur Naherholung. Die Kleingartenanlagen des Planungsgegenstandes Nr. 4 dienen unmittelbar der Naherholung. Der Bedarf an Kleingärten ist jedoch stark zurückgegangen, so dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ohne eine Beeinträchtigung der Belange der Naherholung hergestellt werden können. Das geplante Gewerbegebiet Bebertal Dönstedt hat derzeit keine Funktion für die Naherholung.

Bestandsbewertung:

Die Planungsgegenstände Nr. 4 und Nr. 5 befinden sich in einem Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität und entsprechend hoher Empfindlichkeit für Veränderungen des Landschaftsbildes.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist Hohe Börde der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Auenbereiche von Beber, Olbe und Schrote. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Hohen Börde nicht bekannt. In Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft sind durch die beurteilungsrelevanten Planungen keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vorrangig die Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 relevant, da sie archäologisch relevante Bereiche betreffen.

Die archäologischen Bodendenkmale sind in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Erweiterung der gemischten Bauflächen in Hohenwarsleben berührt einen archäologisch relevanten Bereich. Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind hier archäologische Sondagen zu empfehlen. Nahezu das gesamte Tal der Beber ist als archäologisch relevanter Bereich einzustufen. Die Planungsgegenstände Nr. 4 und Nr. 5 berühren daher voraussichtlich auch archäologisch relevante Bereiche.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

• Schutzgut Mensch

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (4,80 Hektar)
- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)
- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung erheblich beeinträchtigt werden können. Die in Hohenwarsleben vorgesehene gemischte Bebauung ist den Immissionen durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 2 ausgesetzt. Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Lärmkartierung sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN 18005 sind gegebenenfalls passive Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Ihre Umsetzung ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

Im Wohn- und Gewerbegebiet Niederndodeleben ist aufgrund der Entwicklung von Wohnbauflächen im westlichen Teil des Gebietes bereits eine Gemengelage vorzufinden, die durch die zu beurteilende Änderung der Darstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen zu gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen weiter in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung entwickelt wird. Die in den neu dargestellten gemischten Gebieten vorhandenen Gewerbebetriebe sind nicht wesentlich störend und verursachen somit keine gegen den Gebietscharakter verstoßenden Konflikte. Von den angrenzenden, vorhandenen Gewerbebetrieben gehen keine wesentlichen Störungen aus, so dass ein erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten ist. Die Immissionen durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 14 bleiben unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN 18005.

Die Bauflächen in Schackensleben (Planungsgegenstand Nr. 3) und in Bebertal (Planungsgegenstand Nr. 4) sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt. Der an den Planungsgegenstand Nr. 3 angrenzende Sportplatz ist nur ein Übungsplatz. Die Bundesstraße B 245 wirkt auf das Plangebiet des Planungsgegenstandes Nr. 4 nicht erheblich ein, da die Wohnbaufläche durch eine Böschung weitgehend abgeschirmt ist. Weiterhin werden sich nach der Umsetzung der Ortsumgehung für Bebertal die Verkehrsmenge und damit die Immissionsbelastung deutlich reduzieren.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Bebertal Dönstedt ca. 100 Meter. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung der gewerblichen Baufläche erfolgt so, dass der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen berührt. Zum Anschluss an die Ortsumgehung Bebertal der Bundesstraße B 245 in Richtung der Bundesautobahn A 2 ist keine Ortsdurchfahrt erforderlich. Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Osten von Dönstedt berücksichtigt darüber hinaus die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

• **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)
- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)

- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen, Grabeland, Kleingärten und im Planungsgegenstand Nr. 5 Ackerflächen, die vorübergehend stillgelegt wurden.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt jedoch nicht zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine besondere Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietern voraussichtlich weitgehend kompensiert werden. Es sind nur wenige externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Flächennutzungsplan sieht Rücknahmen von Kleingärten auch zu Gunsten von Außenbereichsflächen in Bebertal südlich An der Beber, in Dönstedt, in Nordgermersleben und in Rottmersleben vor. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. In Hohenwarsleben sind Maßnahmen zur Entsiegelung in der Beetzgrabensenke und zur dauerhaften Sicherung der Hangbereiche an der Wolfskuhle als Gehölzbereiche als Kompensationsmaßnahmen möglich. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

Für den Artenschutz haben die Ackerflächen, das Grabeland und die Kleingärten keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten. Ein Untersuchungserfordernis besteht allerdings in Bezug auf den Feldhamster (*Cricetus cricetus*) in Hohenwarsleben. Dessen Vorkommen konnte auf den Flächen bisher zwar nicht nachgewiesen werden, es ist jedoch nicht auszuschließen. Im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (4,80 Hektar)

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 2 wird aktuell noch als Ackerfläche bewirtschaftet. Sie ist jedoch bereits als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Eingriff in den Biotoptyp ist daher auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig und somit der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan nicht anzulasten.

• **Boden**

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)
- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)
- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen, jedoch weisen die Böden der Planungsgegenstände Nr. 1 und Nr. 3 eine hohe Wertigkeit

für das Schutzgut aufgrund der hohen Ertragskraft der Böden auf. Diese ist im gesamten Gebiet der Magdeburger Börde gegeben.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion bleibt mit 2,47 Hektar im Bereich der Hohen Börde und 3,50 Hektar im Bereich des Ohre- Aller Hügellandes im Vergleich zur Größe der Gemeinde relativ gering. Es bestehen jedoch in erheblichem Umfang nicht ausgelastete Baurechte, auf denen die Eingriffe noch vollzogen werden. Andererseits nimmt die Gemeinde im Umfang von 43,63 Hektar bestehende Baurechte zurück. Dies trägt erheblich zur Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktion bei und bewirkt, dass großflächige Eingriffe in bisher unberührte landwirtschaftliche Nutzflächen unterbleiben. Eine weitere Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der baulichen Nutzungen nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung.

Mit der Änderung der Nutzungsart im Planungsgegenstand Nr. 2 ist kein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion verbunden.

- **Wasser**

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

- **Klima/Luft**

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)
- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)
- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsgegenstände liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

- **Landschaftsbild**

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)
- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr. 3 und Nr. 5) oder mangelhaft (Planungsgegenstand Nr. 1) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 2 und Nr. 4 werden durch Gehölzstreifen oder Gärten wirksam von der offenen Landschaft abgegrenzt und haben daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Planungsgegenstände Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)
- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)
- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

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

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der Kleinflächigkeit der beurteilungsrelevanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich keine großflächigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

- dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen
- Rücknahme von Kleingartenanlagen zu Gunsten von Außenbereichsnutzungen in Bebertal, Bebertal Dönstedt, Rottmersleben, Groß Santerleben und Nordgermersleben
- Im Rahmen des ökologischen Verbundsystems der Bachniederungen der Börde wurden großflächig Grünlandflächen entlang der Gewässer Beber, Olbe, Brumbyer Bach, Garbe, Schrote, Große Sülze, Sieggraben und Feldgraben dargestellt. Diese Flächen sind bisher nur teilweise umgesetzt. Auf den Flächen sind vor allem Maßnahmen zur Herstellung von Gewässerrandbereichen zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung der Biotopvernetzung in der Hohen Börde vorgesehen. Gleichzeitig soll der Erholungswert der Landschaft gesteigert werden.

Durch die vorbezeichneten Maßnahmen können Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft durch die unter Punkt 1 - 5 bezeichneten Eingriffe kompensiert werden.

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

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durch die vorstehenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

- Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg (1,88 Hektar)

Die Bereitstellung der in der Ortschaft Hohenwarsleben für den Eigenbedarf benötigten Bauflächen stellt sich schwierig dar, da weder im Innenbereich noch in den rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsplänen bedarfsgerecht Bauflächenreserven bestehen und die Ortschaft im Norden und Osten vom Landschaftsschutzgebiet und im Süden und Westen von gewerblichen Bauflächen und der Bundesautobahn A 2 begrenzt wird. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen neben dem Plangebiet lediglich an der Abendstraße und nördlich der Neuen Straße. Beide Standorte greifen in gleicher Weise wie das gewählte Plangebiet in den Außenbereich ein. Die Flächen südlich der Umgehungsstraße wurden gewählt, da sie durch die Umgehungsstraße und den Rasthofweg teilweise erschlossen sind und für den Mühlenweg ohnehin ein Ausbaufordernis besteht, da der Mühlenweg Einfamilienhäuser westlich des Weges erschließt. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist bei allen drei Standorten ähnlich. Das gewählte Baugebiet befindet sich jedoch in größerer Nähe als die anderen Gebiete zum Ortskern und rundet die Ortslage im Süden städtebaulich geordnet ab.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (4,80 Hektar)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine erschlossene Gewerbegebietsfläche, die seit über 15 Jahren für eine gewerbliche Entwicklung bereitgehalten wurde. Ein Bedarf für eine gewerbliche Entwicklung auf der Fläche ist aufgrund des unzureichenden Anschlusses an das Autobahnnetz auch zukünftig nicht erkennbar, weshalb die Umwidmung der erschlossenen Flächen zu Misch- und Wohnbauflächen sinnvoll ist. Die Flächen waren bereits für eine bauliche Nutzung festgesetzt und sind erschlossen. Sie eignen sich daher besonders für die dargestellte Nutzung. Alternative Standorte für die bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen (Kantorgarten) wurden zurückgenommen, da mit ihnen in bisher ungestörte landwirtschaftliche Nutzflächen eingegriffen würde. Insofern trägt die Änderung der Darstellung zur Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft bei.

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben (0,29 Hektar)

Zu den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 3 in Schackensleben wurden Alternativen geprüft. In der Ortschaft Schackensleben steht als innerörtliche Entwicklungsfläche die Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik zur Verfügung. Diese ist jedoch mit Freilegungskosten verbunden, die über einen Grundstücksverkauf nicht refinanzierbar wären. Weiterhin ist aufgrund von Bodenbelastungen eine uneingeschränkte Nutzbarkeit nicht gegeben. Die Fläche wurde daher nur zum Teil auf die Bauflächenreserven angerechnet. In Schackensleben befindet sich am Südwestrand des Ortes eine größere Tierhaltungsanlage mit Biogasanlage. Eine Entwicklung in diese Richtung ist daher nicht möglich. Freizuhalten sind auch die Grünbereiche entlang der Olbe. Für eine Entwicklung nach Süden bestehen Einschränkungen durch den Lärm der Bundesautobahn A 2, weiterhin stehen dort nur aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen zur Verfügung. Die Gemeinde hat daher im Norden des Ortes gelegene Flächen präferiert.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen (1,90 Hektar)

Für den Eigenbedarf der Ortschaft Bebertal steht mit der erschlossenen Kleingartenanlage entlang der Straße An der Kämpe eine städtebaulich besonders geeignete Entwicklungsfläche zur Verfügung, da hierdurch Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen vermieden werden können. Die Fläche ist zentral in der Ortschaft gelegen und eignet sich besonders für die Nutzung. Wesentliche Alternativstandorte waren daher nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes (1,60 Hektar)

Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für den Eigenbedarf von Bebertal gestaltet sich schwierig, da in der Tallage nur wenige geeignete ebene und hochwasserfreie Flächen zur Verfügung stehen und Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung vermieden werden sollen. Gemäß den gemeindlichen Zielen sollen die gewerblichen Bauflächen möglichst von der Ortsumgehung der Bundesstraße B 245 aus direkt ohne Querung von Wohngebieten erreichbar sein. Diese Möglichkeit ist nur im Plangebiet und an einem Standort an der Straße nach Bodendorf unmittelbar nördlich der Veltheimsburg gegeben. Beide Standorte grenzen unmittelbar an das Bebertal umschließende Landschaftsschutzgebiet an. Beide Standorte greifen in den Außenbereich ein und grenzen an landwirtschaftliche Betriebsstätten an. Am Standort an der Straße nach Bodendorf ist ein Wohngebäude im Außenbereich vorhanden, das durch die Nutzung beeinträchtigt werden könnte. Daher wurde der Standort am nordöstlichen Ortsausgang von Dönstedt in Richtung Haldensleben gewählt.

3. ERGÄNZENDE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsplanes und ergänzenden Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im April 2013 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaus-

haltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Folgende Darstellungsinhalte werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Vergrößerung der bisher dargestellten gemischten Bauflächen südlich der Umgehungsstraße in Hohenwarsleben am Mühlenweg und am Rasthofweg | 1,88 ha |
| 2. Änderung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße in Niederndodeleben in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche | 4,80 ha |
| 3. Einordnung einer gemischten Baufläche westlich des Übungssportplatzes Schackensleben im Norden von Klein Santerleben | 0,29 ha |
| 4. Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Straße An der Kämpe in Bebertal auf der Fläche von Kleingartenanlagen | 1,90 ha |
| 5. Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Bebertal Dönstedt für den örtlichen Bedarf Bebertals am Ostrand des Ortes | 1,60 ha |

Schutzgut Mensch: Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung erheblich beeinträchtigt werden können. Die in Hohenwarsleben vorgesehene gemischte Bebauung ist den Immissionen durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 2 ausgesetzt. Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Lärmkartierung sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Grenzwerte der 16.BImSchV werden jedoch eingehalten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatt I der DIN 18005 sind gegebenenfalls passive Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Ihre Umsetzung ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

Im Wohn- und Gewerbegebiet Niederndodeleben ist aufgrund der Entwicklung von Wohnbauflächen im westlichen Teil des Gebietes bereits eine Gemengelage vorzufinden, die durch die beurteilende Änderung der Darstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen zu gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen weiter in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung entwickelt wird. Die in den neu dargestellten gemischten Gebieten vorhandenen Gewerbebetriebe sind nicht wesentlich störend und verursachen somit keine gegen den Gebietscharakter verstoßenden Konflikte. Von den angrenzenden, vorhandenen Gewerbebetrieben gehen keine wesentlichen Störungen aus, so dass ein erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten ist. Die Immissionen durch den Verkehrslärm

der Bundesautobahn A14 bleiben unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN 18005.

Die Bauflächen in Schackensleben (Planungsgegenstand Nr. 3) und in Bebertal (Planungsgegenstand Nr. 4) sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt. Der an den Planungsgegenstand Nr. 3 angrenzende Sportplatz ist nur ein Übungsplatz. Die Bundesstraße B245 wirkt auf das Plangebiet des Planungsgegenstandes Nr. 4 nicht erheblich ein, da die Wohnbaufläche durch eine Böschung weitgehend abgeschirmt ist. Weiterhin werden sich nach der Umsetzung der Ortsumgehung für Bebertal die Verkehrsmenge und damit die Immissionsbelastung deutlich reduzieren.

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Bebertal Dönstedt ca. 100 Meter. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann durch Emissionsbeschränkung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung der gewerblichen Baufläche erfolgt so, dass der jeweilige Zufahrtsverkehr keine Wohn- oder Mischgebiete quert. Zum Anschluss über die Ortsumgehung Bebertal der Bundesstraße B 245 in Richtung der Bundesautobahn A 2 ist keine Ortsdurchfahrt erforderlich. Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Osten von Dönstedt berücksichtigt darüber hinaus die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Artenschutz und Biotope:

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen, Grabeland, Kleingärten und im Planungsgegenstand Nr. 5 Ackerflächen, die vorübergehend stillgelegt wurden.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt jedoch nicht zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebieten voraussichtlich weitgehend kompensiert werden. Es sind nur wenige externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Flächennutzungsplan sieht Rücknahmen von Kleingärten auch zu Gunsten von Außenbereichsflächen in Bebertal südlich An der Beber, in Dönstedt, in Nordgermersleben und in Rottmersleben vor. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. In Hohenwarsleben sind Maßnahmen zur Entsiegelung in der Beetzgrabensenke und zur dauerhaften Sicherung der Hangbereiche an der Wolfskuhle als Gehölzbereiche als Kompensationsmaßnahmen möglich. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

Für den Artenschutz haben die Ackerflächen, das Grabeland und die Kleingärten keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten mit Ausnahme des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Hohenwarsleben. Dessen Vorkommen konnte auf den Flächen bisher nicht nachgewiesen werden, es ist jedoch nicht auszuschließen. Im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Die Fläche des Gewerbegebietes Niederndodeleben wird aktuell noch als Ackerfläche bewirtschaftet. Sie ist jedoch bereits als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Eingriff in den Biotoptyp ist daher auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig und somit der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan nicht anzulasten.

Boden: Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen, jedoch weisen die Böden der Planungsgegenstände Nr. 1 und Nr. 3 eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut aufgrund der hohen Ertragskraft der Böden auf. Diese ist im gesamten Gebiet der Magdeburger Börde gegeben.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion bleibt mit 2,47 Hektar im Bereich der Hohen Börde und 3,50 Hektar im Bereich des Ohre-Aller Hügellandes im Vergleich zur Größe der Gemeinde relativ gering. Es bestehen jedoch in erheblichem Umfang nicht ausgelastete Baurechte, auf denen die Eingriffe noch vollzogen werden. Andererseits nimmt die Gemeinde im Umfang von 43,63 Hektar bestehende Baurechte zurück. Dies trägt erheblich zur Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktion bei und bewirkt, dass großflächige Eingriffe in bisher unberührte landwirtschaftliche Nutzflächen unterbleiben. Eine weitere Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der baulichen Nutzungen nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen Flächen zur Deckung des vollständigen Bedarfs nicht zur Verfügung.

Mit der Änderung der Nutzungsart im Gewerbegebiet Niederndodeleben ist kein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion verbunden.

Wasser: Die beurteilungsrelevanten Darstellungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Klima/Luft: Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsgegenstände liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Landschaftsbild: Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr. 3 und Nr. 5) oder mangelhaft (Planungsgegenstand Nr. 1) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 2 und Nr. 4 werden durch Gehölzstreifen oder Gärten wirksam von der offenen Landschaft abgegrenzt und haben daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege

und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

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

Hohe Börde, November 2014

gez. Trittel

(Siegel)

Bürgermeisterin

PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

- /1/ Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ackendorf vom 19.12.1996
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.04.2003
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Bebertal vom 26.02.1998
zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.06.2011
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornstedt vom 17.06.1993
zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.02.2008
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenbarleben vom 22.06.2001
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.01.2004
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Santerleben vom 01.10.1999
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.07.2007
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Hermsdorf vom 27.08.2004
(Neuaufstellung)
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarsleben 1. Änderung vom 20.06.2007
(Neuaufstellung)
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Irxleben vom 05.11.1999
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederndodeleben vom 16.11.1992
zuletzt geändert durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.05.2003
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordgermersleben vom 25.03.1997
zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.06.2011
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Ochtmersleben vom 16.07.1999
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottmersleben vom 14.09.1998
zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 03.04.2003
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Schackensleben Neufassung vom 30.01.2004
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Wellen vom 05.07.1994
zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11.06.1999
- /2/ Der Kreis Wolmirstedt - Geschichtliche Nachrichten über die 57 jetzigen und die etwa 100 früheren Ortschaften des Kreises
Danneil, Friedrich; Halle (Saale) 1896
- /3/ Heimatkunde des Kreises Wolmirstedt
Rungwerth, E.; Magdeburg 1907
- /4/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises
Wolmirstedt; Bergner, Heinrich; Halle 1911
- /5/ Die Kunstdenkmale des Kreises Haldensleben
Harksen, Marie-Luise, Leipzig 1961
- /6/ Neuhaldenslebische Kreischronik oder Geschichte aller Oerter des landrätlichen
Kreises Neuhaldensleben, erster und zweiter Teil
Behrens, Peter Wilhelm, Neuhaldensleben 1824 und 1826
- /7/ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis I
Köhler, Matthias; Neitzel, Thorsten, Halle 2005
- /8/ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis II, Altkreis Wolmirstedt
Brülls, Holger; Könemann Dorothee; Neitzel, Thorsten, Halle 2001
- /9/ Magdeburg und seine Umgebung
Lehmann et. al; Berlin 1972
- /10/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011
(GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)

- /11/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006
- /12/ Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde an den demografischen Wandel
Bock / Kegler / Ackermann November 2011
- /13/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht
1964-2005 und Stände 31.12.2005, 31.12.2006, 31.12.2007, 31.12.2008, 31.12.2009,
31.12.2010, 31.12.2011 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /14/ Auszüge aus dem Melderegister der Gemeinde Hohe Börde
Einwohnermeldeamt Hohe Börde 2013
- /15/ 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 - 2025
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Mai 2010
- /16/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2025,
Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007,
Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- /17/ Zensus 2011 Bevölkerung Hohe Börde am 09.05.2011
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /18/ Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Gemeinde Hohe Börde am 09.05.2011
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /19/ Wohnflächennachfrage in Deutschland
Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Empirica Institut Berlin, September 2005
(Fortschreibung Dezember 2009)
- /20/ Langfristige Tendenzen für den deutschen Wohnungsmarkt
Braun, Reiner; Empirica Institut Berlin, November 2011 (empirica paper 201)
- /21/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts
Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001
- /22/ Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und
Mahlwinkel
Heimer - Herbstreit Umweltplanung, Hildesheim 1997
- /23/ Landschaftsrahmenplan Haldensleben
1995/1996
- /24/ Arbeitshilfen zum Schulbau
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008

ANLAGE 1 BAUDENKMALE IN DER GEMEINDE HOHE BÖRDE

Hinweis: Die Denkmalliste entspricht dem Stand vom 22.03.2013. Sie hat ausschließlich nachrichtlichen Charakter. Einer Beurteilung ist jeweils die aktuelle Denkmalliste zu Grunde zu legen.

Erläuterung: * im Flächennutzungsplan (Planzeichnung) gekennzeichnet

Ackendorf

- Dorfstraße, Kirche, St. Bonifatius* Baudenkmal
- Dorfstraße 8, Bauernhaus Baudenkmal
- Dorfstraße 14, Bauernhof Baudenkmal
- Dorfstraße 42, 43, Häusergruppe* Denkmalbereich
- Dorfstraße 60, Bauernhaus Baudenkmal

Bebertal

- Grabplatte, Lage an der nordöstlichen Giebelwand der westlich außerhalb der Ortslage befindlichen Markgrafenmühle (Ortslage: Alvensleben) Kleindenkmal
- Wegweiser, Lage hinter der Markgrafenmühle an der Straße nach Uhrsleben am Abzweig eines Feldwegs nach Emden (Ortslage: Alvensleben) Kleindenkmal
- Wegweiser, Lage: an der Straße nach Uhrsleben in Höhe des Friedhofes an der nördlichen Straßenseite gegenüber der Neuen Mühle (Ortslage: Alvensleben) Kleindenkmal
- Am alten Markt, Kirche St. Jacobi* Baudenkmal
- Am alten Markt 7, 8, Wohn- und Geschäftshaus Baudenkmal
- Am alten Markt 9, Kantorat Baudenkmal
- Am Löberberg, Turm Baudenkmal
- Burgstraße 8, Wohnhaus Baudenkmal
- Burgstraße 16, Burg, Park, Veltheimsburg* Baudenkmal
- Friedensstraße, Ortslage Alvensleben, Kapelle, Friedhof St. Stephan* Baudenkmal
- Friedensstraße, Ringstraße, Treppenanlage, Kantortreppe Baudenkmal
- Friedensstraße 19, Wohnhaus Baudenkmal
- Friedensstraße 36, Bauernhof Schwentesiushof Baudenkmal
- Friedensstraße 41, Wohnhaus Baudenkmal
- Friedensstraße 52, 53, Häusergruppe Baudenkmal
- Friedensstraße 87a, Reiherdieck 1, Bauernhof Baudenkmal
- Friedensstraße 88, Wohnhaus Baudenkmal
- Friedensstraße 73/74, Toranlage Baudenkmal
- Ringstraße, Kirche St. Godeberti* Baudenkmal
- Ringstraße 12, Wappentafel Kleindenkmal
- Ringstraße 19, Bauernhof Daul'scher Hof Baudenkmal
- Ringstraße 20, Pfarrhof Baudenkmal
- Rottmerslebener Straße- am südlichen Ortsrand, Park* Baudenkmal
- Wellenbergstraße, Dorfkirche Dönstedt* Baudenkmal
- Wellenbergstraße 18, Bauernhof Baudenkmal

- Wellenbergstraße 26, Kantorat Baudenkmal
- Wellenbergstraße 29, Gutshaus* Baudenkmal
- Zum Stobenbrunnen 8, Bauernhof Baudenkmal

Bornstedt

- Distanzstein, Lage Straße Eichenbarleben - Bornstedt im Bereich der Abzweigung nach Bornstedt Kleindenkmal
- An der Kirche 3, Dorfkirche St. Mauritius* Baudenkmal
- An der Kirche 3, Pfarrhof Baudenkmal
- Breite Straße 11, Bauernhof Baudenkmal

Brumby

- Hauptstraße 9, 10, Gutshof* Baudenkmal

Eichenbarleben

- An den Kirchen, Kirche, kath. Kirche St. Christophorus Baudenkmal
- An den Kirchen / Bornstedter Straße, ev. Kirche St. Stephan (oder Nikolaus)* Baudenkmal
- Kriegerdenkmal An den Kirchen / Bornstedter Straße, Lage auf dem Friedhof Baudenkmal
- Bornstedter Straße 17, Pfarrhaus Baudenkmal
- Magdeburger Straße 19, Gaststätte Baudenkmal
- Magdeburger Straße 20, Ausspanne Baudenkmal
- Magdeburger Straße (B1), Distanzstein, Lage: an B 1 neben der Olbebrücke im Ortskern Kleindenkmal
- Schloss Parkring / Zum Schloss 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 0, 11 / 4,6* Baudenkmal

Glüsig

- Dorfstraße 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, Gutshof* Baudenkmal

Groß Santerleben

- Dorfstraße 11, Bauernhof Baudenkmal
- Dorfstraße 13, Bauernhof Baudenkmal
- Grüne Straße 9,9a, Bauernhof Baudenkmal
- Kirchstraße, Kapelle, Lage auf dem Friedhof östlich der Kirche Baudenkmal
- Kirchstraße, Dorfkirche* Baudenkmal
- Kriegerdenkmal, Lindenplatz, Lage vor Grüne Straße 9 Baudenkmal

Hermsdorf

- Kirchstraße, Kirche, ev. Kirche St. Laurentius* Baudenkmal
- Kriegerdenkmal Kirchstraße, Lage Kirchstraße, auf dem Friedhof, nördlich der Kirche Baudenkmal
- Mittelstraße 29, Wohnhaus Baudenkmal

Hohenwarsleben

- Dahlenwarsleber Straße 1, Bauernhaus Baudenkmal
- Im Winkel 1, Wohnhaus Baudenkmal
- Irxlebener Straße 1, Wohnhaus Baudenkmal
- Karl-Marx-Straße 7, Bauernhaus Baudenkmal
- Karl-Marx-Straße 9, Bauernhaus Baudenkmal
- Karl-Marx-Straße 19, Taubenturm Baudenkmal
- Kirchstraße, Kapelle Baudenkmal
- Kirchstraße, Kirche St. Benedikt* Baudenkmal
- Kriegerdenkmal Kirchstraße, Lage auf dem Friedhof Baudenkmal
- Kirchstraße 1, Wohnhaus Baudenkmal
- Kirchstraße 5, Pfarrhof Baudenkmal
- Kirchstraße 6, Wohnhaus Baudenkmal

Irxleben

- Distanzstein, Lage an der B 1 (km 245,9-246) Kleindenkmal
- Abendstraße 14a, Ringstraße 26, Bauernhof Baudenkmal
- Gang 5, Wohnhaus Baudenkmal
- Kriegerdenkmal Helmstedter Straße, Lage Ortsmitte Baudenkmal
- Helmstedter Straße 25, Wohnhaus Baudenkmal
- Helmstedter Straße 28a, Gasthof Baudenkmal
- Kirchstraße 3, Kirche St. Eustachius* Baudenkmal
- Kirchstraße 6, Wohnhaus Baudenkmal
- Kirchstraße 7, Pfarrhaus Baudenkmal
- Kirchstraße 9, Bauernhaus Baudenkmal
- Niederndodeleber Straße, Kapelle Baudenkmal
- Ringstraße 11, Wohnhaus Baudenkmal
- Ringstraße 23, Bauernhof Baudenkmal
- Ringstraße 25, Wohnhaus Baudenkmal

Mammendorf

- Dorfstraße 5, Wohnhaus Baudenkmal
- Kirchstraße 4, Wohnhaus Baudenkmal
- Schulstraße, Dorfkirche* Baudenkmal
- Jagdschloss Thomas-Müntzer-Straße 5, Baudenkmal

Niederndodeleben

- Mühle, Lage Schnarsleben, außerhalb des Ortes* Baudenkmal
- Ortskern Schnarsleben August-Bebel-Straße 1 und 3, Kirchplatz 1, 2, 4 und 5, Martin-Luther-Str. 1, 2, 3, 4* Denkmalbereich
- August-Bebel-Straße 1, Wohnhaus Baudenkmal
- August-Bebel-Straße 3, Wohnhaus Baudenkmal
- August-Bebel-Straße 13, Wohnhaus Baudenkmal
- Berendseen 11, Bauernhof Baudenkmal
- Berendseen 12, Mühle, ehemalige Wassermühle Baudenkmal
- Friedensstraße 9, Wohnhaus Baudenkmal

- Friedrich-Ebert-Straße 8, Wohnhaus Baudenkmal
- Karl-Liebknecht-Straße 3a, Wohnhaus Baudenkmal
- Karl-Liebknecht-Straße 15, Wohnhaus Baudenkmal
- Kirche St. Petrus und Paulus* Baudenkmal
- Kirchplatz, Kirche St. Stephanus* Baudenkmal
- Kriegerdenkmal, Lage auf dem Friedhof Baudenkmal
- Mausoleum Lage auf dem Friedhof hinter der Kirche Baudenkmal
- Kirchplatz 1, Pfarrhaus Baudenkmal
- Kirchplatz 4, Wohnhaus, Witwenhaus Baudenkmal
- Kirchplatz 5, Schule, alte Schule Baudenkmal
- Lindenstraße 12, Wohnhaus Baudenkmal
- Martin-Luther-Straße 1, Wohnhaus Baudenkmal
- Martin-Luther-Straße 2, Gasthof Zum Adler Baudenkmal
- Martin-Luther-Straße 4, Wohnhaus Baudenkmal
- Mittelstraße 10, Bauernhaus
- Schulstraße 1, Schule Baudenkmal
- Schulstraße 2, Wohnhaus Baudenkmal
- Schulstraße 3, Wohnhaus Baudenkmal
- Walter-Rathenau-Straße 6, Wohnhaus Baudenkmal
- Straßenzug Walter-Rathenau-Straße 17, 18, 19, 19a, 20, 21 u. 22* Denkmalbereich
- Walter-Rathenau-Straße 17, Wohnhaus Baudenkmal
- Walter-Rathenau-Straße 19, Pfarrhaus Baudenkmal
- Walter-Rathenau-Straße 19a, Pfarrhaus "Mauritiushaus" Baudenkmal
- Walter-Rathenau-Straße 20, Wohnhaus Baudenkmal
- Walter-Rathenau-Straße 21, Wohnhaus Baudenkmal
- Walter-Rathenau-Straße 22, Bauernhof Baudenkmal
- Gedenkstätte Wartberg, Lage Schnarsleben, auf dem Wartberg, Bismarckturm* Baudenkmal

Nordgermersleben

- Am Thie, Krugstraße, Kirche St. Marien und St. Pankratius* Baudenkmal
- Bornstedter Weg 11, Mühle Baudenkmal
- Kriegerdenkmal Hauptstraße, Sellstedtstraße, Lage Ecke Hauptstraße / Sellstedt-Straße, sog. Backhausplatz Kleindenkmal
- Hauptstraße 4, Wohnhaus Baudenkmal
- Hauptstraße 13, Wohnhaus Baudenkmal
- Hauptstraße 16, Inschriftstein Kleindenkmal
- Straßenzeile Hauptstraße 17, 19, 21* Denkmalbereich
- Hauptstraße 21, Bauernhof Baudenkmal
- Hauptstraße 24, Wohnhaus Baudenkmal
- Hauptstraße 26, Wohnhaus Baudenkmal
- Häusergruppe Hauptstraße 30, 32 und 34, Krugstraße 1 und 2* Denkmalbereich
- Straßenzeile Hauptstraße 31, 31a, 33 und 35* Denkmalbereich
- Hauptstraße 32, Wohnhaus Baudenkmal
- Hauptstraße 34, Pfarrhof Baudenkmal
- Hauptstraße 35, Wohnhaus Baudenkmal
- Krugstraße 5, Wohnhaus, Haus Hobohm Baudenkmal
- Mühlenweg 12, Mühle Baudenkmal

Ochtmersleben

- Am Bauerngraben 1, Lage Ecke Otto-Grotewohl-Str., Wohnhaus Baudenkmal
- Am Kirchenberg, Kirche St. Michael* Baudenkmal
- Kriegerdenkmal Am Kirchenberg, Lage vor der Kirche Baudenkmal
- Platz Am Kirchenberg 4, 6, 8, 10 und 11* Denkmalbereich
- Am Kirchenberg 4, Pfarrhaus Baudenkmal
- Am Kirchenberg 6, Bauernhof Baudenkmal
- Am Kirchenberg 8, Wohnhaus Baudenkmal
- Am Kirchenberg 10, Wohnhaus Baudenkmal
- Kurze Straße 2, Bauernhof Baudenkmal
- Otto-Grotewohl-Straße 13, Wohnhaus Baudenkmal
- Otto-Grotewohl-Straße 20, Wohnhaus Baudenkmal
- Otto-Grotewohl-Straße 24, Bauernhaus Baudenkmal

Rottmersleben

- Ackendorfer Straße 6, Bauernhaus Baudenkmal
- Altes Dorf 9, Kleiner Winkel 2, Bauernhof Baudenkmal
- An der Olbe 14, Bauernhof Baudenkmal
- Denkmal Hauptstraße Baudenkmal
- Kastanienweg, Kirche St. Jacobi* Baudenkmal
- Häusergruppe Kastanienweg 4, 7, 9 und 11* Denkmalbereich
- Kastanienweg 4, Pfarrhof Baudenkmal
- Kleiner Winkel 5, Toranlage Baudenkmal
- Thomas-Müntzer-Platz 1, 2, Bauernhof, Großbauernhaus Krüger Baudenkmal
- Thomas-Müntzer-Straße 13, 15, Bauernhof Baudenkmal

Schackensleben

- Am Sportplatz 14, Schnitterkaserne* Denkmalbereich
- Dorfstraße 5, Toranlage Baudenkmal
- Dorfstraße 7, Bauernhaus Baudenkmal
- Groß Santerleber Straße 7, 8, Bauernhof Baudenkmal
- Häusergruppe Groß Santerleber Straße 10, Kirchenwinkel 2* Denkmalbereich
- Groß Santerleber Straße 10, Pfarrhof Baudenkmal
- Gutsweg 3, 4, Gutshaus Baudenkmal
- Hauptstraße, Kirche St. Ambrosius* Baudenkmal
- Hauptstraße, Schornstein Baudenkmal
- Kirchenwinkel, Kirche St. Stephanus* Baudenkmal

Tundersleben

- Hauptstraße, Speicher Baudenkmal
- Hauptstraße 30, Gutshaus* Baudenkmal

Wellen

- | | |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| • Burgende 3a,3b, Bauernhof | Baudenkmal |
| • Ortskern Dorfstraße 2, Kleine Straße 8, 10, 11 und 12* | Denkmalbereich |
| • Dorfstraße 2, Pfarrhaus | Baudenkmal |
| • Ernst-Thälmann-Straße 9, Bauernhaus | Baudenkmal |
| • Relief Ernst-Thälmann-Straße 11a, Lage an der Scheunenmauer | Baudenkmal |
| • Kleine Straße 8, Wohnhaus | Baudenkmal |
| • Kleine Straße 10, Wohnhaus | Baudenkmal |
| • Kleine Straße 11, Kantorat | Baudenkmal |
| • Kleine Straße 11, Kirche St. Christophorus* | Baudenkmal |
| • Kleine Straße 12, Wohnhaus | Baudenkmal |
| • Kriegerdenkmal Thomas-Müntzer-Straße | Baudenkmal |
| • Thomas-Müntzer-Straße 1, Bauernhof | Baudenkmal |
| • Thomas-Müntzer-Straße 2, Bauernhof | Baudenkmal |

ANLAGE 2 ARCHÄOLOGISCHE KULTURDENKMALE UND FLÄCHENDENKMALE

