

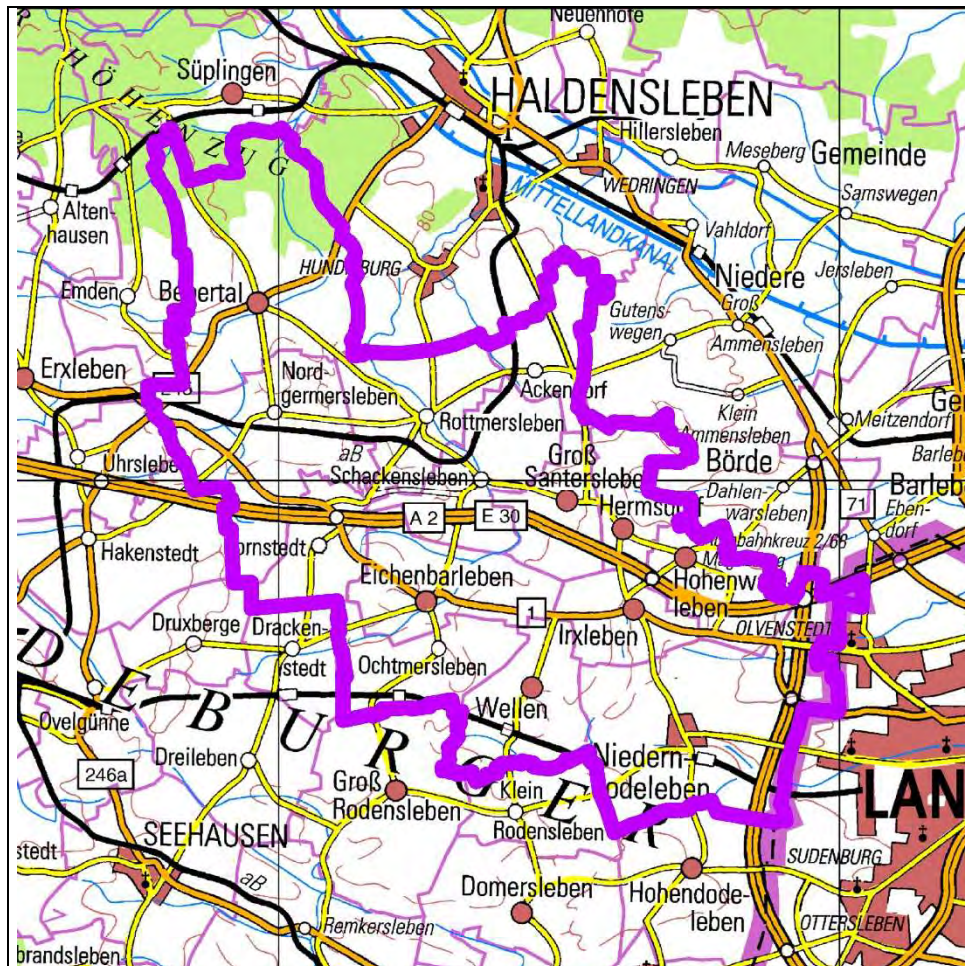


Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde

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

2. Änderung des Flächennutzungsplanes in 50 Teilbereichen

Vorentwurf - November 2024



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG - TEIL A	
1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE	3
1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2. Rechtsgrundlagen	6
1.3. Plangrundlage	6
1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.5. Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Hohe Börde	20
2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	21
2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Hohe Börde	21
2.2. Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen	31
2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen	39
2.4. Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen	45
2.5. Redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage der nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne	57
3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	58
3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung	58
3.2. Belange der Geologie und des Bergbaus	59
3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege	59
3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	60
3.5. Belange der Landwirtschaft	61
4. PRIVATE BELANGE	61
5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	61
6. VERFAHREN	61
6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit	61
6.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	61
7. FLÄCHENBILANZ	62

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE

1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 2012 bis 2014 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.11.2014 trat der Flächennutzungsplan in Kraft. Seit dem Inkrafttreten wurden folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt:

- 1.Änderung vom 23.07.2022 Sonderbaufläche Pferdepenion Alte Ziegelei Bebertal
- 3.Änderung vom 11.09.2024 Windenergieanlagen Hohe Börde Süd-Ost

Im Verfahren befinden sich die Änderungen:

- 4.Änderung Auslegungsbeschluss Windenergieanlagen Hohe Börde Süd-West
- 5.Änderung Aufstellungsbeschluss Windenergieanlagen Nord
- 6.Änderung Vorentwurf Windenergieanlagen Hermsdorf, Groß Santerleben
- 7.Änderung Feststellungsbeschluss Windenergieanlagen Hohe Börde Mitte

Die vorstehenden Änderungen betreffen überwiegend den Sachverhalt der Darstellung von Gebieten für Windenergieanlagen. Die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Teilinhalt einer Pferdepenion. Hinsichtlich der Gewerbe- und Wohnbauflächen wurde der Flächennutzungsplan seit der Aufstellung im Jahr 2014 nicht geändert. Der Planungshorizont für den Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung war das Jahr 2025. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebiete sind weitgehend umgesetzt oder in Umsetzung.

Mit der Entscheidung der Firma Intel zur Errichtung von zwei Halbleiterfabriken am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg wird für die Region eine deutliche Dynamisierung der Entwicklung erwartet, die mit neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen verbunden ist, auch wenn sich die Investition um zwei Jahre verzögert. Der Standort Eulenberg befindet sich an der Autobahnauffahrt Wanzleben der Bundesautobahn A14, die gewerblichen Bauflächen befinden sich in geringer Entfernung zur Gemeinde Hohe Börde. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel steht eine Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum. Für die Ansiedlung der Arbeitskräfte und deren Familien in der Region Magdeburg müssen geeignete Flächen zur Schaffung von Wohneigentum vorgehalten werden. Weiterhin wird durch die Ansiedlung eine Dynamisierung der regionalen Wirtschaftsentwicklung erwartet, die die Bereitstellung weiterer gewerblicher Erweiterungsflächen zur Entwicklung bereits ortsansässiger Betriebe erfordert.

Im Jahr 2023 hat die Gemeinde Hohe Börde ein gesamtträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen aufgestellt. Aufgrund der hochwertigen Bördeböden fast im gesamten Gemeindegebiet favorisiert es Dachanlagen und die Nutzung großflächiger Stellplatzanlagen zur Nutzung von Photovoltaik. In einem zweiten Schritt wurden die im Gemeindegebiet vorhandenen und geeigneten Konversionsflächen untersucht. Der dritte Schritt umfasst die Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb des Abstandsbereiches von 200 Meter entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen. Auch wenn die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Abstandsbereich von 200 Meter von der Autobahn privilegiert sind, obliegen sie der Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung. Aufgrund der vorhandenen hochwertigen Bördeböden ist es Ziel der Gemeinde, die Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den privilegierten Bereichen auf Standorte zu konzentrieren, die mit dem Landschaftsbild verträglich sind. Ein weiteres Ziel ist die Kombination von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit Lärmschutzanlagen für die hochbelasteten Ortschaften.

Allgemeine Planungsziele der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Anpassung der Bauflächendarstellungen an den demografischen Wandel, die Sicherung einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie die Berücksichtigung der Förderung der

erneuerbaren Energien durch die Darstellung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Der Aufstellungsbeschluss zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.02.2021 gefasst.

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde sollen im vorliegenden Verfahren geändert werden:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer Wohnbaufläche im Nordwesten der Ortslage Ackendorf an der Dorfstraße
- Änderungsbereich 2 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Waldsiedlung in Bebertal
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer Wohnbaufläche zwischen Dönstedt und Alvensleben südlich der Friedensstraße in Bebertal
- Änderungsbereich 4 Darstellung einer Wohnbaufläche im Osten der Ortslage Bornstedt
- Änderungsbereich 5 Darstellung einer Wohnbaufläche im Norden der Ortslage Eichenbarleben zur Erweiterung des Wohngebietes Neue Straße
- Änderungsbereich 6 Darstellung einer Wohnbaufläche an der nördlichen Gutensweger Straße in Hermsdorf
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Abendstraße in Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche nördlich der Neuen Straße in Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Karl-Marx-Straße in Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 10 Darstellung einer Wohnbaufläche westlich der Niederndodeleber Straße (1.Bauabschnitt) in Irxleben
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der Kleingartenanlage südlich des Menndorfer Weges in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich des Wellner Weges in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 13 Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Ringstraße (teilweise gemischte Bauflächen einschließlich des Standortes der Agro-Bördegrün) in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 14 Darstellung einer Wohnbaufläche östlich des Olvenstedter Weges in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 15 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich des Gartenweges in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 16 Darstellung einer Wohnbaufläche zur Ergänzung des Wohngebietes Süd II in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 17 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich des Mühlenweges in Nordgermersleben
- Änderungsbereich 18 Darstellung einer Wohnbaufläche zur Ergänzung des Wohngebietes Am Sportplatz in Ochtmersleben
- Änderungsbereich 19 Darstellung einer Wohnbaufläche nördlich Zum Olbetal in Rottmersleben
- Änderungsbereich 20 Erweiterung der gemischten Baufläche Am Sportplatz in Schackensleben
- Änderungsbereich 21 Darstellung einer Wohnbaufläche östlich Am Sportplatz auf dem bisherigen Bolzplatz in Schackensleben
- Änderungsbereich 22 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage am Irxleber Weg in Wellen
- Änderungsbereich 23 Darstellung einer Wohnbaufläche im Süden zwischen Gartenweg und Ernst-Thälmann-Straße in Wellen
- Änderungsbereich 24 Darstellung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Industriegebietes Hermsdorf auf die Gemarkung Groß Santerleben
- Änderungsbereich 25 Darstellung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Autohofes Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 26 Darstellung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes Schackensleben

- Änderungsbereich 27 Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Gewerbeanbindungsstraße Irxleben-Nord
- Änderungsbereich 28 Rücknahme der geplanten Gewerbegebietsentwicklung im Osten der Ortschaft Bebertal
- Änderungsbereich 29 Darstellung einer gemischten Baufläche nördlich der Friedensstraße in Bebertal für die Einordnung eines Nahversorgungsmarktes zur örtlichen Versorgung
- Änderungsbereich 30 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Osten der Ortschaft Eichenbarleben westlich des Ochtmersleber Weges
- Änderungsbereich 31 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der Fläche der ehemaligen Ziegelei, Ziegeleiweg in Hohenwarleben südlich der Bundesstraße B1
- Änderungsbereich 32 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf den Flächen zwischen den Rinderställen an der Burgstraße in Bebertal
- Änderungsbereich 33 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der landwirtschaftlichen Betriebsstätte an der Schackensleber Straße nördlich von Eichenbarleben
- Änderungsbereich 34 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte an der Lüneburger Heerstraße nördlich von Groß Santerleben
- Änderungsbereich 35 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich des Hermsdorfer Weges auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte in Wellen
- Änderungsbereich 36 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Nordrand von Nordgermersleben
- Änderungsbereich 37 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der ehemaligen Schadstoffdeponie westlich von Bebertal
- Änderungsbereich 38 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der Deponie am Gieseberg südlich von Bebertal
- Änderungsbereich 39 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der ehemaligen Mülldeponie Rottmersleben an der Straße nach Bornstedt
- Änderungsbereich 40 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich des Autobahnkreuzes Magdeburg im 200 Meter Abstandsbereich zur Autobahn
- Änderungsbereich 41 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich des Autobahnkreuzes Magdeburg entlang der Bundesautobahn A2 im 200 Meter Abstandsbereich zur Autobahn
- Änderungsbereich 42 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen westlich im 200 Meter Abstandsbereich der Bundesautobahn A14 südlich der Querung der Bundesstraße B1 und nördlich der Querung der Landesstraße L49 Diesdorf-Niederndodeleben
- Änderungsbereich 43 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich im Abstandsbereich von 200 Meter der Bundesautobahn A14 südlich der Querung der Bundesstraße B1 und nördlich der Querung der Landesstraße L49 Diesdorf-Niederndodeleben
- Änderungsbereich 44 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich im Abstandsbereich von 200 Meter der Bundesautobahn A14 südlich der Querung der L49 Diesdorf-Niederndodeleben
- Änderungsbereich 45 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Tundersleben nördlich der Bundesautobahn A2 südlich und südwestlich von Tundersleben
- Änderungsbereich 46 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der

- Änderungsbereich 47 Bundesautobahn A2 und Groß Santerleben nördlich der Bundesautobahn A2 südwestlich von Groß Santerleben
Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Groß Santerleben nördlich der Bundesautobahn A2 südöstlich von Groß Santerleben
- Änderungsbereich 48 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Hohenwarsleben nördlich der Bundesautobahn A2 südlich von Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 49 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Irxleben südlich der Bundesautobahn A2 nordöstlich von Irxleben
- Änderungsbereich 50 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der ehemaligen Deponie östlich von Hohenwarsleben

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

1.2. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

1.3. Plangrundlage

Die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter wurden auf den aktuellen Stand 2020-2023 aktualisiert. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Gemeinde im Rahmen des Geodatenleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6007867/2011 erteilt.

1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

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

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



Abbildung Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2 L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan inzident als unwirksam erklärt. Der Plan ist jedoch mit Ausnahme der Windeignungsgebiete weiterhin anzuwenden, da das Urteil nicht in einem Normenkontrollverfahren erfolgte und nur der Teilinhalt der Windenergie als unwirksam festgestellt wurde.
- Weiterhin ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.04.2024 der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" in Kraft getreten. Der Plan setzt die zentralen Orte und ihre Abgrenzung fest. Dies betrifft die Ortschaft Irxleben. Gegen den Plan wurde seitens der Gemeinde Hohe Börde Klage beim Oberverwaltungsgericht eingereicht.
- Zurzeit ist ein neuer Landesentwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Landesregierung vom 22.12.2023 wurde der 1.Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

- Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan befindet sich in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 23.10.2024 wurde der 5.Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.
- Der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Region Magdeburg" befindet sich in Aufstellung. Hierzu erfolgte bisher nur eine frühzeitige Beteiligung. Von ihm gehen noch keine Rechtswirkungen aus.

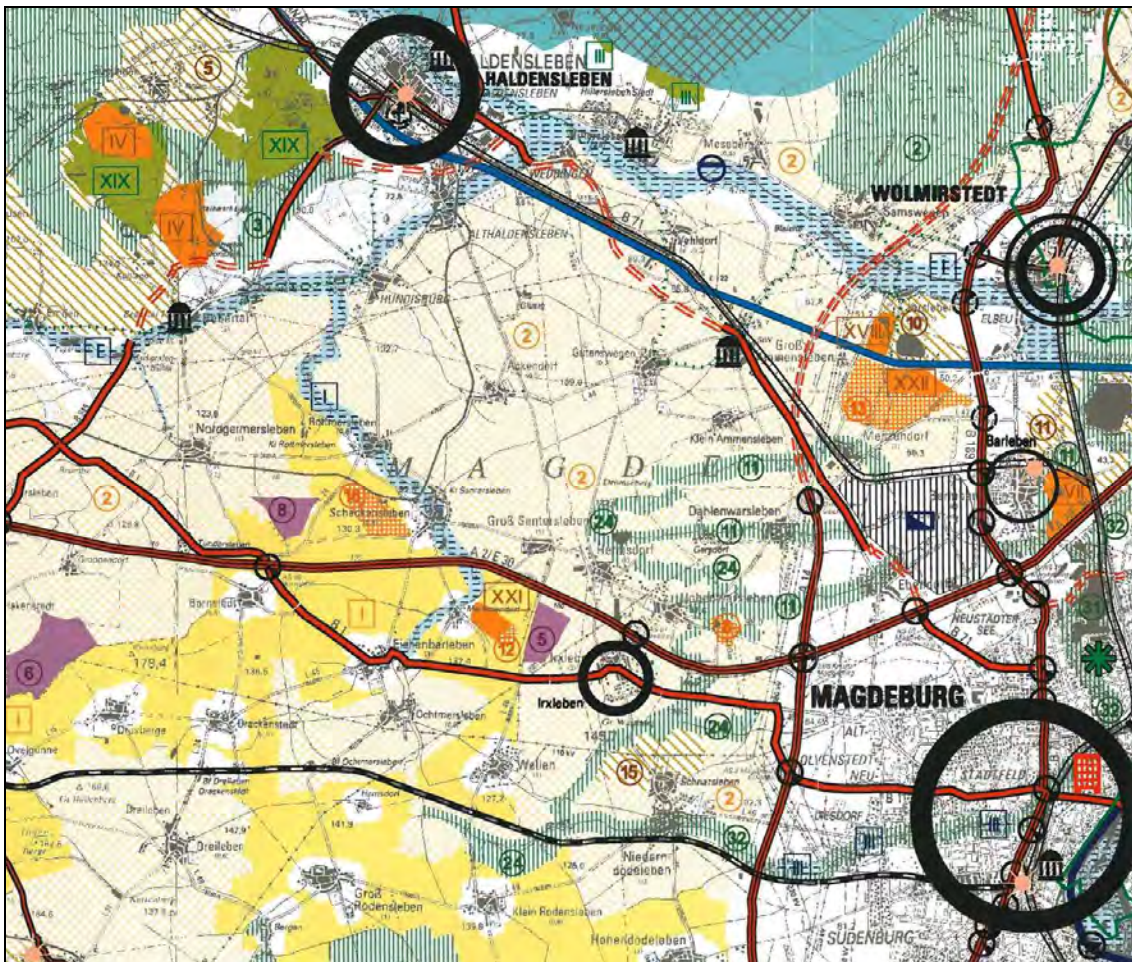


Abbildung Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Region Magdeburg

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

Grundlegende Ziele für die Planungsregion Magdeburg sind gemäß dem vierten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes:

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

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

Ländlicher Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Gemeindegebiet der Gemeinde Hohe Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet. Der 1. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes ordnet die Hohe Börde dem Verdichtungsraum Magdeburg zu.

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Hohe Börde setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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.

Der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ordnet den für den Verdichtungsraum umgebenden Raum dem ländlichen Typ 1 zu, zu dem die Gemeinde Hohe Börde mit Ausnahme der Ortschaft Bebertal gehört. Der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes legt für den ländlichen Raum Typ 1 fest:

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

Die Ortschaft Bebertal gehört dem ländlichen Raum Typ 3b an. Dies sind Bereiche mit Potenzialen für die Land- und Forstwirtschaft und / oder Potenzialen für Tourismus in der Planungsregion Magdeburg, die besondere landschaftliche Schönheit, Sehenswürdigkeiten oder Eigenarten aufweisen. Die Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur zielgruppengenau gefördert werden.

Entwicklungsachsen

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

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

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

zentralörtliche Gliederung

Im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" ist der Ortsteil Irxleben als Grundzentrum festgelegt. Die Gemeinde Hohe Börde strebt eine Einstufung des gesamten zentralen Siedlungsbereiches Hermsdorf-Hohenwarsleben-Irxleben als Grundzentrum an und hat diesbezüglich Klage gegen den sachlichen Teilplan beim Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt eingereicht.

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

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

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

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

...

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

Die Abgrenzung des zentralen Ortes Irxleben ist nicht im Einvernehmen mit der Gemeinde Hohe Börde erfolgt. Da dies als eindeutiger Verstoß gegen die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes zu werten ist, geht die Gemeinde Hohe Börde von einer Unwirksamkeit dieser Abgrenzung aus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trotz fehlender Voraussetzungen (Mindesteinwohnerzahl) wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" der Ortsteil Irxleben als Grundzentrum festgelegt. Wie bereits angeführt, hat die Gemeinde Hohe Börde hiergegen Rechtsmittel eingelegt.

Abgrenzung des grundzentralen Siedlungsbereiches von Irxleben

Der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 16.04.2024 grenzt den grundzentralen Siedlungsbereich Irxleben eng ein. Mit dieser Abgrenzung bestehen Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Abgrenzung gewährleistet weder eine bedarfsgerechte Entwicklung der Ortslage Irxleben noch die Erfüllung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums innerhalb der Abgrenzung. Da die Abgrenzung nicht entsprechend der Zielfestsetzung des Landesentwicklungsplanes im Einvernehmen erfolgte, wird ihr kein Zielcharakter zuerkannt.

Da der in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsplan eine einvernehmliche Abgrenzung des zentralen Ortes nicht mehr fordert, wurde den Abweichungen kein erhebliches Gewicht beigemessen. Weiterhin handelt es sich bei den Entwicklungsgebieten in Irxleben um Eigenentwicklungen, die auch außerhalb des abgegrenzten zentralörtlichen Bereiches zulässig sind. In der Erweiterung der Ortslage Irxleben über den abgegrenzten Bereich hinaus wird daher kein Zielkonflikt erkannt.

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

den Industrie- und Gewerbestandort Hermsdorf-Hohenwarsleben-Irxleben einschließlich der Erweiterung in Richtung Groß Santerleben zu entwickeln, dem die Änderungsbereiche 24, 25 und 27 angehören.

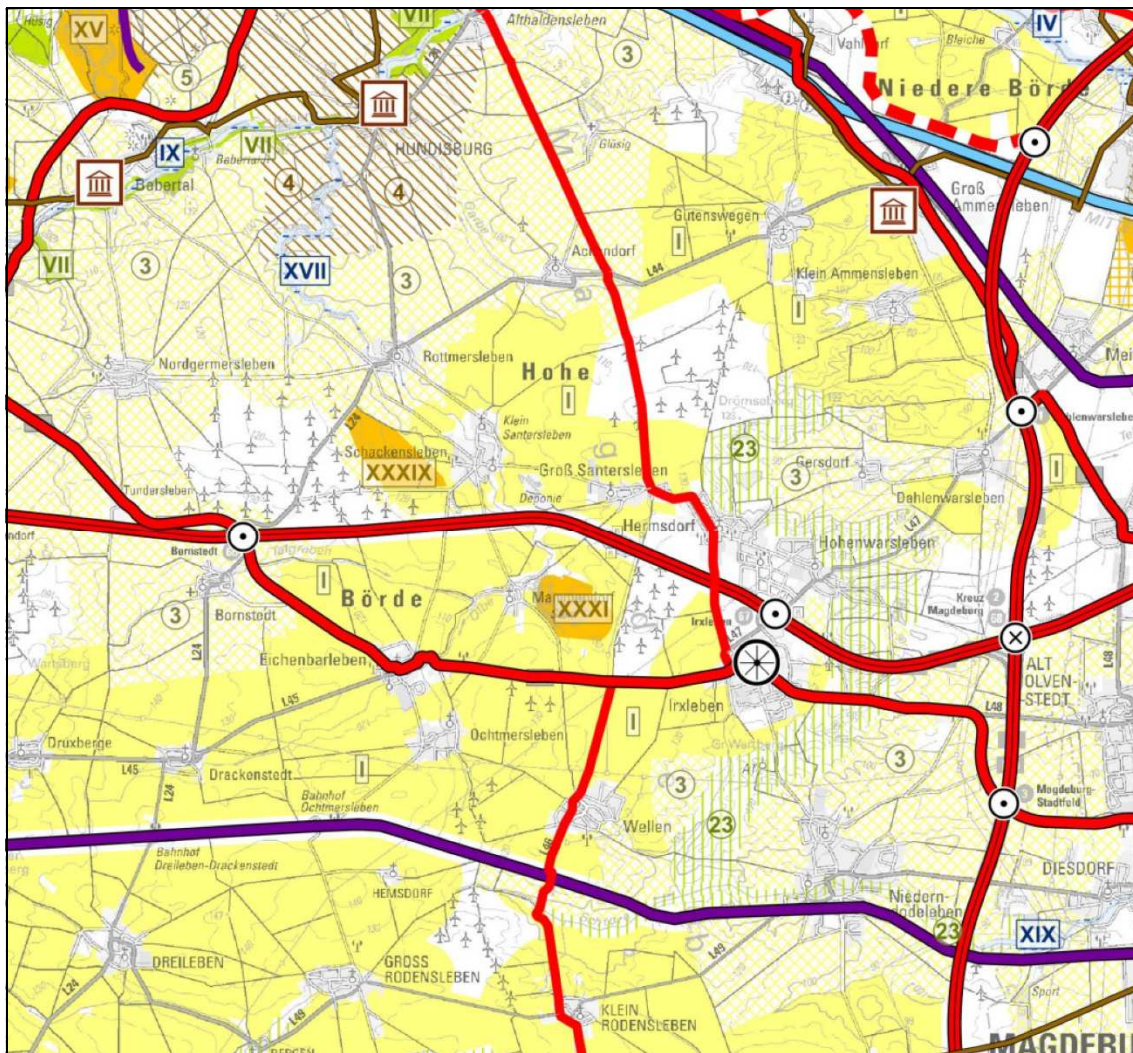


Abbildung Ausschnitt 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg

Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung

Gemäß den Zielen 59 und 60 haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Bei den neu dargestellten gewerblichen Bauflächen handelt es sich um Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete, die Vorrang vor anderen Nutzungen haben.

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 "Gartenräume".

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.

Schutz des Freiraums

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

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

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

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

a) Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Im Gemeindegebiet befinden sich Teile des Vorranggebietes Nr.XIX Flechtinger Höhenzug. Diese Bereiche sind von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Der 5.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht ergänzend dazu das Bebertal als Vorranggebiet VII vor. Das Bebertal ist von den vorliegenden Änderungsbereichen nicht betroffen. Der Änderungsbereich 3 befindet sich in räumlicher Nähe zum geplanten Vorranggebiet. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

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

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

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

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind unter Punkt 5.7.3.5. zusätzlich festgelegt:

"...

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

19. *Flechtinger Höhenzug (südliche Ausläufer) ...*
24. *Hohe Börde ...*
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.

In den Vorbehaltsgebieten befinden sich die Änderungsbereiche 15 und 31. Bei Änderungsbereich 15 handelt es sich um eine in die Ortschaft Niederndodeleben integrierte Fläche, die für die Vernetzung entlang des Gewässers Schrote von untergeordneter Bedeutung ist. Der Änderungsbereich 31 umfasst eine bebaute Fläche. Der Vorbehalt wird durch die Änderungen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im 5.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind als Vorbehaltsflächen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zusätzlich festgelegt:

- "...
23. *Hohe Börde ...*
..."

Diese betrifft die Änderungsbereiche 7, 8, 9 und 50 im Osten der Ortschaft Hohenwarsleben. Die Änderungsbereiche 7,8 und 9 befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Hohe Börde. Sie grenzen an dieses an. Die Entwicklung als Wohnbauflächen ist für die Deckung des örtlichen Bedarfes erforderlich. Wesentliche Vernetzungsflächen des ökologischen Verbundsystems sind nicht betroffen. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Einordnung von Eingrünungen zu berücksichtigen. Im Änderungsbereich 50 handelt es sich um eine kleinflächige randlich durch Waldbestände eingrünende Deponie, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Vorbehalt hat.

b) Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

c) Landwirtschaft

Im Landesentwicklungsplan sind im Plangebiet großflächig in den Ortschaften Ackendorf, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Ochtmersleben, Schackensleben und Wellen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf den derzeit ackerbaulich genutzten Standorten als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Nr.2 Magdeburger Börde festgelegt, aus denen der Regionale Entwicklungsplan und der 5.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes teilweise Vorranggebiete für die Landwirtschaft entwickeln.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Die Vorranggebiete des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 umfassen die ackerbaulich genutzten Flächen der Gemarkungen Bornstedt, Eichenbarleben, Rottmersleben (teilweise westlich der Olbe), Schackensleben (teilweise westlich der Olbe) und Wellen (teilweise westlich um die Ortslage). Ausgenommen von der Vorrangnutzung sind die Ortslagen und deren engere Umgebung sowie die Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung. Im 5.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind Vorranggebiete in den Gemarkungen Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Irxleben, Ochtmersleben, Schackensleben und Wellen vorgesehen. Weiterhin wurden die ortsnahen Flächen bis auf einzelne konkrete Entwicklungsflächen nicht mehr ausgenommen.

Der Landesentwicklungsplan legt fest:

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

Diese Festsetzung lässt wenige Spielräume offen.

Mit den Vorranggebieten für die Landwirtschaft des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 bestehen keine Konflikte. Diese nehmen sachgerecht die für die Eigenentwicklung der Ortschaften erforderlichen siedlungsnahen Flächen aus.

Die noch beim 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes bestehenden Konflikte in den Änderungsbereichen 4, 10,18, 24 und 27 wurden im Rahmen der Bearbeitung des 5.Entwurfes weitgehend ausgeräumt.

Änderungsbereiche 4, 10 und 18

Die Änderungsbereiche 4, 10 und 18 umfassen Wohnbauflächen im Norden von Eichenbarleben, im Süden von Irxleben und im Norden von Ochtmersleben. Die Flächen sind für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für die Eigenentwicklung der Ortschaften erforderlich. Die Flächen in Eichenbarleben und Ochtmersleben waren bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant, die im Jahr 2013 aufgrund des Bedarfsrückgangs rückgenommen wurden. Sie eignen sich grundsätzlich für die Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaften. Die Fläche in Eichenbarleben ist eine Splitterfläche, die nur unter Erschwernissen ackerbaulich genutzt werden kann. Die Fläche am Südrand von Irxleben am Steinberg stellt die wesentliche Wohnbauentwicklungsfläche von Irxleben dar. Die Böden am Steinberg gehören zu den geringwertigsten Böden in der Gemarkung Irxleben. Die Innenentwicklungspotentiale der drei Ortschaften sind ausgeschöpft. Die verbleibenden unbebauten Grundstücke in Eichenbarleben und Ochtmersleben arrondieren die Gewässer Olbe und Bauerngraben. Die in Irxleben noch vorhandenen Bauflächenreserven werden derzeit erschlossen. Sie decken den bestehenden Flächenbedarf nicht. Die Änderungserfordernisse wurden als Anregungen in der Stellungnahme zum 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes durch die Gemeinde Hohe Börde vorgetragen und im 5.Entwurf weitgehend berücksichtigt. Minimale Konflikte bestehen noch mit der geplanten Entwicklung am Nordrand von Ochtmersleben, diese liegen jedoch im Rahmen der bauleitplanerischen Konkretisierung der generalisierten Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes.

Änderungsbereiche 24 und 27

Die Änderungsbereiche 24 und 27 umfassen gewerbliche Entwicklungsflächen für die Erweiterung einer ortsansässigen Firma und für den allgemeinen Bedarf des grundzentralen Standortes. Die Flächen dienen der bedarfsgerechten gewerblichen Eigenentwicklung der Orte.

Aufgrund der Lieferkettenprobleme während der Corona-Pandemie und der Entwicklung des Welthandels beabsichtigt die Bundesregierung eine deutliche Steigerung der Resilienz der heimischen Wirtschaft durch eine Bevorratung von Gütern, die für eine laufende Produktion von besonderer Bedeutung sind. Dieser Aufgabe hat sich im Gemeindegebiet die Firma Hövelmann zur Aufgabe gemacht, die in den vergangenen Jahren ihre Lagerkapazitäten am Standort im Industriegebiet Hermsdorf vervierfacht hat. Die letzten Hallen sind derzeit im Bau. Damit sind die Flächenreserven im Industriegebiet Hermsdorf erschöpft. Die Firma Hövelmann hat weitere Ausbauforderungen gegenüber der Gemeinde Hohe Börde vorgetragen. Die nach Abschluss der derzeitigen Bauphase vorhandenen Kapazitäten reichen in keiner Weise aus. Die Firma geht von einer erforderlichen Verdreifachung der Kapazitäten des Ausbaustandes nach Abschluss der derzeitigen Bauphase bis zum Jahr 2035 am Standort Hermsdorf aus. Hierzu wird eine Erweiterung des Standortes auf die Gemarkung Groß Santerleben westlich des derzeitigen Betriebsgeländes bis zur Lüneburger Heerstraße benötigt.

Die INTEL-Studie der CIMA geht davon aus, dass bezogen auf die initiale Entwicklung von 3.000 Arbeitsplätzen im Unternehmen INTEL insgesamt 4.000 weitere Arbeitsplätze (Faktor 1,33) entstehen. Für die Gesamtzahl von 9.000 Arbeitsplätzen bei der Firma INTEL geht die Studie von 13.000 weiteren Arbeitsplätzen (Faktor 1,44) aus. Die 4.000 weiteren Arbeitsplätze entstehen jedoch grundsätzlich nicht nur in Betrieben, die sich neu ansiedeln, sondern auch in Betrieben, die in der Region bereits vorhanden sind. Deren Entwicklung benötigt ebenfalls zusätzliche Flächen, die sich am bisherigen Standort orientieren. Für diese Betriebe ist eine gewerbliche Entwicklung nördlich von Irxleben vorgesehen. Die Entwicklung der Gewerbeflächen an diesem

Standort verfolgt zusätzlich das Ziel, die verkehrliche Erschließung zu verbessern. Die Ortsumgehung der Bundesstraße B1 wurde bisher nicht in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes 2030 aufgenommen. In Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde soll die Ortsumgehung Irxleben zunächst über die Gewerbestraße führen. Westlich von Irxleben soll sie als Gewerbeanbindungsstraße als Gemeindestraße errichtet und später umgewidmet werden. Diese zur Entlastung der verkehrlichen Situation für diesen Zweck benötigte Fläche ist im 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes im Abschnitt zwischen der Kreisstraße K1163 und der Bundesstraße B1 noch als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Da es sich nur um einen linearen Eingriff handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass dies mit dem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

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

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 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 Landesentwicklungsplan legt hierfür fest:

Ziel Z 128: "Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP 2010; Z 129, S.137)"

Nahezu alle vorgesehenen baulichen Entwicklungen greifen in bestehende oder geplante Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ein. Die Gemeinde Hohe Börde hat zunächst alle Innenentwicklungspotentiale geprüft. Mit einer Leerstandsquote von 4,7% für Wohnungen hat die Gemeinde eine der geringsten Leerstandsquoten in Sachsen-Anhalt. Neben der allgemeinen Fluktuationsreserve umfasst sie nur Wohnungen, die aufgrund anstehender Baumaßnahmen leergezogen wurden oder für die ein zwischenzeitlicher Leerstand bei Verkauf oder beabsichtigter Selbstnutzung der Gebäude ansteht. Entwicklungsreserven sind aus dem Bestand nicht verfügbar. Ebenso verhält es sich mit innerörtlichen Bauplätzen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bördedörfer aufgrund der guten Böden traditionell dicht bebaut sind. Durch das Programm "Jung kauft Alt" konnte die Gemeinde wesentliche Erfolge bei der Reaktivierung der innerörtlichen Bausubstanz erzielen. Innerörtlich stehen daher keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung, so dass die Gemeinde zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen gezwungen ist, in landwirtschaftliche Flächen einzugreifen. Bestehende Möglichkeiten zur Nutzung brachliegender Kleingartenflächen in Niederndodeleben (Menndorfer Weg) und Wellen (Irxleber Straße) werden vorrangig genutzt. Ebenso wurden vorzugsweise die Bauflächen auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen in Hermsdorf (nördlich Gutensweger Straße) ausgewiesen. In einem nächsten Schritt erfolgte die Prüfung von landwirtschaftlichen Splitterflächen wie zum Beispiel in Bebertal (zwischen Dönstedt und Alvensleben), in Eichenbarleben (Nord), in Hohenwarsleben (südlich der Karl-Marx-Straße), in Niederndodeleben (südlich Gartenweg / Erweiterung Wohngebiet Süd II) und in Wellen (zwischen Gartenweg und Ernst-Thälmann-Straße). Trotzdem sind Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen nicht vermeidbar. Der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird der Vorrang eingeräumt.

d) Forstwirtschaft

Im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde sind keine Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft, für die Erstaufforstung oder für die Wiederbewaldung festgelegt.

e) Rohstoffgewinnung

Die Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung

"...

IX. *Bebertal* (Werk- und Dekostein)

XV. *Dönstedt-Eiche* (Hartgestein)

XXXI. *Mammendorf* (Hartgestein)

XXXIX. *Schackensleben* (Hartgestein)

..."

sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

Die Fläche XXXIX. Schackensleben (Hartgestein) wurde nicht im Einvernehmen mit der Gemeinde Hohe Börde festgelegt.

f) Wassergewinnung

Im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde sind weder Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung festgelegt.

g) Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

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

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 legt im Gemeindegebiet der Hohen Börde die Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

"...

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

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 sieht in diesen Bereichen keine Änderungen vor.

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 sind derzeit nicht wirksam festgelegt.

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. Sie ist von den Änderungen nicht betroffen.

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."*

Für den weiteren Bedarf wurden durch das Land Sachsen- Anhalt die Ortsumgehungen der Bundesstraße B1 um Irxleben und Eichenbarleben angemeldet. Diese wurden nicht in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. In der Ortschaft Irxleben bestehen durch den Straßenverkehr gesundheitsschädliche Beurteilungspegel, so dass eine hohe Dringlichkeit für den Bau einer Ortsumgehung gegeben ist. Gemäß der Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde soll die Ortsumgehung Irxleben zunächst über die Gewerbestraße führen. Westlich von Irxleben ist eine Errichtung der Ortsumgehung im Zusammenhang mit einem neuen Gewerbegebiet als Gewerbeanbindungsstraße (Gemeindestraße) geplant, die dann zur Bundesstraße B1 umgewidmet werden soll. Um den Verkehr tatsächlich über die neue Straße zu leiten, ist eine Unterbrechung der Führung der alten Bundesstraße B1 erforderlich.

Landesstraßen sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Der Landesentwicklungsplan 2010 enthält folgende Ziele und Grundsätze zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen:

Ziel Z 103: *"Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern."*

Dieses Ziel wird durch die vorliegende Planung verfolgt.

Grundsatz G 75: *"Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen."*

Begründung: "Eine moderne, leistungsfähige und umweltschonende Energieversorgung bildet die Grundlage für die Wirtschaft und zur Sicherung der Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Die Energieversorgung in Sachsen-Anhalt wird auch künftig auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix und zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen. Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 bis 2020 am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Aufgrund der unverantwortbaren Risiken sollen in Sachsen-Anhalt keine Atomkraftwerke errichtet und betrieben werden. Ein stärkeres Augenmerk auf kleinere Kraftwerke auf der Basis regenerativer Energien kann im Einzelfall einen wichtigen Beitrag zur Stabilität der Stromversorgung auf lokaler Ebene leisten."

Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

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

- *das Landschaftsbild,*
- *den Naturhaushalt und*
- *die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen."*

Diese Prüfung erfolgte im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes für Photovoltaik- Freiflächenanlagen.

Auf Grundlage der im gesamträumlichen Konzept gewählten Kriterien, die zunächst eine Prüfung aller Konversionsstandorte umfassen und danach die Lage an einer Autobahn oder einem zweispurigen Schienenweg im Abstandsbereich von 200 Meter berücksichtigen, wurden überwiegend Standorte gewählt, die hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft als vorbelastet und technisch überprägt einzustufen sind. Hierdurch wird das Kriterium des Eingriffes in das Landschaftsbild allgemein und flächendeckend geprüft.

Durch das Kriterium der Nutzung von Konversionsstandorten im gesamträumlichen Konzept wird das Kriterium Störung des Bodenhaushaltes des Landesentwicklungsplanes berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der Wirkungen auf den Naturhaushalt erfolgt durch die Rücksichtnahme auf Vorranggebiete für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Insofern wurden im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes die Kriterien des Landesentwicklungsplanes einer allgemeinen Prüfung unterzogen.

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

Dies wurde geprüft. Die hierfür geeigneten Flächen wurden als Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt.

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

Dieser Grundsatz basiert auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes 2010 bestehenden Absichten zum Umfang des Ausbaus der erneuerbaren Energien. Der derzeit durch den Bundesgesetzgeber angestrebte Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf 200 Gigawatt im Jahr 2030 lässt sich allein auf Konversionsflächen nicht erreichen. Die Leistung von bestehenden Photovoltaikanlagen im Jahr 2020 betrug 53,8 Gigawatt. Jährlich muss ein Zubau von ca. 15.000 MW erfolgen. Hierzu müssen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Gemäß § 2 des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) 2021 liegt die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie der dazu gehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Bis zum Erreichen einer nahezu treibhausneutralen Stromerzeugung im Bundesgebiet sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Dieser Belang ist daher in der Lage, die aus dem Grundsatz 85 resultierenden Belange der Raumordnung zu überwiegen.

Der Regionale Entwicklungsplan übernimmt im Wesentlichen diese Kriterien ohne eigene Ergänzungen.

1.5. 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 Rötthegraben 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.

2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Hohe Börde

Die Prognose zur notwendigen Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Hohe Börde des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2014 endet mit dem Jahr 2025. Die überwiegende Zahl der bis zum Jahr 2025 vorgesehenen Wohnbauentwicklungsflächen wurde umgesetzt. Weitere Baugebiete werden derzeit erschlossen.

Die Prognose des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes orientierte sich an der Haushaltsentwicklung des Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes und an der Bautätigkeit im Referenzzeitraum der Jahre 2006 bis 2012. Aufgrund des Planungshorizontes bis zum Jahr 2025 ist eine Fortschreibung des Wohnbauflächenbedarfes erforderlich, die den Zeitraum bis 2035 umfassen soll. Für die Prognose des zukünftigen Bedarfes an Wohnbauflächen ist zunächst die Einwohnerentwicklung und die Entwicklung der Haushalte maßgebend. Hierfür liegen als Plangrundlagen drei Entwicklungsprognosen vor, die unterschiedliche Ansätze verfolgen.

Es liegen folgende Prognosen vor: die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose, die Bevölkerungsprognose des Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung und die durch das Institut für Regionalwirtschaft GmbH (CIMA) erarbeitete Einwohnerprognose unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung von INTEL (nachfolgend als INTEL-Studie bezeichnet). Die INTEL-Studie berücksichtigt die Aspekte der geplanten Ansiedlung des Unternehmens INTEL. Sie enthält in den zur Verfügung gestellten Daten eine Prognose ohne die Ansiedlung der Firma INTEL und die auf die Ansiedlung zurückzuführenden Zusatzeffekte. Aufgrund der inzwischen bekanntgegebenen Verzögerung der Ansiedlung von INTEL um 2 Jahre, wurde die durch die Prognose erwartete zusätzliche Einwohnerzunahme durch die INTEL Ansiedlung für die nachfolgende Berechnung um 2 Jahre verschoben.

Gemeinde Hohe Börde	Einwohner 2023	prognostizierte Einwohner 2025	prognostizierte Einwohner 2030	prognostizierte Einwohner 2035
7.regionalisierte Bevölkerungsprognose	17.967	17.576	16.583	15.592
Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung	18.674 (interpoliert)	18.650	18.290	17.770
Basisprognose INTEL-Studie ohne Zuzug durch Ansiedlung INTEL	18.892	18.954	18.840	18.603
Einwohnerentwicklung Zuzug durch Ansiedlung INTEL (INTEL-Studie) um 2 Jahre verzögert	0	+ 1	+ 259	+ 404
Prognose Einwohner gesamt (INTEL Studie)	18.892	18.955	19.099	19.007

Die Einwohnerzahl nach der Fortschreibung des Zensus 2011 betrug zum 31.12.2023 – 18.852 Einwohner. Auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2022 beträgt die Einwohnerzahl zum 31.12.2023 – 18.879 Einwohner. Sie weicht um 13 Einwohner von der INTEL-Studie ab. Die Prognosen des Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung und die Prognose der 7.regionalisierten Bevölkerungsprognose für 2023 weichen deutlich um 305 bzw. 912 Einwohner ab. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung und die Prognose der 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose sind aufgrund der großen Abweichungen für die Bestimmung der zukünftigen Einwohnerentwicklung nicht geeignet. Die Gemeinde Hohe Börde orientiert sich daher an der INTEL-Studie, die um die zweijährige Verschiebung der Umsetzung der INTEL Ansiedlung korrigiert wird.

Für die Ortschaften und Ortsteile ergibt sich hieraus folgende Prognose:

Die Angaben des Melderegisters der Gemeinde Hohe Börde für das Jahr 2023 weichen von der Gesamtsumme der Einwohnerangaben des Statistischen Landesamtes um 398 Einwohner ab. Um nachvollziehbare Entwicklungstendenzen für die Ortschaften aufzeigen zu können, wurden für das Jahr 2023 2,1% der im Melderegister erfassten Personen jedes Ortsteiles abgezogen, so dass die Gesamtsumme der Einwohner mit der Summe des Statistischen Landesamtes übereinstimmt. Dies ist erforderlich, da alle Prognosen auf den Daten des statistischen Landesamtes basieren. Die Verteilung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf die Ortsteile erfolgte zunächst auf Grundlage der Szenariovariante zur Prognose der INTEL-Studie ohne den zusätzlichen Zuzug aus der INTEL-Ansiedlung.

Die ohne die zusätzliche Entwicklung durch INTEL zu erwartenden Einwohner werden wie bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde in drei Sektoren gegliedert. Der Sektor A umfasst das nähere Stadt-Umland-Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg mit den Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben und Wellen mit insgesamt 11.603 Einwohnern. Der Sektor B umfasst das weitere Stadt-Umland-Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg mit den Ortschaften Ackendorf, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben und Schackensleben mit 5.703 Einwohnern. Der Sektor C umfasst die ländlich geprägte Ortschaft Bebertal mit 1.573 Einwohnern.

Die Einwohnerentwicklung war in den vergangenen Jahren im Sektor A positiv. Im Sektor B war ein Einwohnerverlust -64 Einwohner eingetreten. Im Sektor C war eine stabile Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Diese Anteile werden für die Aufteilung der Basisprognose ohne Zuzug durch die INTEL Ansiedlung für die Prognose fortgeschrieben. Für den Sektor A bedeutet dies eine positive Abweichung von 4,72% vom Gemeindedurchschnitt zu Lasten des Sektors B. Der erwartete Zuzug auf Grundlage der INTEL-Studie wurde wie auch in der Studie der CIMA nach dem Gravitationsmodell auf die Ortschaften verteilt.

Als Methodik zur Aufteilung des Zuzugs durch die Ansiedlung von INTEL wurde für jeden Ortsteil die aktuelle Einwohnerzahl durch die Straßenentfernung zum Standort Eulenberg geteilt. Dies führt dazu, dass der Anteil für die am nächsten gelegenen Orte entsprechend der Nähe höher ausfällt. Entsprechend dem Anteil jedes Ortsteiles an dieser Gesamtsumme wurde der Zuzug durch die Ansiedlung von INTEL auf die Ortsteile aufgeteilt. Gemäß den Zielen der Raumordnung wurde für zentrale Orte der Anteil um 50% erhöht.

Einwohner	EW Bestand 2023	Prognose 2025	Prognose 2030		Prognose 2035		Einwohnerentwicklung	
			ohne INTEL	mit INTEL	ohne INTEL	mit INTEL	ohne INTEL	mit INTEL
Ackendorf gesamt	387	388	378	381	369	373	-28	-14
Ackendorf	374	375	366	368	358	362	-26	-12
Glüsig	13	13	12	13	11	11	-2	-2
Bebertal	1573	1576	1557	1563	1543	1556	-30	-17
Bornstedt	409	410	400	403	390	395	-19	-14
Eichenbarleben gesamt	1126	1128	1106	1117	1080	1097	-46	-29
Eichenbarleben	931	933	915	924	893	908	-38	-23
Mammendorf	195	195	191	193	187	189	-8	-6
Groß SanTERSleben	1071	1073	1060	1070	1037	1052	-34	-19
HermSDorf	1684	1693	1695	1713	1682	1709	-2	+25
Hohenwarsleben	1710	1719	1721	1739	1708	1736	-2	+26
Irxleben	2406	2419	2423	2483	2403	2497	-3	+91
Niederndodeleben	4488	4511	4519	4613	4482	4628	-6	+140
Nordgermersleben gesamt	800	802	785	790	766	774	-34	-26
Brumby	36	36	35	35	34	34	-2	-2
Nordgermersleben	675	677	662	667	647	655	-28	-20
Tundersleben	89	89	88	88	85	85	-4	-4
Ochtmersleben	517	518	506	511	494	501	-23	-16
Rottmersleben	700	702	684	689	669	677	-31	-23
Schackensleben	693	694	682	688	667	676	-26	-17
Wellen	1315	1322	1323	1338	1313	1336	-2	+21
Σ Gemeinde Hohe Börde	18879	18955	18839	19098	18603	19007	-276	+28

Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2035 nach Ortschaften und Ortsteilen

Bis zum Jahr 2023 steigt die Einwohnerzahl an und verringert sich dann moderat. Die Entwicklung wird räumlich differenziert verlaufen. In den Ortschaften des Sektors A (HermSDorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Wellen) verläuft die Einwohnerentwicklung auch ohne die Ansiedlung der Firma INTEL stabil. In den anderen Ortschaften sind Einwohnerverluste zu erwarten, die durch die INTEL-Entwicklung teilweise ausgeglichen werden.

In den Ortschaften im Sektor A konzentrieren sich auch die positiven Entwicklungen, die mit der Ansiedlung durch die Firma INTEL verbunden sind. Aufgrund der Größe und der Nähe der Ortschaft Niederndodeleben zum INTEL Standort entfallen nach dem verwendeten Gravitationsmodell 36,2% der zusätzlichen Entwicklung durch INTEL auf die Ortschaft Niederndodeleben. Ein Anteil von 36,9% entfällt auf den zusammenhängenden Siedlungsbereich HermSDorf, Hohenwarsleben und Irxleben. Die geringsten Effekte sind in Ackendorf mit 1,0% des gemeindlichen Anteils und Bornstedt mit 1,2% des gemeindlichen Anteils zu verzeichnen.

Anteile der Ortschaften am Einwohnerzuwachs durch die INTEL Ansiedlung nach dem Gravitationsmodell:

Ackendorf	1,0%	HermSDorf	6,8%	Ochtmersleben	1,8%
Bebertal	3,1%	Hohenwarsleben	6,9%	Rottmersleben	1,9%
Bornstedt	1,2%	Irxleben	23,2%	Schackensleben	2,2%
Eichenbarleben	4,2%	Niederndodeleben	36,2%	Wellen	5,8%
Groß SanTERSleben	3,7%	Nordgermersleben	1,9%		

Haushalte	Haus- halte Be- stand 2023	Prog- nose 2025	Prognose 2030		Prognose 2035		maximale Anzahl der Haushalte		zusätzlich Anzahl der Haushalte	
			ohne INTEL	mit INTEL	ohne INTEL	mit INTEL	ohne INTEL	mit INTEL	ohne INTEL	mit INTEL
Ackendorf gesamt	180	183	189	191	189	191	189	191	+9	+11
Ackendorf	174	177	183	184	183	185	183	185	+9	+11
Glüsig	6	6	6	7	6	6	6	6	0	+1
Bebertal	732	743	779	782	787	794	787	794	+55	+62
Bornstedt	190	193	195	200	199	201	199	201	+9	+11
Eichenbarleben gesamt	524	532	540	558	551	560	551	560	+27	+36
Eichenbarleben	433	440	447	458	456	464	447	464	+14	+31
Mammendorf	91	92	93	95	95	96	95	96	+4	+5
Groß Santerleben	498	506	530	535	529	537	530	537	+32	+39
Hermsdorf	783	799	848	857	858	872	858	872	+75	+89
Hohenwarleben	795	811	861	870	871	887	871	887	+76	+92
Irxleben	1119	1141	1211	1242	1226	1274	1226	1274	+107	+155
Niederndodeleben	2087	2127	2260	2306	2267	2361	2267	2361	+180	+274
Nordgermers- leben gesamt	372	378	393	395	391	395	393	395	+21	+23
Brumby	17	17	17	17	17	17	17	17	0	0
Nordgermers- leben	314	319	331	334	330	334	331	334	+17	+20
Tundersleben	41	42	44	44	43	44	44	44	+3	+3
Ochtmersleben	240	244	253	256	252	256	253	256	+13	+16
Rottmersleben	326	331	342	345	341	345	342	345	+16	+19
Schackensleben	322	327	341	344	340	345	341	345	+19	+23
Wellen	612	624	662	669	670	682	670	682	+58	+70
Gemeinde Hohe Börde	8780	8939	9408	9547	9470	9700	9470	9700	+695	+919

Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2035 nach Ortschaften und Ortsteilen

Die Gemeinde Hohe Börde verfügt über eine überdurchschnittlich hohe Haushaltsgröße. Im Zensus 2022 wurden zum 31.05.2022 in der Hohen Börde 18.798 Einwohner in 8.745 Haushalten gezählt. Dies entspricht einer Haushaltsgröße von 2,15 Einwohner pro Haushalt. Dies liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt mit 1,92 Einwohnern pro Haushalt zum Zeitpunkt des Zensus 2022.

Die Haushaltsgröße in der Hohen Börde betrug zum Zensus 2011 - 2,28 Einwohnern pro Haushalt. Sie hat damit bisher bereits überdurchschnittlich abgenommen.

Die Haushaltsprognose des Bundes geht für Sachsen-Anhalt von einem Absinken der Haushaltsgröße auf 1,84 Einwohnern pro Haushalt bis zum Jahr 2030 und auf 1,82 Einwohnern pro Haushalt bis zum Jahr 2035 aus. Aus dieser Prognose ergibt sich eine Abnahme um weitere 0,10 Einwohnern pro Haushalt.

Die Gemeinde Hohe Börde geht aufgrund der bisher sehr hohen Haushaltsgröße von einer weiteren Angleichung an den Landesdurchschnitt pro Haushalt auf 2,00 Einwohner pro Haushalt bis zum Jahr 2030 und auf 1,96 Einwohnern pro Haushalt bis zum Jahr 2035 aus. Diese Werte liegen immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,84 für 2030 und 1,82 Einwohner für 2035 pro Haushalt. Hieraus ergibt sich die in der vorstehenden Tabelle berechnete Prognose der Anzahl der Haushalte.

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 2035

Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Gebiet der Gemeinde Hohe Börde ohne die INTEL Ansiedlung ein Einwohnerrückgang um 276 Einwohner bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Mit der INTEL Ansiedlung wird eine leichte Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 28 Einwohner erwartet. Die Anzahl der Haushalte wird sich voraussichtlich unabhängig von der INTEL Ansiedlung erhöhen, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Die Anzahl der Haushalte wird ohne die INTEL Ansiedlung um ca. 695 Haushalte steigen. Mit der INTEL Ansiedlung wird eine Zunahme um 930 Haushalte erwartet. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich differenziert zwischen den Ortschaften. Während in Niederndodeleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben und Wellen mit einem deutlichen Anwachsen der Anzahl der Haushalte zu rechnen ist, wird sich die Anzahl der Haushalte in den Ortschaften Ackendorf, Bornstedt, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben und Schackensleben nur geringfügig erhöhen.

2. struktureller Wohnungsbedarf

Dieser Bedarf resultiert in allen Ortschaften aus dem Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser und dem Minderbedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Mit dieser Bedarfsänderung ist eine deutliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner verbunden.

Da der hieraus entstehende Bedarf anhand absoluter Zahlen des Neubaus von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren und einer allgemeinen Bedarfsprognose des Bundes ermittelt wurde, ist in ihm implizit auch die Haushaltsentwicklung Punkt 1. enthalten. Es ist daher jeweils der höhere Wert aus den Ergebnissen der Tabelle "Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035" Spalte 1. Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte oder Spalte 3. abzuleitender Bedarf für ca.12 Jahre zu ermitteln und der Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen.

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

Für die kurzfristige Perspektive geht die INTEL-Studie von 105 Mitarbeitern mit Zweitwohnsitz in der Region aus. Bis zum Jahr 2040 werden langfristig zusätzlich 410 Zuzüge für Zweitwohnsitze erwartet (INTEL-Studie Seite 127). Insgesamt wird ein Bedarf von 515 Wohnungen für Zweitwohnsitze ermittelt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Ortschaften Niederndodeleben, Irxleben, Hohenwarsleben und Hermsdorf und der geringeren Wohnkosten kann erwartet werden, dass mindestens ein Anteil von 15% der Zweitwohnsitze in der Hohen Börde gewählt wird. Dieser Bedarf soll aus dem Bestand der Geschosswohnungen gedeckt werden. Ein zusätzlicher Bauflächenbedarf resultiert hieraus nicht.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035

	1.Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte ohne INTEL	1.Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte mit INTEL	2.durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr	3.abzuleitender Bedarf für ca.12 Jahre	anzunehmender Wert aus 1. oder 3.
Ackendorf mit Glüsig	9	11	1,1	13	13
Bebertal	55	62	4,0	48	62
Bornstedt	9	11	1,2	14	14
Eichenbarleben mit Mammendorf	27	36	4,4	53	53
Groß Santerleben	32	39	2,4	29	39
Hermsdorf	75	89	11,8	142	142
Hohenwarleben	76	92	1,0	12	92
Irxleben	107	155	12,0	144	155
Niederndodeleben	180	274	20,4	245	274
Nordgermersleben	17	23	0,6	7	23
Ochtmersleben	13	16	1,2	15	16
Rottmersleben	16	19	0,6	7	19
Schackensleben	19	23	2,0	24	23
Wellen	58	70	4,6	55	70
Gemeinde Hohe Börde	693	920		808	995

Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Ortschaften

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

Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen in den Ortschaften

Ortschaft	Bebauungsplan	freie Bauplätze (Stand 2023)
Ackendorf	Bebauungsplan Nr.41-4 Alte Gartenanlage	1
Ackendorf	Bebauungsplan Nr.41-6 Am Bahnhof	1
Bebertal	Bebauungsplan Nr.42-6 An der Kämpe III	6
Bornstedt	Bebauungsplan Nr.43-2 Am Mühlenweg	1
Eichenbarleben	Bebauungsplan Nr.6-1 Neue Straße	1
Eichenbarleben	Bebauungsplan Nr.6-6 Zum Felde	14
Eichenbarleben	Bebauungsplan Nr.6-5 Bornstedter Straße / Ackerstraße	3
Groß Santerleben	Bebauungsplan Nr.28-2 Am Sportplatz	35
Groß Santerleben	Bebauungsplan Nr.28-5 Dorfstraße 21	0
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-1 Gewerbegebiet (Bereich Am Schrebergarten)	6
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-7 Wohngebiet Gutensweger Straße	4
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-9 Wohngebiet II Gutensweger Straße	3
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-6 Gersdorfer Kessel 8.Änderung	21
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-10 Gersdorfer Straße / Teichweg	15
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-12 Neue Straße West	20
Hohenwarleben	Bebauungsplan Nr.13-4 Umgehungsstraße / Rasthofweg	11
Hohenwarleben	Bebauungsplan Nr.13-5 Umgehungsstraße Südwest	25
Irxleben	Bebauungsplan Nr.14-9 Am Sportplatz 8.Änderung	47
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-3 Wohngebiet Süd I	3
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-9 Schnarsleber Straße	2
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-11 Walter-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße	2
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-14 Neues Ortszentrum	44
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-15 Walter-Rathenau-Straße II	8
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-2 Ergänzung Wohngebiet Lämmertal	7
Nordgermersleben	Bebauungsplan Nr.44-6 Südlich Bahnhofstraße / Tundersleber Weg	13
Rottmersleben	Bebauungsplan Nr.45-1 Alter Sportplatz 7.Änderung	12
Rottmersleben	Bebauungsplan Nr.45-7 An der Olbe	2
Schackensleben	Bebauungsplan Nr.46-5 Neue Siedlung 1.Änderung	2
Schackensleben	Bebauungsplan Nr.46-8 Alte Zuckerfabrik – Teil Süd	2
Wellen	Bebauungsplan Nr.25-5 Am Burgende	15

innerörtliche Bauflächenreserven		
Ortschaft	Lagebeschreibung	mögliche Bau- plätze (ca.)
Ackendorf	Dorfstraße südlich der Landesstraße L44 (größere Baulücke, Einbeziehungssatzung erforderlich)	6
Ackendorf	neben Wohngebiet Am Rodelberg	1
Ackendorf	nördlich der Landesstraße L44 am Ortsausgang nach Osten	1
Σ Ackendorf		ca. 8
Bebertal	Friedensstraße Nordseite am ehemaligen Bahnhof und in Dönstedt	3
Bebertal	Satzung alte Schäferei	1
Bebertal	Satzung An der Kämpe	1
Σ Bebertal		ca. 5
Bornstedt	südlich Zum Wehr	2
Bornstedt	westlich der Ringstraße	2
Σ Bornstedt		ca. 4
Eichenbarleben	Neue Straße Südseite	2
Eichenbarleben	zwischen Schackensleber Straße und Zum Tal	2
Eichenbarleben	ehemalige Gärtnerei Am Tieg	4
Σ Eichenbarleben		ca. 8
Groß Santersleben	ehemalige Geflügelmastanlage westlich des Wellner Weges	10
Σ Groß Santersleben		ca. 10
Hermsdorf	Neue Straße südlich	1
Hermsdorf	im Norden des Baugebietes Alte Mühle	7
Σ Hermsdorf		ca. 8
Hohenwarsleben	südlich Hermsdorfer Straße	1
Hohenwarsleben	südlich Karl-Marx-Straße (Einbeziehungssatzung erforderlich)	8
Hohenwarsleben	Ortskern Kirchstraße	2
Σ Hohenwarsleben		ca. 11
Irxleben	Stauckefeldstraße nördlich	2
Irxleben	Kastanienallee	2
Irxleben	Asternweg	2
Irxleben	Gartenweg	3
Irxleben	Osterwiesenstraße	1
Σ Irxleben		ca. 10

innerörtliche Bauflächenreserven		
Ortschaft	Lagebeschreibung	mögliche Bau- plätze (ca.)
Niederndodeleben	Niemöller Privatweg	1
Niederndodeleben	Hagenwinkel Ende der Straße bis Gartenweg	6
Niederndodeleben	südlich Magdeburger Straße	2
Niederndodeleben	Olvenstedter Weg	1
Niederndodeleben	Pascheberg	1
Niederndodeleben	Ringstraße Schnarsleben	3
Niederndodeleben	Ringstraße Westabschnitt	1
Σ Niederndodeleben		ca. 14
Nordgermersleben	ehemalige Zuckerfabrik nördlich der Bahnhofstraße	4
Nordgermersleben	Eichenbarleber Weg	4
Nordgermersleben	Am Thie	2
Σ Nordgermersleben		ca. 10
Ochtmersleben	Mammendorfer Weg	1
Ochtmersleben	Birkenweg	1
Ochtmersleben	Alte Dorfstraße	1
Ochtmersleben	Parkstraße	1
Σ Ochtmersleben		ca. 4
Rottmersleben	Zur Siedlung	2
Σ Rottmersleben		ca. 2
Schackensleben	Eichenbarleber Straße	2
Schackensleben	Wellner Straße	1
Schackensleben	südlich Bahnhofstraße	3
Σ Schackensleben		ca. 6
Wellen	südlich Irxleber Siedlung	10
Wellen	südlich Niederndodeleber Straße	1
Wellen	Kleine Straße	1
Wellen	Gartenweg	9
Σ Wellen		ca. 21

Folgende noch nicht durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplante Baugebietsreserven des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes bestehen in der Gemeinde:

- Bebertal Flächen südöstlich der Straße An der Kämpe 11 Bauplätze
- Hermsdorf Flächen westlich Zum Seeblick (Hinterlieger) 5 Bauplätze
- Hohenwarsleben Flächen zwischen Neue Straße und Privatweg 6 Bauplätze
- Ochtmersleben Am Sportplatz (diese Fläche wurde mit in das neue Wohngebiet einbezogen und dort bilanziert)
- Schackensleben Fläche Am Sportplatz 5 Bauplätze

Bis auf wenige Flächen sind die bisher vorgehaltenen Entwicklungsflächen ausgeschöpft.

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	verfügbare Grundstücke in Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke Bauflächen im Flächennutzungsplan	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	neue Baugebiete 2.Änderung des Flächennutzungsplanes	gesamt
Ackendorf gesamt	8	0	4	2	0	6	13	- 7	6	- 1
Ackendorf	8	0	4	2	0	6	12	- 6	6	0
Glüsig	0	0	0	0	0	0	1	- 1	0	- 1
Bebertal	5	2	4	6	11	21	62	- 41	45	+ 4
Bornstedt	4	0	2	2	0	4	14	- 10	9	- 1
Eichenbarleben gesamt	8	1	5	18	0	23	53	- 30	32	+ 2
Eichenbarleben	8	1	5	18	0	23	47	- 24	32	+ 8
Mammendorf	0	0	0	0	0	0	6	- 6	0	- 6
Groß Santerleben	10	0	5	35	0	40	40	0	0	0
Hermsdorf	8	0	4	69	5	78	142	- 64	42	- 22
Hohenwarsleben	11	0	6	36	6	48	92	- 44	56	+ 12
Irxleben	10	0	5	47	0	52	155	-103	115	+ 12
Niederndodeleben	14	2	8	66	0	74	274	-200	200	0
Nordgermersleben gesamt	10	0	5	13	0	18	23	- 5	5	0
Brumby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nordgermersleben	10	0	5	13	0	18	20	- 2	5	+ 3
Tundersleben	0	0	0	0	0	0	3	- 3	0	- 3
Ochtmersleben	4	2	3	0	0	3	16	- 13	15	+ 2
Rottmersleben	2	0	1	13	0	14	19	- 5	8	+ 3
Schackensleben	6	2	5	4	5	14	23	- 9	10	+ 1
Wellen	21	2	13	15	0	28	70	- 42	38	- 4
∑ Gemeinde Hohe Börde	121	11	70	336	27	423	996	-573	585	+ 8

Da die Ortschaft Hermsdorf in den vergangenen Jahren einen überdurchschnittlichen Umfang von Baugebietsausweisungen erfahren hat und mögliche Bauflächenentwicklungen nur noch begrenzt vorhanden sind, soll die Bautätigkeit im Bereich Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben zukünftig etwas stärker auf die Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben orientiert werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes für alle Ortsteile ein bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen vorgehalten werden kann.

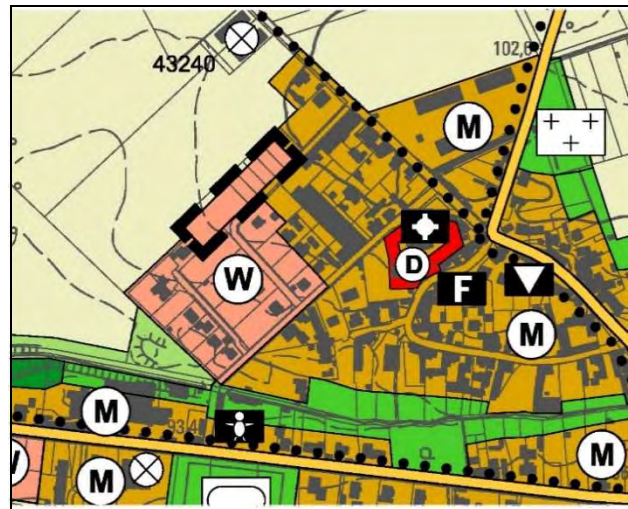
2.2. Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

Ackendorf

Änderungsbereich 1

Darstellung einer Wohnbaufläche im Nordwesten der Ortslage an der Dorfstraße

Fläche: 0,41 Hektar
ca. 6 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

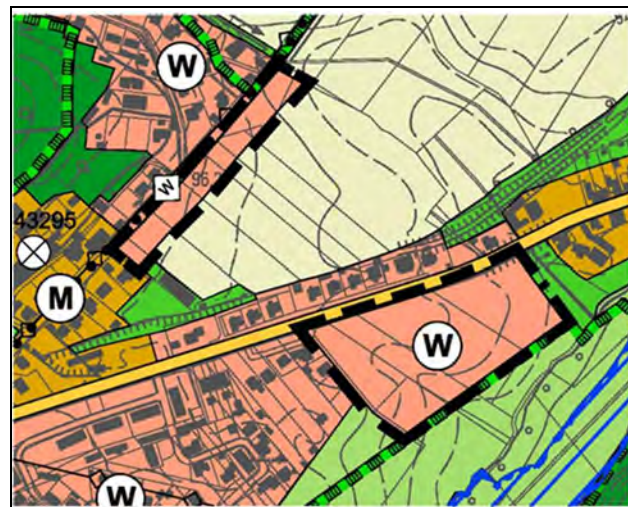
Bebertal

Änderungsbereiche 2 und 3

Darstellung von Wohnbauflächen

2. südlich Waldsiedlung
Fläche: 0,8 Hektar
ca. 10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

3. zwischen Dönstedt und Alvensleben
südlich der Friedensstraße
Fläche: 2,81 Hektar
ca. 35 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



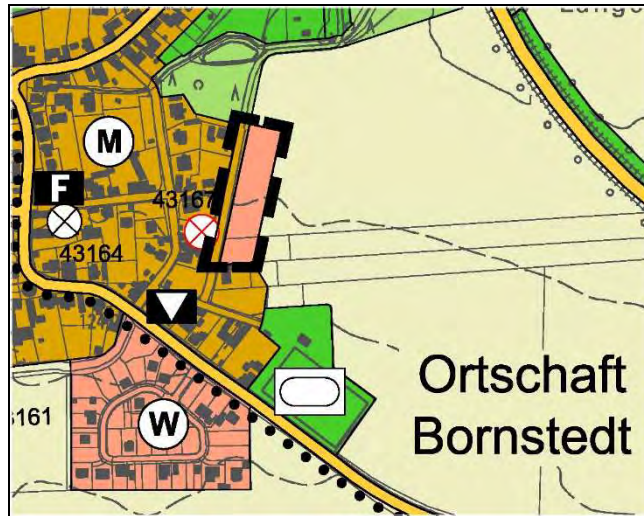
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Bornstedt

Änderungsbereich 4

Darstellung einer Wohnbaufläche im Osten der Ortslage Bornstedt

Fläche: 0,7 Hektar
ca. 9 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



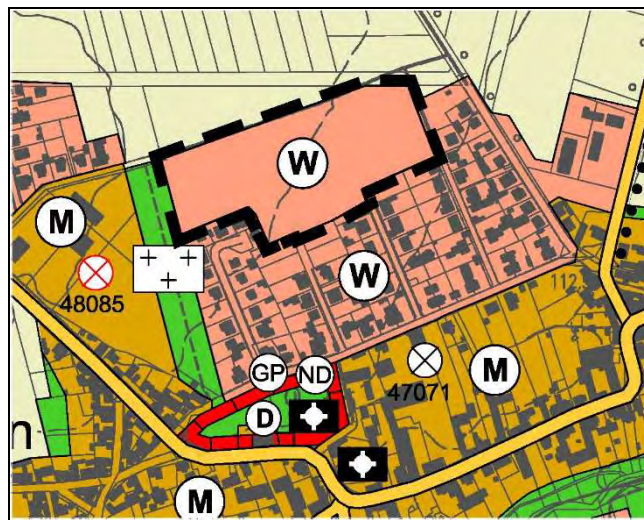
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Eichenbarleben

Änderungsbereich 5

Darstellung einer Wohnbaufläche im Norden der Ortslage zur Erweiterung des Wohngebietes Neue Straße

Fläche: 2,94 Hektar
ca. 32 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

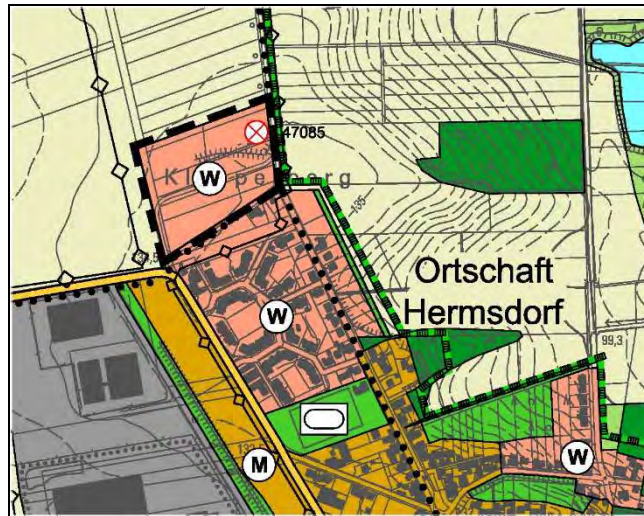
Hermsdorf

Änderungsbereich 6

Darstellung einer Wohnbaufläche an der nördlichen Gutensweger Straße

Fläche: 3,36 Hektar
ca. 42 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



Hohenwarsleben

Änderungsbereiche 7 bis 9

Darstellung von Wohnbauflächen

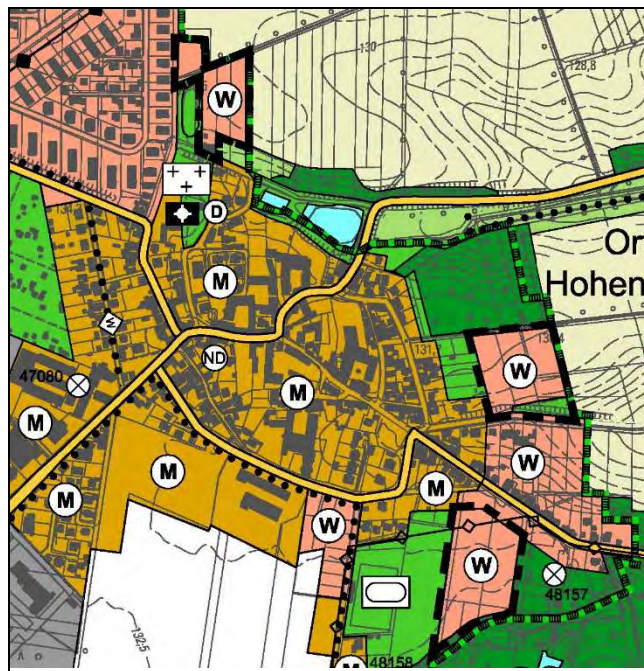
7. östlich der Abendstraße
Fläche: 1,12 Hektar

8. nördlich der Neuen Straße
Fläche: 1,49 Hektar

9. südlich der Karl-Marx-Straße
Fläche: 1,86 Hektar

gesamt 4,47 Hektar
ca. 56 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



Irxleben

Änderungsbereich 10

Darstellung einer Wohnbaufläche westlich der Niederdodeleber Straße (1.Bauabschnitt)

Fläche: 11,0 Hektar
ca. 115 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



Niederndodeleben

Änderungsbereiche 11 bis 13

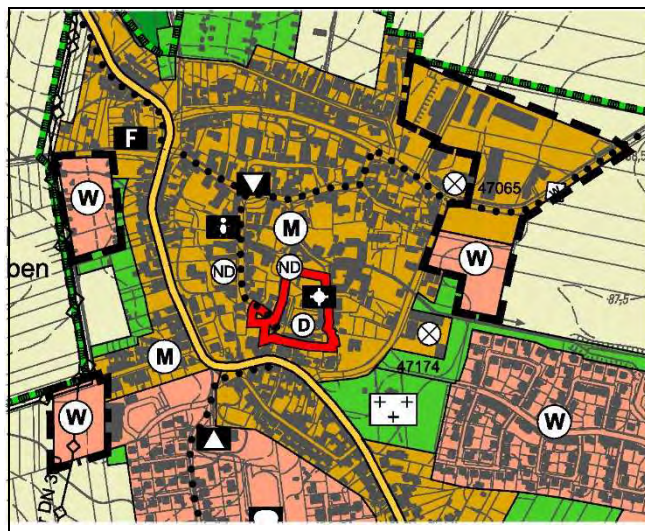
Bereich Schnarsleben
Darstellung von Wohnbauflächen

11. auf der Kleingartenanlage südlich des Menndorfer Weges
Fläche: 1,2 Hektar

12. südlich des Wellner Weges
Fläche 0,98 Hektar

13. östlich der Ringstraße (teilweise gemischte Baufläche)
Fläche 1,66 Hektar

gesamt Fläche 3,84 Hektar
ca. 48 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

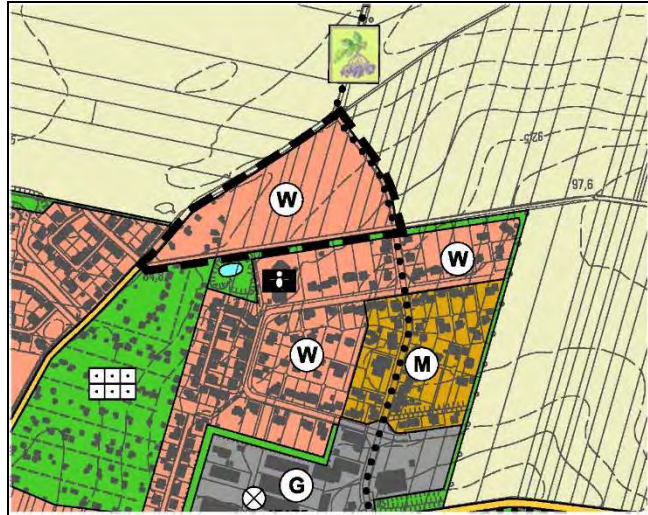
Weiterhin wurde im Rahmen des Änderungsbereiches 13 der Betriebsstandort des Landwirtschaftsbetriebes AGRO Bördegrün als gemischte Baufläche dargestellt. Der Betrieb betreibt am Standort neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch eine öffentlich nutzbare Tankstelle und weitere außerlandwirtschaftliche Unternehmenszweige. Es handelt sich diesbezüglich nur um eine Klarstellung.

Änderungsbereich 14

Bereich Niederndodeleben Ost
Darstellung einer Wohnbaufläche
östlich des Olvenstedter Weges

Fläche: 4,76 Hektar
ca. 60 Baugrundstücke für Einfamilien-
häuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



Änderungsbereiche 15 und 16

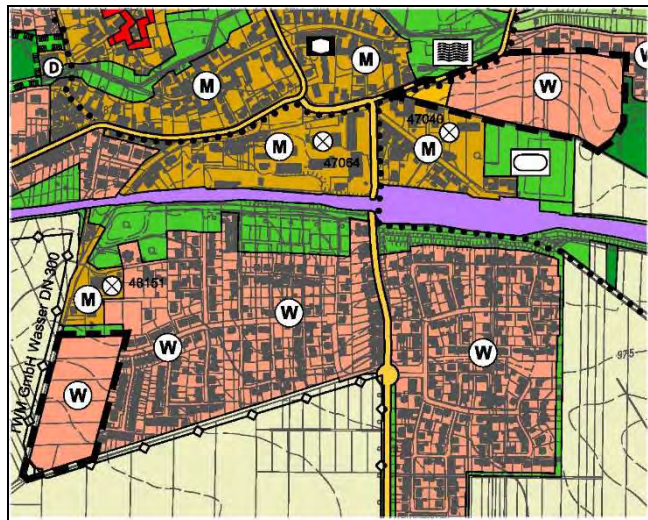
Darstellung von Wohnbauflächen

15. südlich des Gartenweges
Fläche: 4,40 Hektar

16. Ergänzung Wohngebiet Süd II
Fläche 3,0 Hektar

gesamt Fläche 7,40 Hektar
ca. 92 Baugrundstücke für Einfamilien-
häuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



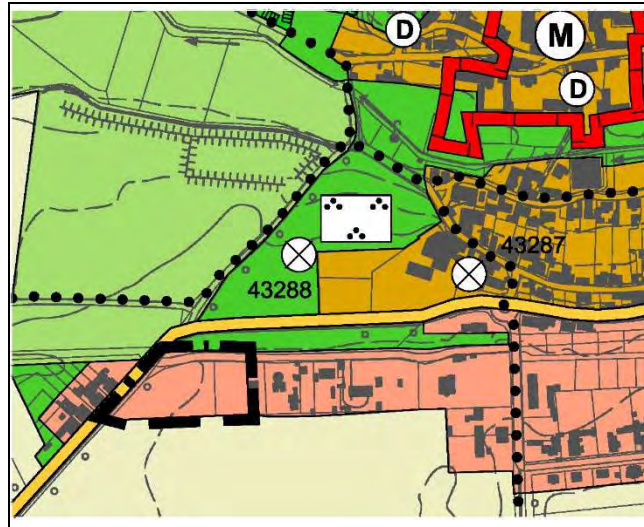
Auf der Fläche südlich des Gartenweges wurde neben der Wohnbaufläche eine Verkehrsfläche als Parkplatz für das Schwimmbad eingeordnet.

Nordgermersleben

Änderungsbereich 17

Darstellung einer Wohnbaufläche südlich des Mühlenweges

Fläche: 0,8 Hektar
ca. 5 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



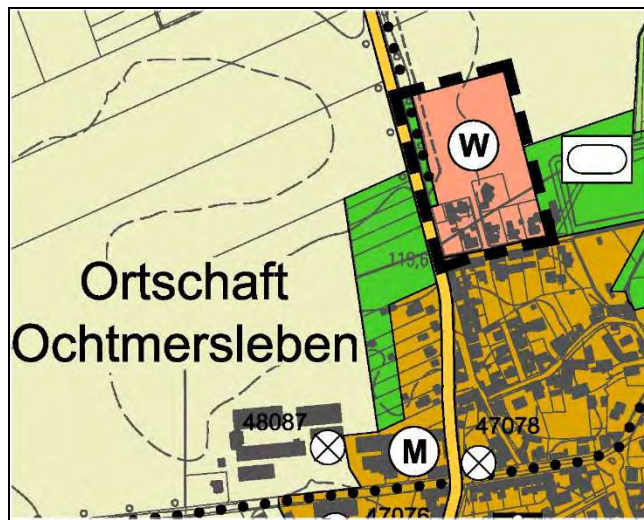
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Ochtmersleben

Änderungsbereich 18

Darstellung einer Wohnbaufläche Ergänzung des Wohngebietes Am Sportplatz

Fläche: 1,2 Hektar
ca. 15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Die Fläche war teilweise im wirksamen Flächennutzungsplan für eine bauliche Entwicklung als gemischte Baufläche vorgesehen. Dieser Teil sowie eine bestehende mit Einfamilienhäusern bebauete Fläche wurden in Wohnbaufläche geändert.

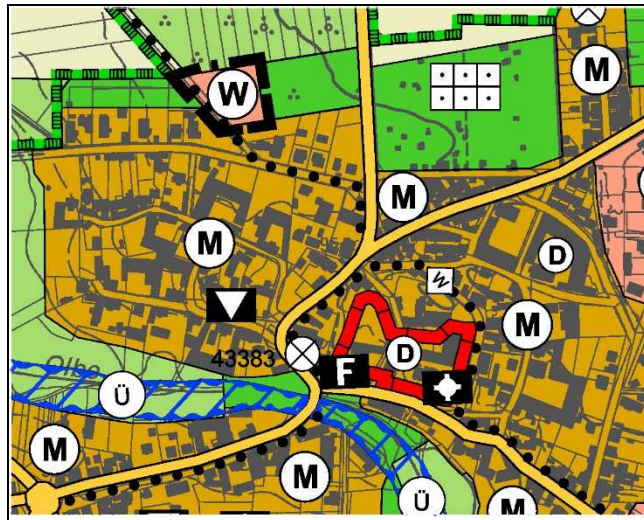
Rottmersleben

Änderungsbereich 19

Darstellung einer Wohnbaufläche nördlich zum Olbetal

Fläche: 0,42 Hektar
ca. 5 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



Schackensleben

Änderungsbereiche 20 und 21

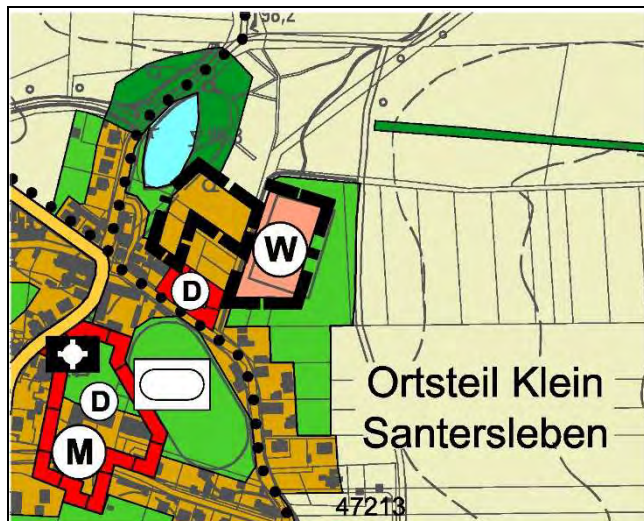
Darstellung von Wohnbauflächen

20. Erweiterung der gemischten Baufläche Am Sportplatz
Fläche 0,37 Hektar

21. Wohnbaufläche östlich Am Sportplatz auf dem bisherigen Bolzplatz
Fläche 0,60 Hektar
gesamt Fläche: 0,97 Hektar

ca. 10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



Wellen

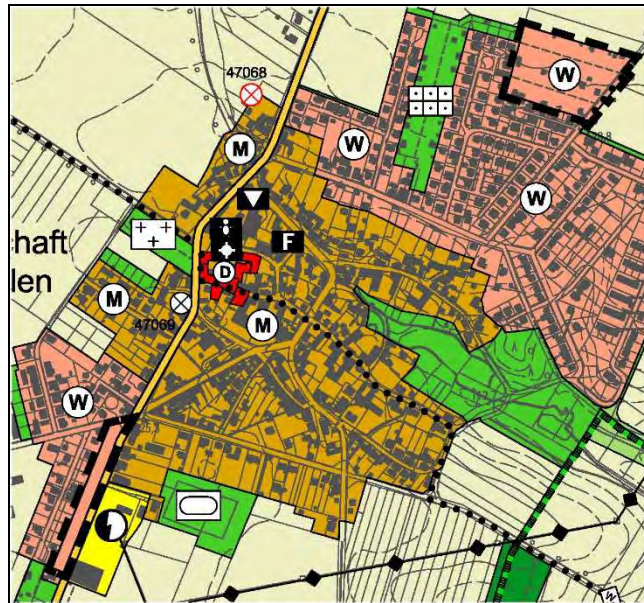
Änderungsbereiche 22 und 23

Darstellung von Wohnbauflächen

22. auf der ehemaligen Kleingartenanlage Irxleber Weg
Fläche 2,16 Hektar

23. im Süden zwischen Gartenweg und Ernst-Thälmann-Straße
Fläche 0,57 Hektar

gesamt Fläche: 2,73 Hektar
ca. 38 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Mit den vorgesehenen Baugebieten kann für den Zeitraum bis zum Jahr 2035 ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen in allen Ortslagen unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Beschränkung der Entwicklung in den nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf gesichert werden. Die Ortschaft Niederndodeleben verfügt über einen Bahnanschluss, bei einer stündlichen Taktfrequenz beträgt die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Magdeburg 10 Minuten. Der Standort bildet daher neben dem zentralen Ort einen Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung.

2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen

Aufgrund von Lieferkettenproblemen während der Corona-Pandemie wurde deutlich, dass der Umfang der Lagerhaltung für Waren und Zwischenprodukte in Deutschland wesentlich erhöht werden muss, um eine reibungslose Produktion und einen kontinuierlichen Warenabsatz zu sichern. Zahlreiche Logistikunternehmen suchen daher geeignete Standorte in der Nähe der Autobahnen an verkehrlich zentral gelegenen Standorten für logistische Zwecke. Die Region Magdeburg bietet mit dem Magdeburger Kreuz mit den Anbindungen in Richtung Berlin, Hannover und Leipzig, Dresden gute Voraussetzung für die Ansiedlung von Logistikbetrieben. Mit Fertigstellung der Autobahn A14 nach Norden wird sich die Anbindung weiter verbessern. Die Firma Hövelmann hat in den letzten Jahren den Standort Hermsdorf im Gewerbegebiet Am Knühl erheblich ausgebaut. Die im Industriegebiet noch vorhandenen Freiflächen werden vollständig ausgenutzt, so dass am Betriebsstandort keine Flächenreserven bestehen.

Weitere Industrieansiedlungen erfolgten nördlich dieser Flächen durch die Firma Panattoni und zwischen dem Industriegebiet und dem Elbepark durch die Firma Kwetters und im Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz durch die Firma Greenline. Insgesamt wurden in den letzten 5 Jahren im Gemeindegebiet 45,32 Hektar Industrie- und Gewerbegebiete erschlossen und bebaut. 16 Hektar entfallen davon allein auf die Flächen der Firma Hövelmann.

Die Gemeinde Hohe Börde erwartet weiterhin durch die Entwicklung des High-Tech-Parkes am Standort Magdeburg Eulenberg / Sülzetal / Wanzleben wesentliche Entwicklungsimpulse für ortsansässige Betriebe, die hierfür zusätzliche Flächen benötigen. Die INTEL-Studie der CIMA geht davon aus, dass bezogen auf die initiale Entwicklung von 3.000 Arbeitsplätzen im Unternehmen INTEL insgesamt 4.000 weitere Arbeitsplätze (Faktor 1,33) entstehen. Für die Gesamtzahl von 9.000 Arbeitsplätzen bei der Firma INTEL geht die Studie von 13.000 weiteren Arbeitsplätzen (Faktor 1,44) aus. Hiervon entfällt der Hauptteil auf die Unternehmen, die im High-Tech-Park angesiedelt werden sollen. Dies sind Zulieferer und verarbeitende Betriebe der Halbleiterprodukte. Die 4.000 weiteren Arbeitsplätze entstehen jedoch nicht nur in Betrieben, die sich neu ansiedeln, sondern auch in Betrieben, die in der Region bereits vorhanden sind. Deren Entwicklung benötigt ebenfalls zusätzliche Flächen, die sich am bisherigen Standort orientieren. Die Deckung des Flächenbedarfes in der Gemeinde Hohe Börde ansässiger Betriebe ist ein Eigenbedarf der Gemeinden. Dieser unterliegt dem grundgesetzlich geregelten Schutz nach Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz als eigene Angelegenheit der Gemeinde.

Die Gemeinde Hohe Börde verfügt im Bestand über eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung mit Gewerbebetrieben. Gegenüber den in der Gemeinde wohnenden 8.786 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten nur 4.082 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (46,2%) in der Gemeinde (Stand 2020). Der Anzahl von 7.326 Auspendlern stehen 2.619 Einpendler gegenüber.

Bedarf aus der Erweiterung ortsansässiger Unternehmen

Die Firma Hövelmann Logistik beabsichtigt den Standort Hermsdorf zu ihrem zentralen Betriebsstandort auszubauen und hat einen erheblichen Erweiterungsbedarf von insgesamt ca. 40 Hektar angemeldet. In den letzten 5 Jahren hat die Firma auf 16 ha im Industriegebiet neue Hallen errichtet, ihr Betriebsgrundstück ist damit vollständig bebaut. Diese Erweiterungen können nur angrenzend an das vorhandene Industriegrundstück der Firma erfolgen. Das vorhandene Industriegebiet Am Knühl Hermsdorf ist vollständig ausgelastet. Am Westrand des Gebietes noch freie Flächen sind als Erweiterungen für bestehende Betriebe gebunden.

Die Erweiterungen sollen westlich angrenzend an das Industriegebiet Hermsdorf Am Knühl erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, dass eine weitere direkte Anbindung an das Straßennetz erfolgt, die im Nordosten der Fläche an die Straße Am Knühl geplant ist.

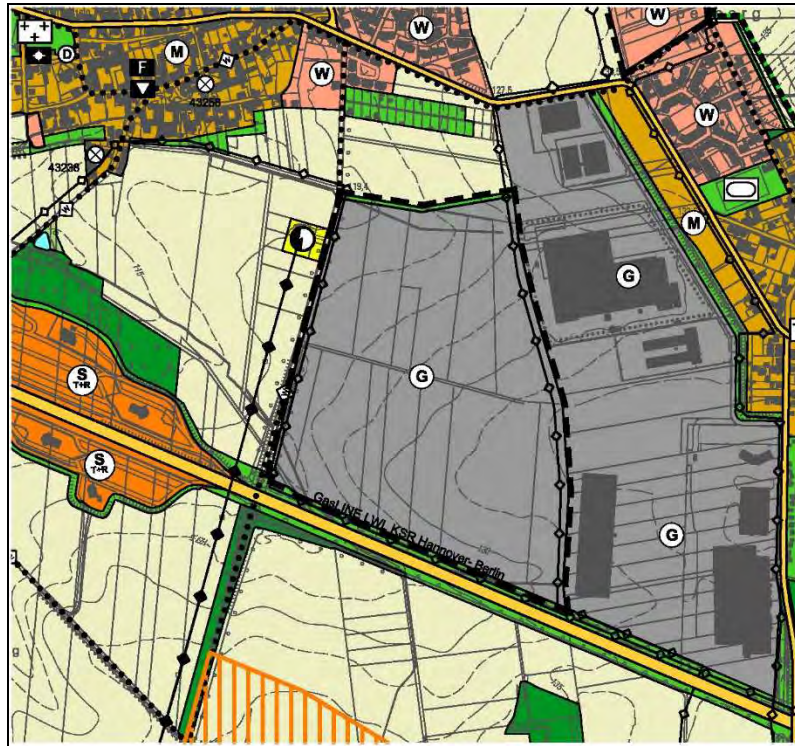
Änderungsbereich 24

gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Industriegebietes Hermsdorf auf die Gemarkung Groß Santersleben

Fläche 42,0 Hektar

Durch die Erweiterung können bedarfsgerecht Flächen für die Erweiterung des Unternehmens vorgehalten werden.

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011



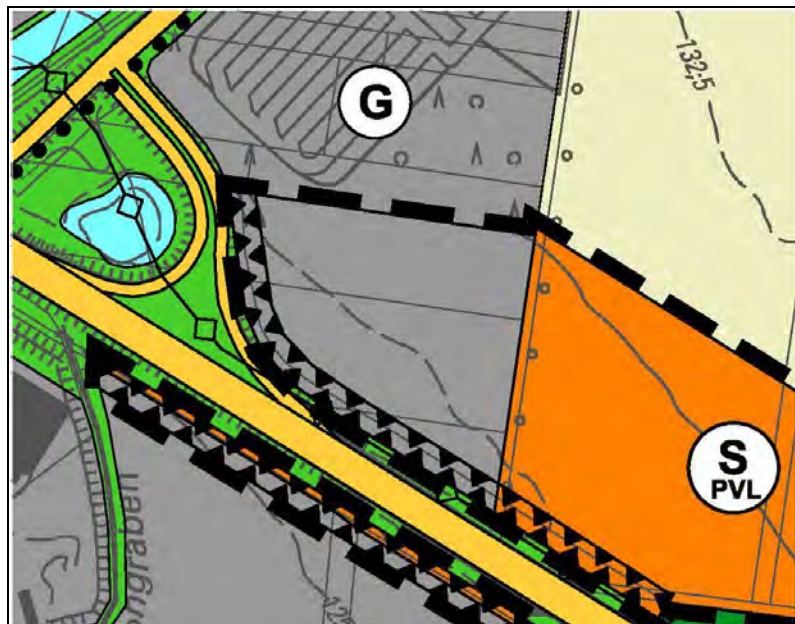
Der Autohof im Gewerbegebiet Hohenwarsleben hat einen Erweiterungsbedarf auf die Flächen südlich des Autohofes bis zur Bundesautobahn angemeldet. Der Autohof beabsichtigt auf den Flächen den im Bestand überlasteten gesicherten Lkw-Parkplatz zu erweitern. Hierbei ist die Einordnung eines Lärmschutzes gegenüber der Bundesautobahn A2 zu beachten.

Änderungsbereich 25

gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Autohofes Hohenwarsleben

Fläche 3,15 Hektar

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

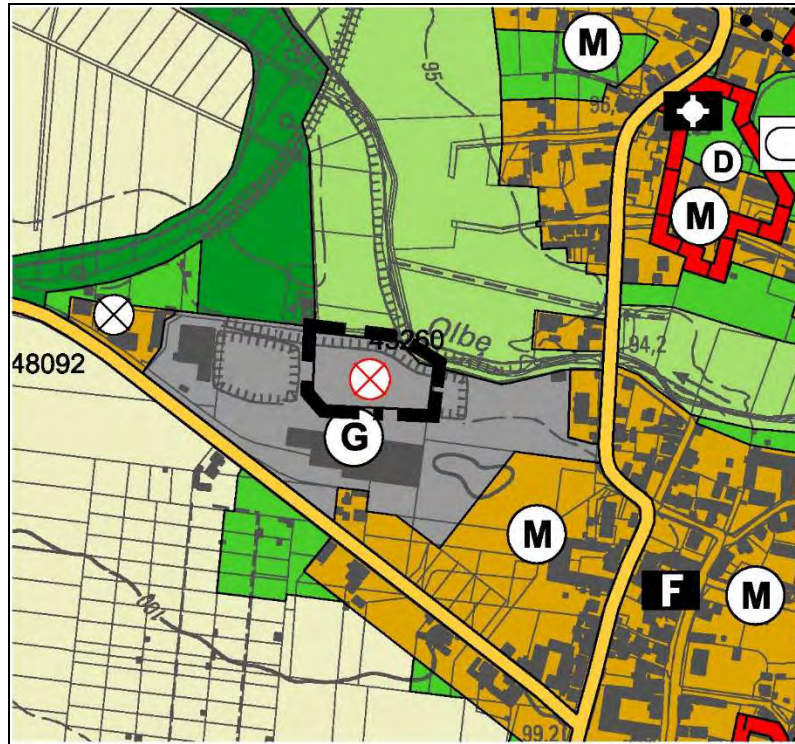


Die R.Thomsen Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH Schackensleben beabsichtigt den bestehenden Betriebsstandort auf die ehemaligen Absatzbecken der Zuckerfabrik Schackensleben zu erweitern. Die Fläche ist bisher als Grünfläche dargestellt. Sie gehört zum Betriebsgelände des Unternehmens. Die Fläche wird in gewerbliche Baufläche geändert.

Änderungsbereich 26

gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Schackensleben

Fläche 0,66 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

allgemeiner Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Hohe Börde

Die Gemeinde Hohe Börde verfügt trotz einer hervorragenden Lage an der Bundesautobahn A2 nur über ein unterdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Gemeinde beabsichtigt eine Erhöhung der zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. In den vergangenen 5 Jahren wurden 44,32 Hektar Gewerbe- und Industriegebiet in Nutzung genommen, von denen ein Anteil von ca. 16 Hektar auf die Firma Hövelmann entfällt, für die im Änderungsbereich 24 weitere Flächen bereitgestellt werden sollen. Ca. 28,32 Hektar der besiedelten gewerblichen Bauflächen der letzten Jahre entfallen auf den allgemeinen Bedarf. Für den Zeitraum bis zum Jahr 2035 ergibt sich daraus ein weiterer Bedarf von ca. 68 Hektar an gewerblicher Baufläche.

Im Bestand stehen folgende gewerbliche Bauflächen zur Verfügung:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen						
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Erschließung
Ortschaft Hermsdorf						
1. Bebauungsplan Nr.12-1 Gewerbegebiet Hermsdorf	10.10.1990	33,65	20,62	0,62	teilweise geeignet	erschlossen
2. Bebauungsplan Nr.12-2 Hermsdorf	10.10.1990	20,02	6,23	1,55	nicht geeignet	erschlossen
3. Bebauungsplan Nr.12-3 Hermsdorf	10.10.1990	27,60	25,60	0	geeignet	erschlossen
4. Bebauungsplan Nr.12-4 Hermsdorf	10.10.1990	22,13	20,20	(1,87)	nicht geeignet (nicht für den allgemeinen Bedarf geeignet)	erschlossen
Ortschaft Hohenwarsleben						
5. Bebauungsplan Nr.13-1 Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz I	12.05.1992	49,03	42,53	17,68	teilweise geeignet	erschlossen
6. Bebauungsplan Nr.13-7 Industrie- und Logistikpark	Satzungsbeschluss 01.10.2024	12,23	11,18	11,18	teilweise geeignet	teilerschlossen
Ortschaft Irxleben						
7. Bebauungsplan Nr.14-1 Gewerbegebiet 1 und 2	06.05.1991	27,14	21,16	3,49	teilweise geeignet	erschlossen
8. Bebauungsplan Nr.14-2 Gewerbegebiet 3	06.05.1991	18,20	15,95	0	teilweise geeignet	erschlossen
Ortschaft Niederndodeleben						
9. Bebauungsplan Magdeburger Straße	27.09.1993	23,48	5,59	0	nicht geeignet	erschlossen
Ortschaft Schackensleben						
10. ehemalige Zuckerfabrik Schackensleben	kein Bebauungsplan	-	3,50	0	nicht geeignet	erschlossen
11. Industriegebiet Asphaltmischwerk an der Landesstraße L24	28.04.1993	3,65	3,65	0	geeignet	erschlossen
Ortschaft Bebertal						
12. Gewerbegebiet Dönstedt Ortsausgang Richtung Haldensleben	kein Bebauungsplan	-	2,54	1,62	nicht geeignet	teilerschlossen
		237,13	178,75	36,14		

allgemeiner Bedarf an gewerblichen Bauflächen (ohne konkrete Vorhaben)	68,00 Hektar
in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bestehende freie Bauflächen	36,14 Hektar
zusätzlich im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Flächen nördlich Am Markt (noch nicht in Nutzung)	<u>4,31 Hektar</u>

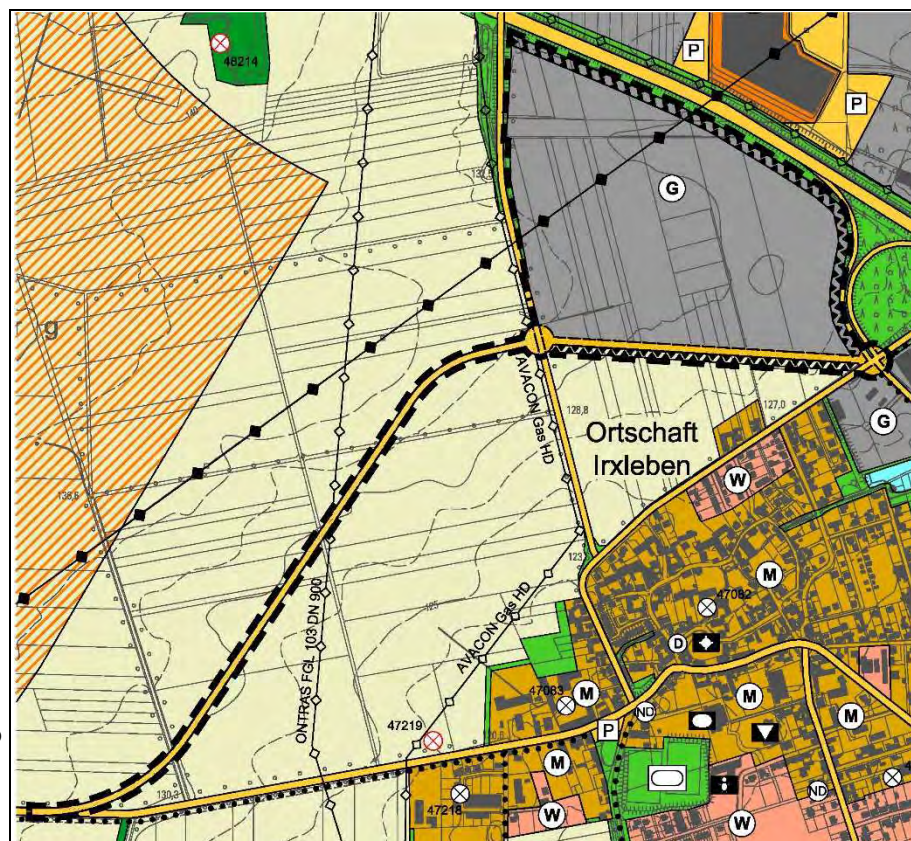
nicht gedeckter allgemeiner Bedarf an gewerblichen Bauflächen 27,55 Hektar

Für die Deckung des allgemeinen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen ist nördlich angrenzend an die Anschlussstelle Irxleben der Bundesautobahn A2 die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes vorgesehen. Dieses soll über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße angeschlossen werden, die später als Ortsumgehung Irxleben im Zuge der Bundesstraße B1 gewidmet werden soll. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass entlang der Bundesautobahn A2 und südlich der neuen Straße Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Änderungsbereich 27

gewerbliche Baufläche und Gewerbeverbindungsstraße Irxleben Nord

Fläche 28,85 Hektar



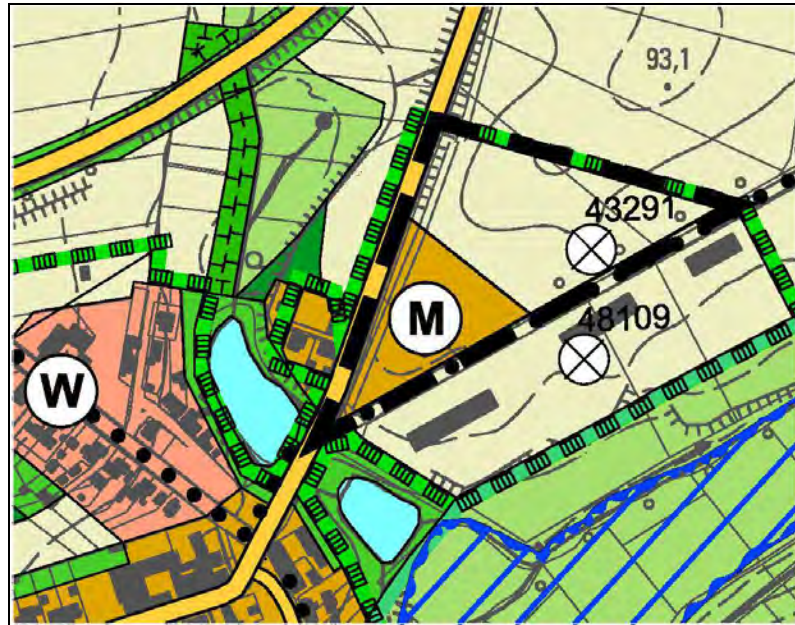
[ALK/TK10 10/2017] ©
LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Mit dem Änderungsbereich 27 stehen insgesamt 1,3 Hektar gewerbliche Baufläche mehr als der konkrete Bedarf zur Verfügung. Im Gegenzug ist eine Rücknahme der gewerblichen Entwicklungsfläche im Änderungsbereich 28 in Bebertal vorgesehen. Diese Fläche ist nicht mehr umsetzbar, da der Eigentümer das vorhandene Gebäude als Wohnsitz ausgebaut hat. Weiterhin besteht für diese Fläche kein konkreter Bedarf mehr, da die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes, der bisher der Grund für die Darstellung der gewerblichen Baufläche war, weiter ortintegriert im Änderungsbereich 29 vorgesehen wird. Die Fläche wird geändert in gemischte Baufläche für das bestehende Wohnhaus und Fläche für die Landwirtschaft für die bisher unbebaute Fläche.

Änderungsbereich 28

Rücknahme der gewerblichen Baufläche am Ortsausgang Dönstedt in der Ortschaft Bebertal

Fläche 2,54 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Hierdurch werden die noch nicht besiedelten gewerblichen Bauflächen um 1,62 Hektar reduziert. Insgesamt ist damit ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen vorhanden.

Stärkung der örtlichen Nahversorgung in den Ortschaften

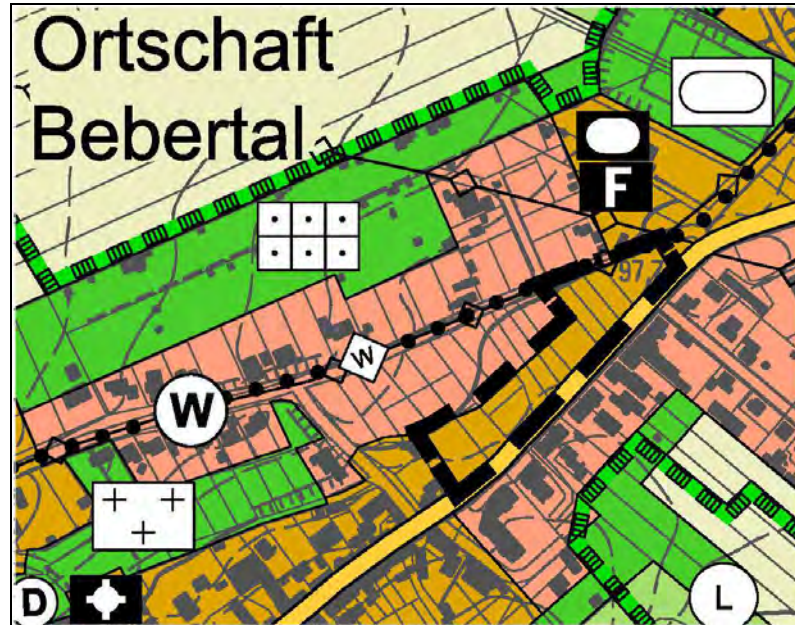
Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Stärkung der örtlichen Nahversorgung, um eine verbrauchernahe Versorgung in den Ortsteilen zu ermöglichen. Die Voraussetzungen für eine örtliche Nahversorgung sind nicht in allen Ortschaften gegeben, da für einen wettbewerbsfähigen Nahversorgungsmarkt ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial in den Ortschaften vorhanden sein muss. Örtliche Nahversorgungsmärkte mit einem den Grundbedarf umfassenden Angebot an Lebensmitteln sind in den Ortschaften Eichenbarleben, Hermsdorf (im Elbepark), Hohenwarleben, Irxleben und Niederndodeleben vorhanden. Standorte mit einem auf einzelne Warengruppen der Nahversorgung beschränktem Angebot bestehen in Ackendorf, Bebertal, Nordgermersleben und Schackensleben. Insbesondere im Westen des Gemeindegebietes besteht eine unzureichende verbrauchernahe Versorgung. Hinsichtlich des vorhandenen Kaufkraftpotenzials bietet die Ortschaft Bebertal die erforderlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsmarkt einer Größenordnung bis 800 m² Verkaufsfläche.

Hierfür wurde im Änderungsbereich 29 ein Standort an der Friedensstraße durch Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen.

Änderungsbereich 29

gemischte Baufläche zur
Ansiedlung eines
Nahversorgungsmarktes in
Bebertal

Fläche 0,66 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

2.4. Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu.

Um das langfristige Ziel zu erreichen, die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2050 auf Null zu reduzieren, hat sich die EU folgende Zwischenziele für das Jahr 2030 gesetzt (Stand Juni 2022):

- Die EU-internen Treibhausgas-Emissionen werden bis 2030 um mindestens 55% im Vergleich zu 1990 gemindert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 40% des gesamten Endenergieverbrauches gesteigert.
- Die Energieeffizienz wird um 39% gesteigert im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen.

Neben den Windenergieanlagen ist der Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie hierbei von besonderer Bedeutung. Die Gemeinde Hohe Börde leistet im Bestand mit mehreren Gebieten für Windenergieanlagen einen erheblichen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien. Aufgrund hochwertiger landwirtschaftlicher Böden soll die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden für Photovoltaik-Freiflächenanlagen begrenzt werden. Dies erfordert eine Steuerung der Zulässigkeit dieser Anlagen auch in Bereichen, in denen Photovoltaik-Freiflächenanlagen privilegiert sind. Die Gemeinde Hohe Börde hat hierfür ein gesamträumliches Konzept zur Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Jahr 2023 erarbeitet, das die Grundlage für die Darstellungen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes bildet.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2014 spielte die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine untergeordnete Rolle. Die Gemeinde hat bisher nur auf der Nordseite der Bundesautobahn A2 gegenüber der Ortschaft Tundersleben Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausweisung verfolgte das Ziel, gleichzeitig einen Lärmschutz für die Ortschaft Tundersleben zu ermöglichen. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.

In den Gewerbe- und Industriegebieten der Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben hat die Gemeinde Hohe Börde durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Photovoltaik-Freiflächenanlagen weitgehend ausgeschlossen, um die erschlossenen Standorte mit hochwertigen Böden ausschließlich für Gewerbe, das mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden

ist, vorzuhalten. Hierbei wurde der Bebauungsplan Hermsdorf Nr.2 nicht geändert, der überwiegend den Elbepark enthält. In der Folge entstanden hier zwei kleinere Photovoltaik-Freiflächenanlagen an der Paluckistraße mit einer Gesamtfläche von ca. 1 Hektar.

Planungsziele der Gemeinde für Photovoltaikanlagen

Als Ziele für Photovoltaik-Freiflächenanlagen strebt die Gemeinde Hohe Börde gemäß dem gesamträumlichen Konzept an:

1. Die Gemeinde Hohe Börde favorisiert weiterhin vor allem die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen und verfolgt als weiteres Planungsziel großflächige Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen zu überdachen und damit einer Doppelnutzung zu zuführen, um die für die Landwirtschaft hochwertigen Bördeböden für die ackerbauliche Nutzung zu erhalten.
2. Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen soweit dies mit den Zielen der Raumordnung, mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes, gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen und den städtebaulichen und landschaftsräumlichen Zielen der Gemeinde vereinbar ist.
3. Steuerung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlinien im Abstandsbereich von 200 Meter unter Berücksichtigung der Privilegierung dieser Anlagen nach § 35 BauGB bei Einhaltung der Ziele der Raumordnung, Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen des Natur- und Artenschutzes und sonstiger gesetzlicher und verordnungsrechtlicher Regelungen, Beschränkung des Entzuges hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen auf besonders geeignete Standorte und auf Standorte mit denen das städtebauliche Ziel der Gemeinde der Verbesserung des Lärmschutzes der Ortschaften erreicht werden kann.
4. Die als Sektor 1 Gebiete nach § 37 EEG eingestuften Flächen im Abstandsbereich von bis zu 500 Meter von Autobahnen und Schienenwegen sollen aufgrund der hochwertigen Bördeböden allgemein nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anspruch genommen werden. Im Ausnahmefall kann davon abgewichen werden, wenn Grundstücke die als geeignet eingestuft Flächen im 200 Meter Abstandsbereich geringfügig überschreiten oder wenn eine Bewirtschaftung der verbleibenden Restfläche mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar ist. Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete sind in der Gemeinde Hohe Börde nicht vorhanden. Weite Teile des Gemeindegebietes mit Ausnahme des Nordens der Gemarkung Bebertal umfassen landwirtschaftlich hochwertige Böden mit einem sehr hohen Ertragspotenzial. Grundsätzlich wird daher angestrebt, entsprechend dem Grundsatz G85 des Landesentwicklungsplanes landwirtschaftliche Böden nur in einem geringen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

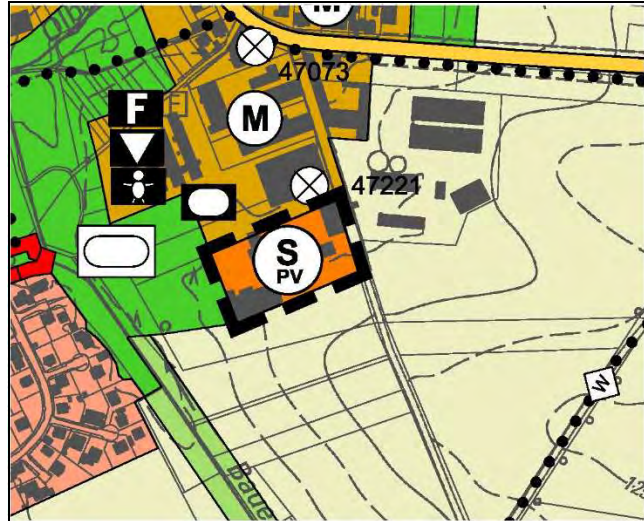
Folgende Flächen hat die gesamtäumliche Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen als geeignet bewertet:

- Flächen aus bisheriger gewerblicher und industrieller Nutzung

Änderungsbereich 30

Gewerbebetrieb am Ochtmersleber Weg in Eigenbarleben

Im Osten der Ortschaft Eichenbarleben befindet sich westlich des Ochtmersleber Weges eine Konversionsfläche aus ehemaliger gewerblicher Nutzung, die sich für die Einordnung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage eignet.
Größe: 0,97 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

ehemalige Ziegelei südlich der Karl-Marx-Straße in Hohenwarsleben:

Im Osten der Ortschaft Hohenwarsleben befand sich die ehemalige Ziegelei, die im Jahr 2003 abgebrochen wurde. Die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfordert hier eine artenschutzrechtliche Prüfung, da sich auf der Fläche inzwischen höherwertigere Biotoptypen angesiedelt haben.

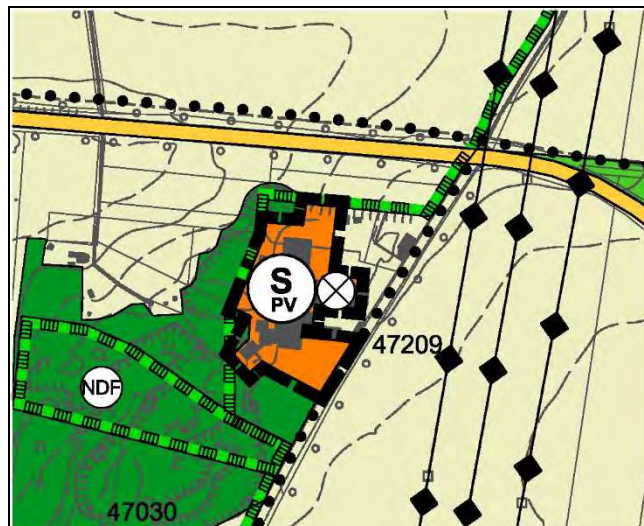
Diese Fläche wurde nicht als Änderungsbereich in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da sie sich unmittelbar am Ortsrand von Hohenwarsleben angrenzend an geplante Wohngebiete befindet.

Änderungsbereich 31

ehemalige Ziegelei am Ziegeleiweg südlich der Bundesstraße B1 in Hohenwarsleben

Die Fläche wird teilweise durch einen Kfz-Verwertungsbetrieb genutzt. Auf der Fläche sind die Ruinen der alten Ziegelei noch vorhanden. Sie eignet sich für die Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Größe: 1,34 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

alte Zuckerfabrik in Schackensleben:

Auf der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik entsteht im Süden eine Wohnbebauung an der Bahnhofstraße sowie ein Grundstück in 2.Reihe. Im Norden hat sich ein Tischlereibetrieb angesiedelt.

Auf den Flächen zwischen der Tischlerei und der Wohnbebauung sind umfangreiche Reste der abgebrochenen Bausubstanz vorhanden, die Flächen können für Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht erforderlich, da die Fläche als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

ehemaliges Asphaltmischwerk an der Landesstraße L24 zwischen Rottmersleben und Bornstedt in Schackensleben:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bisher wurde die gewerbliche Nutzung nicht reaktiviert, so dass eine Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen geprüft werden sollte. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

- Konversionsflächen aus bisheriger Nutzung für landwirtschaftliche Betriebsstätten

Änderungsbereich 32

Flächen zwischen den Geflügelhaltungsanlagen an der Burgstraße in Bebertal

Die der Hühneraufzucht dienende Anlage nördlich der Ortslage weist zwischen den Ställen größere Freiflächen auf, die sich für die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignen.

Größe: 0,85 Hektar



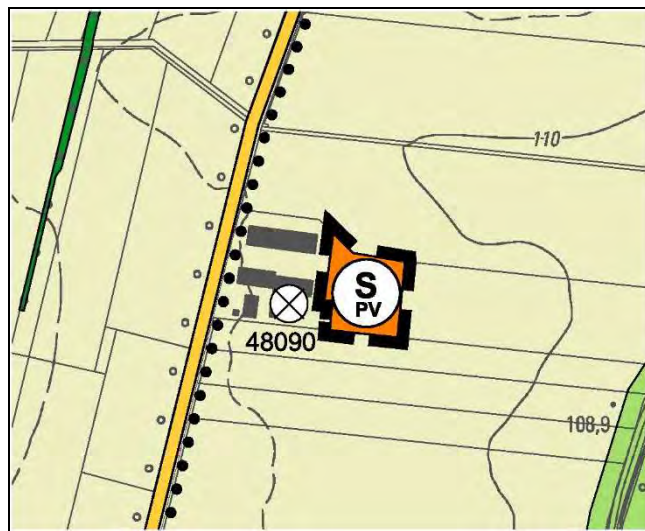
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Änderungsbereich 33

landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Schackensleber Straße nördlich von Eichenbarleben

Die Betriebsstätte ist in Nutzung. Im Osten enthält sie nur gering genutzte Flächen, die sich für Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignen.

Größe: 0,64 Hektar.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Änderungsbereich 34

Fläche an der Lüneburger Heerstraße auf einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte nördlich von Groß Santerleben

Die Fläche ist am Rand durch geschlossene Baumreihen eingegrünt und umfasst ein Betonbecken, das nicht mehr in Nutzung ist und sich für Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignet.

Größe: 0,76 Hektar

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



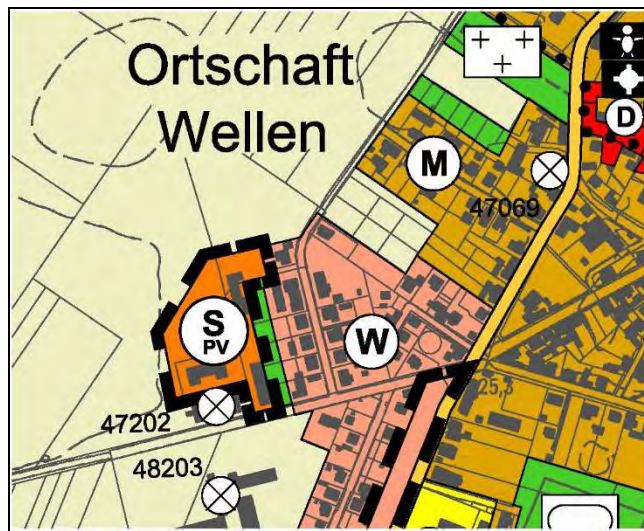
Änderungsbereich 35

Fläche nördlich des Hemsdorfer Weges auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte in Wellen

Die Gebäude sind überwiegend nur noch Ruinen. Nach Abbruch der Gebäude eignet sich die Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Größe: 1,10 Hektar

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



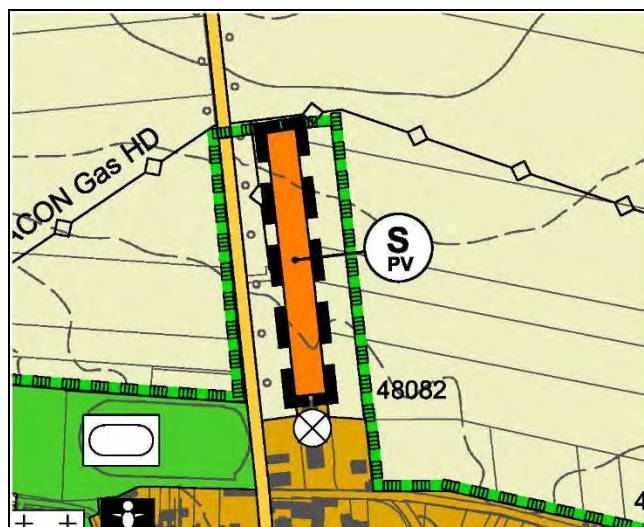
Änderungsbereich 36

Fläche am Nordrand von Nordgermersleben auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte

Ein Planverfahren wurde für diese Fläche bereits begonnen.

Größe: 0,84 Hektar

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



- Konversionsflächen aus bergbaulicher Nutzung

Die gesamträumliche Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bewertet nur eine Fläche aus ehemaliger bergbaulicher Nutzung als geeignet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Dies ist der Kiesabbau Magdeburg – Diesdorf südlich der Landesstraße L49 zwischen Niederndodeleben und 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 L49 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 den Flächennutzungsplan übernommen. Die Fläche wurde bisher noch nicht rekultiviert. Nach Abschluss des Abbaus eignet sich die Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Sie ist randlich bereits eingegrünt. Da sie noch nicht abschließend wieder hergestellt wurde, wurde sie noch nicht als Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

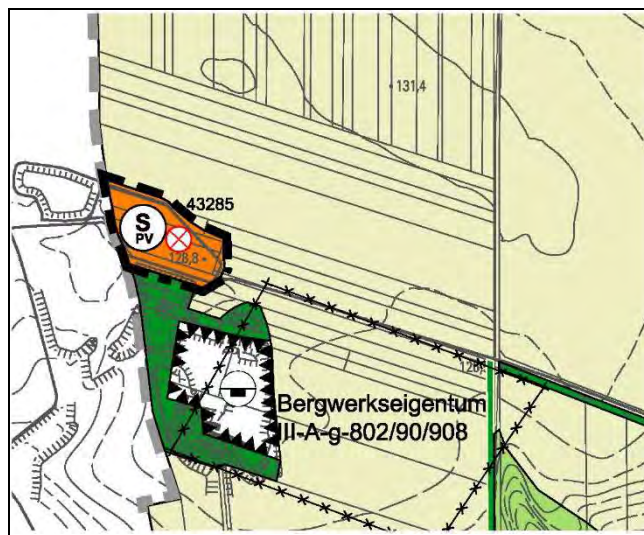
- Konversionsflächen aus ehemaliger Nutzung als Deponie

Folgende Konversionsstandorte aus abfallwirtschaftlicher Nutzung wurden im gesamträumlichen Konzept als geeignet bewertet:

Änderungsbereich 37

Schadstoffdeponie westlich von Bebertal

Für eine Nutzung als Baufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet erforderlich.
Größe: 1,56 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Änderungsbereich 38

Deponie am Gieseberg südlich von Bebertal

Für eine Nutzung als Baufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Die Fläche wurde 2022 neu bepflanzt.
Größe: 1,95 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Änderungsbereich 39

Mülldeponie in Rottmersleben an der Straße nach Bornstedt

Größe: 0,90 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Klärateiche der ehemaligen Zuckerfabrik in Schackensleben:

Für die Klärateiche der ehemaligen Zuckerfabrik in Schackensleben hat die Firma R.Thomsen, Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH einen Bedarf als Erweiterungsfläche angemeldet. Sie wurde daher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

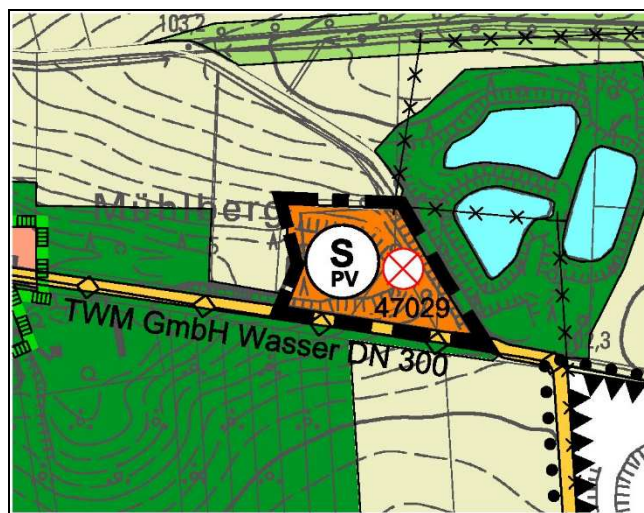
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet war der Änderungsbereich 50, die ehemalige Deponie östlich von Hohenwarsleben bisher nicht als Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorgesehen. Aufgrund der Abschirmung durch Waldflächen ist die Deponie nur gering landschaftsbildwirksam, weshalb die Gemeinde eine Nutzung dieses Standortes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen anstrebt. Dies bedarf der weiterer Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde.

Änderungsbereich 50

ehemalige Deponie östlich von Hohenwarsleben

Für eine Nutzung als Baufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Größe: 1,36 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlagen im Abstandsbereich von 200 Meter

Ziel der Gemeinde ist die Steuerung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlagen im Abstandsbereich von 200 Meter unter Berücksichtigung der Privilegierung dieser Anlagen nach § 35 BauGB bei Einhaltung der Ziele der Raumordnung, Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen des Natur- und Artenschutzes und sonstiger gesetzlicher und verordnungsrechtlicher Regelungen. Der Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soll auf besonders geeignete Standorte und auf Standorte, mit denen

das städtebauliche Ziel der Gemeinde der Verbesserung des Lärmschutzes der Ortschaften erreicht werden kann, begrenzt werden.

Bereits vor der Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) waren Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung von mindestens 15 Metern und bis zu einer Entfernung von 200 Metern als förderwürdig eingestuft worden. Im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches vom 04.01.2023 wurden Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Abstand von bis zu 200 Metern von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich eingestuft. Soweit Photovoltaik-Freiflächenanlagen in diesem Bereich nicht den Zielen der Raumordnung oder anderen gesetzlichen oder verordnungsrechtlichen Regelungen widersprechen, sind sie somit allgemein zulässig.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stützt diese Priorisierung entlang von Autobahnen und Schienenwegen bisher nicht und verweist ausschließlich auf die Nutzung von Konversionsflächen.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt:

Z 115: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen."*

Weiterhin gelten die Grundsätze:

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

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

Die Gemeinde Hohe Börde hat das Ziel Z115 im Rahmen der gesamträumlichen Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen beachtet und die Wirkung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes unter Berücksichtigung der Grundsätze G84 und G85 bewertet.

Die Privilegierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im 200 Meter Abstandsbereich zu Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen bewirkt, dass nur standörtlich konkretisierte Ziele der Raumordnung gemäß § 35 Abs.3 Satz 2 BauGB gegenüber der Privilegierung durchgreifen. Dies sind nur die Vorranggebietsfestlegungen. Grundsätzlich ist im Gemeindegebiet der Privilegierung Raum zu geben, auch wenn fast nur sehr hochwertige Böden in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Steuerung der privilegierten Anlagen ist nur über Bebauungspläne möglich, die die Flächen einbeziehen, auf denen Photovoltaik Freiflächenanlagen errichtet werden sollen, und die Flächen, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Folgende Bundesautobahnen und zweigleisige Schienenwege tangieren das Gemeindegebiet:

- Bundesautobahn A2 im Abschnitt von Tundersleben bis zur Querung der Landesstraße L48 zwischen Ebendorf und Olvenstedt
- Bundesautobahn A14 im Abschnitt zwischen Magdeburger Kreuz bis zur Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Hohendodeleben
- Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg – Braunschweig in den Gemarkungen Niederndodeleben, Wellen und Ochtmersleben

Im Rahmen der Konzeption wurden alle landwirtschaftlich oder nicht genutzten Flächen, die nicht mit harten Ausschlusskriterien belegt sind, erfasst. Als harte Ausschlusskriterien wurden bewertet:

1. Einstufung als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes
2. Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (FFH Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) in denen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
3. Lage in Überschwemmungsgebieten
4. Vorhandensein geschützter Biotope
5. baulich genutzte Flächen

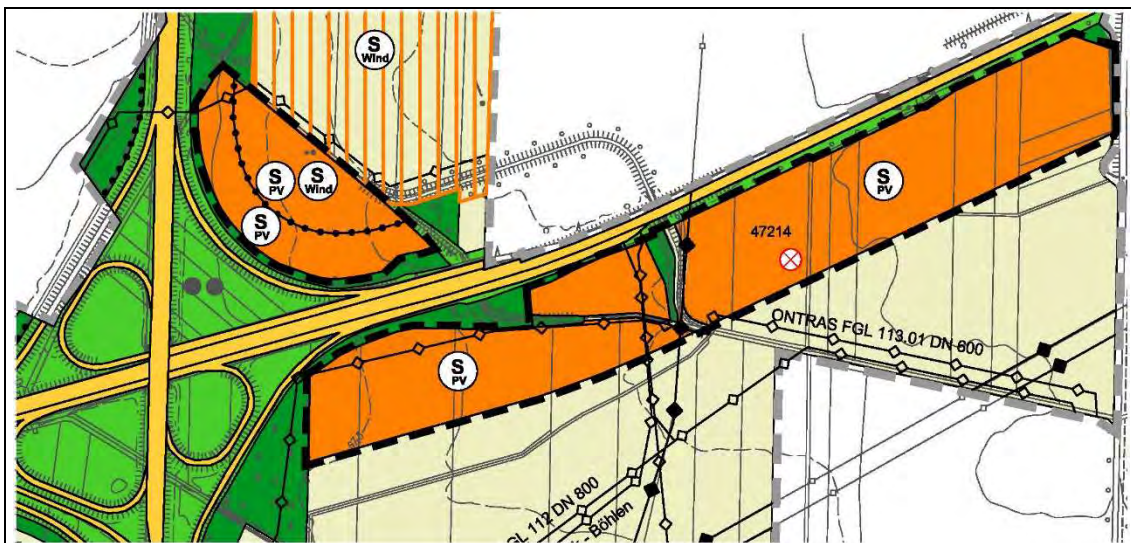
6. standortkonkrete Ziele der Raumordnung durch Vorranggebiete für die Landwirtschaft, Vorranggebiete für Natur- und Landschaft, Vorranggebiete für den Rohstoffabbau (oberirdisch), Vorranggebiete für den Hochwasserschutz oder Vorranggebiete für militärische Anlagen

Für die standortkonkreten Ziele ist der Regionale Entwicklungsplan 2006 und der Landesentwicklungsplan 2010 zugrunde zu legen. In Aufstellung befindliche Ziele hemmen die Priorisierung einer Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach § 35 Abs.1 BauGB nicht. Sie können lediglich im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden und sind somit keine harten Ausschlusskriterien. Außerhalb der mit harten Ausschlusskriterien belegten Flächen wurden 18 Teilflächen im Abstandsbereich von 200 Meter zur Bundesautobahn A2 in den Gemarkungen Nordgermersleben, Groß Santerleben, Irxleben/Hermsdorf, Hohenwarsleben und Niederndodeleben, 18 Teilflächen im Abstandsbereich zur Bundesautobahn A14 in der Gemarkung Niederndodeleben sowie 12 Teilflächen entlang der Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig in den Gemarkungen Niederndodeleben, Wellen und Ochtmersleben untersucht. Die Gemarkungen Bornstedt, Schackensleben, Eichenbarleben sowie Teile der Gemarkungen Groß Santerleben und Wellen sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgesetzt und scheiden daher aus. Weiterhin ist im Landschaftsschutzgebiet "Hohe Börde" die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Diese Flächen in den Gemarkungen Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben und Wellen sind daher grundsätzlich ausgeschlossen worden.

Im Ergebnis hat die Gemeinde Hohe Börde die folgenden Flächen als geeignet bewertet:

Änderungsbereiche 40 und 41

Flächen an der Bundesautobahn A2 östlich des Magdeburger Kreuzes



[ALK/TK10 10/2017] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Die betroffenen Flächen weisen Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch das nördlich der Bundesautobahn A2 gelegene Windenergieanlagegebiet auf. Sie werden daher als bedingt geeignet im Rahmen der gesamträumlichen Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bewertet. Auf der Fläche ist eine ehemalige Deponie vorhanden.

Größe Änderungsbereich 40: 7,41 Hektar

Größe Änderungsbereich 41: 25,43 Hektar

Änderungsbereiche 42, 43 und 44

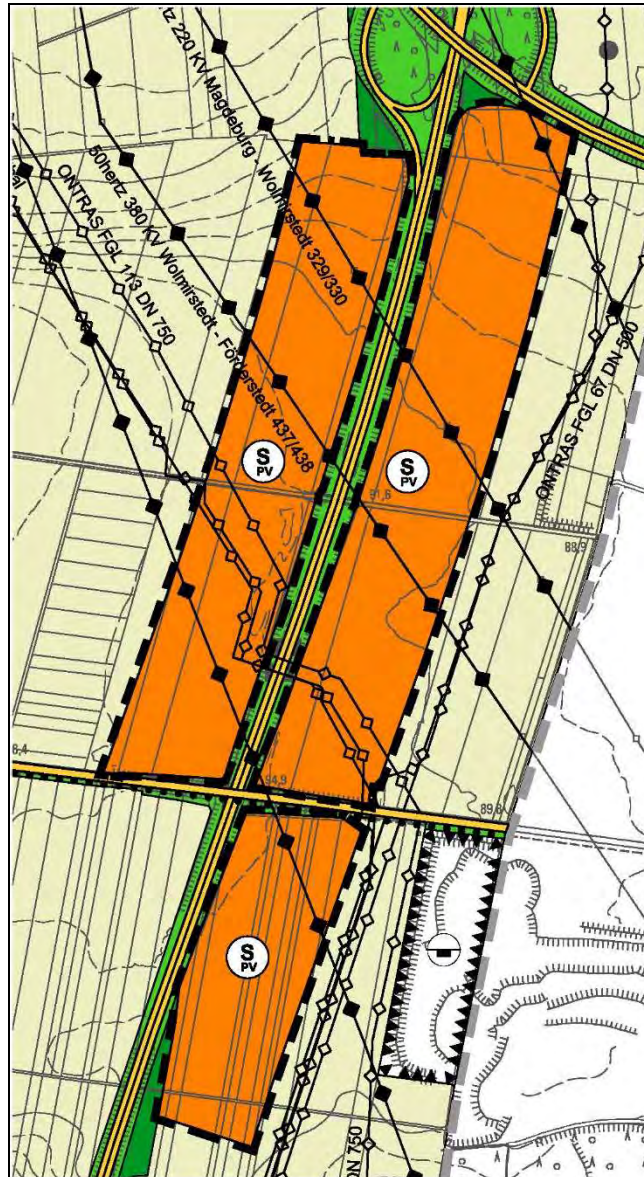
Flächen an der Bundesautobahn A14
östlich von Niederndodeleben

Die betroffenen Flächen weisen eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes durch den Trassenkorridor mehrerer Hochspannungsfreileitungen auf. Sie wurden daher als bedingt geeignet im Rahmen der gesamtträumlichen Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bewertet.

Größe Änderungsbereich 42: 18,78 ha

Größe Änderungsbereich 43: 20,59 ha

Größe Änderungsbereich 44: 9,59 ha



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Trotz negativer Gesamtbewertung aufgrund der Kriterien:

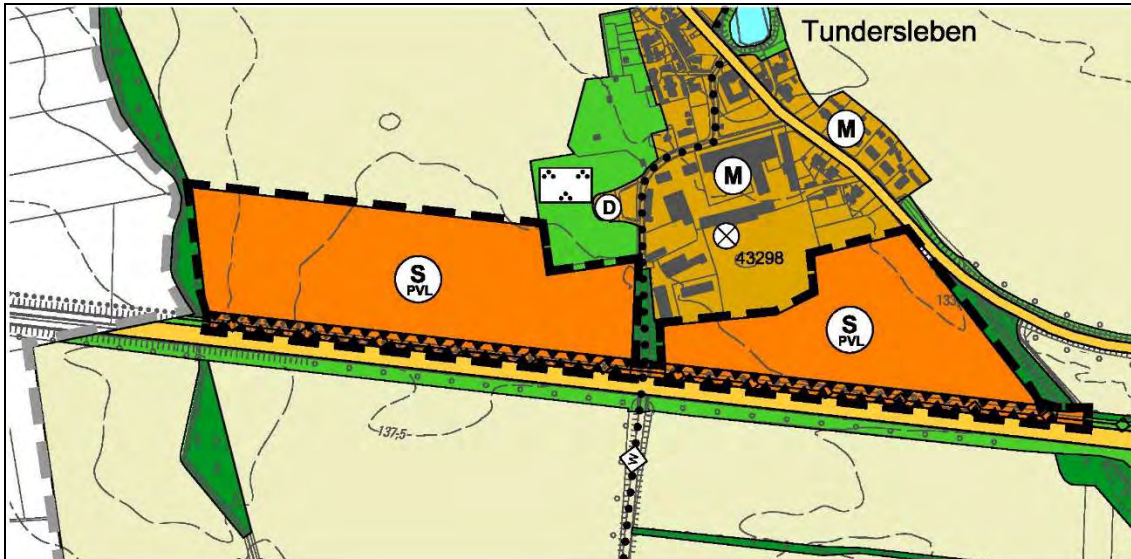
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung des Naturhaushaltes
- Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes und
- Beeinträchtigung der Landwirtschaft

möchte die Gemeinde Hohe Börde die Möglichkeit nutzen, Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Abstandsbereich von 200 Metern dort vorzusehen, wo durch eine Anordnung auf einem Wall oder einer Wand ein Lärmschutz für die Ortslagen gegenüber der Bundesautobahn bewirkt werden kann. Grundsätzlich erfordert dies eine Regelung über Bebauungspläne, um die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf diesen Flächen zu steuern. Die Anordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Lärmschutz verursacht erhöhte Investitionen, die es gegebenenfalls erfordert größere Flächen vorzusehen, die die Wirtschaftlichkeit verbessern.

Folgende Flächen wurden für Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Voraussetzung einer Kombination mit Lärmschutz dargestellt:

Änderungsbereich 45

Lärmschutz Tundersleben parallel zur Bundesautobahn A2 zwischen der Autobahn und Tundersleben



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Im gesamtträumlichen Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen waren zusätzlich die Flächen südlich der Bundesautobahn A2 enthalten. Auf diese wurde verzichtet, da es sich hierbei um besonders hochwertige landwirtschaftliche Böden mit einer Ackerzahl von 95 Bodenpunkten handelt.

Größe: 20,17 Hektar

Änderungsbereiche 46 und 47: Lärmschutz Groß Santerleben



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den Änderungsbereichen 46 und 47 in der Form, dass ein Lärmschutz bewirkt wird.

Größe Änderungsbereich 46: 12,29 Hektar

Größe Änderungsbereich 47: 3,10 Hektar

Änderungsbereiche 48 und 49

Lärmschutz Hohenwarsleben und Irxleben

Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den Änderungsbereichen 48 und 49 in der Form, dass ein Lärmschutz entlang der Bundesautobahn A2 bewirkt wird.

Größe Änderungsbereich 48: 6,88 ha

Größe Änderungsbereich 49: 5,95 ha

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011



Weitere Planungsziele und Empfehlungen für die Bauleitplanung

Aufgrund der Privilegierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen besteht in der Gemeinde Hohe Börde die Gefahr einer ungesteuerten Entwicklung, die den Zielen der Raumordnung widerspricht, vorrangig Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu nutzen. Es besteht die Gefahr der großflächigen Inanspruchnahme von Böden mit sehr hohem Ertragspotential und einer sehr hohen Bedeutung für die Landwirtschaft.

Mit einer gezielten Steuerung über Bebauungspläne soll das Ziel der Gemeinde gesichert werden, Photovoltaik-Freiflächenanlagen für Zwecke des Lärmschutzes entlang der Bundesautobahn umsetzen. Die Aufnahme der geeigneten Flächen in den Flächennutzungsplan ist die Voraussetzung zur Umsetzung der Ziele.

2.5. Redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage der nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne

Für folgende Bebauungspläne und inzwischen umgesetzte Einbeziehungssatzungen erfolgen redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes:

(Einbeziehungssatzungen werden nur einbezogen insoweit sie bereits umgesetzt wurden und als bebaute Fläche einzustufen sind.)

Ackendorf	Bebauungsplan Nr.41-3	Dorfstraße 89A
Ackendorf	Bebauungsplan Nr.41-4	Alte Gartenanlage
Bebertal	Einbeziehungssatzung	An der Beber (bebaut)
Bebertal	Einbeziehungssatzung	Im Stobenbrunnen (bebaut)
Bebertal	Einbeziehungssatzung	An der Kämpe (bebaut)
Bebertal	Bebauungsplan Nr.42-1	An der Kämpe
	2.Änderung	
Bebertal	Bebauungsplan Nr.42-10	An der Kämpe II
Eichenbarleben	Bebauungsplan Nr.06-6	Bornsteter Straße / Zum Felde
Groß Santerleben	Bebauungsplan Nr.28-5	Dorfstraße 21
Groß Santerleben	Bebauungsplan Nr.28-6	Kindertagesstätte am Sportplatz
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-7	Wohngebiet Gutensweger Straße
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-9	Wohngebiet II Gutensweger Straße
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-10	Wohngebiet Gersdorfer Str. / Teichweg
Hohenwarsleben	Bebauungsplan Nr.13-1	6.Änderung Gewerbepark I
		Magdeburger Kreuz
Hohenwarsleben	Bebauungsplan Nr.13-4	Umgehungsstraße / Rasthofweg
Irxleben	Bebauungsplan Nr.14-13	Helmstedter Straße / Alte Gärtnerei
Irxleben	Bebauungsplan Nr.14-14	Pflegezentrum Helmstedter Straße / Stadtweg
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-2	Im Lämmertal – Ergänzung am Olvensteder Weg
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-9	Walter-Rathenau-Straße
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-15	Walter-Rathenau-Straße II
Ochtmersleben	Bebauungsplan Nr.22-3	Otto-Grotewohl-Straße
Ochtmersleben	Bebauungsplan Nr.22-4	An der Tränke / Wellener Weg
Ochtmersleben	Bebauungsplan Nr.22-5	Westliche Parkstraße
Rottmersleben	Bebauungsplan Nr.45-7	An der Olbe
Wellen	Bebauungsplan Nr.25-5	Wohnpark Am Burgende / Hagenstraße

3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung

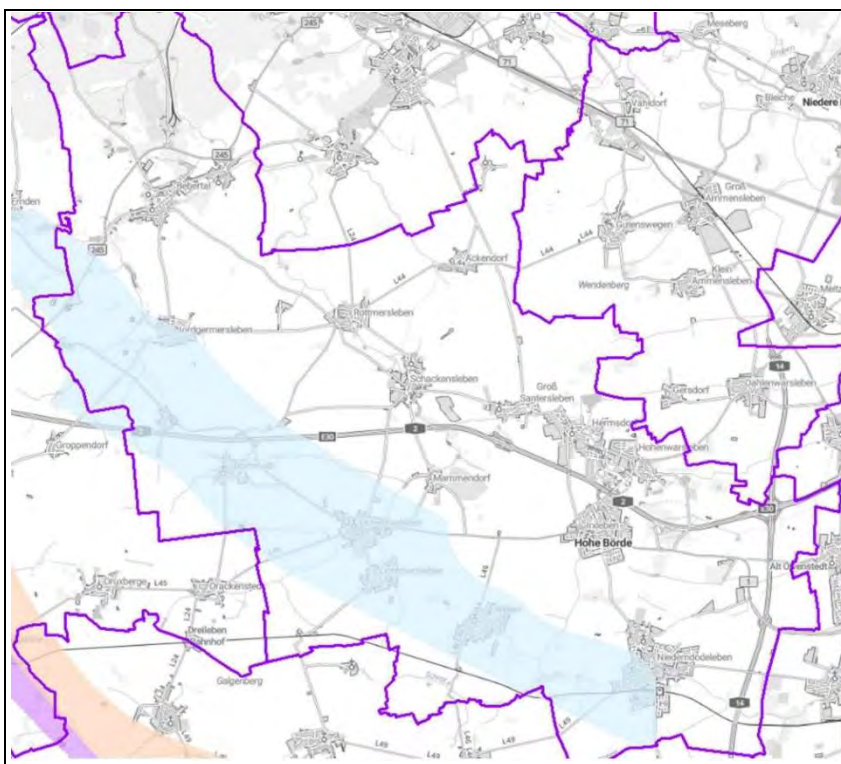
Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind zur Erschließung die Sachverhalte einer generellen Möglichkeit der Erschließung von Baugebieten zu prüfen, um die Umsetzbarkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten.

- Änderungsbereiche 1, 2, 4, 7 (teilweise), 13 (teilweise), 15 (teilweise), 17, 21 und 23
Die Änderungsbereiche befinden sich ganz oder teilweise an öffentlichen Straßen, die bereits erschlossen sind.
- Änderungsbereiche 3, 5, 6, 7 (Ostteil), 8, 9, 10, 11, 12, 13 (Ostteil), 14, 15 (Ostteil), 16, 18, 19, 20 und 22
Die Änderungsbereiche erfordern die Herstellung neuer Erschließungsanlagen und einen Anschluss an die Medien der Ver- und Entsorgung, der über vertragliche Vereinbarungen zu regeln ist.
- Änderungsbereich 24
Der Änderungsbereich 24 soll für den Teil der Erweiterung direkt über die Firma Hövelmann erschlossen werden. Eine weitere Anbindung ist über eine im Bebauungsplan Nr.12-4 Gewerbegebiet Am Knühl festgesetzte Erschließungsstraße geplant, die im Osten an die Straße Am Knühl anbindet. Eine straßenseitige Anbindung an die Lüneburger Heerstraße in Richtung groß Santerleben ist nur für den Havariefall zulässig.
- Änderungsbereich 25
Der Änderungsbereich umfasst die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlagen auf diese Fläche. Eine gesonderte Erschließung ist hierfür nicht erforderlich.
- Änderungsbereich 26
Der Änderungsbereich wird nur betriebsintern vom Gewerbegebiet Schackensleben aus erschlossen. Eine öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen.
- Änderungsbereich 27
Der Änderungsbereich 27 bedarf einer vollständig neuen Erschließung, die auch die Herstellung der Straßenanbindungen an neu zu schaffende Kreisverkehre mit der Landesstraße L47, der Kreisstraße K1163 (Irxleben-Hermsdorf) und der Bundesstraße B1 westlich von Irxleben umfasst. Die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung müssen über vertragliche Vereinbarungen neu hergestellt werden.
- Änderungsbereich 28
Der Änderungsbereich ist über die Friedensstraße erschlossen.
- Änderungsbereich 29
Rücknahme einer bisher vorgesehenen Gebietsentwicklung.
- Änderungsbereiche 30 bis 50
Die Änderungsbereiche umfassen Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zuwegungen über landwirtschaftliche Wege sind hierfür ausreichend. Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung sind nur zur Ableitung der Energie erforderlich. Dies ist durch den jeweiligen Bauherrn mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

3.2. Belange der Geologie und des Bergbaus

Der tiefere geologische Untergrund im Gebiet des Flächennutzungsplanes wird aus Gesteinen des Zechstein gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. In der Übersichtskarte sind die Verbreitungsgebiete der subrosionsgefährdeten Horizonte mit einer blauen Fläche gekennzeichnet.

Die Ortsteile Brumby, Nordgermersleben, Tundersleben, Bornstedt, Eichenbarleben, Ochtmersleben, Wellen und Teile von Niederndodeleben liegen in diesem Gebiet. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen westlich und südlich von Nordgermersleben und südlich von Bornstedt dokumentiert. Das Auftreten der genannten Oberflächenveränderungen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Im restlichen blauen Gebiet sind keine Subrosionsereignisse bekannt, so dass die Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird.



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

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

3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege

Gemäß den übergebenen Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie betreffen die Änderungsbereiche 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 20, 27, 31, 33, 37, 41, 42, 43 und 44 archäologisch relevante Bereiche.

Dabei handelt es sich um zahlreiche Siedlungen und Gräberfelder, die vom Neolithikum (Jungsteinzeit) bis ins Mittelalter datieren, darunter auch die „Historische Quadratmeile“ bei Beberthal/Haldensleben.

Jegliche Bodeneingriffe führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist

Aus facharchäologischer Sicht kann Bodeneingriffen dennoch, aber nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können auch in den anderen Änderungsbereichen Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen finden im Rahmen des Bebauungsplanung statt.

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

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar betroffen.

3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

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

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

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

3.5. Belange der Landwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Insgesamt werden ca. 78,47 Hektar hochwertige landwirtschaftliche Ackerflächen für die gewerbliche Entwicklung und 44,94 Hektar Ackerflächen für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Photovoltaik- Freiflächenanlagen erfolgt ausschließlich in den Bereichen in denen die Anlage bereits zulässig sind, er ist damit nicht dem FI Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Flächenentzug hochwertiger Ackerböden erheblich beeinträchtigt.

4. PRIVATE BELANGE

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

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

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

5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient überwiegend den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen (Änderungsbereiche 24 bis 27), der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Änderungsbereiche 1 bis 23) und den Belangen der Nutzung regenerativer Energiequellen (Änderungsbereiche 30 bis 49). Weiterhin erfolgen redaktionelle Änderungen von Flächen, deren Bebauung bereits bauplanungsrechtlich zulässig ist.

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

6. VERFAHREN

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Ergänzung nach der Beteiligung der Öffentlichkeit

6.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ergänzung nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7. FLÄCHENBILANZ

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 2.Änderung
• Änderungsbereich 1	0,41	0,41
– Flächen für die Landwirtschaft	0,41	0
– Wohnbauflächen	0	0,41
• Änderungsbereich 2	0,80	0,80
– Flächen für die Landwirtschaft	0,80	0
– Wohnbauflächen	0	0,80
• Änderungsbereich 3	2,81	2,81
– Flächen für die Landwirtschaft	2,81	0
– Wohnbauflächen	0	2,81
• Änderungsbereich 4	0,70	0,70
– Flächen für die Landwirtschaft	0,70	0
– Wohnbauflächen	0	0,70
• Änderungsbereich 5	2,94	2,94
– Flächen für die Landwirtschaft	2,94	0
– Wohnbauflächen	0	2,94
• Änderungsbereich 6	3,36	3,36
– Flächen für die Landwirtschaft	3,36	0
– Wohnbauflächen	0	3,36
• Änderungsbereich 7	1,12	1,12
– Flächen für die Landwirtschaft	1,12	0
– Wohnbauflächen	0	1,12
• Änderungsbereich 8	1,62	1,62
– Flächen für die Landwirtschaft	1,62	0
– Grünflächen	0	0,13
– Wohnbauflächen	0	1,49
• Änderungsbereich 9	1,86	1,86
– Flächen für die Landwirtschaft	1,86	0
– Wohnbauflächen	0	1,86
• Änderungsbereich 10	11,0	11,0
– Flächen für die Landwirtschaft	11,0	0
– Wohnbauflächen	0	11,0
• Änderungsbereich 11	1,20	1,20
– Grünflächen Kleingärten	1,20	0
– Wohnbauflächen	0	1,20
• Änderungsbereich 12	0,98	0,98
– Flächen für die Landwirtschaft	0,98	0
– Wohnbauflächen	0	0,98
• Änderungsbereich 13	5,71	5,71
– Flächen für die Landwirtschaft	5,71	0
– gemischte Bauflächen	0	4,60
– Wohnbauflächen	0	1,11
• Änderungsbereich 14	4,76	4,76
– Flächen für die Landwirtschaft	4,76	0
– Wohnbauflächen	0	4,76
• Änderungsbereich 15	4,40	4,40
– Flächen für die Landwirtschaft	4,40	0
– Wohnbauflächen	0	4,40
• Änderungsbereich 16	3,00	3,00
– Flächen für die Landwirtschaft	3,00	0
– Wohnbauflächen	0	3,00
• Änderungsbereich 17	0,80	0,80
– Flächen für die Landwirtschaft	0,80	0
– Wohnbauflächen	0	0,80

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 2.Änderung
• Änderungsbereich 18	1,20	1,20
– Flächen für die Landwirtschaft	0,23	0
– gemischte Bauflächen	0,97	0
– Wohnbauflächen	0	1,20
• Änderungsbereich 19	0,42	0,42
– Grünflächen	0,42	0
– Wohnbauflächen	0	0,42
• Änderungsbereich 20	0,37	0,37
– Flächen für die Landwirtschaft	0,37	0
– gemischte Bauflächen	0	0,37
• Änderungsbereich 21	0,60	0,60
– Grünflächen Bolzplatz	0,60	0
– Wohnbauflächen	0	0,60
• Änderungsbereich 22	2,16	2,16
– Grünflächen Kleingärten	2,16	0
– Wohnbauflächen	0	2,16
• Änderungsbereich 23	0,57	0,57
– Flächen für die Landwirtschaft	0,57	0
– Wohnbauflächen	0	0,57
• Änderungsbereich 24	42,00	42,00
– Flächen für die Landwirtschaft	42,00	0
– gewerbliche Bauflächen	0	42,00
• Änderungsbereich 25	3,15	3,15
– Flächen für die Landwirtschaft	3,15	0
– gewerbliche Bauflächen	0	2,51
– Flächen für Lärmschutz / Gewerbe	0	0,64
• Änderungsbereich 26	0,66	0,66
– Grünflächen	0,66	0
– gewerbliche Bauflächen	0	0,66
• Änderungsbereich 27	34,45	34,45
– Flächen für die Landwirtschaft	33,82	0
– Verkehrsflächen	0,63	3,50
– gewerbliche Bauflächen	0	28,85
– Flächen für Lärmschutz	0	2,10
• Änderungsbereich 28	0	0
– gewerbliche Bauflächen	2,54	0
– gemischte Bauflächen	0	0,92
– Flächen für die Landwirtschaft	0	1,62
• Änderungsbereich 29	0,66	0,66
– Grünflächen	0,50	0
– Wohnbauflächen	0,16	0
– gemischte Bauflächen	0	0,66
• Änderungsbereich 30	0,97	0,97
– Flächen für die Landwirtschaft	0,97	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,97
• Änderungsbereich 31	1,34	1,34
– Flächen für die Landwirtschaft	1,34	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	1,34
• Änderungsbereich 32	0,85	0,85
– Flächen für die Landwirtschaft	0,85	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,85
• Änderungsbereich 33	0,64	0,64
– Flächen für die Landwirtschaft	0,64	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,64

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 2.Änderung
• Änderungsbereich 34	0,76	0,76
– Flächen für die Landwirtschaft	0,76	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,76
• Änderungsbereich 35	1,10	1,10
– Flächen für die Landwirtschaft	1,10	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	1,10
• Änderungsbereich 36	0,84	0,84
– Flächen für die Landwirtschaft	0,84	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,84
• Änderungsbereich 37	1,56	1,56
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	1,56	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	1,56
• Änderungsbereich 38	1,95	1,95
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	1,95	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	1,95
• Änderungsbereich 39	0,90	0,90
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	0,90	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,90
• Änderungsbereich 40	7,41	7,41
– Flächen für die Landwirtschaft	7,41	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik, teilweise Sonderbauflächen Wind	0	7,41
• Änderungsbereich 41	25,43	25,43
– Flächen für die Landwirtschaft	25,43	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	25,43
• Änderungsbereich 42	18,78	18,78
– Flächen für die Landwirtschaft	18,78	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	18,78
• Änderungsbereich 43	20,59	20,59
– Flächen für die Landwirtschaft	20,59	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	20,59
• Änderungsbereich 44	9,59	9,59
– Flächen für die Landwirtschaft	9,59	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	9,59
• Änderungsbereich 45	20,17	20,17
– Flächen für die Landwirtschaft	17,51	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	17,51
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	2,66	2,66
• Änderungsbereich 46	12,29	12,29
– Flächen für die Landwirtschaft	12,29	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	10,87
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	0	1,52
• Änderungsbereich 47	3,10	3,10
– Flächen für die Landwirtschaft	3,10	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	2,59
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	0	0,51
• Änderungsbereich 48	6,88	6,88
– Flächen für die Landwirtschaft	6,88	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	6,58
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	0	0,30

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 2.Änderung
• Änderungsbereich 49	5,95	5,95
– Flächen für die Landwirtschaft	4,17	0
– Grünflächen	1,78	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	4,17
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	0	1,78
• Änderungsbereich 50	1,36	1,36
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	1,36	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	1,36