



Flächennutzungsplan

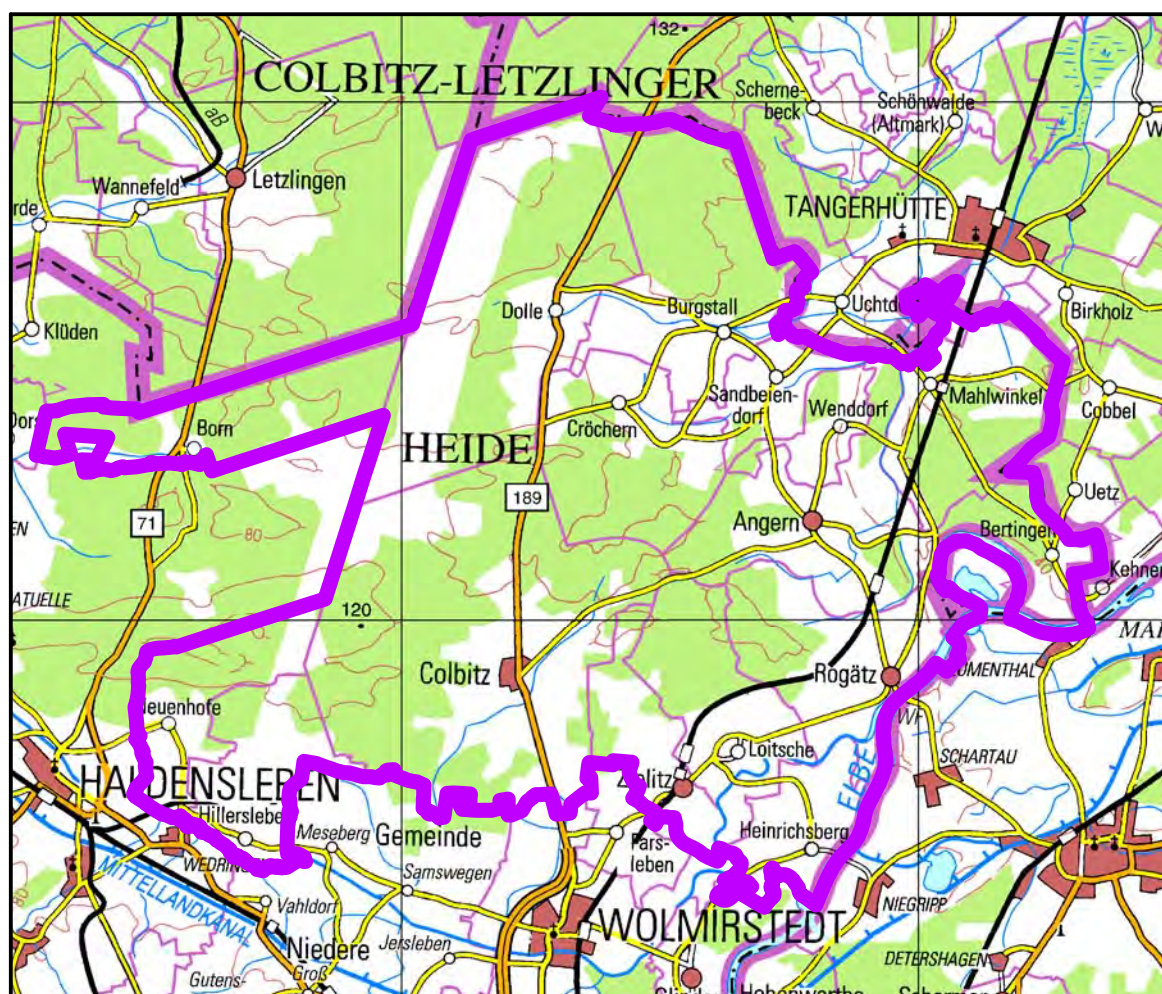
Verbandsgemeinde Elbe - Heide

mit den Gemeinden Angern, Burgstall,
Colbitz, Loitsche - Heinrichsberg, Rogätz,
Westheide und Zielitz

Vorlage zum
Feststellungsbeschluss

wesentliche Änderung
gegenüber dem Entwurf rot

Stand Dezember 2015



Übersichtsplan

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

Ausschnitt aus der TÜK 250 Stand 10/2012 des
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen- Anhalt,
[TÜK 250 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1- 6003861/2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung - Teil A	3
1. Planungsanlass	3
2. Planvorgaben, Planbestand	4
2.1. Rechtsgrundlage	4
2.2. Plangrundlage	4
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde	5
2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet	7
2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
2.6. Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Elbe-Heide	25
3. Siedlungsplanung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide	26
3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Gemeinde	26
3.2. Bevölkerungsentwicklung	29
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2013 / 2014	29
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bis zum Jahr 2025	35
3.3. Wohnbauflächen	41
3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand	41
3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche	46
3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften	50
3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum	52
3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen	63
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025	65
3.4. Gemischte Bauflächen	69
3.5. Gewerbliche Bauflächen	71
3.6. Sonderbauflächen	83
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungs- bereich	91
3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	91
3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	98
3.8. Bauen im Außenbereich	100
4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	103
4.1. Verkehr	103
4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr	103
4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge	107
4.1.3. Schienenverkehr	108
4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege	108
4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	109
4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	110
4.2.1. Wasserversorgung	110
4.2.2. Schmutzwasserbeseitigung	112
4.2.3. Abfallbeseitigung	112
4.2.4. Elektroenergieversorgung	113
4.2.5. Gasversorgung	114
4.2.6. Niederschlagswasserableitung	115
4.2.7. Telekommunikationsversorgung	115
4.2.8. Produkt- und Rohstofftransportleitungen	115
4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	116
4.3.1. Kindertagesstätten und Horte	116

4.3.2.	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	118
4.3.3.	Sportanlagen	119
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	120
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	120
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	121
4.3.7.	Feuerschutz	121
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	121
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	122
5.1.	Parkanlagen	123
5.2.	Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen	124
5.3.	Festplätze	125
5.4.	Schwimmbäder	125
5.5.	Friedhöfe	125
5.6.	Flächen für Dauerkleingärten	126
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	127
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	127
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	127
6.1.2.	Klima, Luft	128
6.1.3.	Boden und Grundwasser	128
6.1.4.	Natürliche Gewässer	129
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	130
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	130
6.2.2.	Flächen für Wald	131
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	132
6.2.4.	Untertagebergbau	135
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	136
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	137
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	138
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	145
7.	Verfahren	146
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	146
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	147
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB	150
8.	Flächenbilanz	153
	Umweltbericht- Teil B	155
	Planunterlagen, Literatur	213
Anlage 1	Archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale	215
Anlage 2	Baudenkmale und Denkmalbereiche in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide	217

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS

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

Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide besteht seit dem 01.01.2010 und setzt sich aus sieben Mitgliedsgemeinden - Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz - zusammen, die bis zum 01.01.2010 aus insgesamt 16 bis dahin selbständigen Gemeinden gegründet wurden.

Gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) obliegt den Verbandsgemeinden:

"1. Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Flächennutzungspläne.

Die endgültige Entscheidung des Verbandsgemeinderates über die Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung des Flächennutzungsplanes bedarf hierbei der Zustimmung der Mitgliedsgemeinden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn mehr als die Hälfte der Mitgliedsgemeinden zugestimmt hat und in diesen mehr als zwei Drittel der Einwohner der die Verbandsgemeinde bildenden Mitgliedsgemeinden wohnen. ... Kommt eine Zustimmung nach den Sätzen 3 und 4 nicht zustande, so entscheidet der Verbandsgemeinderat mit einer Mehrheit von zwei Dritteln seiner Mitglieder."

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Verbandsgemeinde.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sind derzeit acht Flächennutzungspläne wirksam:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bertingen vom 04.01.1994,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgstall (in den alten Gemeindegrenzen) vom 07.03.1995,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Colbitz vom 28.09.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.09.2013,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dolle vom 13.08.1991,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mahlwinkel vom 27.06.1994, zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.04.2010,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhofe vom 27.01.1992,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rogätz vom 26.02.1993,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Zielitz vom 12.11.1997.

Weiterhin liegt ein nicht wirksam gewordener Entwurf für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Cröchern vor.

Unbeplant sind bisher die Bereiche der Gemarkungen Angern, Born, Heinrichsberg, Hillersleben, Loitsche, Sandbeiendorf und Wenddorf.

Die vorliegenden Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1991 (Dolle) und 1998 (Colbitz) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches, die gesamte Verbandsgemeinde umfassendes Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat in öffentlicher Sitzung am 04.03.2013 beschlossen, für das Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide mit den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche - Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Langfristigere Prognosen zur Entwicklung liegen bisher nicht vor.

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

2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND

2.1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

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

2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter haben überwiegend den Stand 2008/2009. Bezüglich des Bebauungsumfanges von Baugebieten vermitteln die topografischen Karten daher ein nicht mehr aktuelles Bild. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Verbandsgemeinde im Rahmen des Geoleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6003861/2012 erteilt.

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde

Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide befindet sich mit ihrem Hauptsiedlungsgebiet nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg und nordöstlich der Kreisstadt Haldensleben. Sie bildet den Nordosten des Landkreises Börde und wird im Osten durch die Elbe begrenzt.

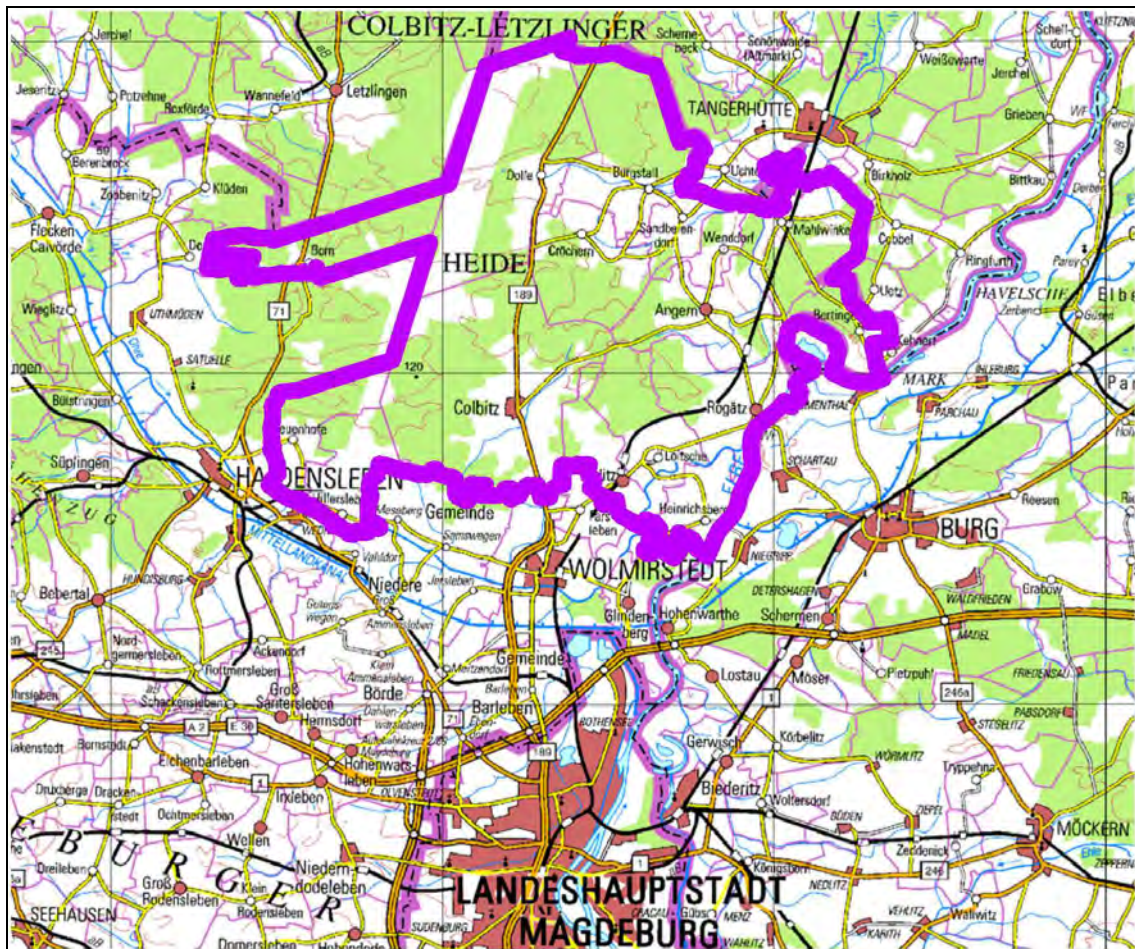


Abbildung 1 Lage im Raum (M 1:250000)
[TÜK 250 02/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide (Gebietsstand ab 01.01.2010) bestehend aus den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche - Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 36.938 Hektar. Im Plangebiet wohnen zum Stichtag des 31.12.2014 - 13.472 Einwohner.

An das Verbandsgemeindegebiet grenzen an:

im Nordwesten

- Stadt Gardelegen mit der Ortschaft Letzlingen (Altmarkkreis Salzwedel)

im Norden und Nordosten

- Stadt Tangerhütte mit dem Gebiet der Kernstadt Tangerhütte und den Ortschaften Windberge, Schernebeck, Tangerhütte, Uchtdorf, Birkholz, Cobbel, Uetz und Kehnert (Landkreis Stendal)

im Osten

- Stadt Burg mit dem Gebiet der Kernstadt Burg (Blumenthal) und den Ortschaften Schartau und Niegripp (Landkreis Jerichower Land)

im Süden und Südwesten

- Stadt Wolmirstedt mit dem Gebiet der Kernstadt Wolmirstedt und den Ortschaften Glindenberg, Farsleben und Mose (Landkreis Börde)
- Gemeinde Nieders Börde mit den Ortschaften Samswegen, Meseberg und Vahldorf (Landkreis Börde)
- Stadt Haldensleben mit dem Gebiet der Kernstadt Haldensleben und den Ortschaften Wedringen und Uthmöden (Landkreis Börde)

im Westen

- Gemeinde Calvörde der Verbandsgemeinde Flechtingen (Landkreis Börde)

Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide umfasst wesentliche Teile der Colbitz - Letzlinger Heide. Mit 37 Einwohnern/km² gehört sie zu den besonders dünn besiedelten Gebieten von Sachsen-Anhalt (Land Sachsen - Anhalt 110 Einwohnern/km², Landkreis Börde 74 Einwohnern/km²). Derzeit ist die Verbandsgemeinde noch nicht an das bestehende Autobahnnetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A 14, die abschnittsweise bereits fertiggestellt und teilweise in Planung ist, wird das Gemeindegebiet im Endausbauzustand von Süd nach Nord queren und mit den Anschlussstellen Wolmirstedt, Colbitz und Burgstall erschließen. Derzeit stellen neben dem fertiggestellten Abschnitt Colbitz der Bundesautobahn A 14 die Bundesstraße B 189 und B 71 die wichtigsten Bundesfernstraßen im Gebiet der Verbandsgemeinde dar, die die Orte Colbitz, Dolle (Bundesstraße B 189) und Born (Bundesstraße B 71) unmittelbar erschließen. Von besonderer Bedeutung für die Gemeinden im Osten der Verbandsgemeinde ist der Straßenzug der Landesstraßen L 29 / L 44, der von Wolmirstedt aus die Ortschaften Zielitz, Loitsche, Rogätz, Angern, Sandbeiendorf und Burgstall verbindet.

Über die Haltepunkte Zielitz Ort, Zielitz Kaliwerk, Angern / Rogätz und Mahlwinkel ist das Plangebiet an das Schienennetz angebunden.

Wichtigster Betrieb in der Verbandsgemeinde ist das Kaliwerk Zielitz als größter Arbeitgeber der Region.

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet überwiegend zur Landschaftseinheit der Altmarkheiden, an die sich im Osten das Tangergebiet und Elbtal und im Süden die Ohreniederung anschließen.

Die niedrigsten Geländepunkte des Verbandsgemeindegebietes befinden sich mit 37 müNN an der Elbe an der Gemarkungsgrenze zu Kehnert und mit 37,5 müNN am Mahlwinkler Tanger am Zusammenfluss mit dem Uchtdorfer Tanger. Den höchsten Geländepunkt markiert der Zackenberg mit 139,4 müNN an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Haldensleben nördlich von Neuenhofe.

2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet

Quellen /2-9/

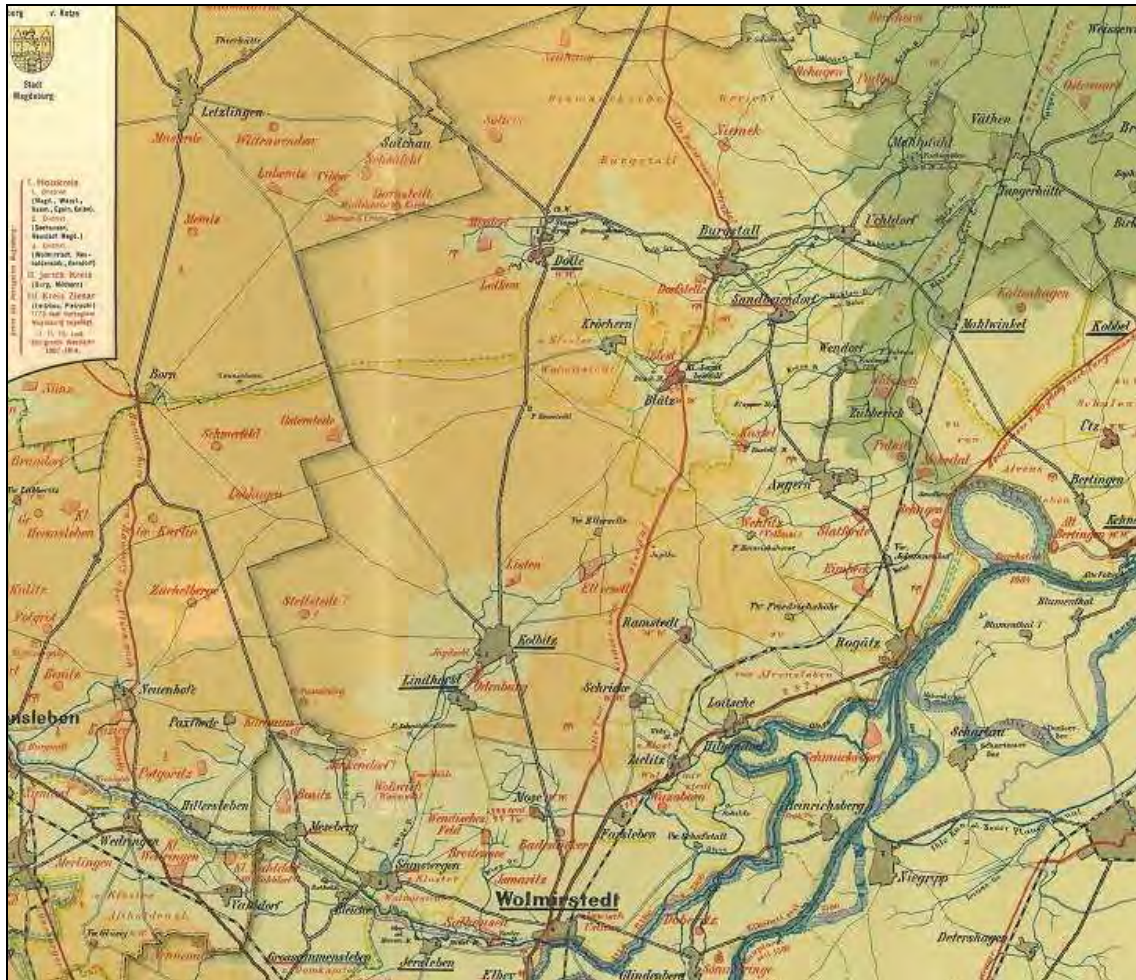


Abbildung 2 Siedlungskarte mit den Wüstungen (Quelle /4/)

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide umfasst insgesamt 21 dörfliche Ortsteile in 7 Gemeinden, deren urkundlich erfasste Wurzeln bis ins Frühmittelalter reichen. Ersterwähnte Gemeinde ist im Jahr 937 Zielitz. Der Siedlungsbereich der Verbandsgemeinde Elbe - Heide befindet sich westlich der Elblinie, im sogenannten Altsiedelland, das bereits zu karolingischer Zeit als Nordthüringgau an eine Grenzmark des Heiligen Römischen Reiches darstellte. Bis zum Beginn schriftlicher Aufzeichnungen liegen Informationen aus archäologischen Quellen vor. Diese reichen zurück bis in die Jungsteinzeit (Feuersteinbeil bei Rogätz) und belegen eine wechselvolle Siedlungsgeschichte, bei der der Schwerpunkt der Besiedlung am Rand der fruchtbaren Niederungen von Elbe, Ohre und Tanger lag.

Die Elbe nahm im Frühmittelalter wechselnde Verläufe. Bis ca. 1300 verlief der Hauptarm von Magdeburg westlich von Rothensee nach Elbeu und weiter über Wolmirstedt - Loitsche nach Rogätz. Heinrichsberg lag bis dahin östlich der Elbe. Der alte Hauptarm verlandete bis 1500 und die Elbe nahm weitgehend den heutigen Verlauf ein. Der Durchstich am Treuel erfolgte 1684. Der wichtigste Elbübergang zwischen Magdeburg und Tangermünde befand sich bei Rogätz. Hier reichen die Ausläufer der Altmarkplatten bis an die Elbe und bilden ein Hochufer nah am Fluss, das einen ungehinderten Zugang zur Elbe ermöglichte. Im Norden und Süden schlossen sich mit der Tanger- und Ohreniederung versumpfte und nur schwer passierbare Bereiche an.

Der Übergang bei Rogätz war zur Vermeidung von Einfällen aus den noch bis ins 11. Jahrhundert slawisch besiedelten Gebieten östlich der Ohre bereits frühzeitig befestigt. Im Frühmittelalter war die Dichte der Siedlungen wesentlich höher als heute. Neben den heute noch existierenden Ortsteilen

- | | |
|-----------------|---|
| - Angern | - Loitsche (ursprünglich Loitsche und Hilgendorf) |
| - Bertingen | - Mahlwinkel |
| - Blätz | - Neuenhofe |
| - Born | - Ramstedt |
| - Burgstall | - Rogätz |
| - Colbitz | - Sandbeiendorf |
| - Cröchern | - Schricke |
| - Dolle | - Wenddorf |
| - Heinrichsberg | - Zielitz |
| - Hillersleben | - Zibberick |
| - Lindhorst | |

sind noch eine Vielzahl von Wüstungen, zum Beispiel Alt Bertingen, Blest (bei Blätz), Eimbeck, Ellersell (Ort), Ihleben, Kaltenhagen, Karmannsdorf, Kastels, Kruzice, Listen, Lotkow, Makedal, Mixdorf, Neuhaus, Niemek, Odenburg, Palnitz, Potgoritz, Rehagen, Schmucksdorf, Slatforde, Stellstedt, Wehlitz, Wuzoboro und Zackelberge bekannt.

Bedeutendste kirchliche Ansiedlung im Verbandsgemeindegebiet war das Kloster Hillersleben, das wohl im 10. Jahrhundert gegründet, erstmals 1022 anlässlich seiner Neuerrichtung als erzbischöfliches Eigenkloster urkundlich erwähnt wurde. Neben dem Kloster wird das Dorf Hillersleben nur spärlich in den Urkunden erwähnt.

Weltliche Machtzentren bildeten im Mittelalter die Burganlagen (später Schlösser) von Angern, Burgstall und Rogätz. Später kamen die Schlossanlagen in Colbitz (Jagdschloss), Ramstedt und Schricke hinzu.

Ein eindeutiges Siedlungszentrum existierte im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht. Die Ortsteile der Gemeinde Westheide waren auf Haldensleben und der übrigen Gemeinden auf Wolmirstedt orientiert.

Die überwiegende Anzahl der Dörfer entstand als Bauerndörfer. Den Siedlungskern bildete meist die Ansiedlung um einen Straßenabschnitt oder Anger. Diese historische Dorfform ist heute noch sehr gut am Ortsteil Wenddorf ablesbar. Beiderseits der Straße oder des Angers waren eng aneinander die Höfe mit dem Wohnhaus zur Straße und der Scheune als abschließenden Querbau zu den Gärten angeordnet. Der Übergang zwischen Straßendorf und Angerdorf ist fließend. Aus Angerdörfern gingen hervor: Born (Anger - Dorfstraße), Lindhorst (Anger - Untere Lindenstraße). Aus Straßendörfern gingen hervor: Angern (Dorfstraße), Bertingen (Dorfstraße), Burgstall (Lindenstraße), Cröchern (Dorfstraße), Dolle (Magdeburger Straße), Loitsche (Stendaler Straße), Mahlwinkel (Uchtdorfer Straße), Sandbeiendorf (Obere und Untere Dorfstraße), Wenddorf (Dorfstraße), Zielitz (Bauernstraße) und Zibberick (Dorfstraße). Mischformen, deren Ursprung heute nicht mehr eindeutig bestimmbar ist, stellen Colbitz, Neuenhofe und Rogätz dar.

Gutsdörfer, die sich meist unregelmäßig an größere Güter anlehnen und nur wenig eigenständige Bauernschaft aufweisen, stellen Heinrichsberg, Hillersleben, Ramstedt und Schricke dar. Blätz nimmt eine Sonderstellung als locker entlang einer Straße besiedelten Hagenhufendorfes ein.

Die Siedlungstätigkeit im Mittelalter war auf die Kerndörfer und die heute wüstgewordenen Siedlungen kleinerer Größe beschränkt. Für größere Dörfer fehlte die Lebensgrundlage, da die Böden der südlichen Altmarkplatte und des Tangergebietes nur geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeiten aufweisen. Wiederholte Rückschläge der Entwicklung brachten kriegerische Ereignisse und Pestepidemien in fast allen Dörfern. Zielitz, Loitsche und Rogätz wurden in der Regel besonders stark durch kriegerische Ereignisse in Mitleidenschaft gezogen, da sie sich an der wichtigen Heerstraße von Magdeburg über Wolmirstedt nach Tangermünde befanden.

Post- und Handelsstraßen verliefen nur in Nord- Süd- Richtung durch das Plangebiet von Stendal über Burgstall, Blätz und weiter zwischen Colbitz und Schricke nach Wolmirstedt und in der Westheide von Wedringen über Neuenhofe, Born nach Gardelegen. Das Gebiet der

Verbandsgemeinde gehörte überwiegend zum Erzstift und späteren Herzogtum Magdeburg. Die Grenzen des Erzstiftes im Norden zur Altmark verliefen unregelmäßig von Born (Unmittelbar an der Grenze) in Richtung Cröchern (Herzogtum Magdeburg), südlich von Dolle und Burgstall (Altmark Brandenburg) unter Ausschluss von Blätz (Altmark Brandenburg), weiter nördlich von Sandbeiendorf und Wenddorf (Herzogtum Magdeburg), südlich von Mahlwinkel (Altmark Brandenburg) und nördlich von Bertingen (Herzogtum Magdeburg) bis zur Elbe.

Eine wesentliche Zäsur stellte die Reformation dar, die sich in den Orten zwischen 1540 und 1550 vollzog. Weiterhin katholisch blieb zunächst das Kloster Hillersleben, dass 1550 in der Schlacht bei Hillersleben geplündert wurde und 1577 die Reformation vollzog. Der dreißigjährige Krieg brachte Zerstörungen vor allem der Orte an der Tangermünder Heerstraße mit sich. Loitsche, Rogätz und Zielitz wurden 1639 nahezu vollständig zerstört. Angern, Bertingen, Wenddorf und Zibberick fielen wüst und wurden erst in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts wieder besiedelt. Im Jahr 1680 fiel das Herzogtum Magdeburg an Brandenburg. Die Herrschaftsverhältnisse vereinigten sich damit mit den der Altmark zugehörigen Orten im Norden. Nach den dreißigjährigen Krieg vollzog sich eine langsame Wiederbesiedelung des Gebietes, deren Schwerpunkt die Güter der Landadligen bildeten. Die Orte Angern (von der Schulenburg), Burgstall (kurfürstliches Amt), Colbitz (kurfürstliches Jagdschloss) und Rogätz (von Alvensleben) entwickelten sich bald über die Grenzen ihrer mittelalterlichen Dorfkerne hinaus. Neue Vorwerke wurden angelegt bzw. auf alten Wüstungen eingerichtet, wie Ellersell, Heinrichsberg, Paxförde, Friedrichshöhe, Johannenhof. Die Gutherrschaft Schricke nahm durch den prominenten Besitzer und Bewohner Prinz Friedrich Christian Ludwig von Preußen Aufschwung. Ramstedt wurde durch die Familie von der Schulenburg wiederbelebt. In den meisten Orten wurden Kolonisten angesiedelt. Lediglich Neuenhofe erlitt einen erheblichen Rückschlag. 1794 vernichtete ein Brand nahezu alle Häuser im Ort.

Eine erste Neuordnung der Besitzverhältnisse brachte im Königreich Preußen die im Jahr 1769 erlassene Verfügung zur Aufteilung der vermengten Hütungen mit sich. Die bisherigen gemeinsam durch die Bauernschaft genutzten Gemeindeweiden wurden hierbei aufgeteilt. Die nächste noch gründlichere Neuordnung erfolgte durch die in den Jahren 1821 bis 1872 durchgeführte Separation, entsprechend der 1821 erlassenen Gemeinheitsteilungsordnung für das Land Preußen. Die Feldmark wurde hierbei in Flurstücke mit geraden Grenzen, die landwirtschaftlich gut zu bewirtschaften waren, aufgeteilt.

Die wesentliche Erwerbsgrundlage der ländlichen Bevölkerung bildete in allen Ortschaften bis ins 19. Jahrhundert die Land- und Forstwirtschaft. In Bertingen, Rogätz, Loitsche, Heinrichsberg, Zielitz und Hillersleben war darüber hinaus die Fischerei an der Elbe und Ohre von Bedeutung.

Die Einwohnerzahlen wuchsen bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts an.

Einwohnerzahlen in den Jahren

Ort	1820	1842	Ort	1820	1842
Angern	997	1137	Loitsche	604	697
Bertingen	219	292	Mahlwinkel	220	305
Blätz	128	131	Neuenhofe	k.A.	k.A.
Born	86	91	Ramstedt	86	77
Burgstall	855	1001	Rogätz	1028	1370
Colbitz	900	1422	Sandbeiendorf	266	293
Cröchern	349	452	Schricke	k.A.	85
Dolle	320	490	Wenddorf	199	266
Heinrichsberg	360	420	Zibberick	103	114
Hillersleben	k.A.	k.A.	Zielitz	k.A.	336
Lindhorst	212	291			

Für den ehemaligen Landkreis Neuholdensleben (Hillersleben, Neuenhofe) liegen keine Einwohnerdaten vor.

Das 19. Jahrhundert brachte bedeutende Verbesserungen der Verkehrsverhältnisse mit sich. Um 1840 wurde die Magdeburg - Lüneburger Chaussee errichtet, die von Magdeburg über Wolmirstedt, Colbitz, Dolle, Salchau nach Gardelegen und weiter nach Lüneburg führte.

Der Osten der Verbandsgemeinde wurde durch die am 07.07.1849 eröffnete Teilstrecke Magdeburg - Seehausen der Fernbahnstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge erschlossen. Im Oktober 1851 erfolgte die Fertigstellung bis Wittenberge. Haltepunkte befanden sich zunächst in Angern, Loitsche und Mahlwinkel. Zielitz bekam erst 1890 einen Haltepunkt.

Die Separation und Verbesserung der Verkehrsanbindungen brachte für die Orte neue Entwicklungsperspektiven und einen deutlichen Anstieg des Wohlstandes mit sich. Besonders gravierend wirkte sich die Entwicklung auf Rogätz aus. Durch den Verkauf großer Teile der Domäne kamen viele Ländereien an selbständige Bauern, die in den guten Verkehrsverbindungen zu Magdeburg die Chance erkannten, Garten- und Obstbaubetriebe für die Versorgung der städtischen Bevölkerung anzulegen. Rogätz entwickelte sich zu einem vom Erwerbsgartenbau geprägten Ort, dessen Struktur noch heute diese Entwicklung widerspiegelt. Auch in Loitsche siedelten sich Gartenbaubetriebe an. Die verbesserten Verkehrsverhältnisse brachten ebenso einen Aufschwung der Holzwirtschaft in der Colbitz - Letzlinger Heide mit sich, die aufgrund der einsetzenden allein auf die Holzgewinnung orientierten Forstwirtschaft gleichzeitig mit Problemen verbunden war. In den Jahren 1900 bis 1904 vernichtete ein großflächiger Befall des Kiefernspinners einen erheblichen Teil der Forsten um Colbitz. In dessen Folge entstand zum Abtransport des Holzes die Colbitz - Wolmirstedter Kleinbahn, die noch bis zu ihrer Schließung 1965 als öffentliche Bahnverbindung fortbestand.

In den Orten entwickelten sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Betriebe, die der Verarbeitung von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Erzeugnissen sowie der Holzwirtschaft dienten. Hierbei sind die Brauerei Colbitz, die Molkereien in Cröchern und Colbitz, die Konservenfabrik Rogätz (1905 - heute Homann), die Brennerei in Neuenhofe (1896), die Schiffswerft Rogätz (1887) und die Ziegeleien in Colbitz, Rogätz und Sandbeiendorf / Blätz (1843) zu erwähnen. Bereits um 1900 setzten erste Versuche zur Gewinnung von Kalisalz in Neuenhofe und 1905 in Zielitz ein, die mit Beginn des ersten Weltkrieges jedoch eingestellt wurden.

Die Siedlungsentwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts verlief dynamisch. Im Rahmen der Separation noch als Ackerrandwege vorgesehene Wege wurden erschlossen und besiedelt. Die Weltwirtschaftskrise 1928 bis 1930, in der einige verarbeitende Betriebe schließen mussten, bildete nur einen geringen Einschnitt.

Eine bedeutende Veränderung vollzog sich ab 1935 mit dem Bau der Heeres- Versuchsstelle Hillersleben. In der Folge waren bedeutende Veränderungen der Siedlungsstruktur erforderlich. Die Ortschaften Salchau und Paxförde mussten dem Schießplatz weichen. Die alte Lüneburg - Magdeburger Chaussee wurde ab Dolle in Richtung Gardelegen aufgegeben, so dass eine über 50 Kilometer lange Geschützschießbahn entstehen konnte, die zur Erprobung gewaltiger Mörsergeschosse (zum Beispiel Karl, Kaliber 60 cm, Reichweite 48 Kilometer, Gewicht des Geschosses 2,2 Tonnen) diente. Die Förstereien in der Colbitz - Letzlinger Heide wurden an neue Standorte (Neuplanken, Rabensol, Golzhausen etc.) verlegt. Im Zusammenhang mit dem Schießplatz entstanden in Hillersleben die Kasernenanlage und die Siedlung. Der Schießplatz wurde von Haldensleben an das Eisenbahnnetz angeschlossen.

Von den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges blieb die Verbandsgemeinde Elbe - Heide bis auf den Schießplatz weitgehend verschont, musste jedoch nach 1945 in erheblichem Umfang Flüchtlinge und obdachlose Magdeburger aufnehmen. Die Gutswirtschaften in Angern, Heinrichsberg, Ramstedt, Rogätz und Schricke wurden nach 1945 enteignet und in sogenannte volkseigene Güter umgewandelt. Durch die Kollektivierung der Landwirtschaft in den 50er Jahren und die folgende Zentralisierung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten verschwand nach 1960 die Landwirtschaft zunehmend aus den Dorflagen und wurde in landwirtschaftliche Produktionskomplexe am Rand der Dörfer verlagert. Das Schloss in Schricke verfiel und wurde abgebrochen. In den meisten Ortslagen entstanden Neubauernhäuser, in geringem Umfang neue Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Insgesamt war die Zeit von 1953 bis 1990 mit Ausnahme von Zielitz durch einen deutlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Aufgrund der Konzentration des Wohnungsbaus in den Kreis- und Bezirksstädten wanderte ein erheblicher Teil der Bevölkerung aus den ländlichen Orten ab.

Die Heeresversuchsanstalt Hillersleben und der Schießplatz in der Colbitz - Letzlinger Heide wurden durch die sowjetischen Streitkräfte besetzt und bis 1992 als Standortübungsplatz nachgenutzt und ausgebaut. Im Jahr 1952 wurden zusätzlich zwischen Mahlwinkel und Bertingen ein

neuer Militärflugplatz und umfangreiche Kasernenanlagen errichtet. 800 Morgen Kiefernwald wurden hierfür gerodet. Der Flugplatz wurde von 1957 bis 1994 genutzt.

Eine bedeutende Veränderung vollzog sich ab 1964 (erster Spatenstich) mit der Gründung des Kaliwerkes Zielitz und dem Beginn des Abbaus von Kalisalz im Jahr 1973. In der Folge entstanden neben dem Kaliwerk mit heute 1.800 Beschäftigten neue Wohnsiedlungen in Zielitz und die Rückstandshalden. Die Struktur der Gemeinde Zielitz und das Landschaftsbild änderten sich hierdurch nachhaltig. Die Einwohnerzahl von Zielitz wuchs von 955 Einwohner im Jahr 1964 auf 3.042 Einwohner im Jahr 1985 an.

Die bisher letzte deutliche Zäsur in der Siedlungsentwicklung stellt das Jahr 1990 dar. Die Landwirtschaft wurde durch Wieder- oder Neueinrichter privatisiert, wobei trotz der Auflösung der LPG's in der Regel Betriebe mit wettbewerbsfähigen Größen von über 200 Hektar bewirtschafteter Flächen entstanden.

Die wichtigsten bestehenden Betriebe, das Kaliwerk Zielitz, die Konservenfabrik Rogätz (heute Homann), das Betonwerk und die Brauerei Colbitz überstanden den Wechsel von der zentral-gesteuerten Planwirtschaft zur Marktwirtschaft. Neue Betriebe wurden in Colbitz mit dem Hartsteinwerk und mit dem Natursteinhandelsbetrieb in Loitsche angesiedelt. Weitere Bau- und Handwerksbetriebe entstanden in den Ortschaften. Dem Wunsch der Bürger nach einem Wohnen auf dem eigenen Grundstück wurde durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten Rechnung getragen. Derzeit wichtigste Veränderung der Siedlungsstruktur der Verbandsgemeinde ist der Neubau der Bundesautobahn A 14. Der erste Bauabschnitt der A 14 Wolmirstedt - Colbitz wurde bereits in Betrieb genommen.

Zur detaillierten Geschichte und Entwicklung der einzelnen Orte wird auf die Internetdarstellung der Gemeinden unter www.elbe-heide.de verwiesen.

2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

Für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

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

Der Regionale Entwicklungsplan wird zurzeit neu aufgestellt. Beschlossene Entwürfe des Planes liegen noch nicht vor.

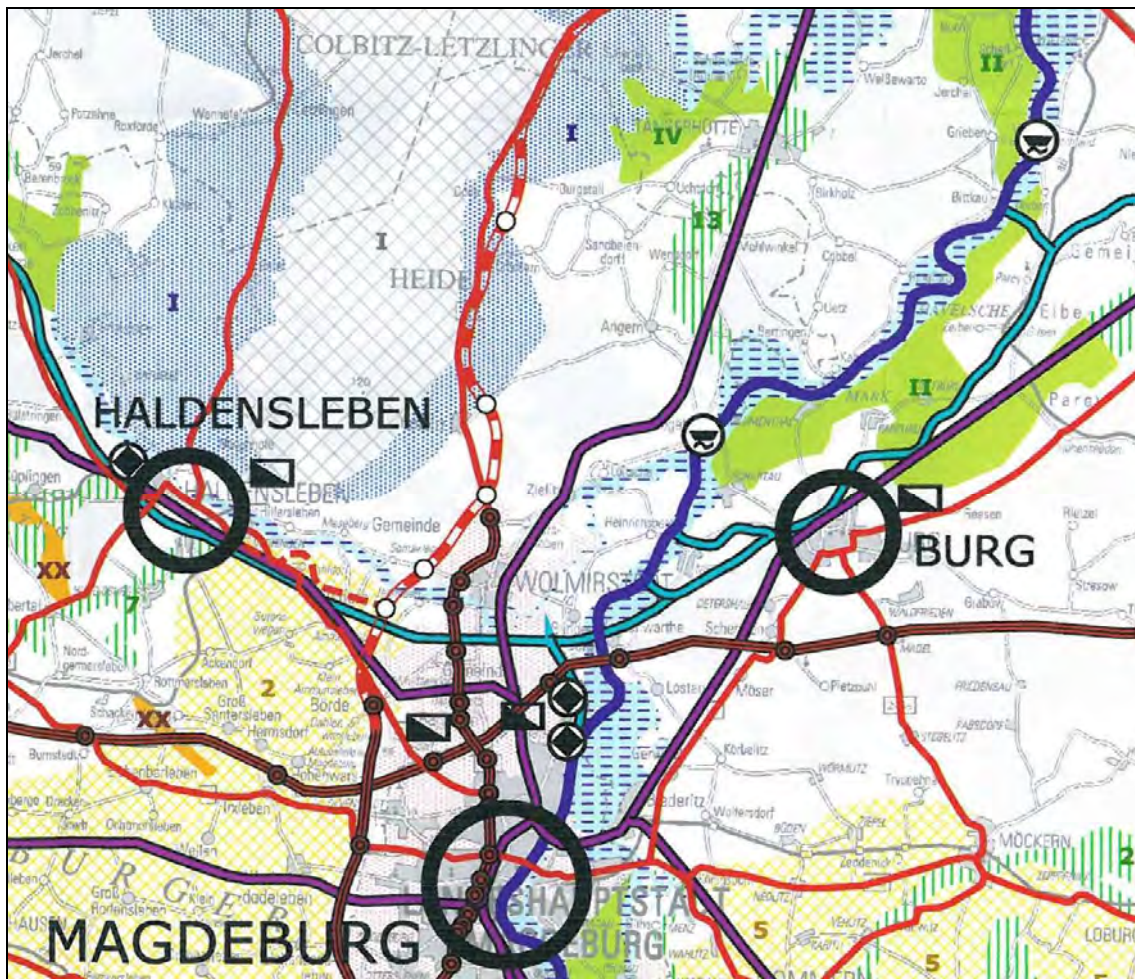


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 /10/

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

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

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

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

Ländlicher Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /10/ ist die gesamte Verbandsgemeinde Elbe-Heide dem ländlichen Raum zugeordnet.

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

"Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Z 13 Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Z 14 Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

G 7 Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden.

Z 15 Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

- 1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,*
- 2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,*
- 3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,*
- 4. die Versorgungsfunktion der zentralen Orte verbessern,*
- 5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die zentralen Orte führen,*
- 6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken."*

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

- eine nachhaltige Raumentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels die Grundlage des Flächennutzungsplanes darstellt,
- durch eine Siedlungskonzentration und durch eine Stärkung der Siedlungskerne die Voraussetzungen für eine Erhaltung notwendiger Infrastruktureinrichtungen im ländlichen Raum geschaffen werden,

- ein bedarfsgerechtes Angebot für die gewerbliche Entwicklung an Schwerpunktstandorten bereitgehalten wird und
- Potentiale, die sich durch eine verbesserte Infrastruktur - insbesondere die Autobahnanbindung ergeben, konsequent genutzt werden.

Der Südosten des Verbandsgemeindegebietes mit dem Schwerpunkt Zielitz gehört zu den Teilen des ländlichen Raumes, die günstige wirtschaftliche Entwicklungspotentiale aufweisen. Diese sind stark auf den Wirtschaftszweig der Kaliindustrie ausgerichtet.

Entwicklungsachsen

Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide befindet sich an der Entwicklungsachse Magdeburg - norddeutsche Metropolen Hamburg, Lübeck, Schwerin, Rostock, die von europäischer Bedeutung ist. Für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide 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 Verbandsgemeinde Elbe - Heide setzt dieses Ziel der Raumordnung um, indem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung unmittelbar an die vorhandenen, weit auseinander liegenden Siedlungskerne Colbitz, Rogätz und Zielitz anbindet. Hierdurch wird das Ziel einer punktuellen Konzentration der Siedlungsentwicklung umgesetzt.

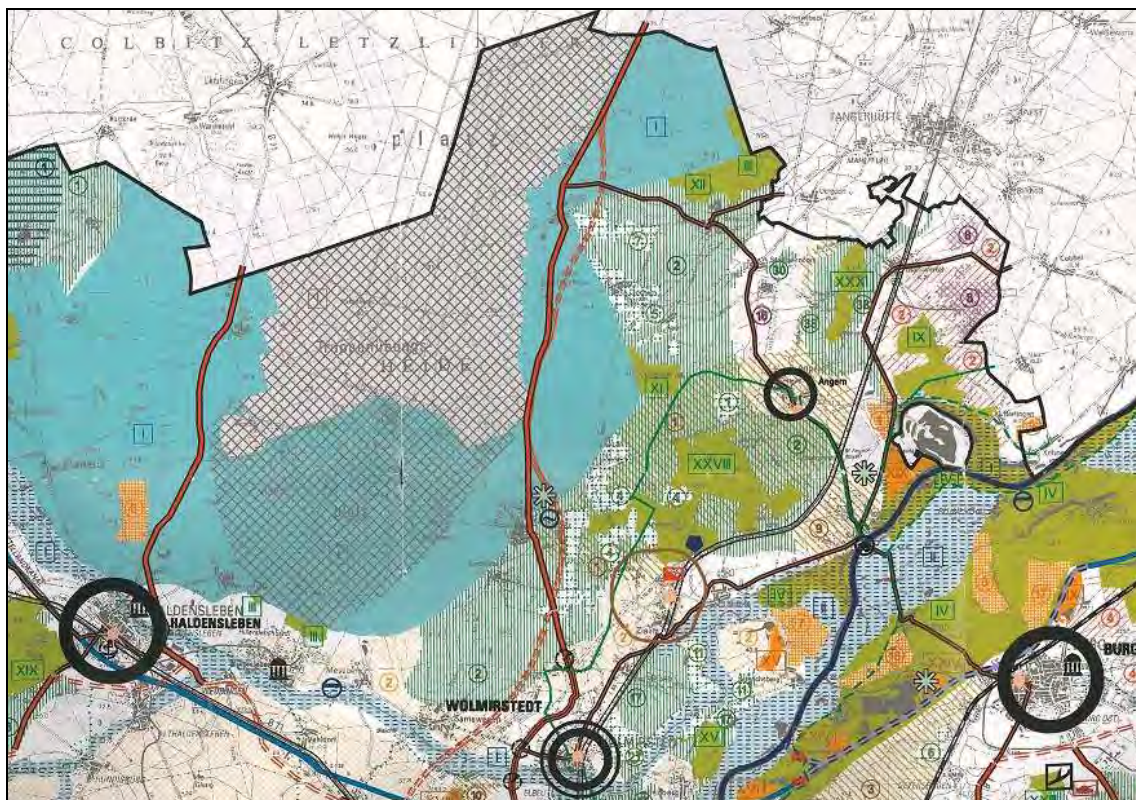


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 /11/

Zentralörtliche Gliederung

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

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

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 3 000 Einwohner verfügen.*
- *Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9 000 Einwohner umfassen.*
- *Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW- Fahrzeit zu gewährleisten.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

leisten, dass

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

Aufgrund der vorstehenden Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft eingeschätzt, dass Angern nicht in der Lage ist, alle Zielsetzungen zur Entwicklung eines Grundzentrums zu erfüllen bzw. unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels kein ausreichendes Potential vorhanden ist, als Ortschaft diese Entwicklung in den nächsten 15 Jahren zu vollziehen. Die Standorte der Versorgung, der Verwaltung, des Gewerbes und der Bildung in Colbitz, Rogätz und Zielitz haben sich so verfestigt, dass diese Aufgabe nur gemeinsam durch mindestens zwei der räumlich getrennten Ortslagen erfüllt werden können. Hierbei kommt Colbitz und Rogätz im Bereich der Versorgung, Verwaltung und gewerblichen Entwicklung eine grundzentrale Bedeutung zu, die durch Zielitz im Bereich von Bildung, Kultur und weiterem Gewerbe ergänzt wird.

Die Voraussetzungen hinsichtlich der geforderten Einwohnerzahlen für Grundzentren erfüllt nur Colbitz, das jedoch singulär im Gebiet der Verbandsgemeinde liegt und daher allein nicht die Kriterien der Erreichbarkeit erfüllt. Die Vorüberlegungen und Abstimmungen zum neuen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind zum gleichen Ergebnis gekommen. **Die Regionale Planungsgemeinschaft hat mit Beschluss vom 01.09.2015 ein funktionsteiliges Grundzentrum Colbitz / Rogätz als Planungsziel beschlossen.** Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide präferierte zwar eine Lösung, in der alle drei Schwerpunkorte Colbitz, Rogätz und Zielitz Berücksichtigung finden. Hierfür wurde jedoch keine Genehmigungsfähigkeit seitens der Oberen Landesplanungsbehörde in Aussicht gestellt, da hierdurch das Ziel der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit verfehlt würde. Der vorliegende Flächennutzungsplan berücksichtigt die beschlossenen Sachverhalte einer funktionsteiligen Wahrnehmung grundzentraler Aufgaben durch Colbitz und Rogätz, wobei hierdurch für Zielitz aufgrund der Einstufung als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe keine wesentlichen Entwicklungseinschränkungen entstehen.

Vorrangstandorte / regional bedeutsame Standorte

Der Landesentwicklungsplan 2010 und der Regionale Entwicklungsplan setzen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes keine Vorrangstandorte fest.

In Ergänzung des Landesentwicklungsplanes 2010 wurden im Regionalen Entwicklungsplan regional bedeutsame Standorte festgesetzt.

Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe:

"Die zentralen Orte nehmen die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten wahr, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Für die Planungsregion Magdeburg sind zusätzlich, außerhalb von zentralen Orten, folgende regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

...

7. Zielitz"

Dieses Ziel der Raumordnung wurde im Flächennutzungsplan umgesetzt. Am Standort Zielitz wurden das bestehende Kaliwerk als gewerbliche Baufläche dargestellt und gewerbliche Entwicklungsflächen für mit dem Kaliwerk vernetzte Betriebe vorgehalten.

Regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege:

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

Als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege wurde Hillersleben im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt. Hillersleben ist Bestandteil der Straße der Romanik. Eine bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes ist im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich.

Regional bedeutsame Standorte für großflächige Freizeitanlagen (Planung abgestimmt):

Ziel 5.5.7.1 Z: *"Großflächige Freizeitanlagen sind Anlagen, die überwiegend der aktiven Freizeitgestaltung und der Erholung in Natur und Landschaft dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung dar und sind entsprechend zu entwickeln. Es sind folgende regional bedeutsame Standorte in der Planungsregion Magdeburg ausgewiesen:*

...

2. *Freizeitanlagen im Raum Angern, Rogätz, Bertingen*
3. *Ferien- und Freizeitzentrum Colbitz"*

Die regional bedeutsamen Freizeitanlagen im Raum Angern, Bertingen, Rogätz sind standörtlich nicht konkretisiert worden. Eine konkret abgestimmte Planung liegt nicht vor. Die bestehenden Anlagen konzentrieren sich derzeit auf die Standorte Sandkrug (Gemeinde Angern) mit dem Campingplatz und den Badeseen, Bertingen mit dem Campingplatz und nördlich von Bertingen mit den Paintballanlagen und der Geländemotorsportstrecke auf dem ehemaligen Flugplatz Mahlwinkel. Das Ziel der Raumordnung findet hierdurch Umsetzung. Das Ferien- und Freizeitzentrum Colbitz ist nur teilweise entsprechend der abgestimmten Planungen umgesetzt worden. Es sind der Campingplatz und das Waldbad vorhanden. Weitere Entwicklungsziele haben sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die entsprechend den Zielen der Raumordnung realisierten Planungsabschnitte. Ein wesentliches Entwicklungspotential für weitere großflächige Freizeiteinrichtungen in Colbitz oder am Standort Angern, Bertingen, Rogätz ist zurzeit nicht erkennbar.

Regional bedeutsamer Standort Sondermülldeponie unterirdisch:

Ziel 5.5.10.1. Z: *"Um eine ausreichende Standortvorsorge für die Abfallentsorgung frühzeitig zu treffen und nicht vermeidbare Abfälle umweltverträglich zu entsorgen, sind folgende regional bedeutsame Standorte für die Region Magdeburg festgelegt.*

...

2. *Zielitz (Untertagedeponie zur Sonderabfallentsorgung)"*

Die Untertagedeponie Zielitz ist im Bestand vorhanden. Als Untertagedeponie ist sie an der Tagesoberfläche nicht mit einem Flächenbedarf verbunden, der einer gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf.

Regional bedeutsamer Standort Wasserwerk:

Ziel 5.5.12.1.: *"Zur Sicherstellung der Förderung und Aufbereitung des Trinkwassers zur Versorgung der Bevölkerung in der Region Magdeburg sind folgende Standorte als regional bedeutsame Standorte festgelegt:*

1. *Colbitz"*

Das Wasserwerk Colbitz ist im Bestand vorhanden und wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist in der Lage bedarfsgerecht Trinkwasser bereitzustellen. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Vorranggebiete

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

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz:

Im Landesentwicklungsplan /10/ und bezüglich der Abgrenzung konkretisiert im Regionalen Entwicklungsplan /11/ (Punkt 5.4.2.) sind die Überschwemmungsgebiete der Elbe und Ohre als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt. Im Regionalen Entwicklungsplan wurden die Flächen konkretisiert. Die Abgrenzungen der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz in den Planunterlagen des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplanes entsprechen dem Stand vor der Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete im Jahr 2013. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe hat sich nicht verändert. Entlang der Ohre sind neue Flächen hinzugekommen.

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

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

Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat dieses Ziel der Raumordnung umgesetzt, in dem in den Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauflächen dargestellt werden. In den Überschwemmungsgebieten befinden sich die Sondergebiete für die Bootsanleger bzw. den Hafen in Heinrichsberg und Rogätz sowie randlich bestehende Gebäude in Loitsche, die ausschließlich bestandsorientiert dargestellt werden. Weiterhin sind bauliche Anlagen der Einleitung der Laugenleitung für Haldenwässer in die Elbe im Überschwemmungsgebiet vorhanden, die nicht gesondert als Baufläche dargestellt werden.

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung:

Im Landesentwicklungsplan 2010 /10/ ist in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide durch textliche Festlegung und in der Beikarte 3 die Kalisalzlagerstätte Zielitz festgelegt.

Ziel Z 136: "Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:

1. Kalisalzlagerstätte Zielitz einschließlich der Erweiterung übertägiger Anlagen und Halden."

Das Vorranggebiet umfasst damit nicht nur die untertägig vorhandenen, abzubauenen Rohstoffe, sondern auch die Erweiterungen übertägiger Anlagen mit entsprechender Infrastruktur des Kaliwerkes Zielitz. Dies ist insbesondere relevant, da der Regionale Entwicklungsplan auf den Flächen der geplanten Haldenerweiterungen noch andere Vorrangnutzungen festsetzt, die aufgrund des Anpassungserfordernisses an den Landesentwicklungsplan 2010 nicht mehr wirksam sind.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide nimmt den Bereich der geplanten Haldenerweiterungen des Kaliwerkes Zielitz von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus. Dies ist erforderlich, da im Rahmen der vorliegenden Planung für die gesamte Verbandsgemeinde nicht die Untersuchungen zu leisten sind, die eine Umsetzbarkeit der Haldenerweiterungen nachweisen. Insbesondere ist von der Haldenerweiterung ein FFH- Gebiet betroffen.

fen. Die Nachweise einer Umweltverträglichkeit sind durch den Antragsteller, die K+S Kali GmbH zu erbringen. Soweit dies erfolgt ist, wird die Darstellung im Flächennutzungsplan nachgetragen. Durch die Ausnahme von den Darstellungen wird dem Ziel der Raumordnung entsprochen.

Der Regionale Entwicklungsplan setzt zwei weitere Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung fest:

Ziel 5.3.6.5.: *"Zur Sicherung der Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe sind folgende regional bedeutsame Standorte und Lagerstätten als Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung für die Planungsregion Magdeburg festgelegt:*

...

XV. Heinrichsberg Nordwest (Kiessand)

...

XIX. Kehnert-Treuel(Auwiesen (Kiessand))"

Auf der Fläche des Vorranggebietes Nr. XV werden derzeit keine Rohstoffe abgebaut. Es ist auch aktuell kein Abbau vorgesehen. Das Bergwerksfeld (Bewilligung II-B-f-225/92) wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau am 10.01.2011 aufgehoben. Es besteht jedoch noch das nachrichtlich übernommene Bergwerkseigentum III-A-f-827/90/903. Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft steht einem Abbau der Fläche nicht entgegen.

Die Fläche des Abbaugbietes Treuel (Nr. XIX) wird derzeit großflächig abgebaut. Sie wurde in voller Ausdehnung des Bergwerkseigentums als Fläche für den Bodenabbau dargestellt. Die diesbezüglichen Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Im Landesentwicklungsplan 2010 sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft am Nordoststrand der Verbandsgemeinde Elbe-Heide festgesetzt. Sie betreffen das Gebiet IV Teile der Tangerniederung und umfassen die Flächen des Mahlpfuhler Fenn. Maßgeblich sind hierfür die Ziele:

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

Ziel Z 118: *"In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern."*

Die vorstehenden Ziele weisen darauf hin, dass die Elbaue als Natura 2000 Gebiet, die als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt wurde, neben dem Hochwasserschutz auch einen Vorrang für Natur und Landschaft beinhaltet.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet keine Darstellungen, die dem Vorrang für Natur und Landschaft in den bezeichneten Gebieten widersprechen.

Ergänzend hierzu wurden im Regionalen Entwicklungsplan folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgesetzt:

Ziel Z 5.3.13.: *"Für die Planungsregion Magdeburg sind zusätzlich folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt:*

...

IV Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich von Magdeburg

IX Bertinger Wald

XI Blätzer Wald und Stiege

XII Burgstaller Forst

XV Elbaue Jerichow

XXVIII Ramstedter Forst"

Als Ziel der Raumordnung wurden der Erhalt der Waldgebiete in einem geschlossenen Bestand und eine stabile Biozönose der Waldgebiete formuliert. Die Zielbindung für Teile der Flächen des Ramstedter Forstes, die für die Haldenerweiterungen benötigt werden, ist aufgrund der übergeordneten Zielformulierung des Landesentwicklungsplanes 2010 erloschen. Der Flächennutzungsplan sieht keine Vorhaben oder Planungen vor, die den vorstehenden Zielen widersprechen und eine Beeinträchtigung der Waldflächen enthalten.

Vorranggebiete für die Wassergewinnung

Im Landesentwicklungsplan 2010 /9/ und konkretisiert im Regionalen Entwicklungsplan ist die Colbitz - Letzlinger Heide als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgesetzt.

Ziel Z 141: *"Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ dienen." /9/*

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten und im Regionalen Entwicklungsplan /10/ konkretisierten Vorranggebiete umfassen die gesamte Colbitz - Letzlinger Heide einschließlich der Ortslagen Born, Colbitz (teilweise), Dolle und Neuenhofe. (vergleiche Abbildung 4) Im Bereich des Standortübungsplatzes Altmark wird die Fläche überlagert von dem Vorranggebiet für militärische Nutzung. Das Vorranggebiet reicht großflächig über bestehende Wasserschutzgebiete hinaus in Gebiete, die derzeit nicht aktiv für die Trinkwassernutzung genutzt werden. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei Maßnahmen, die den Geschütztheitsgrad des Grundwasserkörpers verändern bzw. beeinträchtigen, die untere Wasserbehörde des Landkreises Börde im Voraus zu kontaktieren ist. Hierzu zählen sämtliche Erdarbeiten, auch die, die gering bis nicht wasserleitende Schichten erschließen, bzw. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungen, mit denen erhebliche Risiken für das Schutzgut Wasser verbunden sind, für die kein äquivalentes Schutzpotential erreichbar ist, nur bedingt, bzw. nicht genehmigungsfähig sind. Dies gilt auch außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete (TVVSG) insbesondere in Vorranggebieten für die Wassergewinnung. Weiterhin können wasserintensive Nutzungen aufgrund der angespannten Dargebotssituation in bestimmten Gebieten nicht mehr zugelassen bzw. erweitert werden. Dies betrifft vor allem das über die Trinkwasserschutzzonen hinausgehende Einzugsgebiet des Wasserwerkes Colbitz, aus welchem die Fassungen das Dargebot ziehen.

Der Flächennutzungsplan sieht im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung keine Entwicklungen oder Nutzungen vor, die diesen Belang erheblich beeinträchtigen könnten. In Colbitz befinden sich die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete innerhalb des Vorranggebietes. Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde stehen die Belange des Schutzes der Trinkwasserressourcen einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Sie sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Geschütztheit des Grundwasserleiters ist aufgrund überdeckender stark bindiger Schichten im Bereich der gewerblichen Bauflächen Colbitz sehr günstig. Erdbewegungen, die diese Geschütztheit vermindern, sind nicht zulässig. Ebenso sind Betriebe, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, nicht mit dem Vorrang der Trinkwassernutzung vereinbar. Die erforderlichen Festsetzungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen.

Vorranggebiete für die militärische Nutzung

Gemäß dem Ziel Z 148 ist der Truppenübungsplatz Altmark (Colbitz-Letzlinger Heide) Vorranggebiet für die militärische Nutzung. Das Vorranggebiet wurde in den Regionalen Entwicklungsplan übernommen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Truppenübungsplatzes als Sonderbaufläche Truppenübungsplatz dar. Das Ziel der Raumordnung wurde somit beachtet.

Vorbehaltsgebiete

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

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft:

Im Landesentwicklungsplan ist kein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt.

Der Regionale Entwicklungsplan /11/ legt Flächen westlich von Zielitz, westlich von Heinrichsberg und um Hillersleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Die Bezeichnung unter Ziffer 2 als Magdeburger Börde ist nicht zutreffend. Die Böden westlich von Zielitz und um Hillersleben sind Bestandteil der Altmarkheiden und weisen nur eine geringe bis durchschnittliche Bodenwertigkeit auf. Die Flächen westlich von Heinrichsberg sind Bestandteil des Elbtales mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit.

Der Flächennutzungsplan beachtet diesen Vorbehalt. Neue Baugebiete wurden auf den betroffenen Flächen nicht dargestellt.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

Im Landesentwicklungsplan /10/ wurde die Tangerniederung als Bestandteil des ökologischen Verbundsystems Nr.13 Niederungen der Altmark festgelegt. Der Regionale Entwicklungsplan /11/ ergänzt dies um die Vorbehaltsgebiete:

...

- 2. Teile der Colbitz-Letzlinger Heide ...
- 17. Elbe- und Ohreniederung ...
- 38. Tangerniederung

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."

Mit den festgelegten Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind wesentliche Konflikte durch beurteilungsrelevante Änderungen der Planungsinhalte nicht erkennbar.

Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft:

"Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sind Gebiete, in denen der wirtschaftlichen Nutzung des Waldes gegenüber anderen Nutzungen eine erhöhte Bedeutung zukommt."

Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft wurden im Regionalen Entwicklungsplan /12/ festgelegt:

- 2. Waldgebiete zwischen Bertingen und Mahlwinkel
(außerhalb des Eignungsgebietes Windenergie)

Der Vorbehalt für die Waldnutzung wurde beachtet. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald dargestellt.

Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung:

Als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung wurde im Regionalen Entwicklungsplan /12/ festgelegt:

- 1. Angern Sandkrug (Kiessand) ...
- 7. Heinrichsberg Nordost (Kiessand)

Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet dient dem Schutz der Rohstoffvorkommen und ihrer Vorphaltung zum späteren Abbau. Konkrete Abbauplanungen liegen für die Gebiete nicht vor. Die

Fläche Angern Sandkrug ist bereits teilweise abgebaut und rekultiviert. In diesem rekultivierten Bereich stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet für einen Campingplatz dar. Darüber hinaus sind keine Nutzungen dargestellt, die den Vorbehalt beeinträchtigen könnten.

Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung / Erstaufforstung:

Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung / Erstaufforstung sind Gebiete, in denen der Neube-gründung von Waldbeständen oder der Wiederaufforstung zur Erhöhung des Waldanteils auf-grund der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes eine besondere Bedeutung beige-messen wird. Im Plangebiet sind hierfür folgende Flächen vorgesehen:

1. *Bereiche westlich von Angern ...*
4. *Bereiche östlich von Colbitz*
5. *Bereiche um Cröchern ...*
7. *Bereiche um Dolle ...*
11. *Bereiche zwischen Heinrichsberg und Zielitz*

Der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen überwiegend bestandsorientiert als Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung steht einer Wiederbewaldung nicht entgegen. Als Flächen für Wald wurden nur die Teilflächen dargestellt für die konkrete Planungen zur Wieder-bewaldung als Kompensation für andere Eingriffe in Waldbestände vorliegen. Für weitere Dar-stellungen von Wald fehlt der Umsetzungshintergrund.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung:

Der Regionale Entwicklungsplan /11/ legt im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

9. *Haidberg*

fest. Die Kartendarstellung betrifft Flächen um Angern und Rogätz, denen die Bezeichnung Haidberg nicht zugeordnet werden kann. Die Zielsetzung dieser Vorbehaltsgebiete resultiert aus Planungen der 90er Jahre, die sich als nicht umsetzbar erwiesen haben. Grundsätzlich eignen sich die Flächen für einen sanften Tourismus in Natur und Landschaft vor allem in Verbindung mit Reitsport in Angern. Der Flächennutzungsplan beinhaltet keine Darstellungen, die wesent-liche Konflikte mit dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung verursachen.

Eignungsgebiete

Neben den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden in den Regionalen Entwicklungsplänen Eignungsgebiete festgesetzt. Eignungsgebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeut-same 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.

Eignungsgebiete für Windenergieanlagen

Eignungsgebiete schließen die Zulässigkeit von Windenergieanlagen außerhalb dieser Gebiete aus. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ein Repowering von Wind-energieanlagen nur innerhalb der Vorranggebiete mit Wirkung von Eignungsgebieten sowie in Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie zulässig.

In der Verbandsgemeinde Elbe - Heide sind zwei Eignungsgebiete für Windenergie festgelegt. Dies sind die Eignungsgebiete Nr. 8 Mahlwinkel und Nr. 16 Wenddorf. Für das Eignungsgebiet Nr. 8 Mahlwinkel liegen gemeindliche Bauleitplanungen vor, dieses Eignungsgebiet wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Eignungsgebiet Nr. 16 Wenddorf entspricht nicht dem gemeindlichen Planungszielen es wurde als Sonderbauflächen für Windenergie nachrichtlich übernommen.

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."*

Schienennetz

Ziel Z 69: *"Das Schienennetz 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 - Schwerin / Hamburg ..."

Die Strecke Magdeburg - Schwerin / Hamburg (Magdeburg - Stendal - Wittenberge) verläuft im Osten des Verbandsgemeindegebietes. Der Abschnitt ist bereits zweigleisig und elektrifiziert ausgebaut. Ein zusätzlicher Flächenbedarf besteht nicht.

Der Regionale Entwicklungsplan legt ergänzend fest:

Ziel 5.9.2.16.: *"In der Planungsregion Magdeburg sollen folgende regional vom S-Bahnverkehr gegenwärtig bzw. zukünftig zu nutzende Strecken einschließlich deren Betrieb ausgebaut und erhalten werden*

2. Erhalt der Strecke Magdeburg - Zielitz"

Der Flächennutzungsplan stellt die Bahnstrecke bestandsorientiert dar.

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. Folgende Neubauvorhaben des BVWP sind insbesondere zu sichern:*

...Lückenschluss der A14, Teilabschnitt Magdeburg über Stendal bis zur Landesgrenze Brandenburg und Weiterführung in Richtung Schwerin - Wismar zur Erschließung der Altmark und als Verbindung zur Nord- und Ostsee, ..."

Die Bundesautobahn A 14 im Abschnitt Wolmirstedt - Colbitz ist inzwischen für den Verkehr freigegeben. Die weiteren Abschnitte befinden sich in der Planfeststellung. Die gemäß den Planfeststellungsunterlagen favorisierte Trassenführung wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes werden damit in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Die Bundesstraße B 189 ist im Abschnitt Wolmirstedt - Colbitz - Dolle - Lüderitz bedarfsgerecht ausgebaut. Der Landesentwicklungsplan sieht für die Bundesstraße B 189 keine Maßnahmen vor. Die Bundesstraße B 71 ist nur auf einem kurzen Abschnitt bei Born betroffen. Sie ist in diesem Abschnitt bedarfsgerecht ausgebaut.

Zu den Landesstraßen setzt der Landesentwicklungsplan /10/ fest:

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

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

Konkrete Neubauvorhaben an Landesstraßen, die das Plangebiet betreffen, sind im Landesentwicklungsplan nicht enthalten.

Der Regionale Entwicklungsplan legt fest:

Ziel 5.9.3.7.: *"Für die Planungsregion Magdeburg sollen folgende Verbindungen von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden:*

...

- 9. L 29 / K 1209 Dolle-Angern-Rogätz - Burg
- 10. L 31 Tangerhütte - Burgstall...
- 14. L 44 Wolmirstedt - Rogätz ...
- 22. K 1176 Rogätz - Cobbel

Der Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen. Die Straßen wurden bestandsorientiert dargestellt.

Ziel 5.9.1.9.: *" Für die Region Magdeburg sind folgende Schnittstellen des ÖPNV festgelegt:*

- 1. Angern (Bahnhof Angern / Rogätz) ...
- 22. Zielitz

...

Durch die Verknüpfung der Verkehrsträger untereinander soll eine bessere Erreichbarkeit weiter Teile der Planungsregion bewirkt werden. Die Systeme des ÖPNV sind möglichst auf die Knoten des SPNV und auf die zentralen Orte auszurichten. Dazu müssen die Schnittstellen an den Zugangsstellen des SPNV zum ÖPNV einerseits sowie zu Rad-, Fuß- und Autoverkehr andererseits entsprechend gestaltet werden. Folglich sollen auch die Bahnhöfe gesichert, modernisiert und in das Verkehrsnetz integriert werden."

Dieses Ziel wird in der Verbandsgemeinde am Bahnhof / Busbahnhof Zielitz und am Bahnhof Angern / Rogätz umgesetzt.

Ziel 5.9.3.9.:

"Die Fährverbindungen sind von Bedeutung für die räumliche Erschließung und Verbindung von Siedlungsgebieten beiderseits der Flüsse Elbe und Saale in Ergänzung zu den Brückenbauwerken, auch in Bezug auf die durchgängige Benutzbarkeit der Radwege."

Im Plangebiet besteht eine Elbfährverbindung der Motorfähre Rogätz im Zuge der Kreisstraße K 1209 Burg - Rogätz. Die Fähre wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Ihre Erhaltung und Sicherung entspricht den Zielen der Verbandsgemeinde Elbe-Heide.

Radverkehr

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

Die Verbandsgemeinde wird durch die überregionalen Radwege Aller - Elbe im Bereich Hillersleben und den Elberadweg im Bereich Rogätz - Sandkrug - Uetz gequert. Im Regionalen Entwicklungsplan ist eine Alternativführung des Elberadweges von Magdeburg kommend über Wolmirstedt, Mose und weiterführend über Angern nach Rogätz enthalten, die nicht mehr den

aktuellen Planungen entspricht. Die aktuell geplante Führung wurde in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur sind die Radwege zu vernetzen. (Regionaler Entwicklungsplan Punkt 5.9.4.5.)

Die vorliegend dargelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die Radwege wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

2.6. Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Für das Verbandsgemeindegebiet liegen folgende Landschaftspläne vor:

- Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre, Schube und Westhus 2004, umfassend die Gemeinden Loitsche - Heinrichsberg und Zielitz sowie die inzwischen zur Stadt Wolmirstedt gehörenden Ortsteile Farsleben und Glindenberg
- Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe, Landgesellschaft Sachsen - Anhalt mbH, umfassend die Gemeinden Angern, Burgstall (ohne Cröchern, Blätz und Dolle) und Rogätz

Die vorliegenden Landschaftspläne wurden in den Jahren 2002 bis 2004 erarbeitet. Sie basieren auf dem 1997 erarbeiteten Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel. Für die Gemeinden Colbitz und Westheide sowie die Ortsteile Cröchern und Dolle der Gemeinde Burgstall liegen keine Landschaftspläne vor.

Die Landschaftspläne mit ihren Zielsetzungen wurden für den Flächennutzungsplan geprüft und ausgewertet. Die Inhalte der Landschaftspläne sind in den vorliegenden Flächennutzungsplan als Ziele eingeflossen, soweit sie städtebauliche Auswirkungen haben. Zielkonflikte mit den Landschaftsplänen bestehen bei folgenden Vorhaben:

- Erweiterung der Haldenkapazität der Kalirückstandshalte II nach Norden
Hier sieht der Landschaftsplan die Erhaltung von bestehenden Waldflächen vor.
- Planungen im Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaften Mahlwinkel für den Geländemotorsport
Hier sieht der Landschaftsplan die Erhaltung von bestehenden Waldflächen vor, die im Bestand jedoch nur rudimentär vorhanden sind.

Die Konflikte mit der Erweiterung der Haldenkapazität der Kalirückstandshalde werden im Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben untersucht. Die Konflikte im Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaften Mahlwinkel sind Gegenstand der Beurteilung in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan für diese Flächen. Für weitere Planvorhaben sind keine Konflikte mit den Landschaftsplänen erkennbar.

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 Ohre, Tanger, Hägebach, Horstgraben, Dollgraben, Mühlengraben, Krepebach, Grenzgraben, Wehrmühlengraben und Seegraben zur Vernetzung von Biotopen. 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 im Vergleich 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. Die Ziele der Land-

schaftspläne wurden weitgehend in den Flächennutzungsplan übernommen. Ein überwiegender Teil der in den Landschaftsplänen vorgesehenen Maßnahmen wurde bereits als Kompensationsmaßnahmen für die erste Erweiterung der Haldenkapazität Zielitz umgesetzt. Ergänzend wird auf die Landschaftspläne als eigene planerische Dokumente verwiesen.

3. SIEDLUNGSPLANUNG DER VERBANDSGEMEINDE ELBE-HEIDE

3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Gemeinde

Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide befindet sich im ländlichen Raum. Dieser ist differenziert ausgeprägt. Die Prägung reicht von peripher gelegenen, strukturschwachen Bereichen im Norden des Gebietes bis zu Gebieten des Ländlichen Raumes, die gute Entwicklungspotentiale aufweisen, am Agglomerationsrand des Verdichtungsraumes Magdeburg im Süden. Die Colbitz-Letzlinger Heide gliedert das Gebiet der Verbandsgemeinde in einen stärker auf die Kreisstadt Haldensleben Bezug nehmenden Westteil (Gemeinde Westheide) und die östlich der Colbitz - Letzlinger Heide gelegenen, stärker auf Wolmirstedt und Magdeburg orientierten Ostteil. Die Verbindung über die Kreisstraße K 1142 vermindert die Trennwirkung des weitgehend siedlungsfreien Bereiches der Heide zwar, die eindeutige Orientierung der Gemeinde Westheide auf Arbeitsplätze und Versorgungsstrukturen in Haldensleben bleibt jedoch bestehen.

Aufgrund der geringen Größe der Gemeinde Westheide ist eine Sicherung der grundzentralen Versorgung für diesen Bereich im Gemeindegebiet nicht möglich. Die Ortsteile Born, Hillersleben und Neuenhofe sind dem grundzentralen Einzugsbereich von Haldensleben zu zuordnen. Der Ostteil des Gebietes der Verbandsgemeinde bildet Siedlungsstrukturen von eigenem Gewicht aus, sie aufgrund der größeren Entfernung zu angrenzenden zentralen Orten eine eigene grundzentrale Versorgung benötigen. Das Regionale Entwicklungsprogramm sah bisher hierfür die Entwicklung des Standortes Angern als Grundzentrum vor, da Angern der einzige Ort ist, der von den Orten des Ostteiles im vorgegebenen Zeitraum für Grundzentren erreicht werden kann. Dieser Zielsetzung lag die Annahme zu Grunde, durch Wachstum den Standort Angern zum Grundzentrum entwickeln zu können, da der Hauptort derzeit nur ca. 1.200 Einwohner aufweist. Aufgrund des demografischen Wandels ist dies nicht umsetzbar. Durch eingetretene Einwohnerverluste und die Schließung der Sekundarschule in Angern hat die Gemeinde weiter an Potential zur Ausbildung eines Grundzentrums verloren. Daher bestehen im Einvernehmen mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Überlegungen, zur Neugliederung der zentralörtlichen Funktionen ein funktionsteiliges Grundzentrum Colbitz - Rogätz zu entwickeln. Von der Verbandsgemeinde Elbe- Heide wurde zunächst eine Teilung Colbitz, Rogätz, Zielitz präferiert, da in Zielitz mit dem Kaliwerk ein wirtschaftlicher Schwerpunkt und mit der Sekundarschule ein Schwerpunkt im Bildungswesen vorhanden ist. **Die Regionale Planungsgemeinschaft hat jedoch auf einer maximalen Zweiteilung des Grundzentrums bestanden.** Siedlungsschwerpunkte bilden somit die Orte Colbitz und Rogätz, wobei in Zielitz unabhängig von Status als Teil des Grundzentrums aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte bedarfsgerecht Entwicklungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklung vorzuhalten sind. Darüber hinaus ist die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in den Orten Angern, Burgstall, Mahlwinkel, Neuenhofe und Zielitz anzustreben. Diese sind als Nebemittelpunkt und Ankerorte zu sichern und auszubilden.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist die Formulierung eines gemeinsamen Siedlungsleitbildes für die insgesamt 21 Ortsteile in 7 Gemeinden. Dabei orientiert sich das Siedlungsleitbild eng an den Zielen des räumlichen Modells der Siedlungsentwicklung aus Punkt 3.1. und setzt diese in eine flächenhafte Planung um.

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

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

1. Wohnbauentwicklung

grundzentrale Standorte:

- Konsolidierung der Wohnbauentwicklung der Orten,
- Abschluss der begonnenen und bisher nicht vollendeten Entwicklung von Baugebieten in Rogätz, soweit hierfür ein Bedarf besteht,
- Bereitstellung von Wohnbauflächen in Colbitz und Rogätz für den nachgewiesenen Bedarf,
- Rücknahme von nicht bedarfsgerechten Wohnbauentwicklungsflächen der wirksamen Flächennutzungspläne in Colbitz und Rogätz,
- Fokussierung der Wohnbauentwicklung auf die Nachnutzung von Siedlungsbrachen, Baulücken und Entwicklungspotentialen innerhalb des Siedlungsbereiches,

sonstige Standorte:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsteile vorrangig durch Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung und Ausschöpfung bestehender Reserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen,
- Rücknahme bzw. Teilrücknahme von nicht bedarfsgerechten Wohnbauentwicklungsgebieten;

2. Entwicklung gewerblicher Bauflächen

- Stärkung und langfristige Sicherung des Standortes des Kaliwerkes Zielitz als wichtigsten Arbeitgeber der Region
- Konzentration der Entwicklung gewerblicher Bauflächen in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit gesamtgemeindlicher Bedeutung auf die Standorte Colbitz, Rogätz und Zielitz / Loitsche
- Auslastung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale in den Bebauungsplänen für Gewerbegebiete,
- Nutzung der in den Ortskernen vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz zur Integration ortsgebundener gewerblicher Betriebe und von Handwerksbetrieben,
- Stärkung der Eigenentwicklung in Handwerk, Dienstleistung und sich in die Dorfstrukturen einfügendem Gewerbe,
- Erhaltung und Förderung bestehender gewerblicher Betriebe,
- Entwicklung eines Rasthofes Colbitz als autobahnbezogener gewerblicher Sonderstandort,
- Sicherung der Entwicklung des Sonderstandortes Deponie Farsleben soweit er das Verbandsgemeindegebiet betrifft;

3. Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft

- die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind bei jeder Entwicklung angemessen zu berücksichtigen,
- eine Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Böden über das bereits in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich vorbereitete Maß hinaus ist zu vermeiden, nicht bedarfsgerechte Bauflächen sollen in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben;

4. Entwicklung der Ortskerne

- Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und der Nutzungsmischung in den Ortskernen, Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume, Verhinderung des großflächigen Abbruchs von ortsbildprägenden Höfen zu

Gunsten konventioneller Einfamilienhausgebiete zur Erhaltung der Struktur der dörflichen Ortskerne,

- Schließung von Baulücken durch eine strukturell angepasste sich in das gewachsene Dorfbild einfügende Bebauung,
- Erhaltung der Kleintierhaltung in den Ortskernen als Bestandteil ländlicher Lebensweise;

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

- Entwicklung der Einrichtungen zur zentralen Versorgung der Einwohner mit Waren und Gütern an den Standorten Colbitz und Rogätz als zentrale Versorgungsbereiche,
- Sicherung und Erhaltung von flächendeckenden Nahversorgungsangeboten in den Ortschaften,
- Erhaltung und Entwicklung des Sekundarschulstandortes Zielitz,
- Entwicklung einer dauerhaft tragfähigen Struktur zur Versorgung des Gemeindegebietes mit Grundschuleinrichtungen,
- Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Gemeinden,
- Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brand-schutzes in allen Ortsteilen,
- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Gemeindegebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleistungen und der Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser,
- Verbesserung der Breitbandversorgung in den derzeit noch unterversorgten Ortsteilen;

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

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder,
- Vernetzung von Grünbereichen entlang der Gewässer entsprechend den Zielen des ökologischen Verbundsystems,
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit,
- Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Bundesautobahn A 14,
- Rekultivierung der Kiesabbaugebiete nach Beendigung des Abbaus unter Berücksichtigung der Belange der Erholung und des Schutzes von Natur und Landschaft, Behebung der Rekultivierungsdefizite im Bereich der Sandgrube Neuenhofe,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Windenergie, der Photovoltaik und der Energiegewinnung aus Biomasse an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz.

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

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

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2013 / 2014

Analyse der bisherigen Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt sich gegliedert nach den Gemeinden wie folgt dar:

Jahr	Gesamtsumme*	Angern	Burgstall	Colbitz	Loitsche Heinrichsberg	Rogätz	Westheide	Zielitz
1964	16.602	2.978	2.326	3.271	1.664	2.950	2.458	955
1990	15.234	2.335	1.815	2.898	1.260	2.254	1.812	2.860
1995	15.265	2.266	1.859	3.049	1.251	2.230	1.892	2.718
2000	15.436	2.323	1.918	3.403	1.156	2.272	1.919	2.445
2005	14.767	2.290	1.820	3.423	1.065	2.244	1.873	2.052
2006	14.609	2.264	1.777	3.419	1.060	2.219	1.857	2.013
2007	14.428	2.205	1.712	3.381	1.051	2.229	1.819	2.031
2008	14.301	2.172	1.702	3.359	1.036	2.240	1.809	1.982
2009	14.093	2.119	1.656	3.328	1.029	2.215	1.776	1.970
2010	13.974	2.112	1.655	3.302	994	2.214	1.763	1.934
2011	13.808	2.100	1.648	3.291	991	2.171	1.738	1.869
2012	13.552	2.047	1.589	3.210	995	2.150	1.714	1.847
2013	13.491	2.042	1.564	3.194	971	2.151	1.725	1.844
2014	13.472	2.045	1.566	3.198	969	2.151	1.700	1.843

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1964 bis 2014 (Quellen /13/, /14/)

* Angaben bis zum Jahr 2013 STALA, 2014 aus dem Melderegister

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe - Heide verlief differenziert. Im Zeitraum von 1964 bis 1990 ist in allen Gemeinden mit Ausnahme von Zielitz ein deutlicher Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Dies ist auf die Konzentration der Wohnungsbautätigkeit in den Groß- und Mittelstädten während der DDR- Zeit und die eingeschränkte Mobilität der Bevölkerung zurückzuführen. In Zielitz ist durch die Gründung des Kaliwerkes eine Sonderentwicklung zu verzeichnen. Hier entstanden am Friedensring ab 1965 überwiegend Wohngebäude in industrieller Bauweise.

Nach 1990 stabilisierte sich die Einwohnerzahl in den Gemeinden zunächst. Die Gemeinden Burgstall, Colbitz und Westheide konnten Einwohnerzuwächse verbuchen, die in Burgstall überwiegend auf die Ansiedlung des Senioren- und Pflegeheimes Sonnenhof zurückzuführen sind. Die Einwohnerentwicklung in Angern und Rogätz verlief stabil. Einwohnerverluste verzeichneten Loitsche - Heinrichsberg und Zielitz. In Zielitz ist diese Entwicklung auf den Wegzug der Einwohner aus den Geschosswohnungsbauten zurückzuführen. Seit 2005 ist in allen Gemeinden in unterschiedlicher Stärke ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen, der sich in den letzten Jahren jedoch deutlich verringert hat.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2013

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide weicht insgesamt leicht positiv vom Landesdurchschnitt Sachsen- Anhalts ab. Während das Land Sachsen- Anhalt im Zeitraum von 2007 bis 2013 ca. 3,6% der Einwohner und der Landkreis Börde ca. 3,3% der Einwohner durch natürlichen Bevölkerungsverlust verloren hat, sind dies in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide nur ca. 2,5%. Innerhalb des Gebietes der Verbandsgemeinde ist eine räumliche Differenzierung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen. In Zielitz und Loitsche - Heinrichsberg ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung günstiger als im Durchschnitt der Verbandsgemeinde. Dies ist auf die Nähe zu den Arbeitsplätzen des Kaliwerkes zurückzuführen, wodurch hier ein höherer Anteil von Bewohnern im arbeitsfähigen Alter vorhanden ist. Der Anteil von Senioren in Loitsche - Heinrichsberg ist unterdurchschnittlich. Anders stellt sich die Situation in der Gemeinde Burgstall dar. Aufgrund des Senioren- und Pflegeheimes Sonnenhof in Dolle verzeichnet die Gemeinde Burgstall überdurchschnittlich hohe Zuzüge und gleichzeitig überdurchschnittlich hohe Sterberaten.

Jahr		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Angern	Geburten	15	13	14	12	14	17	18
	Gestorbene	21	26	25	21	24	16	14
	Saldo	- 6	- 13	- 11	- 9	- 10	+ 1	+ 4
Burgstall	Geburten	10	4	8	9	8	18	9
	Gestorbene	36	23	35	40	30	40	41
	Saldo	- 26	- 17	- 27	- 31	- 22	- 22	- 32
Colbitz	Geburten	24	23	16	20	13	14	17
	Gestorbene	33	35	22	46	32	18	23
	Saldo	- 9	- 12	- 6	- 26	- 19	- 4	- 6
Loitsche / Heinrichsberg	Geburten	10	8	13	8	9	6	7
	Gestorbene	8	9	8	12	11	9	11
	Saldo	+ 2	- 1	+ 5	- 4	- 2	- 3	- 4
Rogätz	Geburten	21	14	18	26	13	17	14
	Gestorbene	25	18	23	26	30	30	26
	Saldo	- 4	- 4	- 5	0	- 17	- 13	- 8
Westheide	Geburten	14	9	6	13	15	16	14
	Gestorbene	15	15	20	15	15	15	15
	Saldo	- 1	- 6	- 14	- 2	0	+ 1	- 1
Zielitz	Geburten	16	14	16	11	14	11	20
	Gestorbene	10	17	15	17	17	22	12
	Saldo	+ 6	- 3	+ 1	- 6	- 3	- 11	+ 8
Verbands- gemeinde Elbe- Heide gesamt	Geburten	110	85	91	99	86	99	99
	Gestorbene	148	143	148	177	159	150	142
	Saldo	- 38	- 58	- 57	- 78	- 73	- 51	- 43
	Saldo in %	- 0,26	- 0,41	- 0,40	- 0,56	- 0,53	- 0,38	- 0,31

Tabelle 2 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2007 (Quellen /13/ und /14/)

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2013

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2007 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen der Verbandsgemeinde Elbe - Heide.

Jahr		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Angern	Zuzug	52	64	51	73	89	80	44
	Wegzug	105	87	94	71	92	110	60
	Saldo	- 53	- 23	- 43	+ 2	- 3	- 30	- 16
Burgstall	Zuzug	75	88	74	102	82	78	79
	Wegzug	114	79	94	72	67	79	67
	Saldo	- 39	+ 9	- 20	+ 30	+ 15	- 1	+ 12
Colbitz	Zuzug	100	118	105	107	117	106	104
	Wegzug	129	128	130	107	109	123	99
	Saldo	- 29	- 10	- 25	0	+ 8	- 17	+ 5
Loitsche / Heinrichsberg	Zuzug	30	38	44	34	49	44	39
	Wegzug	51	52	56	67	50	48	50
	Saldo	- 21	- 24	- 12	- 33	- 1	- 4	- 11
Rogätz	Zuzug	68	97	66	65	68	75	58
	Wegzug	54	82	86	67	94	80	53
	Saldo	+ 14	+ 15	- 20	- 2	- 26	- 5	+ 5
Westheide	Zuzug	48	87	58	74	69	53	58
	Wegzug	85	91	77	84	94	64	49
	Saldo	- 37	- 4	- 19	- 10	- 25	- 11	+ 9
Zielitz	Zuzug	142	93	90	102	88	99	52
	Wegzug	130	139	103	130	122	110	69
	Saldo	+ 12	- 46	- 13	- 28	- 34	- 11	- 17
Verbands- gemeinde Elbe- Heide gesamt	Zuzug	515	585	488	557	562	535	434
	Wegzug	668	658	640	598	628	614	447
	Saldo	- 153	- 73	- 152	- 41	- 66	- 79	- 13
	Saldo in %	- 1,06	- 0,51	- 1,08	- 0,29	- 0,48	- 0,58	- 0,10

Tabelle 3 Wanderungsbewegungen Elbe-Heide (Quellen /13/, /14/)

Ein deutlich größeres Problem als die bisher relativ stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung stellen die Abwanderungstendenzen dar, durch die alle Gemeinden deutlich an Einwohnern verloren haben. Insgesamt sind im Zeitraum zwischen 2007 und 2013 aus der Verbandsgemeinde Elbe - Heide 577 Personen mehr abgewandert als zugezogen. Der Bevölkerungsverlust von 0,5 % pro Jahr durch Abwanderung liegt über dem Landesdurchschnitt Sachsen - Anhalts (0,36 % im Jahr 2012). Aus den Wanderungssalden ist seit dem Jahr 2010 eine deutliche Verbesserung der Tendenz erkennbar. Betrug die Einwohnerverluste durch Abwanderung bis dahin noch ca. 1% jährlich, so ist dies seit 2010 auf ca. 0,5% gesunken. Im Jahr 2013 war eine Abwanderung von nur 0,1% zu verzeichnen. Diese Tendenzen entsprechen weitgehend den im Jahr 2008 in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose getroffenen Annahmen.

Folgende Ursachen bestehen für Wanderungen:

- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Wegzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.
Wanderungsgewinne entstehen jedoch, wenn in einer Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil in die Stadt und andere in die Nähe ziehen. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht.
Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus. So weist Zielitz mit dem größten Arbeitgeber der Region einen deutlich negativen Wanderungssaldo auf. Dies ist jedoch vor allem aus der Struktur der angebotenen Wohnungen zu erklären.
- **Wohnungsorientierte Gründe**
Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Wohnungsorientierte Wanderungsverluste sind besonders in der Gemeinde Zielitz zu erkennen. Das Wohnungsangebot, das überwiegend durch mehrgeschossige Gebäude in industrieller Bauweise geprägt ist, entspricht nicht mehr den Wohnbedürfnissen. Im ländlichen Raum ist die Bindung an Grundstücks- und Hauseigentum sehr stark ausgebildet. Die Wanderungsverluste sind daher in Gemeinden mit einem hohen Anteil an eigentumsgebundenen Wohnungen deutlich geringer.
- **Persönliche Gründe**
Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

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

Einwohnerdaten der Einwohner mit Hauptwohnsitz in den Ortsteilen der Gemeinden

Das Statistische Landesamt erhebt Einwohnerzahlen nur auf der Ebene der Gemeinden. Für die Flächenplanung ist eine ortsteilbezogene Aussage wichtig, um den Bedarf konkret für einzelne Ortsteile ermitteln zu können. Zum Stichtag des 31.12.2014 verfügten die Ortsteile über folgende Einwohnerzahlen (Einwohner mit Hauptwohnsitz):

Angern Ortsteil Angern	1.237 EW	Loitsche-Heinrichsberg	342 EW
Angern Ortsteil Bertingen	168 EW	Ortsteil Heinrichsberg	
Angern Ortsteil Mahlwinkel	446 EW	Loitsche-Heinrichsberg	586 EW
Angern Ortsteil Wenddorf	102 EW	Ortsteil Loitsche	
Angern Ortsteil Zibberick	92 EW	Loitsche-Heinrichsberg	41 EW
Burgstall Ortsteil Burgstall	544 EW	Ortsteil Ramstedt	
Burgstall Ortsteil Blätz	59 EW	Rogätz Ortsteil Rogätz	2.151 EW
Burgstall Ortsteil Cröchern	187 EW	Westheide Ortsteil Born	222 EW
Burgstall Ortsteil Dolle	552 EW	Westheide Ortsteil Hillersleben	736 EW
Burgstall Ortsteil Sandbeindf.	224 EW	Westheide Ortsteil Neuenhofe	742 EW
Colbitz Ortsteil Colbitz	2.280 EW	Zielitz Ortsteil Zielitz	1.596 EW
Colbitz Ortsteil Lindhorst	918 EW	Zielitz Ortsteil Schricke	247 EW

Haushalte in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Das statistische Landesamt Sachsen - Anhalt hat die Haushaltsdaten bis 2011 nur auf Grundlage einer Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1995 im Rahmen des Mikrozensus auf Kreisebene erhoben.

Während dieses Zeitraumes wurde für den Landkreis Börde wie für das gesamte Land Sachsen - Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen ermittelt. Im Jahr 1999 wurden 2,27 Einwohner pro Haushalt gezählt, 2004 verringerte sich die Haushaltsgröße auf 2,18 Einwohner pro Haushalt und im Jahr 2011 nochmals auf 2,05 Einwohner pro Haushalt.

Anhand der Daten des Zensus ist eine deutliche Korrektur erforderlich. Einer Einwohnerzahl von 176.048 Einwohnern am 09.05.2011 im Landkreis Börde steht eine Anzahl von 79.664 Haushalten gegenüber. Dies ergibt eine tatsächliche Haushaltsgröße von 2,20 Personen je Haushalt. Die Haushaltsgröße liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 2,03 Einwohner pro Haushalt.

Mikrozensus Landkreis Börde / Ohrekreis	2005*	2006*	2007*	2008	2009	2010	2011	2011 Zensus
Einwohner pro Haushalt	2,14	2,14	2,06	2,07	2,07	2,07	2,05	2,20

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

* Daten Ohrekreis zusammengefasst mit Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde erstmals seit 1995 die Anzahl der Haushalte in den Gemeinden erhoben. Sie stellt sich folgend dar:

Haushaltsgröße		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen	Haus-halte-gesamt	Ø Haus-halts-größe
Angern	absolut	240	332	201	104	27	15	919	2,26
	%	26,0%	36,1%	21,9%	11,3%	2,9%	1,6%	100%	
Burgstall	absolut	182	238	149	107	12	12	700	2,32
	%	26,0%	34,0%	21,3%	15,3%	1,7%	1,7%	100%	
Colbitz	absolut	297	490	362	197	24	28	1398	2,32
	%	21,2%	35,1%	25,9%	14,01%	1,7%	2,0%	100%	
Loitsche / Heinrichsberg	absolut	126	164	100	44	9	6	449	2,23
	%	28,1%	36,5%	22,3%	9,8%	2,0%	1,3%	100%	
Rogätz	absolut	275	346	210	110	36	7	984	2,23
	%	27,9%	35,2%	21,3%	11,2%	3,7%	0,7%	100%	
Westheide	absolut	147	285	177	111	22	9	751	2,32
	%	19,6%	37,9%	23,6%	14,8%	2,9%	1,8%	100%	
Zielitz	absolut	247	364	183	70	22	6	892	2,13
	%	27,7%	40,8%	20,5%	7,8%	2,5%	0,7%	100%	
Verbands-gemeinde Elbe-Heide gesamt	absolut	1514	2219	1382	743	152	83	6093	2,25
	%	24,8%	36,4%	22,7%	12,2%	2,5%	1,4%	100%	

Tabelle 4 Haushaltsgrößen in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide (Quellen /13/, /14/)

Die Auswertung der Haushaltsdaten des Zensus erfordert eine grundlegende Korrektur bisheriger Annahmen zu Haushaltsgrößen. Es ist festzustellen, dass die Haushaltsgrößen bisher deutlich geringer abgenommen haben als im Mikrozensus ermittelt. Dieser Sachverhalt ist planerisch für die Prognose von erheblicher Bedeutung, da die bis zum 2030 prognostizierte Verkleinerung der Haushaltsgrößen noch zu erwarten ist.

Einwohner mit Zweitwohnsitz in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide umfasst mit der Colbitz-Letzlinger Heide einen Bereich mit hohem Erholungswert in der Region Magdeburg. Insbesondere für die Einwohner von Magdeburg stellt die Verbandsgemeinde Elbe-Heide ein traditionelles Gebiet für Sommerwohnungen als Zweitwohnsitz dar. Den Schwerpunkt bilden hierbei Colbitz und Lindhorst. In Lindhorst entfällt ein sehr hoher Anteil der Zweitwohnsitze auf die Wochenendhausgebiete Baltzer Siedlung und Heidberg.

In folgendem Umfang sind in den Gemeinden Einwohner mit Zweitwohnsitz gemeldet:

Einwohner mit Zweitwohnsitz	Jahr 2000	Jahr 2005	Jahr 2010	Jahr 2013
Gemeinde Angern	82	102	111	116
Gemeinde Burgstall	76	105	115	116
Gemeinde Colbitz	542	548	561	570
Gemeinde Loitzsche-Heinrichsberg	74	97	81	78
Gemeinde Rogätz	74	112	114	115
Gemeinde Westheide	52	81	93	92
Gemeinde Zielitz	246	167	163	156

Tabelle 5 Einwohner mit Zweitwohnsitz

Die Tendenz der Entwicklung von Zweitwohnsitzen in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide seit dem Jahr 2000 zeigt eine deutliche Zunahme des Umfangs in den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Rogätz und Westheide. In Zielitz hat die Anzahl der dort arbeitsbedingt gemeldeten Zweitwohnsitze deutlich abgenommen. Da mit Ausnahme der größeren Wochenendhausgebiete in Lindhorst (Gemeinde Colbitz) und der kleineren Gebiete in Ellersell (Gemeinde Colbitz), südlich der Kreisstraße K 1174 (Gemeinden Loitsche-Heinrichsberg und Zielitz), Klein Magdeburg (Gemeinde Burgstall) keine weiteren Wochenendhausgebiete vorhanden sind, entfallen die Zweitwohnsitze mit Ausnahme von Colbitz überwiegend auf die Ortschaften und treten dort als Nachfrager nach Wohnungen auf, die auch für Hauptwohnsitze geeignet sind.

Die Inhaber der Zweitwohnsitze sind überwiegend Einwohner aus Magdeburg, die die Wohnungen als Wochenend- oder Ferienwohnung nutzen. Aufgrund der finanziellen Leistungsfähigkeit der Nachfrager nach Zweitwohnungen in der landschaftlich schönen Gegend ist ein beginnender Verdrängungswettbewerb für die ortsansässigen Bürger in den Ortskernen festzustellen.

3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bis zum Jahr 2025

Als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bis zum Jahr 2025 wurde zunächst die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /16/ für das Land Sachsen-Anhalt herangezogen. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2025.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- die Geburtenquote steigt von 2008 bis zum Jahr 2025 von 1,38 auf 1,49 Kinder / je Frau im gebärfähigen Alter
- die Lebenserwartung steigt von 2007 bis zum Jahr 2025 um 4,25 Jahre (männlich) und um 3,1 Jahre (weiblich)
- die Wanderungsverluste schwächen sich ab bis zu einem ausgeglichenen Saldo im Jahr 2025

Im Vergleich mit den Verbands- und Einheitsgemeinden des Landkreises Börde erwartet die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide:

Bevölkerungsprognose im Landkreis Börde im Zeitraum 2008 bis 2025

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

Quelle /15/

Für die Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wird in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung prognostiziert:

Einwohnerentwicklung	Jahr 2008	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025	%
Verbandsgemeinde	14.301	13.110	12.227	11.262	-21,30%
Gemeinde Angern	2.172	1.969	1.818	1.665	-23,34%
Gemeinde Burgstall	1.703	1.465	1.325	1.189	-30,18%
Gemeinde Colbitz	3.359	3.127	2.934	2.716	-19,14%
Gemeinde Loitzsche- Heinrichsberg	1.036	954	898	836	-19,31%
Gemeinde Rogätz	2.240	2.063	1.925	1.768	-21,07%
Gemeinde Westheide	1.809	1.656	1.545	1.421	-21,45%
Gemeinde Zielitz	1.982	1.875	1.782	1.667	-15,89%

Tabelle 6 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /16/

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 20.04.2010 als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt, für die kommunale Entwicklungsplanung bildet sie eine wichtige Orientierung für die kommunalen Entwicklungsprognosen.

Der Zeitpunkt der Aufstellung der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose liegt bereits mehr als 5 Jahre zurück. Die Ergebnisse der tatsächlichen Entwicklung lassen daher Rückschlüsse zur Überprüfung der Prognosegenauigkeit zu.

Der Vergleich der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose mit der tatsächlichen Entwicklung zeigt folgende Abweichungen:

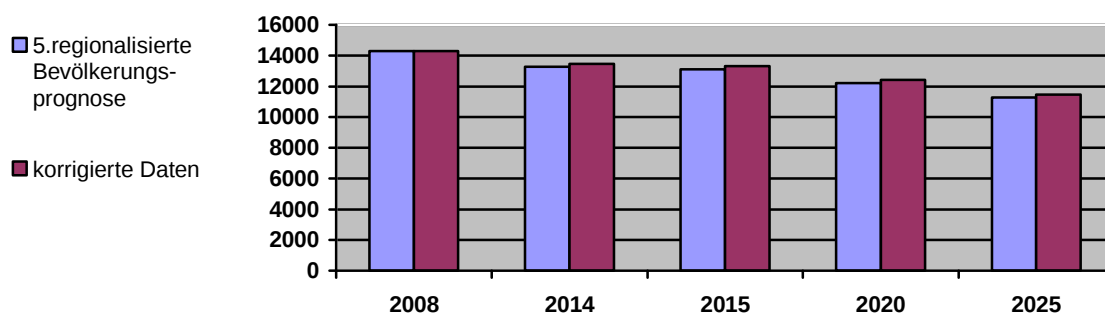
	Ein- wohner gesamt	Angern	Burg- stall	Colbitz	Loitsche Hein- richsberg	Rogätz	West- heide	Zielitz
Ist 2008	14.301	2.172	1.703	3.359	1.036	2.240	1.809	1.982
Prognose 2014	13.272	1.998	1.496	3.159	965	2.087	1.676	1.891
Ist 2014	13.472	2.045	1.566	3.198	969	2.151	1.700	1.843
Abweichung bis 2014	+ 200	+ 47	+ 70	+ 39	+ 4	+ 64	+ 24	-48
Abweichung bis 2014 in %	+ 1,5%	+ 2,3%	+ 4,5%	+ 1,2%	+ 0,4%	+ 3,0%	+ 1,4%	-2,6%

Tabelle 7 Auswertung der Prognosegenauigkeit der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose

Die Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von der Prognose in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sind zwar mit 1,5% insgesamt im Vergleich zu anderen Regionen relativ gering, sie haben jedoch in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Während für das Jahr 2013 eine Abweichung von 0,7% ermittelt wurde, beträgt die Abweichung bis zum Jahr 2014 bereits 1,5%. Für den vorliegenden Zweck weist die Prognose eine hinreichende Genauigkeit auf. Die Prognosewerte für das Jahr 2025 wurden durch die absolute Zahl der Abweichungen, die bereits bis zum Jahr 2014 eingetreten sind, korrigiert.

	Basisjahr 2008	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
5. regionalisierte Be- völkerungsprognose Einwohner Verbands- gemeinde Elbe-Heide gesamt	14.301	13.272	13.110	12.227	11.262
Einwohner gesamt in %	100%	92,8%	91,7%	85,5%	78,7%
durch die Entwicklung 2008-2014 korrigierte Einwohnerzahlen Ver- bandsgemeinde Elbe- Heide gesamt	14.301	13.472	13.310	12.427	11.462
Einwohner gesamt in %	100%	94,2%	93,1%	86,9%	80,1%

Tabelle 8 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2008 bis 2025, (Quellen /12/, /15/)



Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.

Für die Gemeinden und die Ortsteile stellt sich die Prognose wie folgt dar:

Einwohner	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025
Gemeinde Angern	2.045	2.016	1.864	1.712
Ortsteil Angern	1.237	1.219	1.127	1.036
Ortsteil Bertingen	168	166	153	141
Ortsteil Mahlwinkel	446	440	407	373
Ortsteil Wenddorf	102	101	93	85
Ortsteil Zibberick	92	91	84	77
Gemeinde Burgstall	1.566	1.535	1.393	1.257
Ortsteil Burgstall	544	533	484	437
Ortsteil Blätz	59	58	53	47
Ortsteil Cröchern	187	183	166	150
Ortsteil Dolle	552	541	490	443
Ortsteil Sandbeiendorf	224	220	200	180
Gemeinde Colbitz	3.198	3.166	2.973	2.755
Ortsteil Colbitz	2.280	2.257	2.120	1.964
Ortsteil Lindhorst	918	909	853	791
Gemeinde Loitsche / Heinrichsberg	969	959	903	841
Ortsteil Heinrichsberg	342	340	324	302
Ortsteil Loitsche	586	578	540	503
Ortsteil Ramstedt	41	41	39	36
Gemeinde Rogätz	2.151	2.127	1.989	1.832
Gemeinde Westheide	1.700	1.680	1.571	1.447
Ortsteil Hillersleben	736	727	680	626
Ortsteil Neuenhofe	742	733	686	632
Ortsteil Born	222	219	205	189
Gemeinde Zielitz	1.843	1.827	1.734	1.620
Ortsteil Zielitz	1.596	1.584	1.499	1.400
Ortsteil Schricke	247	243	235	220
Σ Elbe-Heide	13.472	13.310	12.427	11.462

Tabelle 9 Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2025 nach Gemeinden und Ortsteilen

Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Be-

völkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar und wurde in der 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer hohen Prognosegenauigkeit ausgegangen.

Die Entwicklung der Wanderungen ist deutlich flexibler und hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- die gewerbliche und industrielle Entwicklung in der Region setzt sich auch im Prognosezeitraum im bisherigen Umfang fort, das Kaliwerk Zielitz entwickelt sich stabil
- aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden,
- Chancen für eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes bestehen am Standort Colbitz durch die Anbindung an die Bundesautobahn A 14.

Bisher wirkte sich die Entwicklung der Arbeitsplätze in der Region vor allem durch eine Senkung der Arbeitslosenquote aus. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Lehrlingsmangel, der sich im Prognosezeitraum weiter verschärfen wird. Zukünftig wird es von besonderer Bedeutung seine, qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen. Dies erfordert die Schaffung von Rahmenbedingungen durch Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauentwicklungsflächen, um die Potentiale an die Region Magdeburg zu binden. Der Verbandsgemeinde Elbe-Heide kommt hierbei eine besondere Bedeutung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in unmittelbarer Nähe ausgedehnter Erholungsbereiche zu, Wesentliche Potentiale für diese regionale Wohnungsnachfrage bieten Colbitz und Lindhorst in Bezug auf die Colbitz - Letzlinger Heide und mit der hervorragenden Anbindung an Magdeburg, Rogätz in Bezug auf den Elbraum und Neuenhofe mit seiner Lage unmittelbar an der Colbitz - Letzlinger Heide und Bezug zum Mittelzentrum Haldensleben. Für den ländlichen Raum im Norden des Verbandsgemeindegebietes mit den Gemeinden Burgstall und Angern und dem Ortsteil Born ist eine auf die Stärkung der Eigenentwicklung des ländlichen Raumes orientierte Entwicklung als wesentliches Potential zu erkennen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gerade in den ländlichen Ortschaften die Haltekräfte am Ort durch die Eigentumsbindung deutlich stärker ausgeprägt sind als in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose erwartet. Es ist daher besonders wichtig, zukünftigen Haushaltsgründern bedarfsgerecht Wohnraum bzw. Wohnbaubaufläche zur Verfügung zu stellen. Nur dann können die Ausgründungen aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.

Prognose des Anteils ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung insgesamt im Vergleich der Jahre 2008 und 2025

Altergruppe	2008			2025		
	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Verbandsgemeinde Elbe-Heide	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Verbandsgemeinde Elbe-Heide
unter 20-jährige	14,8 %	15,9 %	15,3 %	15,0 %	15,3 %	12,4 %
20- bis unter 65-jährige	61,4 %	63,5 %	64,6 %	53,8 %	53,4 %	54,2 %
65 Jahre und älter	23,7 %	20,6 %	20,2 %	31,2 %	31,3 %	33,4 %

Tabelle 10 Altersstruktur 2008 und 2025 (Quelle /15/)

Der vorstehenden Prognose der Altersgruppen ist zu entnehmen, dass diese sich in Zukunft deutlich verändern wird. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird von derzeit 20,2% auf 33,4% steigen. Der Anteil der unter 20-jährigen wird voraussichtlich abnehmen. Hieraus entstehen erhebliche Konsequenzen für die Bedarfsplanungen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Wohnflächenbedarf in Bezug auf altersgruppenspezifische Wohnangebote. Mit seniorengerechten Wohnanlagen in Angern und Rogätz sowie Colbitz (im Bau) und dem Seniorenwohn- und Pflegeheim in Dolle verfügt die Verbandsgemeinde Elbe-Heide über Angebote, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen und die bedarfsgerecht in Zukunft ausgeweitet werden können.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Haushalte	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025
Gemeinde Angern	904	904	891	878
Ortsteil Angern	547	547	539	531
Ortsteil Bertingen	74	74	73	72
Ortsteil Mahlwinkel	197	197	195	191
Ortsteil Wenddorf	45	45	45	44
Ortsteil Zibberick	41	41	40	40
Gemeinde Burgstall	675	670	651	646
Ortsteil Burgstall	234	233	227	224
Ortsteil Blätz	26	25	25	24
Ortsteil Cröchern	81	80	79	77
Ortsteil Dolle	238	236	229	227
Ortsteil Sandbeiendorf	97	96	93	92
Gemeinde Colbitz	1.378	1.383	1.389	1.413
Ortsteil Colbitz	983	986	991	1.007
Ortsteil Lindhorst	396	397	399	405
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg	440	442	438	431
Ortsteil Heinrichsberg	158	159	157	155
Ortsteil Loitsche	263	264	262	258
Ortsteil Ramstedt	19	19	19	18
Gemeinde Rogätz	965	962	956	940
Gemeinde Westheide	733	733	755	742
Ortsteil Hillersleben	317	317	327	322
Ortsteil Neuenhofe	320	320	330	324
Ortsteil Born	96	96	99	96
Gemeinde Zielitz	865	870	856	831
Ortsteil Zielitz	750	752	740	718
Ortsteil Schricke	116	117	116	113
Σ Elbe-Heide	5.960	5.963	5.936	5.878

Tabelle 11 Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2025 nach Gemeinden und Ortsteilen

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2025 des Bundes aus dem Jahr 2007 /16/ verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine Abnahme der Haushaltsgrößen auf 1,87 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2025 im Landesdurchschnitt prognostiziert. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für Verdichtungsräume tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum. Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide liegt mit 2,25 Einwohnern je belegter Wohnung deutlich über dem Landesdurchschnitt. Bereits die Differenzierung innerhalb des Gebietes der Verbandsgemeinde zwischen Zielitz mit 2,13 Einwohnern pro Haushalt und Burgstall, Colbitz und Rogätz mit 2,32 Einwohnern pro Haushalt lässt erkennen, dass in den Gebieten mit starker ländlicher Prägung die Familiengröße über der des Randes des Verdichtungsraumes liegt. Konkrete Prognosen für eine differenzierte Betrachtung ländlicher Räume gegenüber Verdichtungsräumen liegen derzeit nicht vor, jedoch wird zunehmend im ländlichen Raum eine deutlich geringere Haushaltsgröße erwartet. Ursache hierfür ist die Haushaltsgründungsphase durch die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990.

Derzeit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Verbandsgemeinde um 0,16 Einwohner pro Haushalt über dem Bundesdurchschnitt. Für die Entwicklung bis zum Jahr 2025 sind nur Annahmen möglich, die von einer Halbierung der Differenz auf 0,08 Einwohner pro Haushalt zum Bundesdurchschnitt ausgehen.

Die Anzahl der Haushalte wird damit deutlich geringer als die Zahl der Einwohner abnehmen. Sie bleibt zunächst sogar stabil bzw. steigt geringfügig an. Sie wird erst nach 2020 in allen Gemeinden leicht abnehmen.

3.3. Wohnbauflächen

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

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

entwickeln.

3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand

Der Wohnungsbestand wurde im Rahmen des Zensus 2011 erhoben /18/ und zum 31.12.2013 anhand der Baufertigstellungen und der Datenbank des Statistischen Landesamtes fortgeschrieben. Gemäß dem Zensus 2011 sind in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide am Stichtag 09.05.2011 - 6.775 Wohnungen vorhanden, die Anzahl erhöhte sich bis zum 31.12.2013 auf 6.830 Wohnungen.

	Verbands- gemeinde gesamt	Angern	Burg- stall	Colbitz	Loitsche Hein- richsberg	Rogätz	West- heide	Zielitz
Bestand an Wohnungen 09.05.2011	6.775	1.035	771	1.530	498	1.072	787	1.082
Wohnungen bewohnt 09.05.2011	6.313	955	738	1.454	468	1.012	762	924
Eigentums- wohnungen und -häuser 31.12.2013	4.472	650	545	1.208	327	712	622	408
Miet- wohnungen 31.12.2013	1.803	298	189	222	137	297	140	516
Fort- schreibung Wohnungen 31.12.2013	6.830	1.047	774	1.527	509	1.082	798	1.093
Wohnungen bewohnt 31.12.2013	6.359	972	739	1.462	476	1.021	770	919
Eigentums- quote	66%	69%	71%	79%	70%	71%	79%	38%

Tabelle 12 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quelle /18/)

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide beträgt je Gemeinde zwischen 97 und 102 m². Sie liegt damit erwartungsgemäß deutlich über dem Landesdurchschnitt von 78,9 m² je Wohnung. Der Wohnungsleerstand ist mit 7,8% im Landesvergleich (9,5%) und Kreisvergleich (8,0%) relativ niedrig. Schwerpunkt des Wohnungsleerstandes bilden die Geschosswohnungsbauten in Zielitz. In den anderen Gemeinden ist in der Regel nur eine allgemeine Fluktuationsreserve (Wohnungswechsel, Eigentumsverkauf) bzw. vereinzelt substanzbedingter Leerstand (zum Beispiel Dolle und Sandbeiendorf) vorhanden. Die Eigentumsquote liegt insgesamt mit 66% erwartungsgemäß deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Börde mit 52% und des Landes Sachsen-Anhalt mit 37,5%. Sie differiert stark. Während in Zielitz nur 38% der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt werden, werden in Colbitz und Rogätz fast 80% der Wohnungen vom Eigentümer genutzt.

Die Wohnflächenauswertung pro Einwohner des Zensus liegt noch nicht vor. Gemäß der Bestandsfortschreibung bis zum Jahr 2009 stieg die Wohnfläche pro Einwohner von 42,4 m² im Jahr 2006 auf 44,2 m² im Jahr 2009 an.

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand wurde im Rahmen des Zensus 2011 /18/ mit 462 Wohnungen ermittelt. Davon werden 158 Wohnungen mit Leerstand in Zielitz angegeben.

	Ver- bandsge- meinde gesamt	Angern	Burg- stall	Colbitz	Loitsche Hein- richs- berg	Rogätz	West- heide	Zielitz
Leerstand Wohnungen laut Zensus	462	80	33	76	30	60	25	158
Fluktuationsreserve in Mehrfamilienhäusern 5% der Mietwohnungen	90	15	9	11	7	15	7	26
Fluktuationsreserve in Einfamilienhäusern 2% der Einfamilienhäuser	89	13	11	24	7	14	12	8
verbleibender dauerhafter Leerstand	283	52	13	41	16	31	6	124
Korrektur unplausibler Werte (siehe Erläuterungen)	-110	-45	-	-30	-10	-22	-3	-
örtlich festgestellter dauerhafter Leerstand	173	7	16	11	6	9	3	124

Tabelle 13 Wohnungsleerstand

Aufgrund der Ausstattungsmerkmale wurden ca. 89 Wohnungen als substanzbedingter Leerstand eingestuft /18/. Von diesen Wohnungen sind inzwischen 40 Wohnungen abgebrochen worden. Somit stehen derzeit 49 Wohnungen substanzbedingt leer. Ca. 114 Wohnungen stehen trotz zeitgemäßer Heizungsanlage und Ausstattung dauerhaft leer. Hierbei handelt es sich um einen strukturellen Leerstand in Mehrfamilienhäusern. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Geschosswohnungsbauten in Zielitz, aber auch anderen Gemeinden.

Erläuterungen zur Abweichung vom Zensus

Die Ergebnisse der Erhebungen des Zensus zum Leerstand sind nicht plausibel. Als leerstehend wurden in der Verbandsgemeinde die Wohnungen im Zensus eingestuft, die weder vermietet noch durch den Eigentümer selbst bewohnt oder als Ferien und Freizeitwohnung erfasst wurden. Der im Zensus ermittelte Umfang an Ferien- oder Freizeitwohnungen ist jedoch nicht plausibel und erweist sich schon anhand der nachfolgenden Tabelle 12a als deutlich zu gering angegeben. Anhand örtlicher Überprüfungen wurde eine weitaus höhere Anzahl von Ferien- und Freizeitwohnungen festgestellt.

	Ver- bandsge- meinde gesamt	Angern	Burg- stall	Colbitz	Loitsche Hein- richs- berg	Rogätz	West- heide	Zielitz
Zensus 2011 Anzahl der Ferien- und Freizeitwohnungen	38	7	4	24	-	3	-	-
gemeldete Einwohner mit Zweitwohnung	1243	116	116	570	78	115	92	156

Folgende weitere Ursachen konnten für Abweichungen ermittelt werden:

- nicht mit dem tatsächlichen Wohnungszuschnitt übereinstimmende Wohnungsangaben
Eine Vielzahl von Einfamilienhäusern wurde in den 90er Jahren unter Inanspruchnahme der Wohnbauprämie errichtet, wobei die Gebäude geteilt und als zwei Wohnungen je Ehepartner beantragt wurden. Tatsächlich erfolgt inzwischen eine einheitliche Nutzung, ohne dass die zweite Wohnung ausgetragen wurde.
- in die Ermittlung wurden Gebäude mit einbezogen, die sich im Außenbereich befinden, in denen ehemals eine Wohnnutzung ausgeübt wurde, die jedoch nicht mehr reaktivierbar ist
Dies trifft in Mahlwinkel (Gemeinde Angern) auf ehemalige Offizierswohnungen außerhalb des eingezäunten Kasernenstandortes zu, die jedoch inzwischen im Jahr 2013 abgebrochen wurden. Weiterhin befinden sich in den Wochenendhausgebieten der Gemeinde Colbitz Gebäude, die ehemals als Wohnungen genutzt wurden, in denen die Wohnnutzung nicht mehr reaktivierbar ist, da eine Vergrößerung auf den heutigen Wohnflächenbedarf aufgrund der Festsetzung als Wochenendhausgebiet im Bebauungsplan unzulässig ist.

Der Wohnungsleerstand musste daher örtlich ermittelt werden. Hierzu erfolgte eine detaillierte Erhebung im Ortsteil Angern in dem die größte Abweichung festgestellt wurde. Die Überprüfung ergab einen deutlichen Korrekturbedarf weshalb auch in den anderen Gemeinden der Leerstand durch örtliche Inaugenscheinnahme überprüft wurde. In Tabelle 13 sind die Ergebnisse erfasst. Der hohe Leerstand in der Gemeinde Burgstall konzentriert sich auf zwei Mehrfamilienhäuser in Dolle und Sandbeiendorf, die nach 1945 errichtet wurden und inzwischen vollständig leer stehen. Auch in Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz und Zielitz betrifft der dauerhafte Wohnungsleerstand überwiegend Wohnungen in Geschosswohnungsbauten.

Wohnbauflächen im Bestand

Als Wohnbauflächen im Bestand wurden im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die entweder als Wohngebiete in Bebauungsplänen festgesetzt wurden oder überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt werden und auf denen eine stärkere Nutzungsmischung, als sie zum Beispiel in Besonderen Wohngebieten noch zulässig wäre, nicht angestrebt wird. Folgende Bebauungspläne mit Wohnbauflächen oder Bauflächen mit Wohnungsanteil (Mischgebiete / Dorfgebiete) sind in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide rechtsverbindlich:

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Angern	Wohngebiet Kastanienweg	1997	allgemeines Wohngebiet
Angern	diverse Ergänzungssatzungen Bruchstraße, Feldstraße, Vogelgesang, Gartenstraße, Neue Straße Südseite, Mahlwinkel Friedhofsweg, Zibberick	1997-2013	
Angern	Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB Johannenhof	2006	ohne Gebietsfestsetzung
Burgstall	Dolle, Wohngebiet Dolle Süd	1994	allgemeines Wohngebiet
Burgstall	Dolle, Erweiterung Sonnenhof	1997	Gemeinbedarf

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Colbitz	Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet Lindhorst	1991	allgemeines Wohngebiet
Colbitz	Bebauungsplan Nr.4 An der breiten Wiese / Planckener Weg	1993	allgemeines Wohngebiet
Colbitz	Bebauungsplan Nr.10 Planstraße	1995	Dorfgebiet
Colbitz	Bebauungsplan Nr.11 Brauereistraße	1995	Dorfgebiet
Colbitz	Bebauungsplan Nr.12 Sandbergstraße	1995	Dorfgebiet
Colbitz	Bebauungsplan Nr.14 Rehwinkel Lindhorst	2002	allgemeines Wohngebiet
Colbitz	Bebauungsplan Nr.11A Brauereistraße Süd	2004	Mischgebiet
Colbitz	Bebauungsplan Nr.18 Wiesenweg II	2007	allgemeines Wohngebiet
Colbitz	Ergänzungssatzungen in Colbitz Gartenstraße und in Lindhorst I-pol-Gang, Nachtweide, Moser Weg	1997 -2010	
Loitsche-Heinrichsberg	Bebauungsplan Heinrichsberg	1994	Allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet
Rogätz	Wohngebiet Fliederbreite	1995	Allgemeines Wohngebiet
Rogätz	Wohngebiet Cröchersche Straße (Teilfläche ein Einfamilienhaus)	2001	Allgemeines Wohngebiet
Rogätz	Wohngebiet Alte Obstplantage	2003	Allgemeines Wohngebiet
Rogätz	Wohngebiet Steinbreite	2005	Allgemeines Wohngebiet
Rogätz	Ergänzungssatzungen Triftweg, Wiesental und Tangermünder Straße	1998-2013	
Westheide	Born Eigenheimgebiet Am Kamp, Flur 1	1996	allgemeines Wohngebiet
Westheide	Hillersleben Alter Sportplatz, Birkenweg, Feldstraße	2000	allgemeines Wohngebiet
Westheide	Neuenhofe An der alten Försterei	1998	allgemeines Wohngebiet
Westheide	Neuenhofe Krugbergstücken	1996	allgemeines Wohngebiet
Zielitz	Bebauungsplan Musterdorf	1997	allgemeines Wohngebiet
Zielitz	Schricker Straße	1998	allgemeines Wohngebiet
Zielitz	Am Friedensring	2010	allgemeines Wohngebiet
Zielitz	Schricke Wohnanlage Dorfstraße	1999	allgemeines Wohngebiet
Zielitz	Wohngebiet Am Park		allgemeines Wohngebiet
Zielitz	Erweiterung Wohngebiet Eberschenweg	2014	allgemeines Wohngebiet

Tabelle 14 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete seit 1990

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

- Angern - Flächen an der Teichstraße, Gartenstraße und am Vogelgesang (teilweise Ergänzungssatzungen),
- Angern, Ortsteil Bertingen - Flächen an der Gartenstraße und am Siedlungsweg
- Burgstall - Wohngebiet Waldstraße
- Burgstall, Ortsteil Dolle - Siedlung
- Burgstall, Ortsteil Sandbeiendorf - Wiesenweg, Burgstaller Straße
- Colbitz - Wohngebiete an der Letzlinger Straße, Rosenweg, Fliederweg, August-Bebel-Straße, Wiesenweg
- Colbitz, Ortsteil Lindhorst - Nachtweide / Rehwinkel, Am Diek, nördlich Lindenstraße
- Heinrichsberg - Akazienstraße und Kleiner Anger
- Rogätz - Flächen an der Seilerstraße
- Westheide, Ortsteil Born - Flächen an der Hüttchen Straße
- Westheide, Ortsteil Hillersleben - Hillersleben Siedlung und Wohnhäuser An der Worthe
- Westheide, Ortsteil Neuenhofe - Flächen an Siedlungsstraße, Feldstraße und Querstraße
- Zielitz, Ortsteil Schricke - Flächen an der Neuen Straße und Schulbreite
- Zielitz - Einfamilienhausgebiete Glück-auf-Straße, Ramstedter Straße, Wehrmühlenweg, Wohngebiete Am Mühlenberg, Schrickter Straße, Bebauung zwischen Feldgartenstraße und Bahnhofstraße

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

3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche

Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1- und 2-Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica /19/ wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an. Der demografische Wandel, insbesondere die deutliche Zunahme der Altersgruppe der über 65-jährigen von 20,2% auf 33,4% im Jahr 2025, wird damit zu einer deutlichen Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner führen. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

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

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

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

Als ein Weg zur Minderung des Wohnflächenzuwachses werden derzeit barrierefreie Seniorenwohnungen in vielen Gemeinden errichtet. Sie sollen einen Anreiz für ältere Bürger darstellen, zu große und nicht barrierefreie Wohnungen zu Gunsten der altersgerechten Wohnungen aufzugeben. In Angern und Rogätz sind seniorengerechte Wohnanlagen vorhanden. In Colbitz ist derzeit eine Anlage im Bau. In Auswertung der Umzüge in diese Seniorenwohnanlagen muss festgestellt werden, dass die deutlich überwiegende Anzahl von Senioren aus Mehrfamilienhäusern in diese Wohnanlagen zieht (72% Angern, 76% Rogätz) und somit überwiegend nicht die derzeit nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses frei wird. Hier ist in der Regel die Eigentumsbindung stärker ausgeprägt als der Wunsch nach einem barrierefreien Wohnen.

Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

Die derzeit angebotenen Wohnformen entsprechen zukünftig nicht der Nachfrage nach Wohnraum im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Zu diesem Ergebnis kommt die empirica Prognose für langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt /20/ und **die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 /27/**

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

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

Tabelle 15 Bedarfsentwicklung bezüglich der Wohnformen (Quelle:/20/)

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass einem Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosezeitraum gegenüber steht. Dies ist derzeit bereits am Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau festzustellen. Im Geschosswohnungsbau stehen in allen Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide Wohnungen leer. Besonders gravierend ist der Leerstand in Zielitz. Aber auch in Colbitz, Sandbeiendorf und Dolle ist ein Leerstand vorhanden, der die übliche Fluktuationsreserve (Leerstand bei Wohnungswechsel) überschreitet. In Sandbeiendorf und Dolle stehen Geschosswohnungsbauten bereits seit längerer Zeit dauerhaft leer.

Die grundstückskonkrete Erhebung in Angern hat ergeben, dass von 13 leerstehenden Wohnungen 9 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser entfallen. In Burgstall entfällt nahezu der gesamte Leerstand auf die Geschosswohnungsbauten.

Es wurde festgestellt, dass in allen Gemeinden trotz des hohen Anteils an bewohnbarem Wohnraum ein sich im Planungszeitraum verstärkendes strukturelles Wohnungsdefizit besteht.

Ein weiterer Bedarf leitet sich aus der Entwicklung des Umfangs von Zweitwohnungen ab. Wie in Abschnitt 3.2.1. ermittelt, hat sich der Bestand an angemeldeten Zweitwohnsitzen seit dem Jahre 2000 deutlich erhöht, mit weiter steigender Tendenz. Eine Prognose der Entwicklung des

Umfanges an Zweitwohnungen ist derzeit kaum möglich. Die Verbandsgemeinde geht daher von einer Fortsetzung des Trends aus woraus sich ebenfalls ein Wohnbedarf ableitet, **da die Nachfrager nach Zweitwohnsitzen aufgrund ihrer Finanzkraft örtliche Nachfrager verdrängen.**

Ein Weg zur Ermittlung des strukturellen Wohnungsbedarfs und des Wohnbedarfs an Zweitwohnungen ist die Auswertung der Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum von 2007 bis 2013, einem Zeitraum in dem die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Elbe - Heide von 14.428 auf 13.541 Einwohner abgenommen hat. Der in diesem Zeitraum ermittelte Bedarf resultiert daher nicht aus einer Zuwanderung, sondern allein aus der demografischen Entwicklung bei Zunahme der Anzahl der Zweitwohnungen.

Folgender Wohnungsneubau war im Einfamilienhausbau zu verzeichnen:

Jahr	Verbands- gemeinde gesamt	Angern	Burg- stall	Colbitz	Loitsche Hein- richsberg	Rogätz	West- heide	Zielitz
2007	33	7	0	16	4	3	0	3
2008	21	2	0	8	0	1	3	7
2009	21	10	2	3	0	4	0	2
2010	21	6	2	1	2	4	1	5
2011	20	1	0	2	4	4	5	4
2012	26	7	1	5	2	2	3	6
2013	18	4	2	4	1	4	2	1
Ø pro Jahr	ca. 23	ca. 5	ca. 1	ca. 6	ca. 2	ca. 3	ca. 2	ca. 4

Tabelle 16: Neubau von Einfamilienhäusern (Quelle: Zuarbeit des Statistischen Landesamtes)

Der jährliche Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Verbandsgemeinde Elbe - Heide lag im Zeitraum von 2007 bis 2013 bei ca. 23 Bauplätzen pro Jahr. Dies summiert sich auf 230 Bauplätze innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren.

Durch die Obere Landesplanungsbehörde wurde bemängelt, dass allein aus dem Rückschluss auf vergangene Jahre der zukünftige Bedarf nicht sachgerecht ermittelt werden kann, da nicht auszuschließen ist, dass die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre zu einem Leerstand an bestehenden Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen im Altbestand führt. Dies konnte durch die differenzierte Untersuchung in Angern und die überschlägliche Erhebung in den anderen Gemeinden ausgeschlossen werden.

Dies wird auch durch die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 /27/ bestätigt. Diese Prognose geht von Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnformen aus. Für die Jahre 2015 bis 2020 wurde für den Landkreis Börde ein jährlicher Bedarf von 20 bis 30 Einfamilienhäusern pro 10.000 Einwohnern als struktureller Wohnungsbedarf ermittelt (S. 15 der Prognose). Dies wären für die Verbandsgemeinde Elbe- Heide mit 13.472 Einwohnern ca. 27 bis 40 Einfamilienhäuser pro Jahr. Da die Verbandsgemeinde Elbe- Heide eher ländliche Gebiete abseits des Verdichtungsraumes umfasst, ist eine Orientierung am unteren Wert der angegebenen Bedarfsbreite für die Verbandsgemeinde gerechtfertigt. Hierfür wäre bei einer Bedarfsannahme von 27 Einfamilienhäusern pro Jahr bis 2020 die Ausweisung von ca. 135 Einfamilienhausgrundstücken erforderlich. Ab 2020 wird durch die Wohnungsmarktprognose ein Absinken der jährlichen Nachfrage um 15,4% prognostiziert. Dies wären 23 Bauplätze pro Jahr für die Verbandsgemeinde. Dies summiert sich bis zum Jahr 2025 auf einen Bedarf von ca. 250 Bauplätzen. Die vorstehende Annahme des strukturellen Bedarfs von 230 Einfamilienhausgrundstücken bis 2025 wird somit durch diese Prognose des Bundes noch übertroffen.

Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2014 wurde den Belangen der Asylbegehrenden und der Flüchtlinge besonderes Gewicht eingeräumt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB sind ihre Belange dezidiert bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Weitere Regelungen zur Vereinfachung von Planverfahren beispielsweise zum befristeten Verzicht auf diese wurden in § 246 BauGB in einer weiteren Novelle im Jahre 2015 aufgenommen. Dem Flächennutzungsplan kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu. Auf die Einwohnerentwicklung wird der Umfang der Aufnahme von Asylsuchenden mit dauerhaftem Bleiberecht in Deutschland wesentliche Auswirkungen haben. Diese Zunahme der Einwohner ist in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose nicht berücksichtigt. Da die Flüchtlinge, die über ein Bleiberecht verfügen, in Wohnungen untergebracht werden sollen, sind sie einwohnerwirksam auch im Sinne der Wohnungsnachfrage.

Die durch die Länder aufzunehmenden Quoten an Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden durch den Königsteiner Schlüssel festgelegt. Das Land Sachsen-Anhalt hat 2,86% der in Deutschland ankommenden Asylbegehrenden und Flüchtlinge aufzunehmen. Diese werden zunächst in den zentralen Aufnahmestellen (ZAST) aufgenommen. Die Asylbegehrenden mit anzunehmenden Bleiberecht werden danach auf die Landkreise nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt. Für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide werden für das Jahr 2015 - ca. 100 Asylbegehrende und Flüchtlinge in Aussicht gestellt. Derzeit sind erst ein Teil der in Aussicht gestellten Flüchtlinge tatsächlich angekommen. Sie wurden im Heidecamp Colbitz untergebracht. Weitere Standorte werden derzeit geprüft. Für die kommenden Jahre bis zum Jahr 2019 wird ein ähnlicher Umfang an Asylbegehrenden und Flüchtlingen durch die Bundesregierung erwartet. Die Verfahrensdauer für Asylverfahren beträgt derzeit ca. 6 Monate. Einschließlich der Warte- und Übergangszeiten nehmen sie ca. ein Jahr die Unterkunft in Anspruch. Durch die Asylbegehrenden werden hierdurch ca. 50 Wohnungen dauerhaft belegt.

Entscheidend für die zukünftige Einwohnerentwicklung ist es, ob es gelingt, die Flüchtlinge mit anerkanntem Bleiberecht an die Verbandsgemeinde zu binden. Aufgrund der Erfahrungen der Behörden und der geäußerten Ziele der Asylbegehrenden ist davon auszugehen, dass sich diese auf größere Städte und Ballungszentren orientieren. Die Kapazitäten der Aufnahme für anerkannte Flüchtlinge in den Ballungszentren sind jedoch weitgehend erschöpft, so dass die Verbandsgemeinde damit rechnen muss, dass sich ein Teil der Flüchtlinge auch dauerhaft in der Verbandsgemeinde ansiedeln wird. Folgende Sachverhalte sind hierfür maßgebend:

- das vorhandene Wohnungsangebot in der Verbandsgemeinde mit im Landesvergleich niedrigen Mietpreisen
- das gute Arbeitsplatzangebot im Kaliwerk Zielitz

Der Umfang der zu gewinnenden dauerhaften Ansiedlungen ist derzeit nicht sachgerecht zu beziffern. Ziel der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist es, durch ein adäquates Wohnungsangebot die Rahmenbedingungen dafür zu sichern, dass sich ein Teil der Flüchtlinge mit anerkanntem Aufenthaltsstatus dauerhaft ansiedeln. Für die Gemeinden wird hierdurch die Chance erkannt zunächst den Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau zu vermindern. Hierfür bestehen noch Reserven im Wohnungsleerstand. Diese Nachfrage kann auch die Wohnungsnachfrage in der Verbandsgemeinde zukünftig wieder forcieren, so dass gegebenenfalls durch die Neuausweisung von Baugebieten auf die zusätzliche Nachfrage reagiert werden muss. Im Grundzentrumsteil Rogätz stehen hierfür Bauflächenreserven zur Verfügung.

3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe - Heide wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025

Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Verbandsgemeindegebiet zwar ein Einwohnerrückgang um 2010 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird sich voraussichtlich nur um ca. 82 Haushalte verringern, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich differenziert zwischen den Gemeinden. Während in Colbitz und in der Gemeinde Westheide mit einem Anwachsen der Anzahl der Haushalte zu rechnen ist, verringert sich die Anzahl der Haushalte in den anderen Gemeinden leicht. Der hieraus entstehende Bedarf bleibt in der Regel unter dem strukturellen Wohnbedarf.

2. struktureller Wohnungsbedarf, Wohnungsbedarf aufgrund der Zunahme von Zweitwohnungen

Wie bereits unter Punkt 3.3.2. dargestellt, besteht ein struktureller Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf resultiert in allen Gemeinden zunächst 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.

Die Tendenz zu einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner resultiert aus einer Entwicklung, die in vielen Orten mit Einfamilienhausgebieten, die nach 1990 errichtet wurden, erkennbar ist. Mit der Erstbesiedelung ziehen in die Einfamilienhausgebiete in der Regel Familien mit Kindern ein, deren Kinder später eigene Familien gründen. Zurück bleiben die Elternpaare. Die Einwohnerdichte sinkt hierdurch bei diesen Einfamilienhausgebieten regelmäßig ca. 10 bis 25 Jahre nach dem Erstbezug deutlich, die Wohnfläche pro Einwohner steigt beträchtlich an. Um die Kinder bei der Gründung neuer Familien am Ort zu halten, sind Angebote für neue Wohnungen erforderlich, da aufgrund relativ einheitlicher Altersstrukturen nicht in gleichem Umfang durch Sterbefälle Wohnungen frei werden. Aufgrund günstiger Rahmenbedingungen für die Baufinanzierung konzentriert sich die Nachfrage jüngerer Bevölkerungsgruppen im ländlichen Raum überwiegend auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Eine weitere Sonderentwicklung ist für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide festzustellen. In den letzten 15 Jahren hat sich der Anteil von Zweitwohnungen deutlich erhöht. Die landschaftlich bevorzugte Lage der Verbandsgemeinde am Rand der Colbitz-Letzlinger Heide, verbunden mit der räumlichen Nähe und der guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Magdeburg führen zu einer Umnutzung von Wohnungen in kleineren Gebäuden in den Ortskernen zu Zweitwohnungen, wodurch sich das Wohnungsangebot für die ortsansässige Bevölkerung verringert. Die zukünftige Entwicklung lässt sich in diesem Punkt nicht sachgerecht prognostizieren, so dass hier flexibel auf diese Entwicklungstendenz reagiert werden muss. Die vorstehenden Ausführungen sind unter dem Gesamtbegriff "strukturelles Wohnungsdefizit" zusammen zu fassen. Für die Beurteilung des daraus entstehenden Bedarfs bietet die Neubautätigkeit der letzten Jahre eine beurteilungsrelevante Grundlage, die auf Grundlage der empirischen Prognose zur Änderung der Wohnformen verifiziert wurde.

Ziel der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist es, junge Familien, die sich aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen. Im Durchschnitt der letzten 7 Jahre wurden pro Jahr ca. 23 Einfamilienhäuser in der Verbandsgemeinde errichtet. Dieser Bedarf wurde ausschließlich durch den gemeindlichen Eigenbedarf verursacht. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein ähnlicher Bedarf auch im Planungszeitraum bestehen wird. Zunächst soll dieser für 10 Jahre fortgeschrieben werden, um weitere, aus der demografischen Entwicklung resultierende Anpassungserfordernisse, berücksichtigen zu können.

Da der hieraus entstehende Bedarf anhand absoluter Zahlen des Neubaus von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren ermittelt wurde, ist in ihm implizit auch die Haushaltsentwicklung Pkt. 1 enthalten. Es ist daher jeweils der höhere Wert aus den Ergebnissen von Punkt 1 und 2 zu ermitteln und der Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen.

3. Ein erhöhter Sonderbedarf wurde für Zielitz festgestellt. Hier ist die nicht bedarfsgerechte Wohnungsstruktur besonders gravierend (siehe Eigentumsquote). Sie wird auch zukünftig den weiteren Abbruch von derzeit noch bewohnten Wohnungen in den Wohnblöcken des industriellen Wohnungsbaus in deutlich größerem Umfang als in den anderen Gemeinden erfordern. Da mit der Errichtung von Einfamilienhäusern anstatt von Geschosswohnungsbauten ein deutlich höherer Flächenbedarf verbunden ist, sind hierfür zusätzliche Flächen zu berücksichtigen.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025

	Verbands- gemeinde gesamt	Angern	Burg- stall	Colbitz	Loitsche Hein- richs- berg	Rogätz	West- heide	Zielitz
1. Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	0	0	0	35	0	0	9	0
2007-2013 durchschnittliche Bautätigkeit / Jahr	23	5	1	6	2	3	2	4
2. daraus abzuleitender struktureller Bedarf im 10 Jahreszeitraum -2025	230	50	10	60	20	30	20	40
anzunehmender höherer Wert aus 1. Und 2.	230	50	10	60	20	30	20	40
3. Sonderbedarf zur Behebung des strukturellen Defizits in Zielitz	30	0	0	0	0	0	0	30
angenommener Bedarf	260	50	10	60	20	30	20	70

Tabelle 17 Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Gemeinden

Der Rahmen, in dem sich der zukünftige Bedarf an Wohnbauplätzen bewegen wird, wie sich aus vorstehender Tabelle ergibt, durch den strukturellen Wohnbedarf bestimmt. Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potentiale gewährleistet werden.

Die als Bedarf ermittelten Bauplätze bleiben deutlich innerhalb der Grenzen des Eigenbedarfes der Gemeinden. Dieser wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile bestimmt. Diese ist deutlich günstiger zu erwarten als die Gesamtprognose der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose. Die Auswertung der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2007 bis 2013 (Punkt 3.2.1. der Begründung) belegt, dass der wesentliche Einwohnerverlust bisher durch Abwanderung entstanden ist. (Einwohnerverlust durch Abwanderung: 577 Einwohner, Einwohnerverlust der natürlichen Bevölkerungsentwicklung: 398 Einwohner). Eine fortschreitende, sich langsam abschwächende Abwanderung wurde in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose auch für die Zukunft pauschal fortgeschrieben, unabhängig davon ob es den Gemeinden gelingt, den weiteren Bevölkerungsrückgang durch Abwanderung zu verringern. Eine Prognose nur auf Grundlage der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt nicht vor. Der Einwohnerverlust würde bei überschläglicher Ermittlung allein aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung jedoch maximal 50% des durch die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose berechneten Einwohnerrückganges betragen. Die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde würde nur auf 12.467 Einwohner sinken. Aufgrund der Verringerung der Haushaltsgrößen und des gewachsenen Wohnflächenbedarfes bilden diese Einwohner jedoch 6.393 Haushalte. Dies sind 433 Haushalte

mehr als derzeit vorhanden. Die Bauflächenprognose sieht aber lediglich 260 Wohnungen mehr als bisher vor. Sie bleibt damit deutlich innerhalb des Eigenentwicklungspotentials der Gemeinden für Wohnflächen. Der den Gemeinden als Ziel der Raumordnung zu zubilligende Eigenentwicklungsrahmen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lässt somit auch den Spielraum für eine stärker angebotsorientierte Bauflächenpolitik der Gemeinden zur Verminderung der Abwanderung zu.

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

3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben. Flächen, die im Rahmen von Ergänzungssatzungen zum Innenbereich erklärt wurden, werden bei den innerörtlichen Flächenreserven berücksichtigt.

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

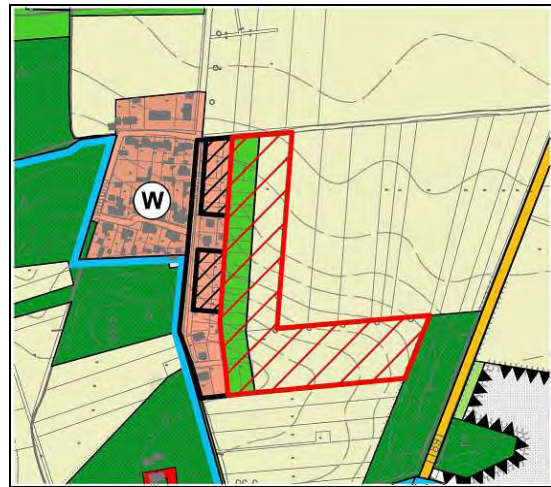
	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Flächen gesamt	davon Woh- nungs- bau	freie Bau- grund- stücke gesamt	davon erschlos- sen	davon teilweise erschlos- sen	davon nicht erschlos- sen
Gemeinde Burgstall							
Dolle	Dolle Süd	5,0 ha	5,0 ha	63	9	0	54
Gemeinde Colbitz							
Colbitz	An der breiten Wiese/ Plankener Weg	0,4 ha	0,4 ha	4	4	0	0
Colbitz	Planstraße	0,1 ha	0,1 ha	1	1	0	0
Colbitz	Sandbergstraße	0,1 ha	0,1 ha	2	2	0	0
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg							
Heinrichs- berg	Bebauungsplan Heinrichsberg	6,69 ha	6,69 ha	62	6	8	48
Gemeinde Rogätz							
Rogätz	Wohngebiet Fliederbreite	1,4 ha	1,4 ha	23	2	21	-
Rogätz	Wohngebiete Alte Obstbaumpflanzung	0,58 ha	0,58 ha	9	6	3	-
Rogätz	Wohngebiet Stein- breite	0,67 ha	0,67 ha	9	2	7	-
Gemeinde Westheide							
Born	Eigenheimgebiet Am Kamp	2,13 ha	1,80 ha	19	-	-	19
Hillersleben	Alter Sportplatz, Birkenweg, Feldstraße	0,70 ha	0,70 ha	9	0	0	9
Neuenhofe	Krugbergstücken	1,18 ha	1,18 ha	12	12	0	0
Neuenhofe	An der alten Försterei	1,53 ha	1,53 ha	17	5	0	12
Gemeinde Zielitz							
Zielitz	Am Friedensring	0,28 ha	0,28 ha	5	5	0	0
Zielitz	Erweiterung Wohn- gebiet Ebereschen- weg	0,72 ha	0,72 ha	10	0	10	0
Schricke	Am Park	0,62 ha	0,62	9	9	0	0

Tabelle 18 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

Baugebiete (durch Bebauungsplan gesichert) Stand: September 2014

Gemeinde Burgstall

- Bebauungsplan "Dolle Süd"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 1994 (genehmigt am 11.01.1994)
 - Teilerschließung entlang der Straße Siedlung, weitere Flächen östlich der Siedlung nicht erschlossen (teilweise parzelliert)
 - 63 freie Baugrundstücke, davon 9 Grundstücke erschlossen (Grundstücke erschlossen schwarz schraffiert, nicht erschlossen rot schraffiert)



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Gemeinde Colbitz

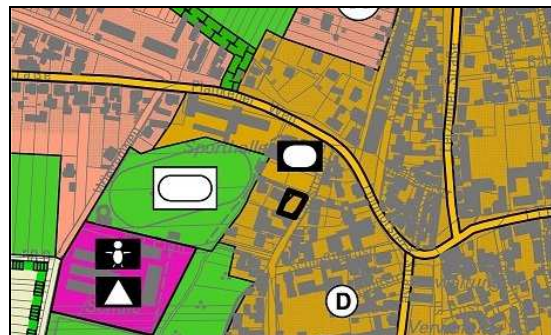
Die Bebauungspläne Nr. 2 "Wohngebiet Lindhorst" und Nr. 11 "Brauereistraße", Nr. 11A "Brauereistraße Süd", Nr. 14 "Rehwinkel Lindhorst" und Nr. 18 "Wiesenweg II" sind vollständig bebaut und genutzt. Freie Bauplätze sind in folgenden Gebieten vorhanden:

- Bebauungsplan Nr.4 "An der breiten Wiese / Planckener Weg"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 1993 (genehmigt am 07.07.1993)
 - vollständig erschlossen
 - 4 freie Baugrundstücke



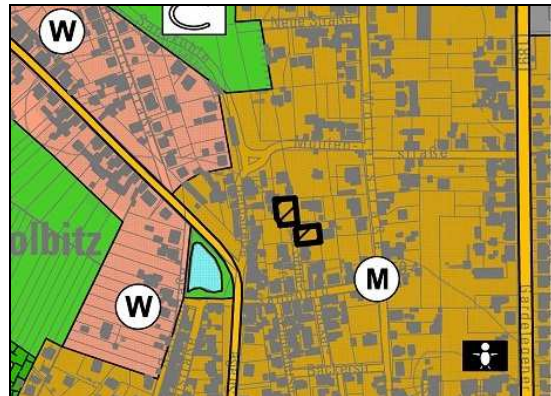
ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

- Bebauungsplan Nr.10 "Planstraße"
 - Dorfgebiet
 - rechtsverbindlich seit 1995 (genehmigt am 20.03.1995)
 - vollständig erschlossen (zwei Baugrundstücke werden als Freifläche für die Sporthalle benötigt)
 - ein freies Baugrundstück



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

- Bebauungsplan Nr.12 "Sandbergstraße"
 - Dorfgebiet
 - rechtsverbindlich seit 1995 (genehmigt am 20.03.1995)
 - teilerschlossen, Straßenausbau nicht abgeschlossen
 - 2 freie Baugrundstücke



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

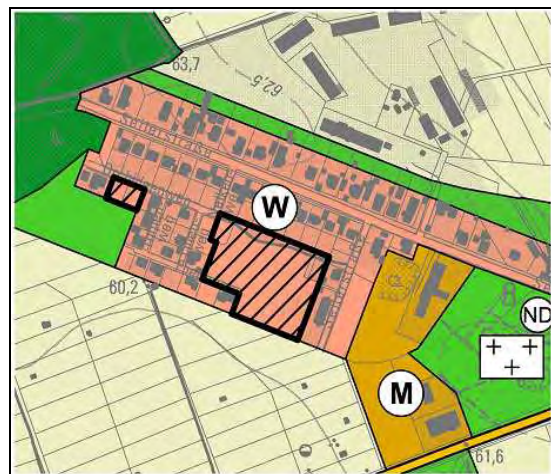
- Bebauungsplan Heinrichsberg
 - allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet
 - rechtsverbindlich seit 10.03.1994, Änderungsverfahren nicht abgeschlossen
 - Westteil teilerschlossen, Ostteil unerschlossen
 - Ostrand Bauverbotszone entlang der Hochwasserschutzdeiche
 - 62 freie Baugrundstücke, davon 6 Grundstücke erschlossen, 8 Grundstücke teilweise erschlossen (Grundstücke erschlossen schwarz schraffiert, nicht erschlossen rot schraffiert)



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

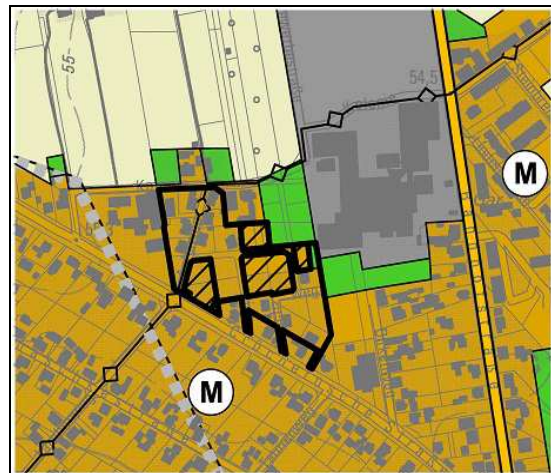
Gemeinde Rogätz

- Bebauungsplan "Wohngebiet Fliederbreite"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 01.05.1997
 - teilweise erschlossen
 - 23 freie Baugrundstücke, davon 2 Grundstücke erschlossen, 21 Grundstücke teilweise erschlossen



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

- Bebauungsplan "Wohngebiet Alte Obstplantage"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 03.02.2003
 - teilweise erschlossen
 - 9 freie Baugrundstücke, davon 6 Grundstücke erschlossen, 3 Grundstücke teilweise erschlossen



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

- Bebauungsplan "Wohngebiet Steinbreite"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 01.07.2005
 - teilweise erschlossen
 - 9 freie Baugrundstücke, davon 2 Grundstücke erschlossen, 7 Grundstücke teilweise erschlossen



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Gemeinde Westheide

- Bebauungsplan 1/95 Born Eigenheimgebiet "Am Kamp"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 06.11.1996
 - nicht erschlossen
 - 19 freie Baugrundstücke



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

- Bebauungsplan "Krugbergstücken"
Neuenhofe
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 1996, genehmigt am 09.10.1996
 - erschlossen bis an eine Stichstraße
 - 9 freie Baugrundstücke, davon 2 Grundstücke erschlossen, 4 Grundstücke teilweise erschlossen
- Bebauungsplan "An der alten Försterei"
Neuenhofe
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 18.08.1998
 - teilerschlossen
 - 17 freie Baugrundstücke, davon 5 Grundstücke erschlossen, 12 Grundstücke teilweise erschlossen
- Bebauungsplan "Alter Sportplatz / Birkenweg, Feldstraße" Hillersleben
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 1996, derzeit gültig in der Fassung der 1.Änderung vom 12.12.2000
 - nicht erschlossen
 - 9 freie Baugrundstücke



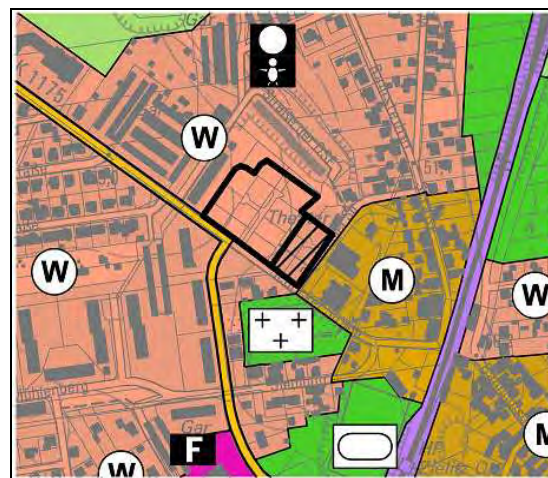
ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012



Gemeinde Zielitz

In den Bebauungsplänen Schricker Straße und Musterdorf sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden.

- Bebauungsplan "Am Friedensring"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 08.03.2010
 - erschlossen
 - 5 freie Baugrundstücke



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

- Bebauungsplan "Erweiterung Wohngebiet Ebereschenweg"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 24.01.2014
 - Erschließung erfolgt derzeit
 - 10 freie Baugrundstücke



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

- Bebauungsplan Schricke "Am Park"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit
 - erschlossen
 - 9 freie Baugrundstücke



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

innerörtliche Baulandreserven

Folgende innerörtlichen Baulandreserven an bisher bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen und im Bereich von Ergänzungssatzungen sind in den Gemeinden vorhanden:

- Gemeinde Angern

Ortsteil Angern

Angern ist im Dorfgebiet sehr eng bebaut. Innerörtliche Baulandreserven stehen in Angern nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung.

- Bruchstraße Südseite zwischen Nr. 39 und 41	1 Bauplatz
- Bruchstraße Nordseite zwischen Nr. 42 und 46	1 Bauplatz
- Neue Straße Westseite	1 Bauplatz
- Am Sportplatz	2 Bauplätze
- Ergänzungssatzung Bruchstraße hinter Nr. 52	1 Bauplatz
- Ergänzungssatzung Vogelgesang	<u>6 Bauplätze</u>
	12 Bauplätze

Ortsteil Bertingen

- westlich des Siedlungsweges	<u>3 Bauplätze</u>
	3 Bauplätze

Ortsteil Mahlwinkel

- zwischen Bertinger Straße Nr. 10a und 10d	2 Bauplätze
- neben Zibbericker Straße Nr.13	1 Bauplatz
- nordöstlich des Weges zwischen Zibbericker Straße und Bertinger Straße Nr.10d	4 Bauplätze
- Bertinger Straße gegenüber Nr.10d	2 Bauplätze
- Friedhofsweg	1 Bauplatz
- Birkholzer Straße neben Nr. 24	<u>1 Bauplatz</u>
	11 Bauplätze

Ortsteil Wenddorf

- westlich des Uchtdorfer Weges, nördlich der Feuerwehr	3 Bauplätze
- östlich des Uchtdorfer Weges	<u>1 Bauplatz</u>
	4 Bauplätze

Ortsteil Zibberick

- Ergänzungssatzung östlich der Dorfstraße	<u>5 Bauplätze</u>
	5 Bauplätze

- Gemeinde Burgstall

Ortsteil Burgstall

- Unter den Eichen / Grüner Weg	4 Bauplätze
- Teichstraße	<u>2 Bauplätze</u>
	6 Bauplätze

Ortsteil Blätz

- Breite Straße Baulücken	<u>2 Bauplätze</u>
	2 Bauplätze

Ortsteil Cröchern

- Lindenstraße Baulücke,	1 Bauplatz
- Gartenstraße Baulücke,	<u>1 Bauplatz</u>
	2 Bauplätze

Ortsteil Dolle

- Kastanienstraße an der Einmündung Jacobstraße	1 Bauplatz
- Lindenstraße südlich des ehemaligen Gasthofes	<u>1 Bauplatz</u>
	2 Bauplätze

Ortsteil Sandbeiendorf

- Baulücke Burgstaller Straße / Wiesenweg	<u>5 Bauplätze</u>
	5 Bauplätze

- Gemeinde Colbitz

Ortsteil Colbitz

Der Ortsteil Colbitz ist sehr locker bebaut. Innerhalb der Ortslage bestehen zahlreiche Verdichtungsmöglichkeiten, die nur zusammenfassend aufgeführt werden können.

- Baulücken Letzlinger Straße	2 Bauplätze
- Baulücken Rosenweg	2 Bauplätze
- Ergänzungssatzung Gartenstraße	4 Bauplätze
- Baulücken Wolterstraße / Mühlenstraße / Neue Straße	7 Bauplätze
- Alter Bahndamm	8 Bauplätze
- Meisterstraße / Jungfernstieg	6 Bauplätze
- August-Bebel-Straße	<u>2 Bauplätze</u>
	31 Bauplätze

Ortsteil Lindhorst

- Wackelberg / Nachtweide	4 Bauplätze
- Privatweg	<u>4 Bauplätze</u>
	8 Bauplätze

- Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg

Ortsteil Heinrichsberg

- südlich Umfassungsstraße (Garten)	<u>3 Bauplätze</u>
	3 Bauplätze

Ortsteil Loitsche

- Triftstraße / Bahnhofstraße / Friedrichsstraße	4 Bauplätze
- Grüne Straße	<u>1 Bauplatz</u>
	5 Bauplätze

Ortsteil Ramstedt

- Dorfstraße / Am Forsthaus	<u>1 Bauplatz</u>
	1 Bauplatz

- Gemeinde Rogätz

Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsform von Rogätz, als durch den Obstanbau und Plantagen geprägter Ort, weist Rogätz eine sehr zerklüftete Siedlungsstruktur auf. (vergl. historische Entwicklung Begründung Punkt 2.4.) Die Ortslage erstreckt sich entlang der Straßen und Wege (Tangermünder Straße, Triftweg, Steintorstraße, Cröchernsche Straße, Seilerstraße) bis weit in die Landschaft. In Rogätz ist eine Vielzahl von Baulücken entlang dieser Straßen vorhanden.

- Ergänzungssatzung Triftstraße	16 Bauplätze
- Tangermünder Straße einschließlich Ergänzungssatzung	11 Bauplätze
- Steintorstraße	2 Bauplätze
- Nachtweide / Brinkstraße / Kegelbahn	10 Bauplätze
- Heinrich- Heine- Weg	1 Bauplatz
- Seilerstraße (Seitenstraße)	3 Bauplätze
- Mühlenweg (außerhalb des Bebauungsplangebietes)	<u>2 Bauplätze</u>
	45 Bauplätze

- Gemeinde Westheide

Ortsteil Born

- Hüttsche Straße	2 Bauplätze
- Dorfstraße	1 Bauplatz
- Salchauer Straße	<u>2 Bauplätze</u>
	5 Bauplätze

Ortsteil Hillersleben	
- Schulgelände und am Birkenweg	3 Bauplätze
- Am Mariengarten	<u>1 Bauplatz</u>
	4 Bauplätze
Ortsteil Neuenhofe	
- Hinter dem Tecken	6 Bauplätze
- Feldstraße	4 Bauplätze
- Hauptstraße südlich Nr.25	<u>2 Bauplätze</u>
	12 Bauplätze
• <u>Gemeinde Zielitz</u>	
Ortsteil Zielitz	
- Baulücken am Wehrmühlenweg	2 Bauplätze
- ehemaliger Wohnblock Straße der DSF	6 Bauplätze
- Nachnutzung Garagenhöfe Schrickter Straße	<u>10 Bauplätze</u>
	18 Bauplätze
Ortsteil Schricke	
- Dorfstraße südlich Abzweig nach Westen (ehemalige Gärtnerei)	<u>5 Bauplätze</u>
	5 Bauplätze

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen aber auch in Wohngebieten. Nicht alle innerörtlichen Bauflächen sind auch im Bestand nach § 34 BauGB zu beurteilen, alle Flächen gehören jedoch zum Siedlungsbereich. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 20 Jahre (von 1990 bis 2010) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau maximal 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Allgemein wird ein Faktor von 0,5 (50% Wahrscheinlichkeit der Innutzungsnahme) verwendet.

Nachnutzung leerstehender Wohnungen / Abbruchflächen für nicht benötigte Wohnungen

Der dauerhafte Wohnungsleerstand in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide wurde nach örtlicher Überprüfung mit ca. 173 Wohnungen festgestellt. (vergleiche Punkt 3.3.1. der Begründung) Davon befinden sich 124 Wohnungen in Zielitz. Gemäß der in der empirica Studie /20/ aufgeführten Tendenz wird der Leerstand an Geschosswohnungsbauten im Planungszeitraum deutlich zunehmen. Es werden weitere Gebäudeabbrüche, nicht nur in Zielitz, sondern auch in den anderen Gemeinden, erforderlich. Die hieraus zukünftig frei werdenden Bauflächen wurden bereits bei der Ermittlung des strukturellen Wohnflächenbedarfs berücksichtigt, in dem dort der zusätzliche Bedarf über die Nachnutzung dieser Flächen hinaus in Ansatz gebracht wurde. Somit ist lediglich das aus dem bestehenden Leerstand resultierende Flächenangebot zu berücksichtigen. Dieses umfasst 173 dauerhaft leerstehende Wohnungen. Diese Wohnungen könnten abgebrochen werden. Da sie sich meist in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 5 Geschossen befinden, ist bei einer Neubebauung dieser Flächen mit einer geringeren Nachnutzungsquote zu rechnen. Am Friedensring in Zielitz wurden 6 Einfamilienhäuser auf einem Grundstück mit ehemals 40 Wohnungen errichtet. Durch den Abbruch nicht mehr bedarfsgerechter Geschosswohnungsbauten können somit im Planungszeitraum lediglich ca. 30 Bauplätze entstehen.

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruch- flächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	Grundstücke in erschlossenen Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke in teilweise er- schlossenen WA-/MI-Gebieten	Grundstücke in nicht erschlos- senen Bebauungsplangebieten	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen Reduktion der Baulichte	neue Baugebiete	gesamt
Gemeinde Angern												
Angern	12	3	7	0	0	0	7	30	-23		14	-9
Bertingen	3	-	2	0	0	0	2	4	-2		3	+1
Mahlwinkel	11	2	7	0	0	0	7	11	-4		5	+1
Wenddorf	4	-	2	0	0	0	2	3	-1		0	-1
Zibberick	5	-	3	0	0	0	3	2	+1		0	+1
Gemeinde Burgstall												
Burgstall	6	1	4	0	0	0	4	3	+1	-	-	+1
Blätz	2	-	1	0	0	0	1	0	+1	-	-	+1
Cröchern	2	-	1	0	0	0	1	2	-1	-	1	0
Dolle	2	2	2	9	0	54	65	3	+62	-54	-	+8
Sandbeiendorf	5	2	4	0	0	0	4	2	+2	-	-	+2
Gemeinde Colbitz												
Colbitz	31	4	18	7	0	0	25	43	-18	-	24	+6
Lindhorst	8	-	4	0	0	0	4	17	-13	-	15	+2
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg												
Heinrichsberg	3	-	2	6	8	48	64	8	+56	-48	-	8
Loitsche	5	-	3	0	0	0	3	11	-8	-	8	0
Ramstedt	1	-	1	0	0	0	1	1	0	-	-	0
Gemeinde Rogätz												
Rogätz	45	3	24	10	31	0	65	30	+35	-	-	+35
Gemeinde Westheide												
Born	5	-	3	0	0	19	22	3	+19	-19	-	0
Hillersleben	4	-	2	0	0	9	11	9	+2		-	+2
Neuenhofe	12	-	6	12	14	0	32	9	+23	-12	-	+11
Gemeinde Zielitz												
Zielitz	18	15	24	15	0	0	39	64	-25	-	25	0
Schricke	5	-	3	9	0	0	12	6	+6	-	-	+6
Verbandsgemeinde Elbe-Heide	182	17	114	73	39	133	360	261	94	-131	106	59

Tabelle 19 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

Der Vergleich der in bestehenden Bebauungsplänen und im Zusammenhang der bebauten Ortslagen bestehenden Wohnbauflächenreserven mit dem Bedarf (Spalte Bedarfsdeckung von Tabelle 16) ergibt ein differenziertes Bild in den jeweiligen Ortsteilen. In den Ortsteilen der Gemeinde Angern sowie in Cröchern, Colbitz, Lindhorst, Loitsche, Hillersleben und Zielitz ist der Bedarf nicht gedeckt, während in Dolle, Heinrichsberg, Rogätz, Born und Neuenhofe ein Angebotsüberhang besteht.

Einen Ausgleich von Bedarf und Angebotsüberhang durch eine Umlenkung von Bauwilligen in andere Ortsteile zu erreichen ist nicht zielführend, da der bestehende Bedarf sich überwiegend aus den Ortslagen selbst ergibt und die Gemeinde eine bedarfsgerechte Wohnbauflandbereitstellung in allen Ortslagen anstrebt. Die Baugebiete in Born, Dolle und Heinrichsberg stehen überwiegend leer, weil der örtliche Bedarf nicht besteht. Die Verbandsgemeinde beabsichtigt, soweit möglich in Anpassung an den Bedarf Rücknahmen von Baugebieten in den Orten mit Angebotsüberhang und die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen in den Ortschaften mit zusätzlichem Bedarf vorzunehmen.

3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen

Wie vorstehend bereits festgestellt, besteht ein Angebotsüberhang von mehr als zwei Bauplätzen in den Ortsteilen Dolle (Gemeinde Burgstall), Heinrichsberg (Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg), Rogätz, Born und Neuenhofe (Gemeinde Westheide) sowie Schricke (Gemeinde Zielitz). Der Angebotsüberhang an Bauflächen hat negative städtebauliche Auswirkungen, da sich das Bauen in Neubaugebieten meist einfacher gestaltet als die Sanierung oder der Abbruch und Ersatzneubau von Gebäuden in den Ortskernen. Infolge des Angebotsüberhangs können Bewohner aus den Ortskernen in die Neubaugebiete ziehen, so dass ein Leerstand und Verfall in den Ortskernen eintritt. Dieser Entwicklung ist durch eine Reduzierung des Überangebotes zu in den Fällen begegnen, in denen neue Flächen für die Siedlungsentwicklung im Außenbereich durch Bebauungspläne in Anspruch genommen werden sollen.

Dies trifft in Rogätz nicht zu. Der Angebotsüberhang resultiert hier aus großflächigen, innerörtlichen Baulücken. Weiterhin sind die durch Bebauungsplan gesicherten Gebiete bereits teiler-schlossen, so dass die Rücknahme nicht mehr möglich ist. In Schricke liegen die freien Flächen innerhalb eines voll erschlossenen Baugebietes. Es verbleiben somit Möglichkeiten zur Rücknahme in Baugebieten in Dolle, Heinrichsberg, Born und Neuenhofe.

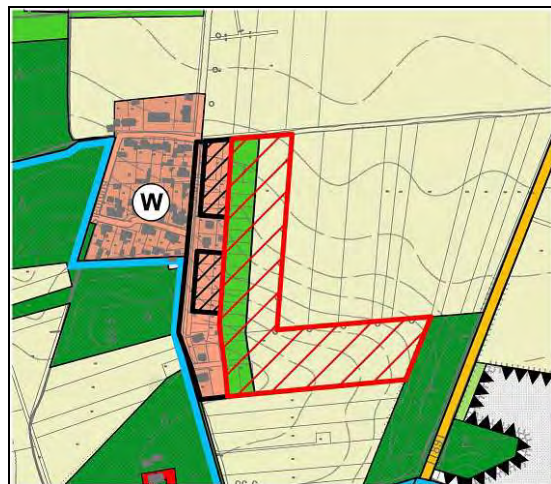
Rücknahme im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Gemeinde Burgstall

Bebauungsplan Dolle Süd

Rücknahme 54 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

In Dolle verbleibt ein geringer Angebotsüberhang von ca. 9 Bauplätzen, der nicht weiter zu vermindern ist.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

Bebauungsplan Heinrichsberg

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

In Heinrichsberg steht auch nach der Rück-
nahme noch ein bedarfsgerechtes Angebot zur
Verfügung.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Westheide

Bebauungsplan Born Am Kamp

Rücknahme des Baugebietes 19 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

In Born steht auch nach der Rücknahme noch
ein bedarfsgerechtes Angebot zur Verfügung.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Anpassung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Gemeinde Westheide

Bebauungspläne Neuenhofe Krugbergstücken und An der alten Försterei

In Neuenhofe ist das Baugebiet Krugbergstücken fast vollständig und das Baugebiet An der alten Försterei teilweise erschlossen. Die bisher in den Bebauungsplänen vorgesehenen Grundstücksgrößen sind mit 550 m² sehr klein und entsprechen nicht der Nachfrage, die derzeit auf größere Grundstücke im ländlichen Raum abstellt. Im Bereich des Bebauungsplanes Krugbergstücken wurden bereits teilweise zwei Baugrundstücke zusammengelegt. Im Baugebiet An der alten Försterei soll ebenso durch Zusammenlegung von Grundstücken die Baudichte so angepasst werden, dass insgesamt 10 Bauplätze weniger entstehen. Hierdurch kann eine Reduktion des Überhangs erreicht werden.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

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

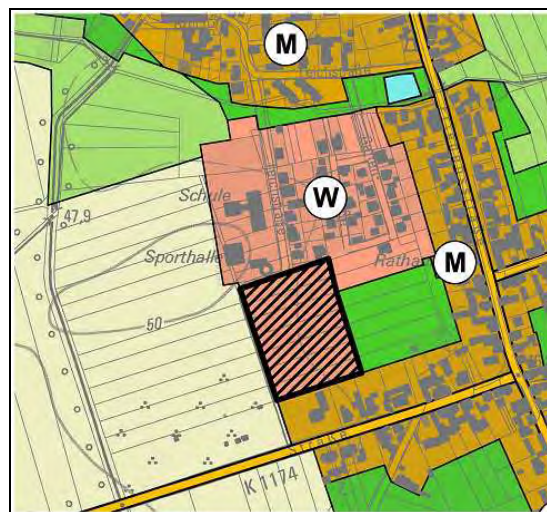
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025

Aus der vorstehenden Bedarfsermittlung ist ein Wohnbauflächenbedarf für die Ortsteile Angern, Colbitz, Lindhorst und Zielitz sowie in geringem Umfang für Bertingen, Mahlwinkel, Wenddorf, Cröchern und Loitsche zu ermitteln. Dieser Bedarf soll an folgenden Standorten gedeckt werden:

Gemeinde Angern

Ortsteil Angern, Teichstraße
1,7 Hektar, 14 Bauplätze

Die Fläche soll in Verlängerung der Teichstraße erschlossen werden. Die östlich davon gelegenen Grünflächen weisen keine Eignung als Baugebiet auf, da es sich um eine Senke handelt, die nur mit erheblichen Aufschüttungen bebaubar wäre, um Grundwasserprobleme auf den Grundstücken zu verhindern. Im Ortsteil Angern verbleibt ein Fehlbedarf von ca. 11 Bauplätzen, der gegebenenfalls durch weitere Ergänzungssatzungen gedeckt werden kann, soweit nicht durch Abbruch von Gebäuden neue Bauplätze geschaffen werden können.

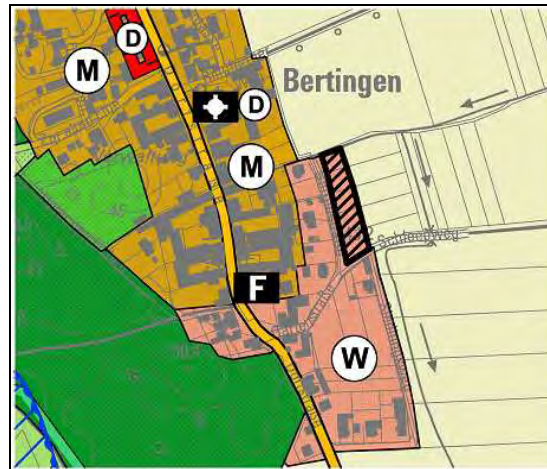


ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Angern

Ortsteil Bertingen, Gartenstraße
0,3 Hektar, 3 Bauplätze

Die Gartenstraße erschließt derzeit nur einseitig Einfamilienhausgrundstücke. Östlich der Gartenstraße ist die Ausweisung von drei Baugrundstücken möglich. Der Bedarf von Bertingen kann hiermit gedeckt werden.

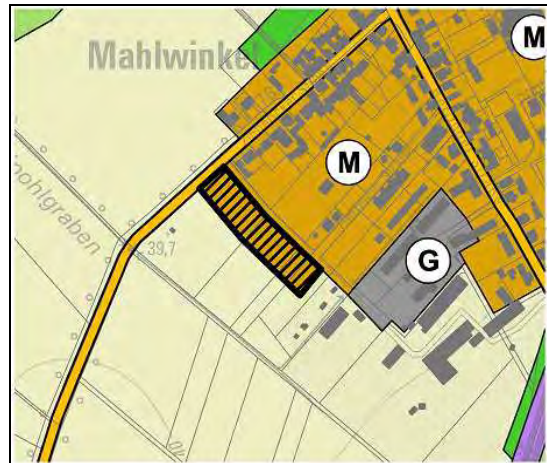


ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Angern

Ortsteil Mahlwinkel, Zibbericker Straße /
Bertinger Straße
0,6 Hektar, 5 Bauplätze

Für Mahlwinkel kann hierdurch bedarfsgerecht Bauland bereitgestellt werden. Die Fläche rundet die Ortslage nach Süden geordnet ab und nutzt weitgehend vorhandene Erschließungsanlagen.

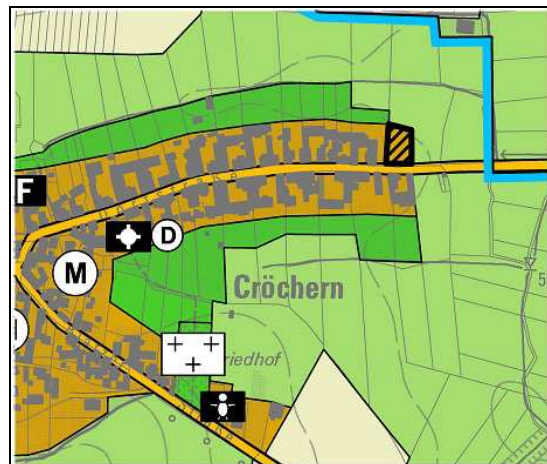


ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Burgstall

Ortsteil Cröchern
0,1 Hektar, 1 Bauplatz

Abrundung der Ortslage nach Nordosten durch ein Baugrundstück
Hierdurch kann bedarfsgerecht Bauland bereitgestellt werden.

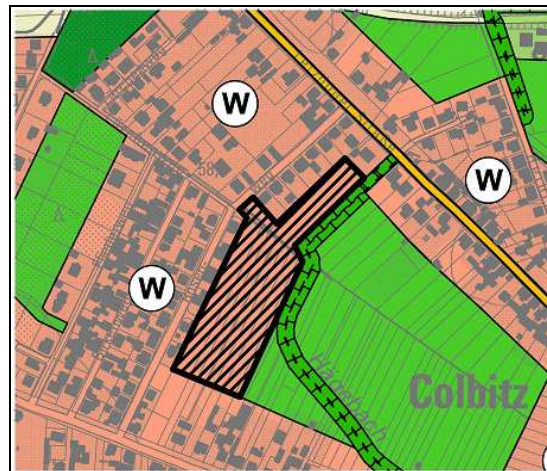


ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Colbitz

Ortsteil Colbitz, Rosenweg / Hägebachwiese
2,1 Hektar, 24 Bauplätze

innerörtliche Verdichtung eines größeren Freibereiches um den Hägebach unter Berücksichtigung von Gewässerrandstreifen
Hierdurch kann bedarfsgerecht Bauland in Colbitz bereitgestellt werden.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Colbitz

Ortsteil Lindhorst, Lindenstraße
1,5 Hektar, 15 Bauplätze

Die Lindenstraße in Lindhorst ist vom Ortseingang auf den ersten 300 Metern nur auf der Nordseite bebaut. Die Straße ist voll erschlossen, alle Medien der Ver- und Entsorgung liegen an. Die Erschließungsfunktion der Straße soll für eine Bebauung der Südseite genutzt werden. Hierdurch kann bedarfsgerecht Bauland in Lindhorst bereitgestellt werden. Die Fläche befindet sich noch im Landschaftsschutzgebiet. Ein Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde eingeleitet, jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Fläche muss daher bis zum Abschluss des Entlassungsverfahrens aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen werden.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

Ortsteil Loitsche, Triftstraße

0,6 Hektar, 8 Bauplätze

Das Gebiet befindet sich am östlichen Ortsrand und wird durch die Triftstraße erschlossen. Alternative Standorte zwischen der Sporthalle und der Friedrichstraße wurden geprüft, jedoch aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen durch die Sportanlagen verworfen. Loitsche ist durch die Nähe zur Kalirückstandshalde in Bezug auf die Qualität des Landschaftsbildes beeinträchtigt. Neue Bauflächen sollten daher auf der dem Haldenbereich abgewandten Seite entstehen.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Gemeinde Zielitz

Ortsteil Zielitz

Ramstedter Straße

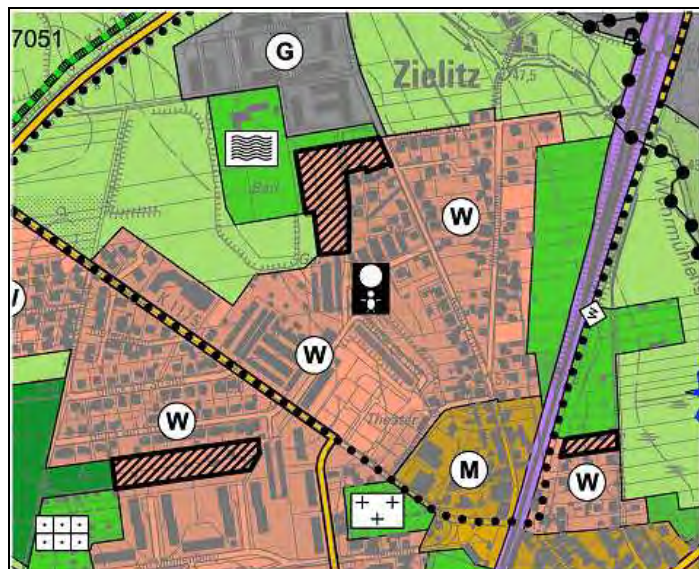
1,0 Hektar, 12 Bauplätze

Bahnhofstraße

0,2 Hektar, 3 Bauplätze

Kleingartenanlage nördlich
Mühlenberg (je nach Leerstand
der Anlage)

0,9 Hektar, 8 bis 12 Bauplätze



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-6003861/2012

In Zielitz sind drei Flächen für zusätzliche Baugebiete vorgesehen. Dies sind Flächen zwischen der Ramstedter Straße und dem Schwimmbad, eine Abrundung an der Bahnhofstraße und Flächen im Bereich der Kleingartenanlagen nördlich des Mühlenberges soweit hier ein entsprechender Leerstand eintritt. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Inanspruchnahme der Flächen der Kleingartenanlage nur vorgesehen ist, soweit der Bedarf an Kleingärten rückläufig ist und diese leerstehen.

Durch die Darstellung von:

- 1,7 Hektar Wohnbaufläche in Angern,
- 0,3 Hektar Wohnbaufläche in Bertingen,
- 0,6 Hektar Wohnbaufläche in Mahlwinkel,
- 0,1 Hektar Wohnbaufläche in Cröchern,
- 2,1 Hektar Wohnbaufläche in Colbitz,
- 1,5 Hektar Wohnbaufläche in Lindhorst (vorerst aus den Darstellungen ausgenommen),
- 0,6 Hektar Wohnbaufläche in Loitsche und
- 2,1 Hektar Wohnbaufläche in Zielitz

erfolgt eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland in den vorstehenden Ortsteilen. Insgesamt kann durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit in allen Ortsteilen der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bedarfsgerecht Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.

Sonderbedarf Wohnbaufläche Neuenhofe

In Neuenhofe besteht aufgrund vorhandener Baurechte ein Angebotsüberhang an Bauflächen für den Wohnungsbau, der durch Zusammenlegung zu größeren Grundstücken gemindert wird. Gleichwohl besteht an der Forststraße am Ortsausgang ein konkreter Ansiedlungswunsch für eine Arztpraxis, für die in den bestehenden Baugebieten kein geeigneter Standort vorhanden ist. Für die Gemeinde Westheide und die Verbandsgemeinde Elbe - Heide hat die bedarfsgerechte Sicherung einer ärztlichen Versorgung in den ländlichen Gemeinden eine besondere Bedeutung, weshalb hierfür bedarfsgerecht eine Baufläche bereitgestellt werden soll.

Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 5000 m². Sie soll neben dem Praxisgebäude das Wohnhaus umfassen.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

3.4. Gemischte Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

entwickeln. Für die Entwicklungsmöglichkeit von Kerngebieten sind im Gebiet der Verbandsgemeinde derzeit keine Voraussetzungen zu erkennen.

Bestand und Planung

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

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

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und öffentlichen Einrichtungen
- Angern: Ortslage überwiegend (Chausseestraße, Bruchstraße, Friedensstraße, Am Weinberg),
- Burgstall: Ortslage überwiegend mit Ausnahme des Wohngebietes Waldstraße,
- Dolle: Ortslage entlang der Magdeburger Straße,
- Colbitz: Ortskern (Teichstraße, Lindenstraße, Lindhorster Straße, Planstraße, Flächen entlang der Wolterstraße und westlich der Bundesstraße B 189),
- Loitsche: Ortslage,
- Rogätz: Ortskern, Flächen an der Cröchernschen Straße, am Triftweg, an der Tangermünder Straße,
- Neuenhofe: Ortskern,
- Zielitz: Altdorf, nordwestlich der Magdeburger Straße und zentrale Flächen nördlich des Haltepunktes Zielitz.

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

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

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
- Angern: Teilbereiche des Ortskerns am Dornenweg und an der Alten Dorfstraße
- Bertingen: alte Ortslage,
- Mahlwinkel: gesamter Ortsteil,
- Wenddorf: gesamter Ortsteil,
- Zibberick: gesamter Ortsteil,
- Burgstall: Teilbereiche des Ortskerns an der Lindenstraße,
- Blätz: gesamter Ortsteil,
- Cröchern: gesamter Ortsteil,
- Dolle: Teilbereiche an der Poststraße,
- Colbitz: Teilbereiche des Ortskerns an der Langen Straße und der Bahnhofstraße,
- Lindhorst: alte Dorflage an der Lindenstraße,
- Heinrichsberg: alte Dorflage bis zur Umfassungsstraße im Norden,
- Ramstedt: gesamter Ortsteil,
- Rogätz: Teilflächen des Ortskerns an der Magdeburger Straße,
- Born: gesamte Ortslage mit Ausnahme der Flächen westlich der Hüttschen Straße,
- Hillersleben: gesamte alte Dorflage,
- Neuenhofe: Teilflächen des Ortskerns an der Brennereistraße,
- Zielitz: Bebauung an der Bauernstraße,
- Schricke: Bebauung östlich der Dorfstraße und an der Langen Reihe.

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

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

Erweiterungen von gemischten Bauflächen

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

- Mahlwinkel Zibbericker Straße / Bertinger Straße,
- Cröchern Dorfstraße,
- Loitsche Triftstraße,
- Zielitz Feldgartenstraße.

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

3.5. Gewerbliche Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde bildet auch die Grundlage für die Erhebung von Gewerbesteuern, die eine wesentliche Einnahmequelle für den kommunalen Haushalt darstellen. Aufgrund der Struktur der Verbandsgemeinde ist darauf zu achten, dass in allen Gemeinden die Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen werden, die in der Lage sind, die Kommunalfinanzen auskömmlich zu gestalten. Dies schließt nicht aus, dass in den zentralen Orten Schwerpunkte zu setzen sind. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide wird im gewerblichen Bereich deutlich von einem Betrieb - dem Kaliwerk Zielitz (K+S Kali GmbH) - dominiert. Im Kaliwerk Zielitz arbeiten derzeit ca. 1.700 Beschäftigte (Angabe des Betriebes). Entsprechend differenziert fällt die Arbeitsplatzdichte in der Verbandsgemeinde aus. Erwartungsgemäß sind in Zielitz (das Kaliwerk wurde statistisch der Gemeinde Zielitz zugeordnet) ein erheblicher Einpendlerüberschuss und eine deutlich überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte zu verzeichnen. Jedoch auch die ländlichen Bereiche in Rogätz (Homann Feinkost) und Burgstall (Firma Stork, Schröder Holzverarbeitung, Tiermast Sandbeiendorf) weisen eine relativ hohe Arbeitsplatzdichte auf. Als strukturschwach ist die Gemeinde Westheide aufgrund der starken Orientierung auf Arbeitsplätze in Haldensleben einzustufen. Trotz des Arbeitsplatzschwerpunktes in Zielitz mit dem Kaliwerk übersteigt die Zahl der Auspendler aus der Verbandsgemeinde die Zahl der Einpendler um 1.747 Auspendler. Das Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen beträgt 1 : 0,71 und liegt damit leicht unter dem Vergleichswert des Landkreises Börde 1 : 0,77.

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

	Einwohner	Erwerbs- tätige	Arbeits- plätze	Ei pendler	Aus- pendler	Verhältnis Erwerbs- tätige / Arbeits- plätze
Angern	2.041	839	265	168	742	1 : 0,32
Burgstall	1.577	660	403	246	503	1 : 0,61
Colbitz	3.210	1.413	317	186	1.282	1 : 0,22
Loitsche- Heinrichsberg	981	438	174	128	392	1 : 0,40
Rogätz	2.158	951	661	423	713	1 : 0,70
Westheide	1.717	804	93	66	777	1 : 0,12
Zielitz	1.857	851	2.296*	2.019	574	1 : 2,85
Verbandsge- meinde Elbe- Heide	13.541	5.956	4.209	k.A.	k.A.	1 : 0,71
Landkreis Börde	173.383	73.184	57.466	19.019	34.737	1 : 0,77
Land Sachsen- Anhalt	2.248.917	839.147	769.214	66.123	136.056	1 : 0,92

Tabelle 20 Verhältnis der Anzahl der Erwerbstätigen zur Anzahl der Arbeitsplätze

*Die Zahlen für die Gemeinde Zielitz wurden in der Statistik des Arbeitsamtes anonymisiert. Sie wurden für die Vorstehende Tabelle aus den Kreisdaten abzüglich der Daten der anderen Gemeinden ermittelt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Verbandsgemeinde Elbe - Heide überwiegend ländlich strukturiert ist und aufgrund der Nähe der Gemeinde Westheide zum Mittelzentrum Haldensleben und der guten Anbindung der Gemeinde Colbitz an das Oberzentrum Magdeburg traditionelle Pendlerbeziehungen nach Magdeburg und Haldensleben bestehen. Dennoch bietet der im Bau befindliche Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 14 für Colbitz Potential das Verhältnis von Erwerbstätigen zu Arbeitsplätzen nachhaltig zu verbessern, da gerade Colbitz durch eine hohe Anzahl von Auspendlern geprägt ist. Hierfür ist die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen notwendig.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Verbandsgemeinde Elbe- Heide betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die wesentliche Erweiterungen jedoch nur an den besonders geeigneten zentralen Orten Colbitz und Rogätz sowie am regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe des Kaliwerkes in Zielitz befriedigt.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56) /10/ ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die ge-

eignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

Zur Thematik der zentralen Orte wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.5. der Begründung verwiesen. Geeignete Standorte für gewerbliche Entwicklungen sind Colbitz aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A 14 und Rogätz für den regionalen Bedarf sowie ergänzend der Standort Loitsche / Zielitz mit Anschlussmöglichkeiten an das Schienennetz. Gemäß dem Ziel 29 des Landesentwicklungsplanes /10/ haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60) /10/. Zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide gehören die Flächen des Kaliwerkes Zielitz und angrenzende Gewerbeflächen in Loitsche, die Gewerbegebiete nördlich von Colbitz beiderseits der Bundesstraße B 189 und das Gewerbegebiet Rogätz. Weitere kleinere Gewerbegebiete bestehen in Cröchern an der Gartenstraße, Dolle an der Jacobstraße, Mahlwinkel an der Bertinger Straße, Colbitz Brauerei im Ortskern, Loitsche Bahnhofstraße, Neuenhofe Brennereistraße und Zielitz Am Schwimmbad.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in den dargestellten gewerblichen Bauflächen angesiedelt werden, wobei erhebliche Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen zu vermeiden sind. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet.

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

Für einige überwiegend an Standorten im Außenbereich angesiedelten Betriebe ist die Darstellung von Sonderbauflächen erforderlich (zum Beispiel Baustoffaufbereitung und Deponierung Colbitz/ Farsleben), da diese Betriebe nur im Zusammenhang mit einer standortgebundenen Rohstoffgewinnung bzw. einer Deponierung zugelassen werden können und die Gebiete nicht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Rohstoffgewinnungsbetriebe im Außenbereich zulässig (z.B. Kiesabbau). Diese bedürfen nicht der Darstellung von Bauflächen.

Bestand

Wie bereits in den historischen und siedlungsgeschichtlichen Erläuterungen erwähnt, war das Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide über Jahrhunderte hauptsächlich land- und forstwirtschaftlich geprägt. Es entwickelten sich daher zunächst Gewerbebetriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und Holzverarbeitungsbetriebe, z.B. die Brennerei, die Konservenfabrik, die Brauerei und Molkereien. Mit der Umstrukturierung der Land- und Forstwirtschaft entfielen nach 1990 viele Arbeitsplätze im ländlichen Raum. Die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe konnten sich mit wenigen Ausnahmen in Wettbewerb behaupten. Neuan-siedlungen von Gewerbebetrieben gelangen nach 1990 in Gewerbegebiet Colbitz (Hartsteinwerk, Bohrwerkstechnik) und in Loitsche (Magna Natursteine).

Folgende überwiegend gewerblich genutzte Gebiete sind derzeit im Bestand vorhanden:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen						
Planbezeichnung	Bebauungs- plan rechts- verbindlich seit (letzte Änderung)	Brutto- fläche (Hektar)	netto Ge- werbe- fläche (Hektar)	freie Bau- flächen* (Hektar)	Eignung für stören- de Nutzungen	Er- schließung
1. Gemeinde Burgstall Ge- werbegebiet Garten- straße Cröchern	29.11.2013	2,26 ha	2,17 ha	0	nicht ge- eignet	erschlossen
2. Gemeinde Colbitz Gewerbegebiete I +II	12.04.1992	50,14 ha	41,17 ha	8,40 ha	geeignet	erschlossen
3. Gemeinde Loitsche Heinrichsberg Nr.1 Ge- werbegebiet I	18.01.1993	34,00 ha	31,76 ha	23,74 ha	einge- schränkt geeignet	erschlossen
4. Gemeinde Rogätz Gewerbegebiet Bahnhof- straße Teil 1	27.09.2013	7,96 ha	6,97 ha	1,42 ha	einge- schränkt geeignet	erschlossen
5. Gemeinde Westheide VEP Firma König	21.12.1991	1,20 ha	1,20 ha	0	einge- schränkt geeignet	erschlossen
		95,56ha	83,27 ha	33,56 ha		

* Quelle: Wifö Landkreis, /12/

Im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne stehen damit derzeit ca. 33,6 Hektar an freien gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Diese sind vollständig erschlossen.

Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Verbandsgemeinde Elbe - Heide von besonderer Bedeutung. Grundsätzlich betreiben Gemeinden in der Regel eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können. Gemäß den Zielen der Raumordnung hat die Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen in den zentralen Orten Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Schwerpunkt der Bedarfsdeckung bilden somit die vorgesehenen zentralen Orte Colbitz, Rogätz und der regional bedeutsame Standort Zielitz. In den Gemeinden, die nicht als zentrale Orte vorgesehen sind, ist der Bedarf anhand konkreter Ansiedlungswünsche zu ermitteln. Konkrete, mittelfristige Erweiterungsabsichten bestehen an zwei Standorten in Cröchern für das Gewerbegebiet Gartenstraße und in Neuenhofe für das Gewerbegebiet Brennereistraße. Im Gewerbegebiet Gartenstraße wurden die für die Erweiterung des Holzbaubetriebes erforderlichen Flächen bereits durch einen Bebauungsplan gesichert. In Neuenhofe besteht die Absicht des ortsansässigen Unternehmens für Industriebetriebe, sich hinter dem bestehenden Betriebsgelände zu erweitern. Weitere betriebliche Entwicklungsabsichten sind derzeit nicht bekannt.

Eine allgemeine Vorhaltung von gewerblichen Entwicklungsflächen ist in Colbitz, Rogätz und Loitsche (angrenzend an das Kaliwerk Zielitz) vorgesehen. Grundlage für die Ermittlung notwendiger Flächen hierfür bildet der Bedarf an gewerblichen Flächen seit 1990.

Folgende Gewerbeflächen wurden in den letzten 25 Jahren in Anspruch genommen:

		Fläche
- Gemeinde Colbitz	Hartsteinwerk, Erweiterung BEMA, Bohrwerkstechnik und weitere Kleinbetriebe	32,77 ha
- Gemeinde Rogätz	Firma Steinemann, Firma Gäpler etc.	5,55 ha
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg	Firma Magna Natursteinwerk	8,02 ha
		46,34 ha

Die Inanspruchnahme der 46 Hektar erfolgte über einen Zeitraum von 23 Jahren. Für einen Planungszeitraum von 15 Jahren würde dies auf einen Bedarf von 30 Hektar, davon ca. 20 ha in Colbitz schließen lassen. Dieser wird als Bedarf der zukünftigen Entwicklung zu Grunde gelegt. Der Bedarf wäre insgesamt zwar rechnerisch an den im Bestand benannten Standorten zu decken. Diese weisen jedoch eine unterschiedliche Eignung hierfür auf.

Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen

- Gemeinde Burgstall
Gewerbegebiet Gartenstraße Cröchern

Lage: im Norden von Cröchern
Bebauungsplan rechtsverbindlich seit
29.11.2013
vollständig erschlossen
freie Bauflächen: keine,
Erweiterungsfläche betriebsgebunden

wesentliche Betriebe:
- Firma Schröder Holzverarbeitung



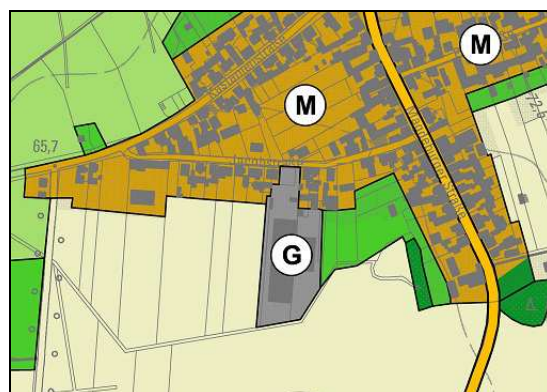
ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Die Fläche ist durch den Holzverarbeitungsbetrieb Schröder belegt bzw. für dessen Erweiterung vorgesehen. Für andere Betriebe stehen keine freien Flächen zur Verfügung.

- Gemeinde Burgstall
Gewerbegebiet Dolle Jacobstraße

Lage: südlich der Jacobstraße
kein Bebauungsplan
freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:
- Firma Stork Umwelttechnik



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Das Gewerbegebiet an der Jacobstraße ist durch die Firma Stork Umwelttechnik voll ausgelastet. Es bestehen keine Entwicklungsreserven.

- Gemeinde Angern
Gewerbegebiet Mahlwinkel Bertinger Straße

Lage: südwestlich der Bertinger Straße vor
der Bahn
kein Bebauungsplan rechtsverbindlich
freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- Busch und Partner Haustechnik
- Lorenz Baustoffhandel



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Das Gewerbegebiet umfasst Teilflächen der ehemaligen LPG. Die weiterhin durch die Agrargesellschaft Tangergrund genutzten Flächen wurden dem Außenbereich zugeordnet. Das Gebiet wird vollständig gewerblich genutzt.

- Gemeinde Colbitz
Gewerbegebiet Colbitz Brauerei

Lage: im Ortskern von Colbitz, östlich der
Bundesstraße B 189
kein Bebauungsplan
freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- Colbitzer Heidebrauerei



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

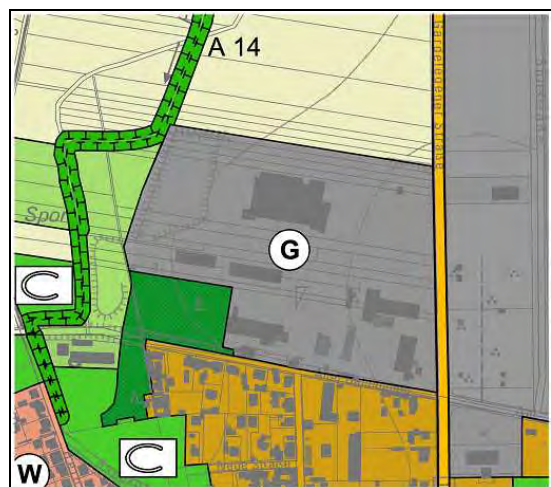
Das Gewerbegebiet ist durch die Colbitzer Heidebrauerei vollständig ausgelastet. Es enthält bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten für die Brauerei.

- Gemeinde Colbitz
Gewerbegebiet Colbitz Northwest

Lage: im Nordwesten von Colbitz westlich
der Bundesstraße B 189
kein Bebauungsplan
freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- P.V. Betonfertigteilewerke GmbH
Werk Colbitz



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Das Gewerbegebiet der ehemaligen BEMA wurde im Jahr 1995 durch die KANN GmbH Baustoffwerke mit einem neuen Betonfertigteilterwerk bebaut, das zum 01.03.2014 an die P.V. Gruppe übergegangen ist. Das gesamte Gewerbegebiet westlich der Bundesstraße B 189 wird durch den Betrieb genutzt. Erweiterungsflächen sind nicht vorgesehen.

- Gemeinde Colbitz
Bebauungsplan Nr.1/2 Gewerbegebiet Nord

Lage: im Norden von Colbitz östlich der
Bundesstraße B 189

Bebauungsplan rechtsverbindlich seit
12.04.1992

freie Bauflächen: 8,4 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Xella Deutschland GmbH Kalksandsteinwerke Colbitz,
- Stump Spezialtiefbau GmbH,
- Kosizki Steinmetzbetrieb,
- Burgstall Fahrzeugbau GmbH,
- Baubetrieb



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

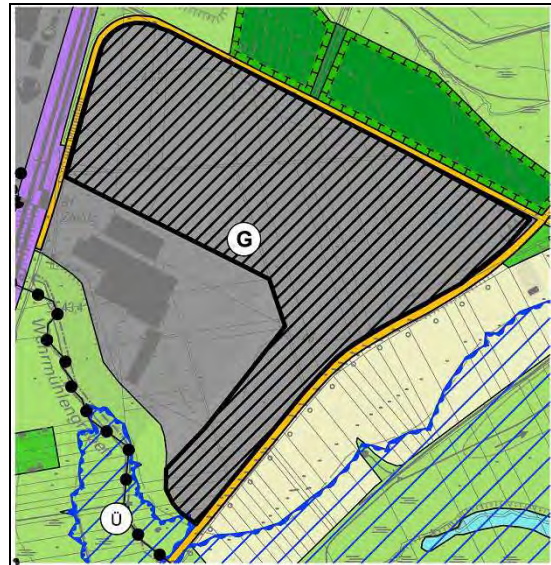
Das Gewerbegebiet Nr.1 und 2 in Colbitz wurde im Jahr 1990 mit der Ansiedlung des Hartsteinwerkes begonnen und erschlossen. Die Abgrenzung des Gebietes im Nordosten resultiert aus den damaligen Planungen zur Freihaltung einer Ortsumgebung um Colbitz. Diese Planungsabsicht ist mit dem Bau der Bundesautobahn A 14 nicht mehr aktuell. Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen. Die Flächen im Norden wurden 2013 an einen Gewerbebetrieb veräußert, bisher jedoch noch nicht bebaut. Das Gebiet eignet sich besonders für Industriebetriebe. Mit dem Anschluss an die Bundesautobahn A 14 werden sich die Standortbedingungen an dieser Stelle nachhaltig verbessern. Die Flächen weisen dann eine hervorragende Standorteignung für Betriebe auf, die einen Anschluss an das Autobahnnetz benötigen. Der Standort soll mit diesem Ziel im Rahmen der Planungen der Verbandsgemeinde Elbe - Heide entwickelt und ausgebaut werden.

- Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg
Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet
Loitsche

Lage: angrenzend an das Kaliwerk Zielitz
östlich der Bahnstrecke
Bebauungsplan rechtsverbindlich seit
01.01.1993
voll erschlossen
freie Bauflächen: 23,74 Hektar

wesentliche Betriebe:
- Magna Naturstein GmbH

ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012



Das Gewerbegebiet Loitsche grenzt östlich an die Ortslage Zielitz und südöstlich an das Kaliwerk Zielitz an. Das Gewerbegebiet verfügt über die Möglichkeit zur Herstellung eines Bahnanschlusses. Es wurde im Jahr 1992 erschlossen. Bisher gelang erst die Ansiedlung eines Betriebes. Das Gewerbegebiet weist zwei Standortvorteile auf: die Nähe zum Kaliwerk Zielitz - der Standort eignet sich daher vor allem für Betriebe, die für das Kaliwerk Leistungen erbringen, zum Beispiel Speditionsbetriebe etc. und zum Zweiten die Möglichkeit zur Herstellung eines Bahnanschlusses. Die Besiedelung des Standortes soll daher fortgeführt werden. Bis zu einer Inanspruchnahme durch Gewerbebetriebe kann die Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gebiet ist aufgrund der Nähe zu Ortslagen nicht für erheblich belästigende Betriebe geeignet.

- Gemeinde Rogätz
Bebauungsplan Gewerbegebiet Rogätz und
angrenzende Gewerbeflächen der Homann
Feinkostwerke

Lage: nördlich von Rogätz
Bebauungsplan für Teilflächen rechtsver-
bindlich seit 27.09.2013
vollständig erschlossen
freie Bauflächen: 1,42 Hektar

wesentliche Betriebe:
- Homann Feinkost GmbH,
- Steinemann Polster (abgebrannt),
- Fleischerei Gäpler,
- Kfz Werkstatt,
- SLT Kran-, Transport- und
Vermietungsgesellschaft,
Bauhof und Lagerfläche

ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012



Das Gewerbegebiet in Rogätz wurde in den Jahren 1991 / 1992 entwickelt und vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Rechtskraft geführt. Es umfasste ursprünglich die gesamte gewerbliche Baufläche. 2013 wurde für eine Teilfläche ein Bebauungsplan aufgestellt. Südlich des Plangebietes befindet sich die Firma Feinkost Homann. Sie hält angrenzend an den vorhandenen Betriebsstandort eine Erweiterungsfläche von ca. 2 Hektar (schraffierte Fläche im Süden) vor. Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes steht die Fläche im Nordosten des Gebietes (1,42 Hektar) für den allgemeinen Bedarf zur Verfügung. Das Gebiet eignet sich als Schwerpunktgebiet zur Deckung des Bedarfes für die Gemeinden Angern und Rogätz und somit für den Nordosten des Verbandsgemeindegebietes.

Aufgrund der finanziellen Eigenständigkeit der Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist das Setzen von Schwerpunkten zur Ausweisung von Gewerbeflächen in Einzelgemeinden mit fiskalischen Auswirkungen verbunden, die gegenseitiger Vereinbarungen bedürfen. Grundsätzlich ist der Standort des Gewerbegebietes Rogätz auch für Betriebe aus dem gesamten Nordosten geeignet, eine Verlagerung von Betrieben, zum Beispiel aus der Gemeinde Angern, wenn sich diese dort nicht weiter entwickeln können, ist aufgrund vorgenannter erforderlicher Vereinbarungen zwischen den Gemeinden schwierig in der Praxis umsetzbar.

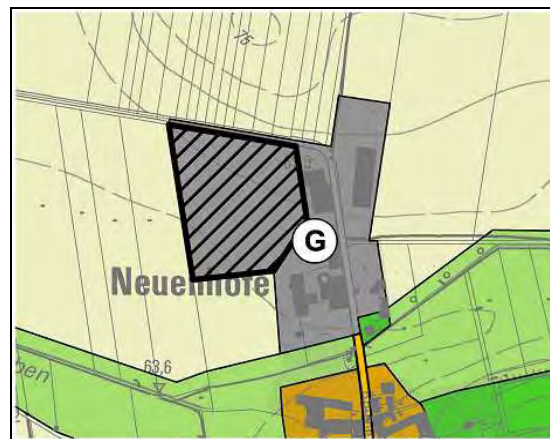
- Gemeinde Westheide
Gewerbegebiet Neuenhofe

Lage: im Norden von Neuenhofe an der
Brennereistraße

Vorhaben- und Erschließungsplan für Teil-
fläche wirksam seit 1991
vollständig erschlossen
freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- Firma König Industriefarben
- Firma Wachtel Autoservice, Reifenservice
- Gladow & Plätz GbR Heizungsbau



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

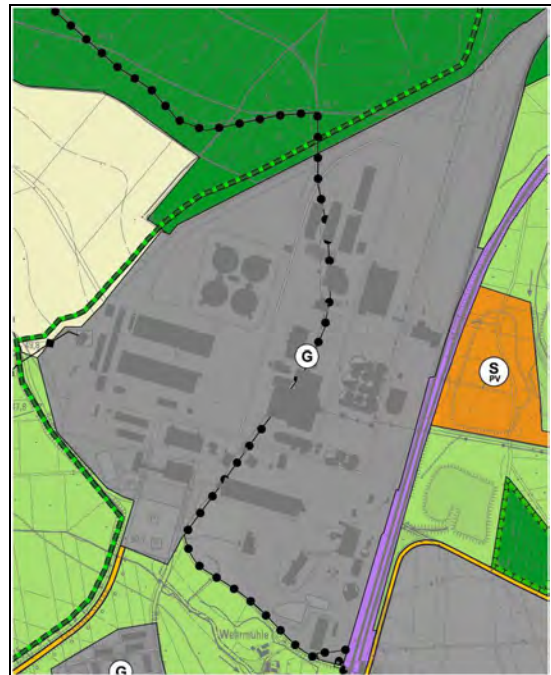
Das Gewerbegebiet Neuenhofe befindet sich im Norden der Ortslage. Es ist über die Brennereistraße erschlossen und daher nur eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Im Jahr 1991 wurde für die Firma König Industriefarben ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die Firma König beabsichtigt sich am Standort nach Westen zu erweitern. Hierfür ist bedarfsgerecht eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Umfang von 2,35 Hektar vorgesehen. (schraffierte Flächen) Für die Gemeinde Westheide hat die Entwicklung der ortsansässigen Firmen eine besondere Bedeutung, da in der Gemeinde nur sehr wenige Arbeitsplätze vorhanden sind.

- Gemeinde Zielitz
Kaliwerk Zielitz

Lage: nördlich von Zielitz
keine Bebauungsplan
Als standortgebundener Rohstoffabbau-
betrieb ist das Kaliwerk Zielitz im Außen-
bereich nach § 35 BauGB privilegiert.
vollständig erschlossen
freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:
- K+S Kali GmbH Zielitz

ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012



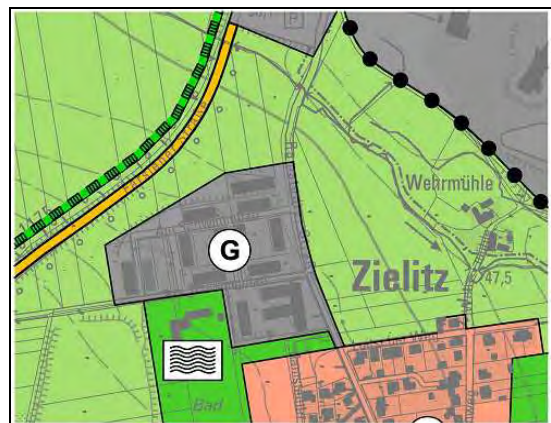
Die als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche der K+S Kali GmbH Zielitz umfasst den Werkstandort nördlich von Zielitz in den Gemarkungen Zielitz und Loitsche, die Flächen der Gleisverladung einschließlich der betrieblichen Rangiergleise und die Stapeltankanlage "Bohrschacht Loitsche" nordöstlich der Halde 1. Weitere betriebszugehörige Anlagen, wie die Rückstandshalden, der Wetterschacht Ramstedt, die betriebliche Wassergewinnung und die Haldenwasserableitung wurden gesondert dargestellt. Das Kaliwerk Zielitz besteht in dieser Abgrenzung seit der Gründungsphase in den 60er Jahren. Das Betriebsgelände entspricht dem Bedarf des Unternehmens. Die Anordnung weiterer baulicher Anlagen auf dem Betriebsgelände ist möglich. Das Gebiet ist im Bestand als Industriegebiet einzustufen.

- Gemeinde Zielitz
Gewerbegebiet Am Schwimmbad

Lage: südlich des Kaliwerkes Zielitz
keine Bebauungsplan
vollständig erschlossen
freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:
- ABA Geräte und Maschinenbau GmbH

ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012



Das Gebiet umfasst die ehemalige Baustelleneinrichtung des Kaliwerkes Zielitz und wurde danach als Verwaltungs- und Unterkunftsgelände genutzt. Die Fläche wird derzeit vollständig genutzt.

zusammenfassende Bewertung der bestehenden gewerblichen Standorte / Bedarfsdeckung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass drei Standorte im Gebiet der Verbandsgemeinde ein wesentliches Entwicklungspotential, jeweils mit unterschiedlichen Schwerpunkten aufweisen.

- Colbitz Nord (8,4 Hektar Reservefläche)
 - Anschluss an die Bundesautobahn A 14,
 - im Norden auch für Industriebetriebe geeignet,
 - Schwerpunkt der ansässigen Betriebe: Baustoffproduktion,
 - gute Flächenverfügbarkeit,
 - günstige Grundstückspreise,
 - Nachteil kein Schienenanschluss;
- Loitsche-Heinrichsberg Gewerbegebiet Loitsche (23,74 Hektar Reservefläche)
 - Bahnanschluss möglich,
 - Nähe zum Kaliwerk Zielitz, besondere Eignung für Betriebe im Firmenverbund mit der K+S Kali GmbH,
 - gute Flächenverfügbarkeit,
 - keine erheblich belastigende Betriebe zulässig,
 - Nachteil kein Autobahnanschluss;
- Rogätz Bahnhofstraße (1,42 Hektar Flächenreserve)
 - Bahnanschluss nur mit erheblichem Aufwand möglich,
 - gute Flächenverfügbarkeit,
 - besondere Eignung für regional operierende Unternehmen bzw. Unternehmen, die mit der Firma Feinkost Homann verbunden sind,
 - keine erheblich belastigende Betriebe zulässig,
 - Nachteil kein Autobahnanschluss.

In Auswertung der Standortnachfragen und dem vorhandenen Angebot an Flächen muss erkannt werden, dass mit 33,56 Hektar zwar quantitativ ein ausreichendes Angebot vorhanden ist, dass sich jedoch nicht bedarfsgerecht verteilt. Die Nachfrage fokussiert sich stärker auf Standorte mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, insbesondere dem Anschluss an das Autobahnnetz.

Nach planerischer Untersuchung ist eine nachfragegerechte Aufteilung wie folgt einzuschätzen:

	nachgefragter Bedarf	Fläche vorhanden	Bedarfsdeckung	neue Ausweisung	Differenz
Gewerbegebiet Colbitz Nord	16 ha	8,40 ha	- 7,60 ha	7,82 ha	+0,22 ha
Gewerbegebiet Loitsche	8 ha	23,74 ha	+15,74 ha	-	+15,74 ha
Gewerbegebiet Rogätz	6 ha	1,42 ha	-4,58 ha	4,00 ha	-0,58 ha
	30 ha	33,56 ha			

vorgesehene Erweiterungsflächen

- Gemeinde Colbitz
Erweiterung des Gewerbegebietes Nord
nach Nordwesten bis zum Baue-
schränkungsbereich der Bundesautobahn
A 14

Größe der Fläche: 7,82 ha



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A18/1-6003861/2012

Zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet Colbitz Nord und der Bundesautobahn A 14 verbleiben Restflächen, die landwirtschaftlich nur eingeschränkt nutzbar sind. Sie sind für größere Betriebe geeignet, die über die vorhandene Erschließung mit erschlossen werden. Gegebenenfalls sind Erweiterungen der Erschließung erforderlich. Durch die Erweiterung ist eine Verbesserung der Lagegunst des Gebietes durch das unmittelbare Angrenzen an die Autobahn möglich. Die Fläche befindet sich im Vorranggebiet für Wassergewinnung.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde stehen die Belange des Schutzes der Trinkwasserressourcen einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Sie sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Geschützttheit des Grundwasserleiters ist aufgrund überdeckender stark bindiger Schichten im Bereich der gewerblichen Bauflächen Colbitz sehr günstig. Erdbewegungen, die diese Geschützttheit vermindern, sind nicht zulässig. Ebenso sind Betriebe, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, nicht mit dem Vorrang der Trinkwassernutzung vereinbar. Die erforderlichen Festsetzungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen.

- Gemeinde Rogätz
Erweiterung des Gewerbegebietes an der
Bahnhofstraße nach Nordwesten ent-
sprechend der ursprünglichen Planung der
Gemeinde

Größe der Fläche: 4,0 ha

Die Fläche war bereits bisher im Flächen-
nutzungsplan als gewerbliche Baufläche vor-
gesehen. Sie ist vollständig erschlossen.



ALK/TK 02/2012 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-6003861/2012

In Colbitz und Rogätz können hierdurch bedarfsgerecht Flächen für die gewerbliche Entwicklung bereitgestellt werden.

In diesem Zusammenhang wurde die Rücknahme einer Teilfläche im Gewerbegebiet Loitsche angrenzend an Zielitz geprüft. Das Flächenangebot überschreitet den Bedarf um ca. 15 Hektar. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und grenzt an das Kaliwerk Zielitz an. Im Zuge der sich derzeit in den größeren Industriebetrieben zu verzeichnenden Tendenz des "Outsourcing" von Leistungen, sollen für diesen Zweck die Flächen weiter vorgehalten werden. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und werden daher in dieser Nutzung weiterhin verbleiben, bis ein Bedarf für eine gewerbliche Nutzung gegeben ist. Fehlentwicklungen durch raumordnerisch nicht zu tolerierende gewerbliche Ansiedlungen sind nicht zu erwarten, da die Flächen als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt sind. Insofern ist ein städtebauliches Erfordernis für die Rücknahme der Baugebietsfestsetzung nicht erkennbar. Insgesamt ist mit den dargestellten gewerblichen Bauflächen ein bedarfsgerechtes Angebot gewährleistet.

3.6. Sonderbauflächen

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

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

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, umfassen im Wesentlichen alle in § 10 BauNVO angeführten Nutzungen wie Campingplätze, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und touristische Projekte und Erholungseinrichtungen.

Sonderbauflächen für Campingplätze und Ferienhausgebiete

Im Plangebiet befinden sich derzeit drei Campingplätze, das Heide - Camp Colbitz, der Campingplatz Nord- und Südsee am Sandkrug in Angern und der Campingplatz mit dem Indianer Tipi- Dorf in Bertingen (Gemeinde Angern), der teilweise nach Osten über das Verbandsgemeindegebiet Elbe - Heide hinausreicht. Die Campingplätze sind im Bestand vorhanden und bedarfsgerecht (bzw. mit Reservekapazitäten) ausgebaut.

Für das Heide - Camp Colbitz existierten Anfang der 90er Jahre Ausbaupläne zu einem Schwerpunkt des Tourismus mit einem großen Ferienhausgebiet, einem Allwetterzentrum mit Badelandschaft und einer Vielzahl von Erholungseinrichtungen, die sich als nicht umsetzbar erwiesen haben. Realisiert wurden der Campingplatz, ein Teil der Ferienhäuser und ein Parkplatz für das Allwetterzentrum. Der Campingplatz ist sehr gut ausgestattet und weist Überkapazitäten auf. Das Waldbad südlich des Campingplatzes weist jedoch erhebliche Baumängel auf, die einer Nutzbarkeit derzeit entgegenstehen. Eine weitere Entwicklung des Standortes im Sinne der ursprünglichen Planung ist nicht mehr umsetzbar. Für den Bereich des Allwetterzentrum wurden alternative Nutzungen in Erwägung gezogen (vergleiche hierzu Sonderbaufläche Tank und Rast). Im Rahmen konkretisierender Planungen ist zu prüfen, ob Teile des Campingplatzes,

für die kein Bedarf besteht, in ein Ferien- oder Wochenendhausgebiet umgewandelt werden können.

Der Campingplatz Nord- und Südsee am Sandkrug in Angern nimmt Bezug auf den Elbe-Radweg und bietet Camping unmittelbar an den Ufern der Seen an. Der Campingplatz wurde bestandsorientiert als Sonderbaufläche Campingplatz dargestellt. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Der Campingplatz mit dem Indianer Tipi - Dorf in Bertingen verfügt über ein spezielles, zielgruppenorientiertes Betreiberkonzept, dass die Funktionsfähigkeit und Akzeptanz des peripher gelegenen Standortes gewährleistet. Die hierfür dargestellten Sonderbauflächen werden im Bestand für den Campingplatz genutzt. Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Sonderbauflächen für Wochenendhäuser

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide befinden sich mehrere Wochenendhausgebiete mit Schwerpunkt im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz.

Folgende Wochenendhausgebiete sind im Bestand vorhanden:

Gebiet	Lage	Größe	Bebauungsplan
Gemeinde Burgstall Wochenendhausgebiet Klein Magdeburg	an der Kreisstraße K 1180 zwischen Sandbeiendorf und Blätz	2,13 ha	nein
Gemeinde Colbitz Wochenendhausgebiet Baltzer Siedlung	südöstlich von Lindhorst	19,58 ha	rechtsverbindlich 03.03.1997
Gemeinde Colbitz Wochenendhausgebiet Heidberg	südlich von Lindhorst	37,40 ha	rechtsverbindlich 03.03.1997
Gemeinde Colbitz Wochenendhausgebiet Hasenwinkel	nördlich Lindenstraße Lindhorst	3,02 ha	nein
Gemeinde Colbitz Wochenendhausgebiet Ellersell	nördlich der Kreisstraße K 1174 Colbitz	2,27 ha	nein
Gemeinden Loitsche - Heinrichsberg und Zielitz Wochenendhausgebiet im Ramstedter Forst	südlich der Kreisstraße K 1174 südöstlich von Ellersell	5,00 ha	nein

Das Wochenendhausgebiet Heidberg weist innerhalb der durch Bebauungsplan gesicherten Flächen noch Erweiterungsmöglichkeiten auf. Eine wesentliche Nachfrage nach neuen Wochenendhausgebieten ist nicht erkennbar. Die bestandsorientierte Darstellung entspricht dem Bedarf im Planungszeitraum.

Sonderbauflächen Tourismus

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen und nicht konkret den Nutzungen Campingplatz, Ferienhaus- oder Wochenendhausgebiet zu zuordnen sind, werden als Sonderbauflächen Tourismus festgesetzt. Sie umfassen:

- das Ferien- und Erholungszentrum La Porte in Bertingen, Gemeinde Angern.
- das Waldbad Colbitz (derzeit nicht in Betrieb),
- die Bockwindmühle Colbitz – Lindhorst und
- das Jagdschloss Heinrichshorst in der Gemeinde Rogätz.

Die Darstellungen als Sonderbaufläche Tourismus sollen eine bedarfsgerechte Entwicklung der bestehenden touristischen Einrichtungen gewährleisten, die aufgrund der fehlenden Privi-

legierung der Vorhaben im Außenbereich eine Baugebietsdarstellung erfordert. Bedeutendste Einrichtung ist das Ferien- und Erholungszentrum La Porte. Auch die kleinflächigen, touristischen Projekte Bockwindmühle Colbitz – Lindhorst und Jagdschloss Heinrichshorst wären ohne eine Darstellung als Sonderbaufläche Tourismus lediglich im Bestand geschützt. Die Darstellungen erfolgen bestandsorientiert. Wesentliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Sonderbauflächen Hafen und Anleger

In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind nur Nutzungen zulässig, die Häfen und Anleger umfassen. Bestandsorientiert wurden die Häfen und Anlegestellen in Rogätz und Heinrichsberg festgesetzt. Im Rahmen der Darstellungen ist eine bedarfsgerechte Entwicklung der Anleger möglich.

Sonderbauflächen für gewerbliche Tierhaltungsanlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 wurde das Privileg von nicht landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich aufgehoben, soweit diese die Größengrenzwerte überschreiten, ab denen eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung nach Umweltvorprüfungsgesetz (UVPG) besteht. Damit bedürfen größere, gewerbliche Tierhaltungsanlagen wie andere gewerbliche Betriebe einer bauplanungsrechtlichen Sicherung durch die Darstellung im Flächennutzungsplan und durch die Festsetzung in Bebauungsplänen. Landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, das heißt solche Tierhaltungsanlagen, die überwiegend auf eigener Futtergrundlage wirtschaften, sind weiterhin im Außenbereich zulässig. Hierzu gehören die überwiegende Anzahl der Tierhaltungsanlagen im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide, insbesondere die Anlagen in Angern, Burgstall, Colbitz, Mahlwinkel, Loitsche und Hillersleben. Eine gewerbliche Tierhaltungsanlage befindet sich südlich von Sandbeindorf, die Van Gennip GmbH & Co.KG. In der Anlage werden insgesamt ca. 62.000 Mastschweine und Sauen gehalten. Die Anlage ist im Bestand vorhanden und wurde bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt. Erweiterungen der Anlage erfolgen derzeit für die nach Tierhaltungsverordnung erforderliche Güllezwischenlagerung, Kapazitätserhöhungen sind nicht vorgesehen.

Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen

Mit dem Neubau des Lückenschlusses der Bundesautobahn A 14 zwischen Magdeburg und Schwerin ist südöstlich von Dolle die Errichtung eines Rasthofes als Nebenanlage der Bundesautobahn an der Autobahnauffahrt Dolle / Burgstall geplant. Der Planfeststellungsbeschluss für den Verkehrsabschnitt 1.3. Colbitz - Dolle vom 20.12.2012 wurde mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.01.2014 aufgehoben, die Planung wurde jedoch nur in Teilsachverhalten als mit Mängeln behaftet beurteilt, die der Nachbesserung zugänglich sind. Diese Sachverhalte betreffen weder die Linienführung noch die in den Flächennutzungsplan zu übernehmende Tank- und Rastanlage, die als Sonderbaufläche Tank und Rast dargestellt wurde.

Eine weitere Sonderbaufläche Tank und Rast wurde in Colbitz auf der unmittelbar an der Autobahnauffahrt gelegenen Fläche des ehemals geplanten Ferien- und Freizeitzentrums dargestellt. Die Fläche ist derzeit mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 Ferien- und Freizeitzentrum Colbitz überplant. Dieser Bebauungsplan ist nicht mehr umsetzbar, da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung des Freizeitzentrums nicht mehr gegeben sind und weite Teile des Bebauungsplanes durch Ersatzmaßnahmen des bereits errichteten Planfeststellungsabschnittes 1.2. Wolmirstedt - Colbitz der Bundesautobahn A 14 überplant wurden. Anfängliche Absichten der Gemeinde hier Photovoltaikanlagen zu errichten, haben sich ebenfalls als nicht umsetzbar erwiesen. Auf der Fläche ist bereits der für das geplante Freizeit- und Erlebnisbad errichtete Parkplatz mit insgesamt über 100 Stellplätzen vorhanden, der derzeit nicht genutzt wird. Er könnte sinnvoll in eine Rasthofplanung integriert werden. Erstes Interesse

von Rasthofbetreibern wurde bereits angezeigt. Von einem Rasthof könnte auch das angrenzende Heide-Camp profitieren, da hierdurch eine Belebung der Nachfrage nach Kurzcampingplätzen durch Wohnmobile und Caravans zu erwarten wäre. Die Lageentfernung wird durch potentielle Betreiber für durchfahrende Camper aus Dänemark und Schweden als optimal eingeschätzt.

Voraussetzung für ein solches Vorhaben ist die durchgängige Befahrbarkeit der Bundesautobahn A 14 und gegebenenfalls die Inbetriebnahme der Fehmarnbeltquerung im Jahr 2021, die eine deutliche Erhöhung des Verkehrs aus Skandinavien erwarten lässt. Die Fläche für einen Rasthof wurde im Flächennutzungsplan als Neuplanung dargestellt.

Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

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

Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide orientiert sich an diesen Zielen des Bundesgesetzgebers. Die energetische Nutzung von Wasserläufen ist, die theoretisch im Bereich der Elbe möglich wäre ist technologisch noch nicht ausgereift.

Aufgrund der Regelung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen auf der Ebene der Regionalplanung fällt der Verbandsgemeinde vor allem eine Steuerungsaufgabe für Biomasseanlagen und Photovoltaikanlagen zu.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung für die Photovoltaikanlage Mahlwinkel (Flugfeld) und der Deponie Loitsche hat eine flächendeckende Prüfung des gesamten Gebietes der Verbandsgemeinde auf die Eignung von Flächen für großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen stattgefunden.

Für die Wahl der Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen hat die Verbandsgemeinde Elbe-Heide folgende Kriterien angewendet:

1. Eignung durch hinreichende Sonneneinstrahlung und Exposition der Flächen,
2. gemäß dem Grundsatz G84 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden,
3. alternativ Nutzung von bereits bauleitplanerisch für eine gewerbliche oder eine sonstige bauliche Nutzung festgesetzten Flächen,
4. gemäß dem Ziel 115 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sind die Wirkungen auf
 - das Landschaftsbild
 - den Naturhaushalt und
 - die baubedingte Störung des Bodenhaushalteszu prüfen.

zu 1.

Die Eignung durch eine hinreichende Sonneneinstrahlung beinhaltet den Ausschluss von Nord-, Ost- oder Westhanglagen, die im Verbandsgemeindegebiet aufgrund des ebenen Geländes nur in Ausnahmefällen vorhanden sind. Besonders geeignet sind Südhanglagen, da diese einen geringeren Reihenabstand der Module erfordern. Ausgeprägte Hanglagen mit einer besonderen Sonnenexposition sind in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide an den Halden des Kaliabbaus und an der Deponie Loitsche vorhanden. Die Halden des Kalibetriebes eignen sich jedoch aufgrund des hohen Salzanteils der Halden und der damit verbundenen erhöhten Korrosion nicht für Photovoltaikanlagen. Eine besondere Eignung gemäß dem Kriterium 1 weist die Deponie Loitsche auf.

Die Sonneneinstrahlung beeinträchtigende Faktoren sind eine Bewaldung bzw. eine starke Prägung durch Gehölze. Diese Einschränkung betrifft die in der Colbitz - Letzlinger - Heide gelegenen Konversionsflächen. Die anderen nachfolgend untersuchten Flächen weisen bezüglich des Kriteriums 1 eine allgemeine Eignung auf.

zu 2.

Bisher versiegelte und derzeit brachgefallene Flächen mit einer Größe von mehr als 3 Hektar befinden sich in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide:

- Flugplatz Mahlwinkel (Start- und Landebahn, Rollbahnen),
- Kasernenstandort Mahlwinkel,
- Panzergaragen Mahlwinkel,
- Kasernenstandort Hillersleben (soweit militärisch entwidmet),
- Parkplatzfläche am Ferien- und Freizeitzentrum Colbitz.

Weitere Konversionsflächen:

- Militärstandorte: gesamter Militärstandort Mahlwinkel außerhalb bebauter Flächen, Hub-schrauberstandplätze etc. und entwidmete Teilflächen des Truppenübungsplatzes Colbitz-Letzlinger- Heide,
- Gewerbebrachen: keine,
- größere Deponien: Deponie Loitsche und Deponie Colbitz Bahnhofstraße.

Bodenabbauflächen zählen, soweit sie nicht rekultiviert wurden, ebenfalls zu den Konversionsflächen. Da die Rahmenbetriebspläne bzw. die Hauptbetriebspläne grundsätzlich eine Rekultivierung vorsehen, finden sie vorliegend keine Berücksichtigung. Sie sollen gemäß den Zielen der Verbandsgemeinde Elbe - Heide rekultiviert werden.

zu 3.

Bauleitplanerisch bereits für eine bauliche Nutzung gesicherte Flächen, die jedoch über einen längeren Zeitraum dieser beabsichtigten Nutzung nicht zugeführt werden konnten, befinden sich an folgenden Standorten:

- Gewerbegebiet Loitsche - Am Mittelfeld (Nordteil),
- Ferien- und Freizeitzentrum Colbitz,
- Teilfläche Gewerbegebiet Colbitz (Nordteil),
- Teilfläche Gewerbegebiet Rogätz, Gewerbestraße (Nordteil).

Gemäß den Zielen der Verbandsgemeinde Elbe - Heide sollen die Gewerbegebiete Loitsche, Colbitz und Rogätz weiterhin für die Ansiedlung und Erweiterung bzw. für Verlagerungen von Betrieben zur Verfügung stehen. Das Gewerbegebiet Loitsche ist Bestandteil des regional bedeutsamen Gewerbebestandes Kaliwerk Zielitz und soll für ergänzende und zuliefernde Betriebe vorgehalten werden. Aufgrund der Lage an der Bahnstrecke Magdeburg - Stendal und in der Nähe des Kaliwerkes soll an der Absicht, hier produzierendes Gewerbe anzusiedeln, festgehalten werden.

Nicht umsetzbar ist hingegen die Planung für das Ferien- und Freizeitzentrum Colbitz. Ferienanlagen, in der bisher geplanten Größe, entsprechen weder der seit dem Beginn der Planung deutlich geänderten Nachfrage noch dem Potential des Standortes. Der Standort soll für eine Tank- und Rastanlage nachgenutzt werden.

zu 4.

Standortbewertung nach den Kriterien des Landesentwicklungsplanes

	Auswirkungen auf das Land- schaftsbild	Auswirkungen auf den Natur- haushalt	Auswirkungen auf den Boden- haushalt	Gesamt- bewertung
- Mahlwinkel Militärstandort Flug- feld	+	-	0	0
- Mahlwinkel Militärstandort Panzergerägen	+	0	+	+
- Mahlwinkel Militärstandort Kaserne an der Bertinger Straße	+	0	+	+
- Hillersleben Kasernenstandort	+	0	+	+
- Loitsche Deponie	0*	+	+	+
- Colbitz Deponie Bahnhofstraße	0	0	+	0

* Vorschädigung des Landschaftsbildes durch die Kalihalde berücksichtigt

Erläuterung zu den vorstehenden Kriterien

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- + kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen
- 0 allgemeine Beeinträchtigungen
- großräumig im Landschaftsbild wahrnehmbare Beeinträchtigungen

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- + keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nur geringwertige Biotoptypen
- 0 allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von mittelwertigen bis geringwertigen Biotoptypen
- Betroffenheit hochwertiger Biotoptypen mit Kompensationserfordernis

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

- + keine erheblichen Auswirkungen, da flächenhaft anthropogen überprägte Böden
- 0 allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von teilweise anthropogen überprägten Böden
- Betroffenheit von anthropogen nur gering überprägten Böden

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bewertung festzustellen, dass alle unter 4. angeführten Stand-
orte eine Eignung für Photovoltaikfreiflächenanlagen aufweisen.

Als Darstellungen Sonderbaufläche Photovoltaikanlage wurden die Standorte

- Mahlwinkel Kaserne an der Bertinger Straße
- Hillersleben Kasernenstandort
- Loitsche Deponie und
- Colbitz Deponie Bahnhofstraße

aufgenommen.

Die Standorte

- Mahlwinkel Militärstandort Flugfeld und
- Mahlwinkel Militärstandort Panzergerägen

befinden sich innerhalb des Eignungsgebietes für Windenergieanlagen. Gemäß der Stellung-
nahme der Oberen Landesplanungsbehörde wurde für diese Gebiete eine Darstellung als
Sonderbaufläche für Windenergieanlagen vorgenommen, da bereits ein Bebauungsplan wirk-
sam ist. Im Rahmen dieser prioritären Bindung sind auch Photovoltaikanlagen zulässig, wenn
sie den Vorrang der Windenergie berücksichtigen. Dies wurde ergänzend klargestellt.

Für die Flächen Mahlwinkel Militärstandort Flugfeld, Hillersleben Kasernenstandort, Deponie
Loitsche und Deponie Bahnhofstraße Colbitz liegen bereits Bebauungspläne vor, die umgesetzt
wurden. Für den Standort der Panzergerägen Mahlwinkel wurde ein Bebauungsplan erarbeitet,

der die Nutzung für Photovoltaikanlagen auf die Dachflächen beschränkt und somit bereits konkrete Vorstellungen beinhaltet. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Verfahren.

Gemäß den Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde kann die Nutzung im Plangebiet als raumordnerisch verträglich eingestuft werden, wenn sie unter den auflösenden Bedingung einer Genehmigung zur Errichtung von Windenergieanlagen innerhalb des im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg festgesetzten Eignungsgebietes für Windenergieanlagen erfolgt. Eine artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Umsetzbarkeit kann erreicht werden. Insofern weist dieser Standort eine Eignung auf.

Am Standort Kaserne Mahlwinkel an der Bertinger Straße wurde bereits die Bausubstanz beseitigt, der Bauschutt jedoch nicht abgefahren. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist vorgesehen.

Sonderbauflächen für Biogasanlagen

Biogasanlagen sind in der Regel Betriebe, die Methangas aus Biomasse erzeugen oder zu Biomethan für eine Ableitung in das Gasnetz aufbereiten oder in einem Blockheizkraftwerk Strom und Wärme produzieren. Anlagen bis zu einer installierten Feuerungsleistung von 2,0 MW und einer Kapazität von bis zu 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas pro Jahr sind gemäß § 35 Abs.1 Nr.6 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn sie durch einen landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und die weiteren in § 35 Abs.1 Nr.6 BauGB benannten Kriterien eingehalten werden. Sie entziehen sich damit der bauleitplanerischen Steuerung durch die Gemeinde. Größere Anlagen sind als Gewerbebetriebe einzustufen. Aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen Geruchsemissionen sind diese Anlagen nur für Gewerbe- und Industriegebiete mit einem größeren Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geeignet. Die mit dem Betrieb verbundene Geruchsemission behindert jedoch bei einer Lage in Gewerbegebieten häufig die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, da diese eine solche Geruchsbeeinträchtigung auch als störend für ihren Geschäftsbetrieb empfinden. Weiterhin unterliegen Biomethananlagen anderen Standortanforderungen in Bezug auf ihre Lage, die sich möglichst im Schwerpunkt der Anlieferung der Rohstoffe und der Ausbringung der Gärreste befinden sollte, um den Verkehrsaufwand zu minimieren. Eine gute Erreichbarkeit durch Arbeitskräfte und Besucher, die für normale Gewerbebetriebe ein entscheidender Standortfaktor ist, hat für Biogasanlagen kaum eine Bedeutung, da in der Anlage nur drei bis vier Arbeitsplätze entstehen und Geschäftsverkehr durch Besucher nicht zu erwarten ist. Für Energiegewinnungsanlagen aus Biomasse hat sich aufgrund der besonderen Standortanforderungen die Darstellung von Sonderbauflächen bewährt.

In der Verbandsgemeinde Elbe - Heide befinden sich an landwirtschaftlichen Biogasanlagen zwei Biogasanlagen an der Colbitzer Straße südwestlich von Angern, die Biogasanlage Mahlwinkel und die Biogasanlage östlich von Hillersleben. In Planung befindet sich eine Biogasanlage an den Stallanlagen in Colbitz.

Eine gewerbliche Biogasanlage befindet sich unmittelbar am gewerblichen Tierhaltungsbetrieb in der Gewerbestraße in Sandbeiendorf.

Neben der Verwertung tierischer Abfallprodukte verarbeiten Biogasanlagen zunehmend pflanzliche Rohstoffe, insbesondere Mais. Eine wesentliche Ausdehnung pflanzenverwertenden Biogasanlagen, insbesondere der Neuerrichtung größerer Anlagen ohne gleichzeitige Verwertung tierischer Reststoffe entspricht nicht den Zielen der Verbandsgemeinde Elbe - Heide, da hierdurch eine Dominanz des Maisanbaus als Folge zu erwarten ist. Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide favorisiert die Errichtung kleinerer, landwirtschaftlicher Biogasanlagen, die auch tierische Reststoffe mit verarbeiten. Diese sind im Außenbereich privilegiert. Daher wurde nur bestandsorientiert die gewerbliche Biogasanlage an der Tierhaltungsanlage Sandbeiendorf als Sonderbaufläche für Biogasanlagen dargestellt.

Sonderbauflächen für Anlagen und Einrichtungen der Landesverteidigung

Große Teile des Gebietes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide nimmt der Truppenübungsplatz Altmark des Bundes im Plangebiet ein. Der Truppenübungsplatz erstreckt sich auf den Flächen der ehemaligen Heeresversuchsstelle Hillersleben, die nach 1945 durch die Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT) nachgenutzt wurde. Ausgegliedert aus den Flächen wurden die Bereiche der Kaserne in Hillersleben. Gemäß der Vereinbarung zwischen dem Bund und dem Land Sachsen-Anhalt vom 13.05.1997 sollte der Südteil des Truppenübungsplatzes im Jahr 2006 einer zivilen Nutzung übergeben werden. Im Rahmen einer 1. Änderung der vorgenannten Vereinbarung vom 30.09.2004 wurde festgelegt, dass auch der Südteil des Truppenübungsplatzes den als Anlage vereinbarten Grenzen als Truppenübungsplatz weitergenutzt wird. Die vereinbarte Grenze des Truppenübungsplatzes wurde in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen. Der Truppenübungsplatz wird überwiegend durch gehölzbestandene Flächen und Freiflächen gebildet. Er wurde daher als Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil im Flächennutzungsplan dargestellt.

Sonderbauflächen für Windenergieanlagen

In der Verbandsgemeinde Elbe-Heide befinden sich zwei im Regionalen Entwicklungsplan festgelegte Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie. Dies sind das Eignungsgebiet Nr.8 Mahlwinkel und Nr.16 Wenddorf. Für das Eignungsgebiet Mahlwinkel liegen für den nördlichen Teil des Gebietes der Bebauungsplan Nr. 1 und für den südlichen Teil des Gebietes der Bebauungsplan Nr. 2 vor, die durch die zum Zeitpunkt der Aufstellung noch selbständige Gemeinde Mahlwinkel aufgestellt wurden. Die Festlegung des Eignungsgebietes im Regionalen Entwicklungsplan auf dieser Fläche wurde durch die Gemeinde Mahlwinkel maßgeblich unterstützt. Es entspricht somit den Planungszielen der Gemeinde und wurde als eigene Darstellung übernommen. Da die Windenergieanlagen nur eine punktuelle Nutzung des Gebietes erfordern, sind weitere mit dem Vorrang der Windenergienutzung vereinbare Nutzungen innerhalb des Gebietes vorgesehen. Dies ist innerhalb der Sonderbaufläche S1 eine Photovoltaikanlage, innerhalb der Sonderbaufläche S2 die Geländemotorsportanlage der Panzer Power GmbH und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und innerhalb der Sonderbaufläche S3 eine Paintballanlage. Für die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist im Bebauungsplan jeweils die auflösende Bedingung der Genehmigung von Windenergieanlagen festzulegen, weshalb die Windenergienutzung als gebietsbestimmend im Flächennutzungsplan dargestellt wurde.

Das Eignungsgebiet Nr.16 Wenddorf entspricht nicht den gemeindlichen Entwicklungszielen. Es wird daher nur nachrichtlich übernommen. Mit der Darstellung des Eignungsgebietes Mahlwinkel im Flächennutzungsplan wird ein Ausschluss der Zulässigkeit von Windenergieanlagen an anderer Stelle nicht bewirkt, da eine flächendeckende Untersuchung geeigneter Flächen im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide nicht erfolgt ist.

sonstige Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sonderbauflächen bedarf des Nachweises, dass nicht die in § 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung festgelegten Arten der baulichen Nutzung ausreichend Regelungsmöglichkeiten für die bauleitplanerische Steuerung bieten. Die Begründung für die Darstellung von Sonderbauflächen ergibt sich für die vorstehend begründeten Sondergebiete ebenso wie für die nachfolgenden durch die Lage im Außenbereich, die eine Eröffnung von vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, wie sie sich aus den Baugebieten nach § 2 bis 9 BauNVO ergeben, nicht zulassen. Dies trifft in besonderer Weise auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen für Betriebe der Rohstoffgewinnung Kiessande am Sandkrug Angern / Rogätz und der Rohstoffverarbeitung Sande und Aufbereitung von Abfällen an der Sandgrube und Deponie DK1 im Süden von Colbitz an der Grenze zur Stadt Wolmirstedt zu. Beide Betriebsstandorte nehmen ausschließlich Bezug auf die Rohstoffgewinnung bzw. die standortgebundene Ablagerung von Deponiegut. Die Zulässigkeiten an diesen Standorten sollen auf diese

konkrete Art von Betrieben beschränkt werden. Insofern wurden für diese Betriebe, die beide im Bestand vorhanden sind, Sonderbauflächen mit der konkreten Zweckbestimmung dargestellt.

Ein weiteres sonstiges Sondergebiet betrifft den standortgebundenen Wetterschacht Ramstedt der K+S Kali GmbH Zielitz. Der Wetterschacht ist als Betrieb der Rohstoffgewinnung im Außenbereich privilegiert. Er prägt aufgrund der Großflächigkeit der in Anspruch genommenen Flächen die Bodennutzung nachhaltig, so dass er bestandsorientiert dargestellt wurde.

Im Flächennutzungsplan wurden weiterhin zwei Sonderbauflächen für den Geländemotorsport dargestellt. Sie umfassen die genehmigten Motocross-Strecken des MSV Dolle e.V. östlich der Ortslage Dolle. Auf der nördlichen Fläche wird Geländemotorsport mit Zweiradmaschinen betrieben. Die Anlage ist vorhanden und bauordnungsrechtlich genehmigt. Die zweite Fläche südwestlich der bestehenden Anlage ist örtlich noch nicht hergestellt, verfügt aber über eine bauordnungsrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 2003, die regelmäßig verlängert und auf die Planungen der Bundesautobahn A 14 abgestimmt wurde.

Eine weitere Geländemotorsportanlage befindet sich innerhalb der Sonderbaufläche S2 für Windenergieanlagen im Eignungsgebiet Mahlwinkel. Es handelt sich hierbei um das Gelände der Panzer Power GmbH Panzerfahrschule. Auf der Fläche wird Geländemotorsport mit Kettenpanzern, Radpanzern und schweren Lkw betrieben. Die Fahrstrecke der Geländemotorsportanlage ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Die Anlage nutzt Flächen der ehemaligen Liegenschaften der WGT nach. Eine eigene Darstellung als Sonderbaufläche für Geländemotorsport ist nicht zulässig, da sie sich innerhalb des Eignungsgebietes für Windenergieanlagen befindet und dieser Nutzung uneingeschränkt Priorität einzuräumen ist. Gleichwohl entspricht die Nutzung den Zielen der Gemeinde Angern, da hierdurch eine geordnete Nachnutzung der brachgefallenen Gebäude gewährleistet wird. Die Anlagen können innerhalb der Sonderbaufläche für Windenergieanlagen betrieben werden, wenn ihre Zulässigkeit unter der auflösenden Bedingung einer Genehmigung von Windenergieanlagen erfolgt und hierdurch der Vorrang der Windenergieanlagen gewährleistet bleibt. Dies wurde auf der Planzeichnung durch eine Fußnote vermerkt.

3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden

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

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden
Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennut- zungsplan
Gemeinde Angern				
15083030 40620	Mülldeponie Friedhofs- weg Mahlwinkel	Unland	Grünland	ja
15083030 40625	Mülldeponie Mahlwinkel Kaserne	Wald	Wald	ja
15083030 40626	Mülldeponie Mahlwinkel Kaserne	Unland	Grünfläche Paintball	ja
15083030 40627	Mülldeponie Mahlwinkel Kaserne	Wald	Wald	ja
15083030 40628	Mülldeponie Bertingen	Unland	Wald	ja
15083030 40642	Mülldeponie Coppel- damm	Unland	Wald	nein (außer- halb der Ge- meinde)
15083030 40647	Mülldeponie Zibberick	Unland	Wald	ja
15083030 40884	Mülldeponie Bertingen	Wald	Wald	ja
15083030 41048	Mülldeponie Garnison	Wald	Wald	ja
15083030 47001	Mülldeponie Angern Wenddorf	Unland	Wald	ja
15083030 47003	ehemalige Kiesgrube am Krepebach an der L 29	Unland	Wald	ja
Gemeinde Burgstall				
15083120 47008	wilde Verkipfung an der K 1179	Wald	Wald	ja
15083120 47009	Müllkippe nördlich Blätz	Wald	Wald	ja
15083120 47010	Pötterkuhle	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083120 47011	alte Tonkuhle am Fried- hof Burgstall	Wald	Wald	ja
15083120 47012	ehemalige Sandkuhle an der K 1179	Gehölz	Wald	ja
15083120 47016	alte Sandgrube südlich Blätz	Gehölz	Wald	ja
15083120 47017	Müllkippe östlich von Cröchern	Wald	Wald	ja
15083120 47018	Müllkippe westlich von Dolle	Gehölz	Sonderbau- fläche Truppen- übungsplatz	ja
15083120 47046	Betriebskippe der ehe- maligen Schweinezucht Sandbeiendorf	Unland	Grünland	ja
15083120 47047	ehemalige Tongrube westlich Sandbeiendorf	Gehölz	Wald	ja
15083120 47048	ehemalige Tongrube I westl.von Sandbeiendorf	Unland	Grünland	ja
15083120 47055	alte Sandgrube am Dorfrand Cröchern	Unland	Grünland	ja
15083120 47056	Kiessandgrube Dolle an der B 189	Gehölz	Wald	ja
15083120 47060	alte Kiesgrube nördlich Sandbeiendorf	Wald	Wald	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden
Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennut- zungsplan
Gemeinde Colbitz				
15083130 47013	Müllkippe ehemaliger Haltepunkt Lindhorst	Unland	Wald	ja
15083130 47014	alte Tongrube Colbitz	Photovoltaik- anlage, Unland	Photovoltaik- anlage, Maß- nahmenfläche	ja
15083130 47033	Müllkippe Schlagberg Lindhorst	Gehölz	Wald	ja
15083130 47190	Müllkippe ehemalige Sandgrube Richtung Angern	Wald	Wald	ja
15083130 47194	Halde Betonwerk	Grünfläche	Grünfläche	ja
15083130 47269	wilde Müllkippe hinter Lerchenweg	Unland	Grünland	ja
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg				
15083361 47034	Deponie Loitsche am Bahnhof Zielitz	Photovoltaik- anlage	Sonderbau- fläche Photo- voltaik	ja
15083361 47052	Kalirückstandshalde I	Kalihalde	Fläche für Auf- schüttungen	ja
15083361 47053	Kalirückstandshalde II	Kalihalde	Fläche für Auf- schüttungen	ja
Gemeinde Rogätz				
150843440 47044	Müllkippe Rogätz an der Steintorstraße	Grünland	Grünland	ja
150843440 47131	Teiche hinter dem Friedhof	Teich, Gehölze	Grünfläche	ja
150843440 47132	Kippe am Sportplatz Rogätz	Gehölz	Wald	ja
150843440 47134	alte Lehmkuhle nord- westlich Rogätz	Gehölz	Wald	ja
150843440 47136	wilde Ablagerung Fried- richshöhe	Wald	Wald	ja
Gemeinde Westheide				
15083557 43011	Feldmark 1 km SO Neuenhofe			ja
15083557 43016	Deponie Neuenhofe	Festplatz	Grünfläche Festplatz	ja
15083557 43017	ehemalige Hausmüll- deponie	Unland	Grünfläche	ja
15083557 43018	Mülldeponie Hillersleben Siedlung	Gehölz	Wald	ja
15083557 43019	wilde Mülldeponie Fohlenhof Hillersleben	Grünland	Grünland	ja
15083557 43020	ehemalige Deponie zum Plink Hillersleben	Unland	Grünland	ja
15083557 43021	Mülldeponie Kattenkuhle Hillersleben	Gehölz	Wald	ja
15083557 43033	Mülldeponie nördlich Born	Gehölz	Wald	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden
Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennut- zungsplan
15083557 43160	Hausmülldeponie an der B 71	Betriebsge- lände Sand- grube	Fläche für Ab- grabungen	ja
Gemeinde Zielitz				
15083580 47051	Teufhalde des Kali- werkes	Unland	Grünland	ja

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

Weitere Altstandorte befinden sich laut Altlastenkataster an folgenden Stellen:

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennut- zungsplan
Gemeinde Angern				
15083030 40617	Agrargesellschaft Stallan- lagen Mahlwinkel	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083030 40618	Gärtnerei Mahlwinkel	Gärtnerei	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083030 40621	ehemalige Kfz Werkstatt Mahlwinkel	Gewerbe	Gewerbegebiet	ja
15083030 40622	Agrargesellschaft Rinder- ställe Mahlwinkel	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083030 40623	Agrargesellschaft Technikstützpunkt Mahl- winkel	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	gemischte Bau- fläche	ja
15083030 40624	Agrargesellschaft Technikstützpunkt Mahl- winkel	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083030 40630	LPG Technikstützpunkt Bertingen	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083030 40631	LPG Technikstützpunkt Bertingen	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083030 40885	Hof Peters / Hoppe Schweinestall Bertingen	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083030 40886	Hof Görk, Hoppe, Theuerkauf Bertingen	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083030 40888	Hof Cornelius Bertingen	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083030 40889	Pickertscher Hof	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083030 47146	Kuhstall Wenddorf	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden
Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennut- zungsplan
15083030 48139	Kläranlage Schweinemast	Kläranlage	Kläranlage	ja
15083030 48141	Stallanlage Mahlwinkel	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083030 48142	Landmaschinenstützpunkt Mahlwinkel	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083030 48143	Asphaltmischwerk	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083030 40632	Feldlager GUS Truppen Bertingen	Wald	Wald	nein
15083030 48000	Flugplatz Mahlwinkel	Wald, bauliche Nutzung, Windenergie- anlagen	Sonderbau- flächen	ja
15083030 48011	Bereitstellungsraum Angern "Heidfeld"	Wald	Wald	nein
15083030 48012	Bereitstellungsraum Angern - Rogätz "Rübe- land"	Wald	Wald	nein
Gemeinde Burgstall				
15083120 47019	LPG Tankstelle Dolle	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083120 47135	Wirtschaftshof Burgstall	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083120 47137	LPG Tankstelle Burgstall	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083120 47139	alte LPG Tankstelle Sandbeiendorf	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	gemischte Bau- fläche	ja
15083120 47261	Agrar Flugplatz Burgstall Cröchersche Straße	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	nein
15083120 47263	LPG Milchviehanlage Dolle	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083120 47271	alter Melkstand	Bundesauto- bahn A 14	Fläche für den überörtlichen Verkehr	ja
15083120 47272	ehemaliger Schweinestall Dolle	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083120 43429	Truppenübungsplatz	Truppen- übungsplatz	Sonderbau- fläche Bund	ja (generali- sierter Ver- merk)
15083120 47035	Colbitz- Letzlinger Heide			
15083120 47276				

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden
Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennut- zungsplan
Gemeinde Colbitz				
15083130 47015	Tankstelle an der B 189	ungenutzt	gemischte Bau- fläche	ja
15083130 47188	Tierproduktion Schweine- stall	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	gewerbliche Baufläche	ja
15083130 47191	LPG Tankstelle und Werkstatt	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	gemischte Bau- fläche	ja
15083130 47193	Kfz Werkstatt	gemischte nutzung	gemischte Bau- fläche	ja
15083130 47194	Tankstelle und Werkstatt	ungenutzt	gemischte Baufläche	ja
15083130 47195	alter Betonbetrieb			ja
15083130 47196	Betonwerk Lindhorst	Grünfläche	Grünfläche	ja
15083130 47198	Holzunternehmen	Holzunter- nehmen	gemischte Bau- fläche	ja
15083130 47199	Kläranlage	stillgelegte Kläranlage, Regenwasser- rückhalte- becken	Grünland, Maßnahmen- fläche	ja
15083130 47270	PSH Lager Hof Rose	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083130 43430	Truppenübungsplatz	Truppen- übungsplatz	Sonderbau- fläche Bund	ja
15083130 48008	Colbitz- Letzlinger Heide			
15083130 48006	Neu Plancken Blaue Kuhle	Truppen- übungsplatz	Sonderbau- fläche Bund	ja
15083130 48016	Schießstand Colbitz	Gehölz	Wald	ja
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg				
15083361 47254	Silo südlich Loitsche	Silo	Grünland	nein
15083361 47257	Schrottplatz Heinrichsberg	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083361 47259	LPG (T) Loitsche	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083361 47260	Kfz Werkstatt	Kfz Werkstatt	gewerbliche Baufläche	ja
15083361 48133	Wetterschacht Kali Zielitz	Wetterschacht	Sondergebiet Kali	ja
15083361 48135	Laugebehälter Kali	Laugebehälter	gewerbliche Baufläche	ja
Gemeinde Rogätz				
15083440 47123	ehemalige LPG Tierpro- duktion	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083440 47124	ehemalige LPG Tankstelle	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	gemischte Bau- fläche	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden
Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennut- zungsplan
15083440 47125	Schafstall Rogätz	Hofstelle	gemischte Bau- fläche	ja
15083440 47133	ehemaliges Gut Friedrichshöhe	Hofstelle	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083440 48144	Lagerhalle Wiesental	Lagerhalle	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083440 47277	TÜP Heinrichshöhe	Wald	Wald	nein
15083440 48001	Elbübersetzstelle Rogätz	Kiesabbau- fläche	Fläche für Ab- grabungen	nein
15083440 48017	Schießstand Rogätz	Schießstand	Schießanlage	ja
Gemeinde Westheide				
15083557 43012	Schweinemastanlage Neuenhofe	Sandabbau- fläche	Fläche für Ab- grabungen	ja, da am Ortsrand
15083557 43013	Bullenmastanlage und Reparaturstützpunkt	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083557 43014	ehemalige Tankstelle Neuenhofe	gemischte Nutzungen	gemischte Bau- fläche	ja
15083557 43015	ehemaliger Technikstütz- punkt	Sporthalle	gemischte Bau- fläche	ja
15083557 43022	Tankstelle Fohlenhof Hillersleben	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	gemischte Bau- fläche	ja
15083557 43023	ehemalige Tankstelle Dorfplatz Hillersleben	Dorfplatz	gemischte Bau- fläche	ja
15083557 43159	Technikhof Born	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	gemischte Bau- fläche	ja
15083557 43328	Tankstelle Born	Straße	gemischte Bau- fläche	ja
15083557 48123	Technikstützpunkt	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083557 43382	Truppenübungsplatz Colbitz- Letzlinger Heide	Truppen- übungsplatz	Sonderbau- fläche Bund	ja
15083557 43427				
15083557 48007				
15083557 48009				
15083557 48010				
15083557 48002	Raketenobjekt Born	Truppen- übungsplatz	Sonderbau- fläche Bund	ja
15083557 48003	Tanklager Hillersleben	Truppen- übungsplatz	Wald	ja (erheb- liche Be- lastung)
15083557 48004	Garnison Hillersleben	Truppen- übungsplatz	Sonderbau- fläche Bund	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennut- zungsplan
Gemeinde Zielitz				
15083580 47152	Klärwerk Zielitz	Pumpstation	Grünland	ja, da am Ortsrand
15083580 48129	LPG Hof Schricke	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	gemischte Bau- fläche	ja
15083580 48130	Stallanlage Schricke	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083580 48131	Schießstand	Schießstand	Schießanlage	ja
15083580 48132	Werkstatt, Schrotthandel	Gewerbe- betrieb	gemischte Bau- fläche	ja

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

Nutzungskonflikte im Bestand sind bisher nicht bekannt. Der Flächennutzungsplan sieht auf den belasteten Flächen ausschließlich bestandsorientierte Nutzungen vor, die keinen Untersuchungsbedarf erkennen lassen. Falls im Rahmen gemischter Bauflächen Nutzungssensibilisierungen durch eine Nutzung belasteter Standorte für Wohnen vorgesehen wird, sind zuvor Untersuchungen der Bodenbelastungen erforderlich.

Im Altlastenkataster sind weitere Verdachtsflächen enthalten, die allein aufgrund ihrer Vornutzung und ohne konkrete Untersuchung als altlastenverdächtig eingestuft wurden. Bei vielen Nutzungen, die zum Beispiel mit organischen Schadstoffen verbunden sind (Stallanlagen), kann davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffe aufgrund des Zeitablaufes von ca. 20 Jahren weitgehend abgebaut sind.

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

3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

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

Der Denkmalebegriff umfasst:

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

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Mehrheiten baulicher Anlagen können auch durch einzelne Baudenkmale gebildet werden.

Dies sind in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide:

- | | | |
|--------------------------|---|------------------------------|
| - Angern | Wasserschloss Angern, einschließlich des englischen Landschaftsparkes | Baudenkmal |
| - Angern, Bertingen | Landarbeiterhäuser Dorfstr. 6, 8, 10, 12, 14, 16 | Häusergruppe |
| - Burgstall | Burg mit Herrenhaus, Scheune, Fachwerkwohnhaus, Park, Hopfpflasterung und Resten der Mauer und des Grabens, Kirche und Kriegerdenkmal | Baudenkmal |
| - Burgstall | Pattmühle Braunsportfe Wassermühlenkomplex | Baudenkmal |
| - Burgstall | Försterei Steinberge | Baudenkmal |
| - Colbitz | Wasserwerk Colbitz bestehend aus Maschinenhaus des Hauptpumpenwerkes, Enteisungsanlage, Ausgleichsbehälter einschließlich denkmalwertem technischem Inventar | Baudenkmal |
| - Colbitz | Denkmalbereich Kirchplatz bestehend aus Kirchgang 4, 6, Kirchplatz 1, 3, 5, Lange Straße 1, 2, 3, 3a, 5, 6, Lindhorster Straße 4, 17, 21 und der Dorfkirche St. Paulus | Denkmalbereich / Baudenkmale |
| - Colbitz | Försterei Rabensol | Baudenkmal |
| - Loitsche-Heinrichsberg | Schloss, Schlosspark, Mausoleum und Friedhof Ramstedt | Baudenkmal |
| - Rogätz | Jagdschloss Heinrichshorst einschließlich Park und Parkbauten | Baudenkmal |
| - Westheide | Jüdischer Friedhof mit 127 Grabstellen jüdischer KZ-Häftlinge | Baudenkmal |
| - Westheide | Kloster St. Laurentius, St. Stephan und St. Petrus, Klosterkirche einschließlich Klausurgebäude, Kreuzgangresten und Resten des Dormitoriums und umgebende Freiflächen sowie Kriegerdenkmal | Baudenkmal |
| - Zielitz | Bauernstraße 11 bis 19, Straßenzug aus bäuerlichen Hofanlagen | Denkmalbereich / Baudenkmale |

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

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

- | | |
|-------------|--|
| - Angern | Kirche St. Mauritius Angern |
| - Angern | Feldsteinkirche Bertingen |
| - Angern | Dorfkirche Mahlwinkel |
| - Angern | Dorfkirche Wenddorf einschließlich Kriegerdenkmal |
| - Angern | Dorfkirche Zibberick |
| - Burgstall | Dorfkirche Cröchern einschließlich Kriegerdenkmal |
| - Burgstall | Denkmal OdF Lindenstraße Dolle |
| - Burgstall | Dorfkirche Dolle |
| - Burgstall | Dorfkirche Sandbeiendorf einschließlich Kriegerdenkmal |

- Colbitz Bockwindmühle Colbitz/ Lindhorst
- Colbitz Schlossstraße 4, 6, Reste des ehemaligen Jagdschlusses
- Colbitz Bahnhof Spitzer Berg
- Colbitz Dorfkirche Lindhorst einschließlich Kriegerdenkmal
- Loitsche Bockwindmühle an der Landesstraße L 44
- Loitsche Dorfkirche einschließlich Kriegerdenkmal
- Rogätz Kluturm und Dorfkirche Rogätz
- Westheide Dorfkirche St. Trinitatis einschließlich Kriegerdenkmal
- Zielitz Dorfkirche St. Nicolai einschließlich Kriegerdenkmal

Weitere Einzeldenkmale sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

In der Verbandsgemeinde Elbe - Heide sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist in einem Beiplan Anlage 2 dargestellt.

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

3.8. Bauen im Außenbereich

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

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,

5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient, soweit nicht ein Ausschluss der Zulässigkeit dieser Anlagen durch eine Ausweisung von Eignungsgebieten an anderer Stelle erfolgt. Dies ist vorliegend für Windenergieanlagen durch den Regionalen Entwicklungsplan gegeben. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind daher nicht mehr im Außenbereich privilegiert.
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient
oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

In nahezu allen Gemeinden und Ortsteilen befinden sich landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt soweit sie ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Eine Darstellung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten als Baugebiete erfolgt nur dort, wo sie in die Ortsstruktur integriert sind und bei Aufgabe der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung für andere bauliche Zwecke genutzt werden können.

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

- alle standortgebundenen Einrichtungen der Gewinnung von Kalisalzen der K+S Kali GmbH Zielitz auch außerhalb der dargestellten Bauflächen
- Kiessandtagebau am Treuel
- Sandgrube Angern am Sandkrug
- Kiessandabbau südlich und östlich von Dolle
- Sandgruben in Born, Neuenhofe
- Kiessandabbau Farsleben (soweit in der Gemarkung Colbitz gelegen)
- Kiessandgewinnung Heinrichsberg

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

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

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

- Bahnhof Angern / Rogätz und Wohnplatz Johannenhof (Außenbereichssatzung)
- Angern Bruchstraße 51
- Angern Wohnbebauung am Sandkrug
- Angern Mahlwinkel Bertinger Straße 25

- Angern Buktum
- Angern Papiermühle
- Angern Zibberick Dorfstraße 12
- Burgstall Waldstraße 1-4
- Burgstall Lindenstraße 49
- Burgstall Braunspforte
- Burgstall Bätz Breite Straße 1
- Burgstall Klein Sandbeiendorf
- Burgstall Cröchern Dorfstraße 39 und 41
- Burgstall Dolle Förstereisiedlung
- Burgstall Dolle Försterei Steinberg
- Colbitz Am Wasserwerk
- Colbitz Spitzer Berg
- Colbitz Letzlinger Straße 88
- Colbitz Ellersell (soweit nicht Sondergebiet)
- Colbitz Lindhorst Bebauung I-Pol Gang 4a, 6, 6a, 6b, 6c, 7
- Colbitz Lindhorst Sandbreite 1a, 1b, 21, 22, 23
- Colbitz Lindhorst Moser Weg 1 bis 5
- Colbitz Lindhorst Forsthaus Schneiderdamm
- Colbitz Lindhorst Jacobsheim und Chausseehaus
- Loitsche-Heinrichsberg Bebauung an der Darre
- Loitsche-Heinrichsberg Loitsche Bahnhofstraße 17 bis 33
- Loitsche-Heinrichsberg Loitsche Am Bahnhof
- Rogätz Friedrichshöhe
- Rogätz Bahnhofstraße 33 bis 41
- Rogätz Triftweg 2
- Rogätz Wiesental
- Rogätz Kolonie 3, 4
- Zielitz Alter Schacht
- Zielitz Wehrmühle
- Zielitz Schricke Dorfstraße 19, 19a

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

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

4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Gebiet der Verbandsgemeinde bestehen

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb der Verbandsgemeinde insbesondere zum Kaliwerk Zielitz, des Verdichtungsraumes Magdeburg und Haldensleben,
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in den Ortsteilen, den Nahversorgungsbereichen und den zentralen Versorgungsbereichen in Wolmirstedt, in Magdeburg und Haldensleben,
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Naherholungsgebieten,
- im Schülerverkehr.

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

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

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

4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr

Autobahnen

Bundesautobahn A 14 Dresden - Leipzig - Halle - Magdeburg – Schwerin- Wismar
VKE 1.2 Abschnitt Wolmirstedt - Colbitz

Mit dem Abschnitt 1.2 des Lückenschlusses der Bundesautobahn A 14 zwischen Magdeburg und Schwerin wurde im Gebiet der Verbandsgemeinde zwischen Wolmirstedt und Colbitz ein erster Schritt zum Anschluss der Verbandsgemeinde an das europäische Hauptverkehrsnetz umgesetzt. Der Abschnitt verläuft im Süden des Plangebietes von der Anschlussstelle Wolmirstedt an der Querung der Bundesstraße B 189 am Chausseehaus südöstlich von Lindhorst und Colbitz bis zur Anschlussstelle Colbitz an der neu nach Norden um Colbitz verlegten Kreisstraße K 1174 Angern - Colbitz. Die Verkehrsfreigabe erfolgte am 29.10.2014.

VKE 1.3 Abschnitt Colbitz - Dolle

Der Planfeststellungsbeschluss zum Verkehrsabschnitt 1.3 Colbitz - Dolle vom 20.12.2012 wurde mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.01.2014 aufgehoben. Er wurde als rechtswidrig und nicht vollziehbar erklärt. Die Planung wurde in Teilsachverhalten als mit wesentlichen Mängeln behaftet beurteilt, die jedoch der Nachbesserung zugänglich sind. Diese Sachverhalte betreffen die erforderliche Einbeziehung des aus der VKE 1.2 ausgegliederten

Abschnittes nördlich von Colbitz und den Teilaspekt der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit für den Ziegenmelker in Bezug auf Kumulationswirkungen mit dem Bau der Siedlung Schnöggersburg in der Colbitz - Letzlinger Heide sowie der Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützter Käfer. Die Erforderlichkeit der Bundesautobahn A 14 sowie die in den Flächennutzungsplan übernommene Linienführung wurden seitens des Gerichtes nicht bemängelt. Sie sind Ergebnis des Raumordnungsverfahrens und wurden in dieser Linienführung in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Abschnitt führt von der Abfahrt Colbitz nach Norden östlich der Bundesstraße B 189 entlang und östlich von Dolle. In Dolle an der Autobahnabfahrt ist ein Rasthof angeordnet.

VKE 1.4 Abschnitt Dolle - Lüderitz

Aufgrund der notwendigen abschnittsübergreifenden Nachbesserungen in der VKE 1.3. wurden die Klageverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht gegen den Planfeststellungsbeschluss zur VKE 1.4. vom 29.06.2012 ruhend gestellt bzw. ausgesetzt. Hierzu trifft der vorstehend dargelegte Sachverhalt zu. Die raumordnerisch und im Planfeststellungsverfahren abgestimmte Linienführung einschließlich der festgelegten Kompensationsmaßnahmen wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Sie führt von der Abfahrt Dolle nach Norden östlich parallel der Bundesstraße B 189 bis zur Grenze der Verbandsgemeinde.

Bundesstraßen

- Bundesstraße B 189 Magdeburg - Stendal - Wittenberge - Perleberg - Wittstock
Die Bundesstraße B 189 erreicht das Plangebiet im Süden von Magdeburg kommend nördlich von Mose am Chausseehaus und verläuft nach Norden über Colbitz und Dolle weiter in Richtung Stendal. Die Bundesstraße B 189 bildet mit der Bundesstraße B 71 die wichtigste Nord - Süd - Verbindung im Norden von Sachsen- Anhalt. Ursprünglich für die Ortslagen Colbitz und Dolle in Erwägung gezogene Ortsumgehungen werden aufgrund der durch die Bundesautobahn A14 zu erwartenden Entlastungen entbehrlich. Entlang der Bundesstraße B 189 ist bis Colbitz ein straßenbegleitender Radweg vorhanden. Nördlich von Colbitz fehlt eine Radverkehrsverbindung. Ansonsten ist die Bundesstraße B 189 unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entlastung durch die Bundesautobahn A 14 bedarfsgerecht ausgebaut.
- Bundesstraße B 71 Magdeburg - Haldensleben - Salzwedel - Uelzen
Die Bundesstraße B 71 berührt das Plangebiet nur in einem kurzen Abschnitt westlich des Ortsteiles Born der Gemeinde Westheide. Wesentliche Änderungen der Straße sind nicht vorgesehen. Sie wurde bestandsorientiert in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Landes- und Kreisstraßen

Das Plangebiet wird von drei Landesstraßen und 17 Kreisstraßen berührt. Dies sind:

- Landesstraße L 29 Dolle - Burgstall - Sandbeiendorf - Angern - Rogätz
Die Landesstraße L 29 zweigt in Dolle von der Bundesstraße B 189 ab und verläuft nach Osten in Richtung Burgstall. Östlich von Dolle ist im Rahmen des Lückenschlusses der Bundesautobahn A 14 eine Überführung der Landesstraße L 29 über die Autobahn vorgesehen. In Burgstall verläuft die Landesstraße L 29 über die Lindenstraße, Mittelstraße, Rogätzer Straße weiter nach Südosten nach Sandbeiendorf und quert die Ortslage auf der Burgstaller Straße und Am Damm. Von Sandbeiendorf führt die Landesstraße L 29 nach Süden über Angern (Chausseestraße, Friedensstraße) nach Johannenhof und quert dort die Bahnlinie Magdeburg - Stendal am Bahnhof Angern / Rogätz. Die Landesstraße L 29 endet in Rogätz mit Übergang in die Landesstraße L 44. Ein Radweg ist zwischen Angern und Rogätz vorhanden.

- Landesstraße L 31 Burgstall - Uchtdorf
Die Landesstraße L 31 zweigt in Burgstall von der Landesstraße L 29 ab und verläuft über die Lange Wiese in Richtung Uchtdorf. Ein Radweg ist nicht vorhanden.
- Landesstraße L 44 Wolmirstedt - Zielitz - Loitsche - Rogätz
Die Landesstraße L 44 berührt das Gebiet der Verbandsgemeinde im Abschnitt Farsleben - Rogätz. Sie erreicht das Plangebiet südwestlich von Zielitz, quert vor Zielitz auf einer Brücke die Bahnlinie Magdeburg - Stendal und quert auf der Magdeburger Straße den Ort. Die Ortschaft Loitsche umgeht die Landesstraße im Nordwesten und führt weiter nach Rogätz, wo sie mit Beginn der Landesstraße L 29 endet. Radwege sind bisher nicht vorhanden jedoch zwischen Loitsche und Rogätz erforderlich. Die Radwegeverbindung von Zielitz nach Farsleben verläuft entlang der Kreisstraße K 1175.
- Kreisstraße K 1106 Haldensleben - Neuenhofe - Wedringen
Die Kreisstraße K 1106 verläuft in der Gemeinde Westheide von Haldensleben kommend über Neuenhofe nach Süden. Sie quert die Ohre und mündet in Wedringen in die Bundesstraße B 71 ein. Ein Radweg ist zwischen Neuenhofe und dem Abzweig zur Siedlung Hillersleben vorhanden.
- Kreisstraße K 1142 (A) Heidestraße Bundesstraße B 71 - Hütten - Bundesstraße B 189
Die Kreisstraße K 1142 zweigt zwischen Haldensleben und Born von der Bundesstraße B 71 ab und verläuft über Hütten, den Truppenübungsplatz, die Colbitz - Letzlinger Heide querend nach Osten zur Bundesstraße B 189 nördlich von Colbitz. Die Heidestraße kann bei Übungsbetrieb auf dem Truppenübungsplatz nach Ankündigung kurzzeitig gesperrt werden. Als Kreisstraße K 1142A ist der Anschluss des Ortsteiles Born ab der Hüttischen Straße an die Bundesstraße B 71 bezeichnet. Radwege sind an der Kreisstraße K 1142 nicht vorhanden.
- Kreisstraße K 1161 Vahldorf - Hillersleben
Die Kreisstraße K 1161 stellt die Verbindung des Ortsteiles Hillersleben zur Bundesstraße B 71 dar. Sie beginnt an der Bundesstraße B 71, quert die Ohre südlich von Hillersleben und endet an der Kreisstraße K 1162. Radwege sind nicht vorhanden.
- Kreisstraße K 1162 Kreisstraße K 1106 - Hillersleben - Meseberg
Die Kreisstraße K 1162 bindet nördlich von Wedringen an die Kreisstraße K 1106 an und führt auf der Breiten Straße durch Hillersleben in Richtung Osten. Sie endet in Samswegen an der Landesstraße L 44. Radwege sind innerhalb des Verbandsgemeindegebietes nicht vorhanden.
- Kreisstraße K 1170 Glindenberg - Heinrichsberg - Loitsche
Die Kreisstraße K 1170 erschließt den Südosten des Gebietes der Verbandsgemeinde in der Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg. Sie verläuft von Glindenberg (Stadt Wolmirstedt) über Heinrichsberg nach Loitsche und endet an der Landesstraße L 44. Ein Radweg ist zwischen Heinrichsberg und dem Friedhof vorhanden.
- Kreisstraße K 1173 Bundesstraße B 189 - Lindhorst
Die Kreisstraße K 1173 bindet den Ortsteil Lindhorst über die Lindenstraße an die Bundesstraße B 189 an. Ein Radweg ist nicht vorhanden.
- Kreisstraße K 1174 Colbitz - Angern - Sandkrug
Die Kreisstraße K 1174 bindet seit ihrer Neutrassierung nördlich mit einem Kreisverkehr an die Bundesstraße B 189 an. Sie setzt die Heidestraße (Kreisstraße K 1142) nach Osten fort. Nördlich von Colbitz befindet sich an der Kreisstraße K 1174 die Autobahnauffahrt Colbitz.

Die Straße führt weiter zwischen dem Waldbad und dem Heidecamp nach Osten und mündet in Angern in die Landesstraße L 29. Über die Alte Dorfstraße Angern führt sie weiter nach Osten und bindet am Sandkrug an die Kreisstraße K 1176 an. Ein Radweg ist zwischen Colbitz und dem Heidecamp vorhanden.

- Kreisstraße K 1175 (A),(B) Farsleben - Kaliwerk Zielitz - Zielitz - Schricke - Ramstedt -
Bahnhof Loitsche - Loitsche

Die Kreisstraße K 1175 zweigt in Farsleben von der Landesstraße L 44 ab und führt zur Kreuzung mit der Schricke Straße am Ortsrand von Zielitz, von dort abzweigend verläuft die K 1175 nach Schricke und weiter in Richtung Ramstedt. Südöstlich von Ramstedt führt sie zwischen den Kalirückstandshalden zum Bahnhof Loitsche, quert dort die Bahnlinie Magdeburg - Stendal und mündet bei Loitsche in die Landesstraße L 44. Die K 1175A setzt den ersten Abschnitt der K 1175 in gerader Führung fort von der Kreuzung Schricke Straße zum Kaliwerk. Die K 1175B führt von der Kreuzung Schricke Straße über den Verlauf Schricke Straße - Friedensstraße in Zielitz zu L 44. Ein Radweg ist zwischen Farsleben und Zielitz sowie dem Kaliwerk vorhanden.

- Kreisstraße K 1176 Rogätz - Sandkrug - Zibberick - Mahlwinkel - Cobbel

Die Kreisstraße K 1176 verläuft über die Tangermünder Straße in Rogätz, den Wohnplatz Wiesental, den Sandkrug nach Zibberick und weiter nach Mahlwinkel. Von Mahlwinkel aus verläuft sie nach Osten und mündet kurz vor Cobbel in die Kreisstraße K 1186. Die Kreisstraße K 1176 quert südlich von Zibberick und östlich von Mahlwinkel zweimal die Bahnstrecke Magdeburg - Stendal. Der Elberadweg verläuft im Abschnitt Wiesental - Sandkrug parallel zur Kreisstraße K 1176. Ein weiterer Radweg ist zwischen Zibberick und Mahlwinkel vorhanden.

- Kreisstraße K 1178 Bundesstraße B 189 - Cröchern - Burgstall

Die Kreisstraße K 1178 beginnt an der Bundesstraße B 189 und verläuft über Cröchern (Ulmenallee, Dorfstraße) nach Burgstall und mündet dort in die Landesstraße L 29 ein. Radwege sind an der Kreisstraße K 1178 nicht vorhanden.

- Kreisstraße K 1179 Burgstall - Blätz

Die Kreisstraße K 1179 zweigt in Burgstall von der Landesstraße L 29 ab und verläuft nach Süden nach Blätz und bindet hier an die Kreisstraße K 1180 an.

- Kreisstraße K 1180 Cröchern - Blätz - Landesstraße L 29 südlich Sandbeiendorf

Die Kreisstraße K 1180 beginnt in Cröchern und führt über Blätz nach Osten zur Landesstraße L 29. Hier mündet sie gegenüber dem Abzweig zum Schweinemastbetrieb in die Landesstraße L 29 ein.

- Kreisstraße K 1181 Sandbeiendorf - Uchtdorf

Die Kreisstraße K 1181 stellt die Verbindung von Sandbeiendorf nach Uchtdorf (Stadt Tangerhütte) dar.

- Kreisstraße K 1182 Angern - Wenddorf - Kreisstraße K 1176

Die Kreisstraße K 1182 schließt den Ortsteil Wenddorf an das Straßennetz an. Sie zweigt in Angern von der Landesstraße L 29 ab und führt über Wenddorf nach Osten zur Kreisstraße K 1176, in die sie nördlich von Zibberick einmündet.

- Kreisstraße K 1183 Mahlwinkel - Bertingen - Kehnert

Die Kreisstraße K 1183 schließt den östlichsten Ortsteil der Verbandsgemeinde Bertingen an das Straßenverkehrsnetz an. Sie quert nach Südosten Mahlwinkel, die Bahnstrecke Magdeburg - Stendal verlassend schließt sie den Flugplatz Mahlwinkel an und verläuft weiter durch Bertingen in Richtung Kehnert.

- Kreisstraße K 1185 Bertingen - Uetz

Die Kreisstraße K 1185 zweigt in Bertingen von der Kreisstraße K 1183 ab in Richtung Uetz (Stadt Tangerhütte).

Die vorstehenden Kreisstraßen K 1179 bis K 1185 weisen nur eine geringe Verkehrsbelegung auf. Radwege sind nicht vorhanden.

- Kreisstraße K 1209 Burg - Rogätz

Die Kreisstraße K 1209 berührt an der Fähre Rogätz - Schartau das Gebiet der Verbandsgemeinde. Sie stellt die Verbindung von Rogätz zur Stadt Burg dar.

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

Folgende nicht klassifizierte überörtliche Verbindungsstraßen bestehen im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide:

- Anbindung der Siedlung Hillersleben an die Kreisstraße K 1106
- Straße Colbitz - Lindhorst
- Anbindung des Wasserwerkes Colbitz an die Ortslage über die August – Bebel - Straße
- geplante Anbindung Deponie Farsleben an die Bundesstraße B 189

Das überörtliche Hauptverkehrsnetz gewährleistet eine ausreichende Erschließung aller Ortsteile. Die Straßen sind überwiegend in gutem Zustand. Einige Straßen bedürfen der Sanierung bzw. Instandsetzung, die im Wesentlichen innerhalb des derzeitigen Straßenraumes erfolgen kann. Wesentliche Grundzüge der Bodennutzung berührende Änderungen der Straßenführung sind derzeit nicht vorgesehen.

4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge

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

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

- Colbitz:
Letzlinger Straße, Lindenstraße, August-Bebel-Straße, Lange Straße
- Loitsche- Heinrichsberg:
Straßenzug Magdeburger Straße, Stendaler Straße, Bahnhofstraße
- Westheide:
Neuenhofe Brennereistraße (Anschluss Gewerbegebiet)

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

4.1.3. Schienenverkehr

Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide ist über die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge an das Schienennetz angeschlossen. Die Haltepunkte im Plangebiet sind Zielitz Ort, Zielitz Werk, Angern / Rogätz und Mahlwinkel. Der Bahnhof Angern / Rogätz befindet sich zwischen den beiden Ortslagen ca. 1,5 Kilometer von Rogätz und 2 Kilometer von Angern entfernt.

Personenverkehr

Von Zielitz Ort, Zielitz Werk, Angern / Rogätz und Mahlwinkel aus verkehren Regionalbahnen am Tag stündlich in Richtung Magdeburg. Die Reisezeit beträgt ca. 18 Minuten von Zielitz, 25 Minuten von Angern / Rogätz und 30 Minuten von Mahlwinkel. Nach Stendal verkehrt die Regionalbahn am Tag ebenfalls stündlich. Die Reisezeit beträgt ca. 30 Minuten. Während der Berufsverkehrszeiten verkehren zusätzliche Züge zwischen Magdeburg und Zielitz.

Ziel der Verbandsgemeinde Elbe - Heide ist die Erhaltung der Verbindungsqualität. Für den Standort Zielitz hat die unmittelbare, schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof Magdeburg in nur 18 Minuten eine erhebliche Bedeutung. Sie wird intensiv durch die Beschäftigten des Kaliwerkes genutzt und trägt erheblich zur Reduktion des Individualverkehrs bei.

Güterverkehr

Die Bahnstrecke Magdeburg – Stendal - Wittenberge schließt auch das Kaliwerk Zielitz unmittelbar an das Schienennetz an. Der schienenseitige Kalisalzabtransport vermindert den Umfang des Lkw-Verkehrs zum Betrieb erheblich.

Wesentliche Neuplanungen von Schienenverbindungen sind nicht vorgesehen.

4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege

überregionale Radwege - Klasse 1 nach Landesradverkehrswegeplan Sachsen-Anhalt

Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide wird im Osten entlang der Elbe durch den Elberadweg Westroute im Abschnitt Fähre Rogätz / Rogätz - Sandkrug - Bertingen - Kehnert gequert. Der Elberadweg wurde in die Planzeichnung als Hauptwanderweg / Hauptradweg übernommen. Er führt derzeit noch nördlich von Rogätz derzeit über das Gelände des Kiesabbaus und muss mit fortschreitendem Abbau auf die dargestellte Führung verschoben werden. Dies ist Landesradverkehrswegeplan (LRVP) als Linienführung vorgesehen. Die nach dem Landesradverkehrswegeplan vorgesehene Führung wurde in die Planzeichnung übernommen.

überregionale Radwege - Klasse 2 nach Landesradverkehrswegeplan Sachsen-Anhalt

Hillersleben ist eine Station des Radweges Aller - Elbe, der weitgehend südlich der Gemeinde Westheide verläuft und nur in einem Abstecher zum ehemaligen Benediktinerkloster Hillersleben auf das Gebiet der Verbandsgemeinde führt. Der Radweg wurde im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Im Landesradverkehrswegeplan ist nur die Hauptführung dargestellt. Der Abzweig ist örtlich ausgeschildert.

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

Der Landesradverkehrswegeplan beinhaltet neben den vorgenannten Radwegen auch Radwege mit regionaler Bedeutung. Folgende Radverkehrsverbindungen der Klasse 3 sind vorhanden:

- Radweg Wolmirstedt - Colbitz an der Bundesstraße B 189
- Radweg Colbitz - Colbitz Heidencamp an der Kreisstraße K 1147
- Radweg Rogätz - Angern an der Landesstraße L 29

Eine Ergänzung dieses Netzes ist für die Alternativroute des Elberadweges zwischen Rogätz und Wolmirstedt erforderlich, deren Ausbau insbesondere entlang der Landesstraße L 44 im Abschnitt Rogätz - Loitsche noch fehlt. Die Alternativroute wurde zum Stand 2011 als Radweg der Klasse 3 in den Landesradverkehrswegeplan aufgenommen. Weiterhin wurde seitens der Verbandsgemeinde Elbe-Heide eine Ergänzung des Wegenetzes zwischen Colbitz Heidencamp und Angern vorgeschlagen. Es würde damit ein Rundweg durch die südöstliche Colbitz - Letzlinger Heide auf der Führung Wolmirstedt - Colbitz - Angern - Rogätz - Loitsche - Zielitz - Wolmirstedt als Ergänzung zum Elberadweg entstehen.

Die vorgenannten Radwege (Bestand und Planung) wurden im Flächennutzungsplan dargestellt. Folgende Radwege der Klasse 4 sind vorhanden:

- Radweg Rogätz - Bahnhof Loitsche
- Radweg Zielitz - Colbitz
- Radweg Mahlwinkel - Zibberick entlang der Kreisstraße K 1176
- Radweg Neuenhof - Siedlung Hillersleben entlang der Kreisstraße K 1106

Das Radwegenetz der Klasse 4 bedarf der Ergänzung in den Verbindungen:

- Radweg Zibberick - Sandkrug zum Anschluss an den Elberadweg entlang der Kreisstraße K 1176
- Radweg Neuenhofe - Haldensleben entlang der Kreisstraße K 1162
- Radweg Hillersleben (Siedlung) - Hillersleben zum Anschluss an den Radweg Aller - Elbe
- Radweg Hillersleben - Meseberg zur Anbindung an den Radweg nach Wolmirstedt entlang der Kreisstraße K 1162

Die vorgenannten Verbindungen wurden im Flächennutzungsplan als Bestand und Planung dargestellt.

4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt und der Region bedarfsgerecht mit den zentralen Orten, insbesondere den Städten Haldensleben und Wolmirstedt und dem Oberzentrum Magdeburg verbindet. Mit dem Verkehrsverbund MAREGO wurden sehr gute Voraussetzungen für einen regional abgestimmten, funktionsfähigen Nahverkehr geschaffen. Wolmirstedt ist Knotenpunkt der Buslinien für das Gebiet der östlichen Verbandsgemeinde. Die Gemeinde Westheide ist mit den vorhandenen Busverbindungen auf Haldensleben orientiert. Wesentliche Defizite bestehen in den Verkehrsverbindungen innerhalb der Verbandsgemeinde. Aufgrund der starken Orientierung auf Haldensleben und Wolmirstedt bestehen zwischen den Gemeinden der Verbandsgemeinde teilweise keine direkten Busverbindungen. Ein wesentliches Defizit stellt das Fehlen einer direkten Verbindung zwischen Colbitz und Rogätz dar. Busreisende müssen in Wolmirstedt umsteigen. Von der Gemeinde Westheide ist weder Colbitz noch Rogätz direkt mit dem Bus zu erreichen.

Folgende Buslinien verkehren im Gebiet der Verbandsgemeinde:

- 601 Haldensleben - Hillersleben - Wolmirstedt
- 611 Wolmirstedt - Colbitz

- 615 Haldensleben - Neuenhof - Born
622 Magdeburg - Glindenberg - Heinrichsberg
623 Wolmirstedt - Zielitz - Loitsche - Rogätz - Angern - Wenddorf - Zibberick - Mahlwinkel - Bertingen
624 Wolmirstedt - Lindhorst - Colbitz - Dolle (Cröchern / Blätz) - Burgstall - Sandbeiendorf - Uchtdorf - Mahlwinkel (Wenddorf - Angern)
625 Rogätz - Angern - Wenddorf - (Sandkrug) - Mahlwinkel - Bertingen
631 (Samswegen) - Wolmirstedt - Schricke - Ramstedt - Loitsche - (Heinrichsberg) - Zielitz - Wolmirstedt
635 Hillersleben - Neuenhofe

Weiterhin verkehrt über Born die Buslinie 100 Salzwedel - Haldensleben - Magdeburg.

Die Buslinien ergänzen den schienengebundenen Nahverkehr.

Träger des ÖPNV ist der Landkreis Börde. Dieser hat die Börde Bus Verkehrsgesellschaft mit der Bedienung der Strecken beauftragt. Die Buslinie 100 wird durch die PVGS Altmarkkreis Salzwedel bedient.

4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

4.2.1. Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sind der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) und die Heidewasser GmbH. Der Zuständigkeitsbereich des WWAZ erstreckt sich auf die Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche - Heinrichsberg, Rogätz und Zielitz. Die Wasserversorgung im Bereich des WWAZ erfolgt überwiegend aus dem Wasserwerk Colbitz. Die Gemeinde Burgstall und der Ortsteil Bertingen der Gemeinde Angern werden mit Trinkwasser aus dem Wasserwerk Groß Schwarzlosen des Wasserverbandes Stendal - Osterburg (WSVO) versorgt. Die Anschlussbedingungen werden in der Trinkwasserversorgungssatzung vom 15.07.2010 geregelt. Die Heidewasser GmbH ist für das Gebiet der Gemeinde Westheide zuständig. Die Wasserversorgung im Bereich der Heidewasser GmbH erfolgt aus den Wasserwerken Haldensleben und Born. Die Wasserlieferbedingungen sind in der Satzung vom 01.01.2013 geregelt.

Das überörtliche Hauptnetz wird durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben. Die größte Trinkwassergewinnungsanlage des TWM ist das Wasserwerk Colbitz, das sich westlich von Colbitz im Gebiet der Verbandsgemeinde befindet.

Als Flächen für die Wasserversorgung wurden folgende Flächen dargestellt:

- Wasserwerk Colbitz einschließlich der Trinkwasseraufbereitungsanlagen und der zugehörigen Nebenanlagen, Inbetriebnahme 1932, Aufbereitungskapazität 118.600 m³/d
- Infiltrationsanlagen der Ohrewasserversickerung und weitere Sickeranlagen nordwestlich des Wasserwerkes
- Trinkwasserbrunnen der Wasserfassungen Nord (Cröchern) der Westfassung nördlich von Samswegen und der drei Ostfassungen westlich von Colbitz

Da die Vertikalfilterbrunnen gleichzeitig in ihrer Umzäunung die Trinkwasserschutzzone I bilden, wurden sie mit dem Signum GW I gekennzeichnet. Insgesamt umfassen die Wasserfassungen:

Nordfassung (Cröchern)	Brunnen 1 - 14
Ostfassung I	Brunnen 1 - 14
Ostfassung II	Brunnen 1 - 14
Ostfassung III	Brunnen 1 - 7
Westfassung	Brunnen 1 - 12

Zwischen den Brunnen, den Infiltrationsanlagen und dem Wasserwerk verlaufen Rohwasserleitungen und parallel dazu Steuerkabel, die auf Grundlage einer Zuarbeit des Versorgungsträgers in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Weiterhin dargestellt wurde der im Plangebiet verrohrte Abschnitt des Überleitungskanals von Satuelle für Ohrewasser zur Infiltrationsanlage.

- Wasserwerk Born der TWM

Vom Wasserwerk Colbitz aus verlaufen folgende Trinkwasserhauptleitungen:

- Trinkwasserhauptleitung DN 800 Stahl
Wasserwerk Colbitz - Wolmirstedt - Magdeburg
- Trinkwasserhauptleitung DN 1000 Stahlbeton
Wasserwerk Colbitz - Samswegen - Meitzendorf - Hochbehälter Dehmberg nach Süden
- Trinkwasserhauptleitung DN 900 Stahl
Wasserwerk Colbitz - Samswegen - Mittellandkanal - Magdeburg

Weiterhin wird als Hauptleitung der TWM DN 225 PEHD / DN 150 AZ / DN 200 GG die Leitung von Meseberg über Hillersleben nach Haldensleben betrieben.

Diese Leitungen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt. Nicht dargestellt wurden Entleerungsleitungen, Steuerkabel, Grundwassermessstellen, Wasserleitungen <DN200, da diese nicht zu den Hauptversorgungsleitungen zählen, die die Grundzüge der Bodennutzung berühren. Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist in Abhängigkeit von der Nennweite ein entsprechender Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist daher nur außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen.

Für vorgenannte Rohrleitungen gelten folgende Schutzstreifenbreiten:

Nennweite	Schutzstreifenbreite
DN 150/ 200/ 400	6 m (3 m beidseitig der Rohrachse)
DN 600/ 700	8 m (4 m beidseitig der Rohrachse)
DN 800/ 900/ 1000/ 1500	10 m (5 m beidseitig der Rohrachse)

Die TWM weist darauf hin, dass die Trinkwasserhauptleitungen und Rohwasserleitungen einschließlich der Nebenanlagen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz Bestandsschutz haben. Die TWM hat ihre Leitungsrechte durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert.

Um die Wasserfassungen bestehen großräumig Trinkwasserschutzgebiete der Trinkwasserschutzzonen I, II und IIIa und IIIb. Die Trinkwasserschutzzonen werden entsprechend der bestehenden Verordnungen in den Flächennutzungsplan übernommen. Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Trinkwasserschutzgebieten sind nicht erkennbar.

Eine weitere Wassergewinnungsanlage befindet sich nördlich von Heinrichsberg. Hierbei handelt es sich um eine Entnahme von Elbuferfiltrat der K+S Kali GmbH Zielitz für Brauchwasser. Insgesamt sind hier 12 Brunnen vorhanden, von denen 8 betrieben werden. Die Wassergewinnungsanlage wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Wasserschutzgebiete bestehen an dieser Wasserfassung nicht. Von der Wassergewinnungsanlage zum Werk verläuft eine unterirdische Druckrohr-Brauchwasserleitung, die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt wurde.

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

4.2.2. Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Abwasserentsorgung sind der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) und der Abwasserverband Haldensleben "Untere Ohre" (AVH). Für die Abwasserbeseitigung in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide bestehen zwei Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 79 WG LSA jeweils für die Verbandsgebiete.

Der WWAZ entsorgt die Gemeinden Angern, Burgstall (außer Sandbeiendorf), Colbitz, Loitsche - Heinrichsberg, Rogätz und Zielitz. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 12.07.2012 festgelegt. Der WWAZ betreibt die Schmutzwasserkanalisation, die Beförderung zur Kläranlage, die Klärung des Abwassers bis zur Einleitung der gereinigten Abwässer, soweit dies nicht von ihm auf Dritte übertragen wird. Für die Ortsteile Mahlwinkel und Bertingen, die erst seit dem Jahr 2013 durch den WWAZ entsorgt werden, erfolgt die Klärung des Schmutzwassers in der Kläranlage des WSVSO in Tangerhütte. Der Ortsteil Zibberick der Gemeinde Angern ist nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral überwiegend über Kleinkläranlagen. In die Kläranlage Wolmirstedt entwässert die Gemeinde Colbitz mit dem Ortsteil Lindhorst. Die Gemeinden Burgstall (außer Sandbeiendorf), Rogätz, Zielitz und die Ortsteile Angern und Wenddorf der Gemeinde Angern und die Ortsteile Loitsche und Ramstedt der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg entwässern in die Kläranlage Rogätz. Die Kläranlage Rogätz befindet sich nördlich von Rogätz. Sie wurde am 03.11.1994 in Betrieb genommen und 2003 erweitert. Sie wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Schmutzwasser des Ortsteiles Heinrichsberg der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg wird in einer Pflanzenkläranlage nordöstlich des Ortsteiles gereinigt, die im Flächennutzungsplan dargestellt wurde.

Träger der Abwasserentsorgung für den Ortsteil Sandbeiendorf der Gemeinde Burgstall ist die Gemeinde. Sandbeiendorf verfügt über eine eigene Teichkläranlage. Sie befindet sich am Ost- rand des Ortsteiles und wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

In Sandbeiendorf befindet sich ein gewerblicher Tierhaltungsbetrieb der in erheblichem Umfang Gülle produziert. Diese Gülle wird in einer betriebseigenen Anlage zu Wirtschaftsdünger vergoren und auf der Fläche in Gärbehältern gelagert. Diese Fläche wurde als Fläche für die Abwasserbehandlung dargestellt.

Der Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre ist im Verbandsgemeindegebiet für die Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Westheide zuständig. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 05.12.2007 in der derzeit gültigen Fassung festgelegt. Der Abwasserverband betreibt im Verbandsgemeindegebiet die Kläranlage Hillersleben, in der das Schmutzwasser der Stadt Haldensleben mit ihren Ortschaften, der Gemeinde Bülstringen mit Wieglitz, der Ortsteile Hillersleben und Neuenhofe der Gemeinde Westheide sowie der Ortschaften Meseberg und Vahldorf der Gemeinde Nedere Börde gereinigt wird. Das Schmutzwasser des Ortsteiles Born wird in einem Abwassersammelteich gesammelt. Die Abwasserbehandlungsanlagen Born und Hillersleben wurden als Flächen für Anlagen der Abwasserentsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.2.3. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide ist der Landkreis Börde, der den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Abfallentsorgungssatzung vom 26.11.2009 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung.

In der Verbandsgemeinde Elbe - Heide sind keine Deponien des Landkreises Börde mehr in Betrieb. Die Deponie Loitsche wurde am 31.12.2003 geschlossen, rekultiviert und am 02.05.2012 endgültig stillgelegt. Sie wurde inzwischen mit einer Photovoltaikanlage bebaut.

Im Plangebiet sind zwei Deponien privater Betreiber vorhanden. Dies sind die Sonderabfalldeponien Zielitz und die Deponie DK 1 in der Gemarkung Colbitz an der Grenze zu Farsleben, die durch die Günter Papenburg Entsorgung Ost betrieben wird. Die Sonderabfalldeponie Zielitz befindet sich in stillgelegten Teilen des Kalibergwerks unter Tage und ist daher im Flächennutzungsplan nicht gesondert darzustellen. Die Deponie DK 1 der Firma Papenburg wurde ent-

sprechend den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes Colbitz bestandsorientiert in den Flächennutzungsplan übernommen.

Mit Bekanntmachung vom 03.06.2015 wurde durch den Landkreis Börde eine Asbestmonodeponie südöstlich von Dolle genehmigt, die jedoch noch nicht hergestellt wurde. Da es sich um eine bestehende Genehmigung handelt, wurde sie im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt.

4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz

Träger der Elektroenergieversorgung in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke. Das überörtliche Hauptversorgungsnetz ab einer Netzspannung von 220 kV wird durch die 50 Hertz Transmission GmbH betrieben.

Folgende Hochspannungsleitungen der 50Hertz Transmission GmbH queren die Gemeinde:

- 380 kV Freileitung Nr. 489/490 Stendal/West - Wolmirstedt
- 380 kV Freileitung Nr. 493/494 Wolmirstedt - Teufelsbruch
- 220 kV Freileitung Nr. 331/332 Wolmirstedt - Perleberg

Desweiteren plant die 50 Hertz Transmission GmbH die Errichtung der 380 kV Freileitung Perleberg - Wolmirstedt. Die vorgesehene Trassenführung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

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

Die 50Hertz Transmission GmbH stimmt einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht n vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, im Freileitungsbereich nicht zu. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

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

- 110 kV Freileitung Magdeburg - Stendal
- 110 kV Freileitung Abzweig zum Kaliwerk Zielitz

Durch die Avacon AG ist ein Ersatz der 110 kV Leitung Magdeburg - Stendal geplant. Dieser soll auf der gleichen Trasse erfolgen.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Abstände gemäß DIN EN 50341 (VDE 0210) zu beachten. Planungen jeglicher Art und innerhalb eines Streifens von 80,00 m Breite, je zur Hälfte von der Trassenachse der Leitung nach beiden Seiten gemessen, sind mit dem Leitungseigentümer abzustimmen.

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

Die Verteilung der Elektroenergie in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide erfolgt auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene durch die Avacon AG. Ein Umspannwerk befindet sich im Plangebiet nur integriert im Kaliwerk Zielitz. Als Bestandteil des Betriebsgeländes wurde das Umspannwerk nicht separat dargestellt.

4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt.

Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind ausschließlich die Hauptnetze. Diese werden durch die ONTRAS Gastransport GmbH und die Avacon Hochdrucknetz GmbH betrieben. Das Plangebiet wird gequert durch mehrere einzeln verlaufende Ferngasleitungen. Weiterhin wird das Plangebiet von unterirdisch verlegten Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen gequert. Die Anlagen der ONTRAS, der GasLINE und der AVACON sind durch Schutzstreifen geschützt, die von der Art und der Dimensionierung der Anlage abhängig sind. Die Anlagen liegen jeweils mittig in dem Schutzstreifen.

Folgende Anlagen befinden sich im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide:

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlage</u>	<u>Nummer</u>	<u>DN</u>	<u>Schutz- streifen</u>
ONTRAS	Ferngasleitung	64	600	8 m
ONTRAS	Ferngasleitung stillgelegt	64	400	6 m
ONTRAS	Ferngasleitung	65	500/300	8 m
ONTRAS	Ferngasleitung	66	600	8 m
ONTRAS	Steuerkabel	0912		
GASLINE	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL Kabeln	GL102004 GL51000410 GL806001		2 m
EMB	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL Kabeln	Krahne, Glindenberg/ Wolmirstedt		
Avacon	Gastransportleitung Samswegen - Angern	GTL 0002031	HD	k.A.
Avacon	Gastransportleitung Angern - Tangerhütte	GTL 0002032	HD	k.A.
Avacon	Gastransportleitung Detershagen - Zielitz	GTL 0002034	HD	k.A.
Avacon	Gastransportleitung Heinrichsberg - Zielitz	GTL 0002050	HD	k.A.

Weiterhin befinden sich Korrosionsschutzanlagen (KSA), Mess- und Hinweissäulen, Mantelrohre mit Kontrollrohren, Armaturengruppen mit Abgang und Ausbläser, Kabelschutzrohre, Kabelmuffen, Kabelreserven, Marker und ein Gleichrichterschrank an den vorbezeichneten Hauptanlagen.

In die Planzeichnung übernommen wurden die in Betrieb befindlichen Ferngasleitungen FGL 64, 65 und 66 sowie die Hochdruckleitungen der Avacon AG. Die Steuerkabel der ONTRAS und die Kabelschutzrohranlage der GASLINE verlaufen parallel zur Ferngasleitung FGL 65/66. Sie wurden nicht gesondert in der Planzeichnung dargestellt. Die Kabelschutzrohranlage der EMB ver-

läuft unabhängig von den Ferngasleitungen. Sie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche der Ferngasleitungen sind die Belange des Leitungseigentümers zu berücksichtigen. Der Bereich der Schutzstreifen ist von leitungsgefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Leitungseigentümer ist bei Planungen innerhalb eines Abstandsbereiches von 100 Metern zu den Leitungen zu beteiligen.

4.2.6. Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 79b Wassergesetz LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / Entsorger den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Träger der Niederschlagswasserableitung in der Gemeinde Rogätz ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Gemeinde Westheide erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung für die Ortsteile Hillersleben und Neuenhofe durch den Abwasserverband Haldensleben "Untere Ohre" (AVH). In den anderen Ortsteilen sind die Gemeinden die Träger der Niederschlagswasserbeseitigung.

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

4.2.7. Telekommunikationsversorgung

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

4.2.8. Produkt- und Rohstofftransportleitungen

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

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

Die Rohstofftransportleitung Rostock - Böhlen quert das Plangebiet von Nord nach Süd im Osten des Gebietes der Verbandsgemeinde. An der Leitung befindet sich die Armaturenstation AS27 (Wenddorf), AS28 (Rogätz) und AS29 (Heinrichsberg). Die Produkttransportleitung Stade - Teutschenthal tangiert nur im Südwesten südlich von Neuenhofe das Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide. Für die Leitungen besteht ein Schutzstreifen der jeweils 3 Meter beiderseitig der Rohrachse beträgt. Im Schutzstreifen bestehen Einschränkungen der Nutzbarkeit und Abstimmungspflichten mit dem Leitungseigentümer. Diese umfassen, dass generell keine betriebsfremden Gebäude bzw. baulichen Anlagen errichtet und tiefwurzelnde Bepflanzungen vorgenommen werden dürfen sowie keinerlei Ablagerungen von Materialien und Gegenständen erfolgen darf. Gemäß gesetzlichen Forderungen muss der Schutzstreifen eine einwandfreie Wartung der Leitung zu jedem Zeitpunkt ermöglichen. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb dieser Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Dow Olefinverbund GmbH weist darauf hin, dass im Schutzstreifen keine Arbeiten und Vorgänge stattfinden dürfen, die eine Gefährdung der Pipeline mit sich bringen oder Instandsetzungs- und Notfallmaßnahmen behindern können. Der Schutzstreifen muss eine ungehinderte Zugänglichkeit zur Pipeline gewährleisten. Hinsichtlich der Fluginspektion ist ein Einwachsen der Baumkronen in den Schutzstreifen dauerhaft auszuschließen. Ohne besondere Schutzmaßnahmen dürfen im freien Gelände verlegte Leitungsabschnitte nicht mit Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit der Dow Olefinverbund GmbH festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen generell der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung bzw. Zustimmung des Leitungseigentümers. Die Produkttransportleitungen wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)

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

Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die durch den Landkreis Börde, die Verbandsgemeinde oder die Gemeinden betrieben werden.

4.3.1. Kindertagesstätten und Hort

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

Bedarf und Planung

Die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten ist Gegenstand der Untersuchungen des integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes. Für den Flächennutzungsplan ist der daraus entstehende Flächenbedarf relevant.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden
Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

Kindertagesstätten in öffentlicher Träger- schaft	Kapazität			Belegung			Prog- nose	Aus- lastung	Bemer- kung
	Krippe	Kinder- garten	Hort	Krippe	Kinder- garten	Hort			
- Kindertagesstätte Weinbergwichtel Angern	25	40	60	18	47	45	→	Krippe u. Kinder- garten voll ausgelastet, Hort mit Reserven	flexibel 1 Platz Krippe = 2 Plätze Kinder- garten
- Kindergarten Mahl- winkel	6	16	15	7	6	6	→	Kinder- garten u. Hort mit Reserven	
- Kindertagesstätte Burgstall (Hort in der Grundschule)	6	13	30	8	13	24	→	voll ausge- lastet	
- Kindertagesstätte Cröchern	9	9	18	7	8	16	→	3 Kinder müssen anderweitig betreut werden	
- Kindertagesstätte Sandbeindorf	7	4	-	8	9	-	→	2 Kinder müssen anderweitig betreut werden	
- Kindertagesstätte Heideblümchen Colbitz	48	66	-	42	76	-	→	geringe Aus- lastungs- reserven vorhanden	flexibel 2 Plätze Krippe = 5 Plätze Kinder- garten
- Kindertagesstätte Storchenwiese Colbitz	-	25	55	-	19	60	→	voll ausge- lastet	flexibel 1 Platz Kinder- garten = 1 Platz Hort
- Kindertagesstätte Heinrichsberg	6	14	20	2	20	2	→		Neubau Kinder- garten
- Kindertagesstätte Elbespatzen Rogätz Haus I	33	57	-	17	67	-	→	freie Kapa- zitäten in der Krippe	
- Kindertagesstätte Elbespatzen Rogätz Haus II	33	-	-	33	-	-	→	voll ausge- lastet	
- Hort Rogätz	-	-	70	-	-	67	→	voll ausge- lastet	
- Kindertagesstätte Heidewichtel Neuenhofe mit Außenstelle Hort Hillersleben	30	40	-	30	40	-	→	voll ausge- lastet	

Die Kindertagesstätten in öffentlicher Trägerschaft werden ergänzt durch die Einrichtungen in privater Trägerschaft. Dies sind:

- Kindertagesstätte Lausbuben Loitsche, Träger SBI Glindenberg gGmbH
- Kindertagesstätte Zwergenparadies Zielitz, Träger SBI Glindenberg gGmbH
- Hort der Grundschule Weltentdecker Zielitz, Träger SBI Glindenberg gGmbH

Die Kindertagesstätte Heinrichsberg wurde im letzten Jahr neu errichtet. Die Kindertagesstätte Rogätz Haus II wurde 2005 errichtet. Alle anderen Kindertagesstätten befinden sich in Gebäuden, die saniert und instandgesetzt wurden.

Die Kindertagesstätten in der Gemeinde Burgstall (Burgstall, Cröchern, Sandbeiendorf) sind vollständig ausgelastet. Hier sind in den nächsten Jahren Kapazitätsengpässe zu erwarten, die durch die Auslagerung des Hortes in die Grundschule entschärft werden. Aufgrund der langfristigen demografischen Entwicklungsprognosen ist eine wesentliche Vergrößerung von Einrichtungen nicht sinnvoll. Kurzfristige Kapazitätsengpässe sollten durch Sondergenehmigungen und eine Betreuung in anderen Kindertagesstätten überbrückt werden.

Für die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist abzuleiten, dass ein zusätzlicher, erheblicher Flächenbedarf für die Entwicklung von Kindertagesstätten nicht besteht. Es wird darauf hingewiesen, dass Kindertagesstätten auch in den Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen allgemein zulässig sind und somit der Flächennutzungsplan gegebenenfalls in Erwägung zu ziehenden Ersatzneubauten für zum Beispiel mehrgeschossige Gebäude nicht entgegensteht. Alle Kindertagesstätten wurden bestandsorientiert mit dem Planzeichen Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.2. Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

Schulen

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

- Sekundarschule in Trägerschaft des Landkreises Börde:
 - Sekundarschule Werner Seelenbinder in Zielitz mit Ganztagsangebot.
Der Schulstandort befindet sich am Friedensring. Er wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

	Schülerzahlen 2014
• Grundschule in gemeindlicher Trägerschaft	
- Grundschule Burgstall	54
- Grundschule Angern	55
- Grundschule Johann Heinrich Schulze Colbitz	88
- Grundschule Werner Moritz Rogätz	70
- Außenstelle der Grundschule Erich Kästner Haldensleben in Hillersleben	43
- Grundschule Zielitz	92

Die Entwicklung der Schülerzahlen in den Grundschulen ermöglicht unter den derzeitigen Rahmenbedingungen des Landesgesetzgebers keine dauerhafte Sicherung aller vorhandenen Grundschulstandorte in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide. Die Schulentwicklungsplanung wird zurzeit überarbeitet und den aktuellen Verordnungen des Landesgesetzgebers angepasst. Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide hat auf Grundlage der vom Land Sachsen - Anhalt festgelegten Mindestgrößen von Grundschulen beschlossen, den Grundschulstandort Hillersleben zu schließen. In die dort vorhandene Ohretalschule wurden ab 2013 keine neuen Schüler eingeschult. Sie wird bis zum Auslaufen der dort eingeschulten Klassen als Außenstelle der Grundschule Erich Kästner Haldensleben weiter betrieben. Da der Bestand der Schule im Planungs-

Zeitraum ausläuft, wurde sie nicht mehr als Gemeinbedarfseinrichtung im Flächennutzungsplan verzeichnet.

Die Schulstandorte Burgstall und Angern verfügen nicht mehr über die vom Gesetzgeber festgelegten Mindestschülerzahlen. Die Verbandsgemeinde hat sich unter diesen Rahmenbedingungen für eine dauerhafte Erhaltung des Schulstandortes Burgstall entschieden. In die Grundschule Angern wurden ebenfalls keine neuen Schüler mehr eingeschult.

Inzwischen wurde in Angern ein Trägerverein für eine Privatschule gegründet. Durch das Landesschulamt wurde die private Grundschule genehmigt. Die Grundschulstandorte Angern und Burgstall wurden daher im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Standorte in Burgstall, Colbitz, Rogätz und Zielitz sind im Bestand somit nicht gefährdet. Sie wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.3. Sportanlagen

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen:

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst in kurzer Entfernung von ca. 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/26/ Seite 19),
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

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

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

Folgende durch bauliche Anlagen geprägte Sportstätten sind in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide vorhanden:

- Sporthalle am Sportplatz Angern,
- Sporthalle Mahlwinkel,
- Sporthalle der Schule Burgstall,
- Sporthalle Colbitz,
- geplante Mehrzweckhalle Loitsche am Sportplatz,
- Mehrzweckhalle Rogätz,
- Sporthalle der Schule Hillersleben,
- Glück- Auf- Halle und Turnhalle der Schule Zielitz.

Die Mehrzweckhalle Loitsche am Sportplatz ist noch in Planung. Sie soll die ehemalige Mehrzweckhalle, die am derzeitigen Standort nicht erweiterbar und nicht sanierbar ist, ersetzen.

Die Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe - Heide verfügen mit den vorstehenden Einrichtungen über eine vielfältige Ausstattung an Sporteinrichtungen, die durch die Freiflächen-sportplätze und die beiden Schwimmbäder ergänzt werden.

Der Bestand der vorhandenen Sportstätten ist unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels sowohl hinsichtlich der Anforderungen an die künftige sportliche Entwicklung als auch in Bezug auf die Effizienz des Bewirtschaftungsaufwandes zu überprüfen. Die erforderlichen investiven und organisatorischen Maßnahmen sollen im Rahmen einer Sportstättenentwicklungskonzeption untersucht werden.

4.3.4. Gesundheit und Soziales

Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der gemeindlichen Standortsteuerung aufgrund Niederlassungsfreiheit innerhalb des Gemeindegebietes entziehen. Krankenhäuser bzw. stationäre Krankeneinrichtungen sind in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide nicht vorhanden.

Soziale Einrichtungen (soweit nicht Kinderbetreuung)

Neben den Einrichtungen der Kinderbetreuung, die bereits unter Punkt 4.3.1. behandelt wurden, zählen zu den sozialen Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderungen und Einrichtungen für Senioren. In der Verbandsgemeinde Elbe - Heide besteht ein größeres Seniorenwohn- und Pflegeheim mit Wohnanlage in Dolle mit dem Sonnenhof, betrieben durch die Lewida GmbH Magdeburg. Diese wurde aufgrund der solitären Lage im Außenbereich als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Kleinere Einrichtungen bestehen in Rogätz und sind in Colbitz derzeit im Bau. Sie sind in die Ortslagen integriert und bedürfen nicht der gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan.

Aufgrund des demografischen Wandels der sich neben dem allgemeinen quantitativen Bevölkerungsrückgang in einer Verschiebung der Altersgruppen ausdrückt, wird eine deutliche Zunahme des Anteils der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung prognostiziert. Daraus leitet sich ein höherer Bedarf an Einrichtungen für Senioren ab. Einrichtungen der Seniorenpflege sollen möglichst zentral in den Ortschaften angesiedelt werden.

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

4.3.5. Kulturelle Einrichtungen

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

Folgende größere Einrichtungen bestehen in der Gemeinde:

- Mehrzweckhallen Loitsche, Rogätz und Glück-Auf-Halle Zielitz (die Hallen dienen auch kulturellen Veranstaltungen),
- Holzhaustheater Zielitz,
- Bibliothek Zielitz,
- Dorfgemeinschaftshäuser in Angern, Mahlwinkel (Bürgerhaus), Wenddorf, Burgstall, Cröchern, Dolle, Colbitz (Volkshaus), Loitsche, Rogätz (Bürgerhaus), Neuenhofe, Zielitz (Mehrgenerationenhaus),
- Heimatmuseen / Heimatstuben in Colbitz, Loitsche (Feuerwehrmuseum), Rogätz und Neuenhofe.

Einen weiteren kulturellen Mittelpunkt des dörflichen Lebens nehmen die Dorfkirchen ein. Hervorzuheben ist die Benediktiner Klosterkirche St. Laurentius in Hillersleben als Bestandteil der Straße der Romanik.

Die kulturellen Einrichtungen zur Förderung lokaler Traditionen sind neben den Feuerwehren und den Sportvereinen von besonderer Bedeutung für die Integration neu hinzugezogener Einwohner. Die größeren außerkirchlichen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan durch

das entsprechende Symbol dargestellt. Bei Kirchen erfolgt keine Darstellung als kulturelle Einrichtung, da diese implizit in der Darstellung als kirchliche Einrichtung enthalten ist.

4.3.6. Öffentliche Verwaltungen

An öffentlichen Verwaltungen befinden sich in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide ausschließlich kommunale Einrichtungen.

- Hauptsitz der Verbandsgemeinde Elbe - Heide, Rogätz, Magdeburger Straße 40
- Außenstelle der Verwaltung der Verbandsgemeinde Elbe - Heide, Colbitz, August – Bebel - Straße 2

Darüber hinaus bestehen Bürgerbüros in Neuenhofe und Zielitz.

Die Verwaltung und die Außenstelle wurden im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.

4.3.7. Feuerschutz

Gemäß der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Verbandsgemeinde Elbe - Heide vom 26.11.2012 besteht die Verbandsgemeindefeuerwehr aus Ortsteuerwehren für jede Mitgliedsgemeinde und ihre Ortsteile. Dies ist in der Regel jeweils eine Ortsfeuerwehr pro Ortsteil. Über keine eigene Feuerwehr verfügt der Ortsteil Blätz der Gemeinde Burgstall. Im Ortsteil Ramstedt der Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg ist nur eine Löschgruppe vorhanden. Insgesamt sind 20 Feuerwehrgebäude in den jeweiligen Ortsfeuerwehren vorhanden. Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an die jeweilige Ortschaft trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehrereinsatzkräfte bei und soll daher erhalten bleiben. Die Feuerwehrgebäude wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Gleichwohl sind die Strukturen für ein Zusammenwirken der Ortsfeuerwehren bei Einsätzen zu stärken, um die Feuerwehrentechnik effektiv einsetzen zu können und den Brandschutz zu gewährleisten.

4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

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

Dies sind:

- evangelische Kirche St. Mauritius Angern
- evangelische Kirche Bertingen
- evangelische Kirche Mahlwinkel
- evangelische Kirche Wenddorf
- evangelische Kirche Zibberick
- evangelische Kirche Burgstall
- evangelische Kirche Cröchern
- evangelische Kirche Dolle
- evangelische Kirche Sandbeiendorf
- evangelische Kirche St. Paulus Colbitz
- katholische Kirche St. Nikolaus Colbitz
- evangelische Kirche Lindhorst

- evangelische Kirche Loitsche
- evangelische Kapelle Ramstedt
- evangelische Kirche Rogätz
- evangelische Kirche St. Laurentius Hillersleben
- evangelische Kirche St. Trinitatis Neuenhofe
- evangelische Kirche St. Nicolai Zielitz

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

5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM

Zielvorstellungen:

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

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

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

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

örtliche Grünzüge Bestand und Planung:

- Colbitz Grünzüge entlang des Hägebaches
Der Hägebach in Colbitz ist teilweise verrohrt und teilweise naturfern ausgebaut. Südlich und nördlich von Colbitz sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt am Hägebach durchgeführt worden, deren Vernetzung entlang des Gewässers durch die Ortslage Colbitz von erheblicher Bedeutung ist. Soweit dies örtlich umsetzbar ist, wurden entlang des Grabens Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Burgstall
Von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist die Vernetzung entlang des Mühlenbaches, die aufgrund vorhandener Randbebauungen nur eingeschränkt möglich ist.

- Dolle
Der Mühlenbach teilt Dolle in einen nördlichen und einen südlichen Ortsteil. Die landschaftlich offene Teilung des Ortes durch breite Grünlandbereiche stellt einen wichtigen identitätsstiftenden Faktor dar, der zukünftig gewahrt werden sollte.
- Sandbeiendorf
Entlang des Sandbeiendorfer Mühlengrabens ist Gewährleistung einer Vernetzung von Grünlandbereichen von besonderer Bedeutung.
- Rogätz
Entlang des Grabens, der in Rogätz nördlich der Fähre der Elbe zufließt, sollten die Gärten und Grünbereiche von Bebauung weitgehend freigehalten werden.
- Zielitz
Zur Trennung gewerblich- industrieller Bereiche des Kaliwerkes Zielitz von den Wohngebieten der Ortslage sind die Grünlandbereiche entlang des Wehrmühlengrabens von besonderer Bedeutung.

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

5.1. Parkanlagen

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

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| - Angern | Parkanlage südlich des Schlosses, |
| - Ramstedt | Parkanlage am Schloss Ramstedt |
| - Heinrichshorst | Parkanlage des Jagdschlusses, |
| - Schricke | Parkanlage des ehemaligen Schlosses |

sind im Wesentlichen ehemalige Guts- oder Schlossparkanlagen. Die Parkanlagen wurden entsprechend der ausgeübten Nutzung als Parkanlagen dargestellt.

5.2. Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen

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

- Angern im Nordwesten des Siedlungsbereiches von Angern,
- Mahlwinkel im Westen des Ortsteiles,
- Burgstall südlich der Schule,
- Dolle angrenzend an den Sonnenhof,
- Colbitz nördlich der Schule,
- Loitsche an der Ramstedter Straße,
- Rogätz an der Magdeburger Straße,
- Neuenhofe Hinter dem Tecken,
- Born östlich des Ortes im Wald,
- Zielitz am Friedensring.

Eingeschränkte Sportmöglichkeiten bestehen in:

- Hillersleben ehem. Schulsportplatz.

Weiterhin gehören zu allen dargestellten Schulstandorten Kleinfeldsportplätze, die jedoch nicht gesondert als Grünfläche im Plan dargestellt wurden.

Ziel der Verbandsgemeinde Elbe - Heide ist, eine nachhaltige Förderung der Vereinstätigkeit und des Sports. Für den freiflächenbezogenen Sport ausgebaute Sportplätze mit dem Schwerpunkt Fußball wurden in den Gemeinden bestandsorientiert dargestellt. Die Möglichkeiten für eine sportliche Betätigung sind damit in allen Gemeinden gegeben.

Spezielle sportliche Freiflächenangebote bestehen für:

- Reitsport
 - Reitsportanlage Angern im Norden des Ortsteiles,
 - Reitplatz Zibberick im Nordwesten des Ortsteiles,
 - Reitplatz Sandbeiendorf im Süden des Ortsteiles,
 - Reitplätze Colbitz an der Sandkuhle,
 - Reitplatz Heinrichsberg im Westen des Ortsteiles,
 - Reitsportanlage Loitsche
(in die Ortslage integriert und daher nicht gesondert dargestellt)
 - Reitplatz Neuenhofe südlich des Sportplatzes;
- Schießsport
 - Schießanlage des Schützenvereins Burgstall westlich des Ortsteiles,
 - Schießanlage des Schützenvereins Rogätz in Friedrichshöhe,
 - Schießanlage des Schützenvereins Schricke nördlich des Ortsteiles;
- Kanusport
 - Sportklub Kanu Rogätz e.V..

Freiflächenbezogene Sportanlagen sind in der Verbandsgemeinde weitgehend bedarfsgerecht vorhanden.

5.3. Festplätze

Im dörflichen Leben haben traditionelle Feste eine wichtige kulturelle Funktion. Sie dienen der Identifikation mit dem Ort, stärken die örtliche Gemeinschaft und binden hierdurch Familien dauerhaft an den Ort. In fast jedem Ortsteil sind Festplätze vorhanden, die teilweise Mehrfachnutzungen unterliegen (Sportplatz, Reitplatz). Gesondert dargestellt wurden die Festplätze in den Ortsteilen Angern, Bertingen, Burgstall, Cröchern, Dolle, Heinrichsberg, Loitsche, Rogätz, Hillersleben und Neuenhofe.

5.4. Schwimmbäder

Neben den freiflächenbezogenen sportlichen Anlagen haben die Schwimmbäder eine wichtige Funktion für die Erholung der Bevölkerung insbesondere in den Sommermonaten. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität für jüngere Generationen bei. Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide verfügt über zwei Bäder:

- Schwimmbad Zielitz und
- Waldbad Colbitz (derzeit nicht betriebsfähig)

Das Schwimmbad Zielitz ist als beheiztes Schwimmbad mit einer über das Becken fahrbaren Überdachung ausgerüstet und bietet daher besonderem Komfort. Das Waldbad Colbitz weist erhebliche bauliche Mängel auf und ist derzeit nicht in Betrieb, jedoch vorhanden.

Die Einrichtungen wurden bestandsorientiert dargestellt. Von besonderer Bedeutung ist das möglichst konfliktfreie Erreichen der Schwimmbäder mit dem Fahrrad für den jeweiligen Einzugsbereich. Dies ist über die vorhandenen Radwege nur teilweise gewährleistet. Eine Radwegeverbindung zwischen dem Waldbad Colbitz und Angern fehlt.

5.5. Friedhöfe

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation. Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide verfügt über folgende Friedhöfe:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Friedhof Angern | Am Weinberg |
| - Friedhof Bertingen | Uetzer Straße |
| - Friedhof Mahlwinkel | Friedhofsweg |
| - Friedhof Wenddorf | südöstlich des Ortes |
| - Friedhof Zibberick | an der Kirche |
| - Friedhof Burgstall | am Waldrand im Osten des Ortes |
| - Friedhof Blätz | östlich der Burgstaller Straße |
| - Friedhof Cröchern | Blätzer Straße |
| - Friedhof Dolle | nördlich der Kirche |
| - Friedhof Sandbeiendorf | an der Burgstaller Straße |
| - Friedhof Colbitz | an der Bahnhofstraße |
| - Friedhof Lindhorst | an der Colbitz Straße |
| - Friedhof Heinrichsberg | an der Straße nach Glindenberg |
| - Friedhof Loitsche | Ramstedter Straße |
| - Friedhof Ramstedt | am Mausoleum |
| - Friedhof Rogätz | an der Magdeburger Straße |
| - Friedhof Born | südlich der Ortslage im Stadtgebiet Haldensleben |
| - Friedhof Hillersleben Ort | nördlich der Klosterkirche |
| - Friedhof Hillersleben Siedlung | nördlich Birkenweg |

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - Friedhof Neuenhofe | Forststraße |
| - Friedhof Zielitz | Schricker Straße |
| - Friedhof Schricke | nördlich des Ortes |

Insgesamt sind damit 22 Friedhöfe im Gebiet der Verbandsgemeinde vorhanden. Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Eine Erhaltung einer ortsnahe Begräbnismöglichkeit in allen Ortsteilen ist von erheblicher Bedeutung, da gerade die nicht-mobilen, älteren Bewohner die Grabstätten verstorbene Partner und Familienangehöriger häufiger aufsuchen. Die Friedhöfe wurden bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Lediglich in Zibberick und Hillersleben (Ort) sind die Friedhöfe so in bauliche Bereiche der Ortslagen integriert, dass auf eine gesonderte Darstellung verzichtet wurde. Gleichwohl sollen diese Friedhöfe erhalten bleiben.

5.6. Flächen für Dauerkleingärten

In der Verbandsgemeinde Elbe - Heide bestehen folgende eingetragenen Kleingartenvereine:

- Kleingartenverein Mahlwinkel (am Sportplatz)
- Kleingartenverein Rogätz e.V. (Cröchernsche Straße)
- Kleingartenverein Hillersleben e.V.
- Kleingartenverein „Am Mortalsee“
- Gartensparte "Am Wäldchen" Zielitz e.V.
- Gartensparte "Am Kiefernwald" Zielitz e.V.
- Gartensparte "Sonnenland" e.V.
- Gartensparte "Friedensruh" Loitsche (östlich der Ortslage)

Die Gartenanlage westlich des Sportplatzes in Neuenhofe besteht aus Eigentumsgärten und ist daher nicht als Kleingartenanlage zu bewerten.

Kleingärten und andere Gartenanlagen haben eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Wochenenderholung. Die Bereiche, die großflächig durch tatsächlich bewirtschaftete Dauerkleingärten genutzt werden, werden mit dem Symbol Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Nachdem Anfang der 90er Jahre Kleingärten durch den Siedlungsdruck bestandsgefährdet waren, ist seit dem Jahr 2000 ein Überangebot an Gärten vorhanden und die Neuverpachtung bereitet zunehmend Schwierigkeiten. Ursache des Bedarfsrückgangs ist weniger der demografische Wandel, da Kleingartenanlagen heute überwiegend durch Altersgruppen über 60 Jahre bewirtschaftet werden, die noch nicht so stark rückläufig sind. Wesentliche Ursachen sind ein geändertes Freizeitverhalten und die zunehmende Änderung der Wohnformen vom Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhaus, das den Garten unmittelbar am Gebäude aufweist. Rücknahmen von Kleingärten zu Gunsten einer Bebauung sind in Zielitz Am Mühlenberg möglich, soweit die Gärten leer stehen. Für andere Gartenanlagen ist langfristig eine Rücknahme der Kleingärten zu Gunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung anzustreben. Die Kleingartenanlagen wurden bestandsorientiert festgesetzt. Hierfür sind im Einzelfall bei Notwendigkeit Nachnutzungskonzepte zu erarbeiten und der Flächennutzungsplan bei Erfordernis anzupassen.

6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide liegen folgende Landschaftspläne vor:

- Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre, Schube und Westhus 2004, umfassend die Gemeinden Loitsche - Heinrichsberg und Zielitz sowie die inzwischen zur Stadt Wolmirstedt gehörenden Ortsteile Farsleben und Glindenberg
- Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe, Landgesellschaft Sachsen - Anhalt mbH, umfassend die Gemeinden Angern, Burgstall (ohne Cröchern, Blätz und Dolle) und Rogätz

Für 15 der insgesamt 22 Ortsteile liegen somit Landschaftspläne vor. Für die Ortsteile der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Südheide liegen keine Landschaftspläne vor. Die Maßnahmenempfehlungen der Landschaftspläne wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet.

6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat Anteil an vier naturräumlichen Einheiten, die sich jeweils durch charakteristische Landschaftselemente unterscheiden /21/:

- Elbtal (Bezeichnung 2.1.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /21/

Das Magdeburger Elbtal gehört naturräumlich zum Elbe- Elster-Tiefland, das bei Hohenwarthe in die Märkische Elbtalniederung übergeht. Die 45-Meter-Höhenlinie stellt bereits den Übergang zur Börde bzw. Heide dar. Schlick, ein humoser, oft feinsandiger, vielfach aber auch sehr fetter Ton, der ein Absatz der feinsten Hochwasserteilen des Elbstromes ist, besitzt die weiteste Verbreitung im Gebiet. Die durch Deiche nicht geschützten Flächen der Elbe werden bei Elbehochwasser überschwemmt. Das Elbtal ist reich an naturnahem, busch- und baumbestandenen Altwässern. Zum Teil verlaufen die bereits teilweise verlandeten Altwasser auch in den Auwäldern.



Landschaftseinheiten

Quelle /22/

- Ohreniederung (Bezeichnung 2.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /21/
Das Ohretal hat sich am Fuß des Ohreabbruchs der paläozoischen Scholle des Flechtinger Höhenzuges gegen das Vorland mit seinen Tafelgesteinen des Trias entwickelt. Das Inland-

eis des Drenthe- Stadiums der Saaleiszeit hinterließ Grundmoränen, Schmelzwasserbildungen und als Randbildungen die Stauchendmoränen der Calvörder Berge. Im Talboden des Ohretals lagern Talsande der weichselkaltzeitlichen Niederterrasse. Das Ohretal hat im Warthe - Stadium der Saalekaltzeit als Urstromtal (Ohre – Aller - Urstromtal) mit Entwässerungsrichtung nach Nordwesten zur Nordsee fungiert. Die Stromgebietsgrenze zwischen Weser und Elbe verläuft heute als Talwasserscheide zwischen Aller und Ohre quer durch den Drömling.

- Altmarkheiden (Bezeichnung 1.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /21/
Das Rückgrat der insgesamt durch saalekaltzeitliche Inlandvereisungen gebildeten Altmarkheiden sind die aufgeschütteten und aufgestauchten Endmoränen der Hauptrandlage des warthestadialen Inlandeisvorstoßes der Saalekaltzeit, die sich beginnend bei Rogätz im Südosten über Gardelegen in Richtung Wittingen verlaufen. Die Moränenrücken werden durch Trockentäler zerschnitten, die in tieferer Lage feuchter werden und stellenweise Anmoordecken aufweisen. Nach Süden zur Ohre - Niederung hin ist ein Saum von Sanderflächen vor den Endmoränen ausgebildet, die zum Zackelberg (139 müNN) ansteigen.
- Tangergebiet (Bezeichnung 1.4. Abbildung der Landschaftseinheiten) /21/
Zum Tangergebiet werden die Tangerniederung und die Bittkauer Platte gerechnet. Die Tangerniederung stellt das Tal eines alten postglazial - frühholozänen Elbelaufes dar. Eine entsprechend breite Talsandterrasse liegt in einer Höhe von 41 bis 35 mNN. In die Terrasse schnitten sich zahlreiche flache, weite Wannen- und Muldentäler ein, die im Holozän vermoorten. Zwischen der Tangerniederung und der heutigen Elbaue erhielt sich die Bittkauer Platte als Grundmoräneninsel, welche die Niederung um 10 bis 15 Meter überragt und mit einer markanten 12 Meter hohen Randstufe zur Elbe abfällt. Der Geschiebelehm der Grundmoräne und Endmoränenreste des Warthestadiums treten nur im Osten an die Oberfläche, weiter westlich sind weite Teile mit Glazialsanden bedeckt. Die Sande wurden vor allem im Holozän ausgeblasen und zu Dünen aufgeweht.

6.1.2. Klima, Luft

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

Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Ohreaue als wichtige Luftleitbahnen für den südlichen Bereich der Verbandsgemeinde. Erhebliche Luftbelastungen sind nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

6.1.3. Boden und Grundwasser

Entsprechend den unterschiedlichen Landschaftstypologien in der Verbandsgemeinde weisen die Böden eine differenzierte Beschaffenheit auf. Im Bereich der Altmarkheiden sind überwiegend Decksalm Braunerden und auf den Sandern saure Sand - Ranker Böden zu finden, während die Ohreniederung durch Sand - Humus Gleye und an den Talhängen durch Sand-Braunpodsole geprägt wird. Im Bereich des Elbtales sind Vega- und Vegagleyböden vorzufinden. Im Tangergebiet sind auf der Bittkauer Platte Sand-Braunposole und Podsole entwickelt. Für die grundwassernahe Tangerniederung sind Sand - Gleye und Sand – Humus-gleye und in extrem grundwasserbestimmten Bereichen auch Anmoorgleye typisch.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (vgl. Pkt. 6.2.1.).

Die Grundwasserverhältnisse stellen sich in den Gebieten unterschiedlich dar. Aufgrund der stark wasserundurchlässigen Oberböden der Ohreaue stehen in Hillersleben teilweise gespannte Grundwasserverhältnisse an. Die Böden der Altmarkheiden und der Bittkauer Platte sind gut wasserdurchlässig, wohingegen die Böden des Elbtales, der Ohreniederung und des Tangers nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen wenigen Dezimetern, in der Ohreaue bis zu Tiefen von über 10 m im Bereich der Altmarkheiden.

Belastungen des Grundwassers bestehen im Bereich Loitsche durch Salzeintragungen der Rückstandshalden der K+S Kali GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass im Raum Loitsche daher nutzbare Grundwasservorkommen nicht bestehen.

6.1.4. Natürliche Gewässer

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangebiet sind die Elbe und die Ohre. Die Elbe begrenzt das Gebiet der Verbandsgemeinde im Südosten. Die Ohre berührt die Gemeinde Westheide im Süden und verläuft nochmals von Zielitz bis zur Einmündung in die Elbe im Plangebiet. Der Tanger ist erst ab dem Zusammenfluss des Mahlwinkeler Tangers mit dem Lüderitzer Tanger südlich von Demker als Gewässer I. Ordnung klassifiziert. Er hat erhebliche Bedeutung für die Entwässerung des Nordens und des Ostens der Verbandsgemeinde, die nördlich von Rogätz ausschließlich in den Tanger erfolgt. Die Gewässer I. Ordnung sind im Flächennutzungsplan flächenhaft als Wasserfläche dargestellt.

Die Elbe ist darüber hinaus auch eine Bundeswasserstraße. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg weist darauf hin, dass sich entlang der Elbe Anlagen mit abfluss- und verkehrsregelnder Funktion befinden (Buhnen, Deckwerke, Schifffahrtszeichen), die der Leichtigkeit und Sicherheit der

Schifffahrt dienen, deren Zustand und Unterhaltung nicht behindert werden darf. Die Zuständigkeit des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg beläuft sich auf die Wasserfläche im bordvollen Abfluss, wobei das Flächeneigentum sich darüber hinaus ausdehnen kann. In den landseitigen Bereichen befinden sich zum Teil Vermessungseinrichtungen und sonstige Anlagen der WSV. Bei allen Planungen an der Elbe und in Elbnähe, mit Einfluss auf die Navigation im Sinne der Leichtigkeit und Sicherheit des Schifffahrtsverkehrs ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg zu beteiligen.

Folgende wesentliche Gewässer II. Ordnung bestehen im Plangebiet.

In die Ohre einleitend:

- Horstbach bei Born
- Hungerwinkelgraben bei Neuenhofe
- Klärgraben bei Hillersleben
- Hägebach bei Colbitz und Lindhorst einschließlich der Nebengräben Grännigkengraben, Bruchwiesengraben, Graben nach Ellersell
- Seegraben einschließlich des Wehrmühlengrabens
- Kleine alte Elbe
- Unterholzgraben

In die Elbe einleitend:

- Sellenhaugraben Rogätz
- Rinne bei Bertingen
- Bertinger See

In den Tanger einleitend:

- Mahlwinkeler Tanger mit den Seitengräben Grenzgraben, Krepebach, Espengraben, Mühlgraben, Wullpohlgraben
- Hauptgraben
- Beeke mit Mühlenbach und Dollgraben

Gemäß § 49 Abs.1 WG LSA ist die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen nach § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern durch die Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich entlang der Gewässer I. Ordnung Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite und entlang der Gewässer II. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerschonstreifen sollten grundsätzlich auch innerhalb der Ortslagen beachtet und von Bebauung und Nutzungen frei bleiben, die die ökologische Durchgängigkeit der Gewässer einschränken. Dies dient auch der Gewährleistung des Biotopverbundes im Sinne des ökologischen Verbundsystems. Für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung, die in die Ohre einleiten, ist der Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zuständig. Die Unterhaltung der in den Tanger einleitenden Gewässer obliegt dem Unterhaltungsverband Tanger mit Sitz in Tangerhütte. Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Seen und Teichen, die teilweise fischwirtschaftlich genutzt werden. Forellenzuchtanlagen befinden sich am Sandkrug und in Burgstall. Die Gewässer wurden bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich

6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen überwiegend die in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen, die landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereiche sowie sonstige bebaute Flächen im Außenbereich. Grünlandflächen wurden gesondert dargestellt. Weitere Differenzierungen sind den Landschaftsplänen vorbehalten.

Zielvorstellungen

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

Bestand und Planung

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

- | | |
|-----------------|---|
| - Angern | Loitscher Weg (mit 2 Biogasanlagen) und Vogelgesang |
| - Mahlwinkel | Bertinger Straße und Birkholzer Straße (mit Biogasanlage) |
| - Bertingen | Zur alten Elbe |
| - Wenddorf | Dorfstraße, zwei Betriebe |
| - Burgstall | Lindenstraße |
| - Cröchern | Blätzer Straße |
| - Blätz | Lindenstraße |
| - Colbitz | Lindhorster Straße (mit Biogasanlage) |
| - Heinrichsberg | Rogätzer Straße und Loitscher Straße |
| - Neuenhofe | Hinter den Ziegeln, Hauptstraße |
| - Hillersleben | an der Kreisstraße K 1162 (mit Biogasanlage) |
| - Rogätz | Schwarzer Weg |

Die Tierhaltungsanlage Sandbeiendorf ist kein landwirtschaftlicher Betrieb. Sie wird unter Punkt 3.6. der Begründung Sonderbaufläche Tierhaltung behandelt.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet ist uneinheitlich. Hochwertige Böden sind im Elbtal um Heinrichsberg vorhanden. Böden mittlerer Wertigkeit befinden sich am Rand der Altmarkplatten um Neuenhofe, Hillersleben, Zielitz, Loitsche, Rogätz, in den Niederungen des Tangers und der Nebenbäche. Geringwertigere Böden sind in Born, um Colbitz und um Dolle vorhanden.

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

6.2.2. Flächen für Wald

Allgemeine Zielvorstellungen:

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

Allgemeine forstwirtschaftliche Ziele sind:

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

Bestand und Planung

Waldflächen nehmen aufgrund der geringen Bodenfruchtbarkeit der Altmarkplatten und Bittkauer Platte in der Verbandsgemeinde einen großen Teil des Plangebietes ein. Die Wälder gehören überwiegend den zusammenhängenden Waldgebieten der Colbitz - Letzlinger Heide an. Weitere Waldgebiete sind der Buktum auf den Feuchtgebieten der Tangerniederung und der Bertingen - Mahlwinkel - Zibbericker Wald im Osten der Verbandsgemeinde auf der Bittkauer Platte. Die Waldbestände bieten mit den sie gliedernden Wiesen- und Ackerlandbereichen ein abwechslungsreiches Landschaftsbild hoher Qualität und sollen gemäß den Zielvorstellungen der Landschaftspläne in dieser Struktur erhalten bleiben. Neuaufforstungen sind vor allem als Ersatz für durch die Bundesautobahn A 14 und die Haldenerweiterung Zielitz beseitigte Waldbestände vorgesehen. Weiterhin sind Neuaufforstungen für den Ersatz von Waldbeständen durch den Neubau der 380 kV Leitung Wolmirstedt - Perleberg erforderlich. .

Neuaufforstungen sollten sich generell an Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes zu Vorbehaltsgebieten für eine Wiederbewaldung/Erstaufforstung orientieren. Eine besondere Eignung weisen hierfür trassenbegleitend zur A 14 entstehende Restflächen z.B. am Struvenberg und am Steinberg östlich angrenzend an die A14 Trasse im Bereich Cröchern auf. Die Flächen für Wald wurden im Flächennutzungsplan ansonsten bestandsorientiert dargestellt. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan einer Aufforstung auch außerhalb der dargestellten Waldflächen nicht entgegensteht.

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

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

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

Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Verbandsgemeinde Elbe - Heide bestehen folgende bergrechtlich vorgesehene Abbaugebiete für den Kiesabbau:

- a) Kiessandtagebau Treuel Kieswerk Rogätz
Der Kiessandtagebau am Treuel wird durch die Cemex Kies Rogätz GmbH, einer Tochtergesellschaft der Cemex betrieben. Der Abbau erfolgt auf Grundlage des verliehenen Bergwerkseigentums Kehnert / Treuel / Auwiesen Nr. III-A-f-814/90/191 vom 30.09.1990 auf Grundlage eines Rahmenbetriebsplanes von 1996 und des derzeit gültigen 5. Hauptbetriebsplanes, der den Nordostteil der Auwiesen und den Treuel umfasst. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Abgrabungen umfasst die gesamten Auwiesen, die im Zuge des fortschreitenden Abbaus im Planungszeitraum voraussichtlich vollständig abgebaut werden. Sie entspricht den Abgrenzungen des Bergwerkseigentums Kehnert / Treuel / Auwiesen. Die Abbaufäche wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Mit der Auskiesung der Fläche ist der Abbau am Treuel abgeschlossen.
- b) Kiessand Angern Sandkrug
Am Sandkrug westlich des vorgenannten Abbaufeldes befindet sich ein weiteres Bergwerkseigentum, dass durch die Cemex Kieswerk Rogätz GmbH erworben wurde. Es umfasst die beiden bereits ausgekiesten Seen am Sandkrug und weitere Flächen darüber hinaus. Das Bergwerkseigentum III-A-f-800/90/705 Angern Sandkrug wurde am 30.09.1990 verliehen. Für die Fläche wurde bisher kein Abbau beantragt. Ein Rahmen- oder Hauptbetriebsplan liegt nicht vor. Die Fläche ist als Reservelagerstätte für einen Abbau nach Abschluss der Auskiesung des Treuel und der Auwiesen zu bewerten. Das Bergwerks-

eigentum wurde im Flächennutzungsplan vermerkt. Da keine Abbaugenehmigungen bisher beantragt wurden, ist keine Fläche für Abgrabungen zu übernehmen.

c) Kiessand Heinrichsberg

Für den Kiessandabbau Heinrichsberg wurde am 30.09.1990 das Bergwerkseigentum III-A-f-827/90/903 verliehen. Rechtsinhaber ist die BVVG. Ein Abbau wurde bisher nicht beantragt. Die Abgrenzung des Bergwerkseigentums wurde im Flächennutzungsplan vermerkt.

Für das Abbaugelände Colbitz Süd (Quarz und Quarzit) wurde der Abbau nach Rekultivierung abgeschlossen (Abschlussbetriebsplan). Eine bis Mai 2015 befristete Bewilligung besteht weiterhin für ein Abbaufeld Angern Nord (II-B-f-333/00). Diese Bewilligung wird nach Auskunft des Betriebes vor ihrem Ablauf nicht in Anspruch genommen.

Grundeigener Kiesabbau, der der Genehmigung durch den Landkreis Börde unterliegt, wird an folgenden Standorten betrieben:

d) Kiessandgrube Dolle Süd

Für den Kiessandabbau Dolle Süd liegt eine Abbaugenehmigung des Landkreises Börde vom 2012.2001, befristet bis zum 29.02.2016 vor. Inhaber der Genehmigung ist die Firma H. J. Kolodzig in Groß Schwarzlosen, die die TBL Lüderitz GmbH mit dem Abbau beauftragt hat. Von der Kiesgrube ist erst ein Teil abgebaut. Zurzeit ruht der Abbau. Die Abbaugenehmigung reicht über das in der Planzeichnung dargestellte Abbaufeld nach Osten hin bis auf die Flächen der geplanten Bundesautobahn A 14 hinaus. Eine Verlängerung der Abbaugenehmigung nach 2016 auf diese Flächen stehen die Belange der Führung der Bundesautobahn entgegen. Insofern wurden die Teile des genehmigten Abbaufeldes nicht in die Planzeichnung übernommen, auf denen eine Fortführung des Abbaus nach 2016 auszuschließen ist. In die Planzeichnung übernommen wurde der Teilbereich, der nicht von der A 14 betroffen ist. Auch für diesen Bereich ist darauf hinzuweisen, dass einem weiteren Abbau der Fläche Belange des Artenschutzes (vgl. A 14 VKE 1.3 – U 12 LBP mit Artenschutzbeitrag) und des Biotopverbundes entlang des Dollgrabenkorridors entgegenstehen.

e) Sandgrube Angern nördlich der Kreisstraße K 1174 am Sandkrug

Außerhalb des Bergwerksfeldes Sandkrug zwischen dem Sandkrug und der Bahnstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge nördlich des Waldes an der Kreisstraße K 1174 betreibt die Firma Rudnick aus Angern eine Sandgrube. Das Genehmigungsverfahren läuft noch. Verfahrensführer hierfür ist die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Börde.

f) Kiessandtagebau Farsleben / Colbitz

Die Firma GP Günter Papenburg AG betreibt seit 1993 am Standort an der Gemarkungsgrenze Farsleben / Colbitz einen Kiessandtagebau. Auf Grundlage der Genehmigung vom 17.06.2004 durch den Landkreis Börde erfolgt derzeit der Abbau von Kiessand in den Teilfeldern III und IV östlich der dargestellten Abgrabungsfläche in der Gemarkung Farsleben. Die Abbaugenehmigung wurde mit Bescheid vom 05.08.2011 auf das Teilfeld West mit 11 Hektar und dessen Erweiterung mit 22 Hektar ausgedehnt. Diese betreffen das Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide. Durch die Lieferungen zum Bau des ersten Teilabschnittes des Lückenschlusses der Bundesautobahn A 14 (Wolmirstedt - Colbitz) wurde der Abbau deutlich forciert, so dass in Kürze bereits mit dem Abbau weiterer Teilflächen zu rechnen ist. Die Fläche wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

g) Kiessandgrube Sandbreite Neuenhofe

Seit dem Jahr 2002 wird am südöstlichen Ortsrand von Neuenhofe östlich der Kreisstraße K 1106 Kiessand abgebaut. Inhaber der Abbaugenehmigung ist die Horst Herrmann GmbH Calvörde. Der Abbau erfolgt auf einer Teilfläche von 3,4 Hektar im Nassschnittverfahren auf Grundlage einer Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 08.08.2002. Die weiteren Flächen wurden im Trockenschnitt gemäß der Genehmigung des Landkreises Börde vom 25.07.2013 abgebaut. Der Kiessandabbau ist auf großen Teilen der Fläche bereits abgeschlossen. Derzeit läuft auf den südöstlichen Flächen die Abschlussrekultivierung durch Aufforstung. Für das Flurstück 171/2 der Flur 2 wurde durch den Landkreis Börde am 09.04.2014 die Erstaufforstung genehmigt. Das Flurstück wurde daher nicht mehr

als Abgrabungsfläche, sondern als Wald dargestellt. Auf den verbleibenden Flächen sind nur noch geringe Abbaureserven vorhanden.

- h) Kiessandgrube Köhlerberg Hillersleben
Die Kiessandgrube Köhlerberg Hillersleben grenzt unmittelbar südlich an die Kiessandgrube Sandbreite Neuenhofe an. In der Kiessandgrube wurde seit 2007 Kiessand abgebaut. Durch die Firma Horst Herrmann GmbH Calvörde wurde die Wiederaufnahme des genehmigten Abbaus beantragt, da die Vorräte der nördlich angrenzenden Kiessandgrube weitgehend erschöpft sind. Gegen die Wiederaufnahme des Abbaus bestehen keine Bedenken seitens der Verbandsgemeinde Elbe - Heide. Die Abgrabungsfläche wurde in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.
- i) Kiessandgrube Neuenhofe westlich der Kreisstraße K 1106
Westlich der Kreisstraße K 1106 bestand ein Kiesabbau der Georg Eckervogt OHG. Der Abbau wurde unterbrochen. Die Genehmigung ist inzwischen abgelaufen. Der Nordteil der Grube wurde rekultiviert. Im Südteil bestehen deutliche Rekultivierungsdefizite. Genehmigungsfähige Anträge für eine Wiederaufnahme des Kiessandtagebaus liegen nicht vor. Daher wurde die Fläche nicht als Kiessandtagebau in den Flächennutzungsplan übernommen. Für die Fläche im Süden wird eine Fortsetzung der Rekultivierung ohne Verfüllung angestrebt. Gegebenenfalls kann diese als Kompensationsmaßnahme für Bauflächenentwicklungen in Neuenhofe vorgesehen werden.
- j) Sandgrube Born West
Die Sandgrube Born West wird durch die Horst Herrmann GmbH Calvörde betrieben. Der Abbau erfolgt im Trockenschnittverfahren. Zurzeit ruht der Abbau. Die Genehmigung ist abgelaufen. Die Sandgrube wird durch den Betrieb als Reservelagerstätte betrachtet. Ein qualifizierter Antrag auf Wiederaufnahme der Förderung wurde daher durch den Betrieb bisher noch nicht gestellt. Die Fläche wurde in der ursprünglich genehmigten Abgrenzung in den Flächennutzungsplan übernommen.
- k) Kiessandtagebau westlich der Kreisstraße K 1170 Loitsche - Heinrichsberg (Heinrichsberg Nachtweide)
Westlich der Kreisstraße K 1170 wurde auf Grundlage einer bergrechtlichen Genehmigung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Kies und Kiessand im Nassschnittverfahren abgebaut. Die Abbaugenehmigung ist inzwischen abgelaufen, ohne dass eine Rekultivierung der Fläche erfolgte. Im Rahmen der Abschlussbefahrung am 05.05.2010 wurden erhebliche Rekultivierungsdefizite festgestellt. Trotzdem wurde das Bergwerksfeld (Bewilligung II-B-f-225/92) am 10.01.2011 aufgehoben. Die Rekultivierungsdefizite beinhalten die Allgemeinheit gefährdende Sachverhalte, wie offene Schächte und Gruben und vermüllte Gebäude. Mit Schreiben vom 22.09.2014 hat die Untere Abfallbehörde das Landesamt für Geologie und Bergwesen über diese Gefährdungen informiert und ein entsprechendes Vorgehen gefordert. Da auf der Fläche kein genehmigter Abbau mehr vorgesehen ist, sondern ausschließlich die Rekultivierung ansteht, wurde die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

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

Aufschüttungen

Wesentliche Aufschüttungen im Plangebiet sind die beiden Rückstandshalden der K+S Kali GmbH Zielitz. Hierbei handelt es sich um die Halde I, die in der auf Altgenehmigungen beruhenden Abgrenzung in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Die Rückstandshalde II öst-

lich von Ramstedt wurde mit Planfeststellungsbeschluss des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 04.10.2005 im Rahmen der 1. Haldenkapazitätserweiterung (AZ: 43-05120-4310-14273/2005) erweitert. Der Rahmenbetriebsplan hierfür wurde festgestellt. In der Abgrenzung dieser Haldenkapazitätserweiterung wurde die Aufschüttungsfläche in den Flächennutzungsplan übernommen.

Derzeit plant die K+S Kali GmbH eine weitere Haldenkapazitätserweiterung der Rückstandshalde II nach Norden. Die Halde soll um ca. 200 Hektar derzeitige Waldfläche erweitert werden. Eine Zufahrt zu dieser Halde ist von Norden von der Kreisstraße K 1174 aus vorgesehen. Hier ist der Ausbau von Waldwegen zu einer befestigten Straße für Baufahrzeuge geplant. Bestandteil der technischen Planungen sind weiterhin verschiedene Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel Umfahrungswege, Haldenwasserstapelbecken (haldennah und elbnah) und Laugenabstoßleitungen. Im Jahr 2011 wurde hierfür das Scoping durchgeführt. Wesentlicher Konfliktpunkt ist die Lage des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Fledermausquartiers Dornbergsbunker im Aufschüttungsbereich. Das Genehmigungsverfahren und die hierfür erforderlichen Untersuchungen werden voraussichtlich bis 2018 andauern. Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide unterstützt die zur dauerhaften Sicherung des Standortes des Kaliwerkes Zielitz erforderlichen Maßnahmen, auch wenn diese einen erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verursachen. Die Erweiterung der Haldenkapazitäten ist als Ziel der Raumordnung festgelegt. Gleichwohl kann derzeit der Ausgang der umfangreichen Untersuchungen nicht so verbindlich abgeschätzt werden, dass eine Darstellung der beabsichtigten Aufschüttungsfläche im Flächennutzungsplan möglich wäre. Insbesondere steht das FFH- Gebiet Dornbergsbunker dieser Darstellung derzeit wirksam entgegen. Die Verbandsgemeinde Elbe - Heide wählt daher den Weg gemäß § 5 Abs.1 Satz 2 BauGB die betroffene Fläche vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auszunehmen und diese Darstellung nach Abschluss des Planverfahrens für die Haldenkapazitätserweiterung II nachzuholen.

6.2.4. Untertagebergbau

Allgemeine Zielvorstellungen

Die Gewinnung von Bodenschätzen im Untertagebergbau soll so erfolgen, dass Auswirkungen auf die Erdoberfläche minimiert werden und eine Gefährdung von Leben, Gesundheit, Natur und Eigentum verhindert wird. Auf der Basis der Standortgebundenheit von Rohstoffen soll mit ihrer planungsrechtlichen vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökonomische Erfordernisse Rechnung getragen werden.

Bestand und Planung

Die Bergwerkeigentumsfelder Zielitz I (III-A-d-613/90/1007) und Zielitz II (III-A-d-613/90/1008) umfassen den gesamten Süden des Plangebietes südlich der Linie Born - Försterei Golzhausen - Ellersell - Friedrichshöhe - Rogätz. Sie werden ergänzt durch die Bewilligung II-B-d-332/09 Zielitz Nordost südlich von Rogätz. Inhaber der Bergrechte ist die K+S Kali GmbH Kassel. Die Abgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 ist eine Anpassung an die aus dem unterirdischen Abbau resultierenden Deformationen erforderlich. Bisher sind im Plangebiet Absenkungen der Tagesoberfläche bis 0,95 Meter infolge Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen (Stand 2011). Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis ca. 1,0 Meter $\pm$ 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand

der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Grundsätzlich besteht bei Bauvorhaben im Bergbaugebiet Anpassungspflicht an die Belange des untertägigen Bergbaus und damit Abstimmungsbedarf von Bebauungsplänen. Eine Beeinträchtigung von Vorhaben kann nach Einschätzung der K+S Kali AG weitgehend ausgeschlossen werden, wenn die Deformationswerte bei der Projektierung und Bauausführung beachtet werden.

Im Plangebiet sind zur Ermittlung der Deformationswerte Höhenfestpunkte vermarktet. Sie dienen der Senkungsüberwachung und vor Beschädigungen zu schützen. Lagebeschreibungen bzw. Einmessungsskizzen können bei Bedarf bei der Markscheiderei des Kaliwerkes Zielitz abgefordert werden.

6.2.5. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Bestand und Planung

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

- **Elbe**
Entlang der Elbe besteht ein mit Bekanntmachung des Landesverwaltungsamtes vom 15.05.2014 nach § 76 Abs. 2 WHG neu festgesetztes Überschwemmungsgebiet zwischen der Elbe und den Elbdeichen zwischen Glindenberg und Rogätz und entlang des Treuel. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes bei Rogätz und bei Bertingen bilden die natürlichen Hochufer der Elbe. Die landwirtschaftlichen Flächen im Überschwemmungsgebiet der Elbe werden ausschließlich als Grünland genutzt. Derzeit wird der linke Elbdeich von km 3,5 bis 7,8, das heißt im Bereich von Heinrichsberg saniert.
Das Überschwemmungsgebiet der Elbe wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
- **Ohre**
Entlang der Ohre wurde das Überschwemmungsgebiet mit Bekanntmachung vom 17.12.2013 neu verordnet. Die verordnete Abgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.
Mit dieser Abgrenzung sind erhebliche Konflikte zu erwarten, da eine bisher als deichgeschützt geltende Fläche zwischen der Ohre und den Ortslagen Zielitz und Loitsche in das Überschwemmungsgebiet einbezogen wurde, ohne entsprechende Schutzmaßnahmen für auf dieser Fläche befindliche, vorhandene Gebäude festzulegen. Diese werden derzeit in einer Planung zur Lösung des Hochwasserproblems untersucht. **Im Bereich Loitsche ist der Bau eines neuen Deiches vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Planung.** Konflikte bestehen mit den vorhandenen baulichen Anlagen am alten Schacht Zielitz. Es handelt sich hierbei um eine Altbebauung im Außenbereich. Weiterhin sind Randbereiche der Bebauung der Ortslagen Loitsche und Zielitz im Überschwemmungsgebiet gelegen. Auch die Kleingartenanlagen am Mortalsee liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet. Hier handelt es sich ausschließlich um bestehende bauliche Anlagen, die dem Be-

standsschutz unterliegen. Im Überschwemmungsgebiet wurden keine neuen Baugebietsdarstellungen vorgenommen.

Die Überschwemmungsgebiete wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. In den Überschwemmungsgebieten wurden keine neuen Baugebiete festgesetzt.

sonstige Belange des Hochwasserschutzes

Auch außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist besonders in den deichgeschützten Flächen der Tangerniederung vom Treuel bis Mahlwinkel der Hochwasserschutz zu beachten. Die Flächen sind zwar nicht Überschwemmungsgebiete, gleichwohl treten hier bei Elbehochwasser Drängwasser oder oberflächennahes Grundwasser auf. An den kleineren Bächen und Gräben ist für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu sorgen. Von besonderer Bedeutung hierfür ist die Freihaltung eines ausreichenden Abflussquerschnittes für diese Gewässer durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen in den Ortschaften.

Hochwasserrisikogebiete

Weiterhin bestehen im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide Risikogebiete, auf denen bei Extremereignissen, die deutlich höher als das Bemessungshochwasser HQ100 ausfallen, überschwemmt werden. Hierzu gehören die Gebiete zwischen der Ohre und der Elbe um Heinrichsberg sowie nördlich des Treuel in der Tangerniederung. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten HQ200 dargestellt, die im Internet einsehbar sind. Sie umfassen die Ortslagen Heinrichsberg mit Ausnahme der Rogätzter Straße, Randbereiche der Bauernstraße in Zielitz, die Heinrichsberger Straße, die Magdeburger Straße und Teile der Stendaler Straße in Loitsche, Randbereiche der Steinortstraße in Rogätz, den Sandkrug, große Teile von Zibberick und nahezu die gesamten Ortslagen von Mahlwinkel und Wenddorf.

6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Bestand und Planung

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Wassergewinnung von landesweiter Bedeutung. Die Colbitz - Letzlinger Heide stellt eines der wichtigsten Trinkwasserreservoirs in Sachsen-Anhalt dar. Die Colbitz - Letzlinger Heide ist großflächig als Vorranggebiet für den Trinkwasserschutz im Regionalen Entwicklungsplan /11/ festgelegt. Die Abgrenzung des Vorranggebietes ist dem Regionalen Entwicklungsplan zu entnehmen. Sie ist in Abbildung 4 verkleinert wiedergegeben. Dieses Vorranggebiet wird aktuell nur in Teilbereichen intensiv zur Trinkwassergewinnung genutzt. Im Gebiet der Verbandsgemeinde befinden sich sechs aktuell betriebene Wasserfassungen, die Wasserfassungen Ost I-III, die Nordfassung und die Westfassung des Wasserwerkes Colbitz mit insgesamt 47 Tiefbrunnen und die Wasserfassung Born des Wasserwerkes Born. Diese sind in der Lage, eine bedarfsgerechte Trinkwasserbereitstellung zu gewährleisten und verfügen über eine Kapazität von 118.600 m³/d (Wasserwerk Colbitz) und damit über ausreichende Leistungsreserven, so dass Kapazitätserweiterungen nicht erforderlich sind. Für die Colbitz - Letzlinger Heide gilt die Trinkwasserschutzverordnung (WSG CLH-VO) vom 15.06.2005. **Das Wasserschutzgebiet Born wurde mit Beschluss 0051 des Kreistages Haldens-**

leben vom 09.09.1981 festgelegt. Um die Trinkwasserefassungen bestehen Schutzgebiete der Schutzzonen I, II, IIIa und IIIb. Die Schutzzone I ist in der Regel der eingezäunte Bereich um den jeweiligen Tiefbrunnen, der im Flächennutzungsplan nur punktuell dargestellt werden kann. Die übernommenen Abgrenzungen beinhalten die Schutzzonen II und IIIa und IIIb je nach Kennzeichnung.

In der Schutzzone II befindet sich das Forsthaus Rabensol als Einzelbebauung im Außenbereich. Diese wurde nicht als Baufläche dargestellt. Erweiterungen sind somit nicht zulässig. In der Trinkwasserschutzzone IIIa befindet sich der gesamte Ortsteil Cröchern. Die Schutzgebietsverordnung lässt in der Zone IIIa die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen beschränkt zu. Die Handlungen bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Unzulässig sind jedoch neue Baugebiete. Die sind in Cröchern nicht vorgesehen, lediglich ein kleiner Ergänzungsbereich für den örtlichen Eigenbedarf. In der Trinkwasserschutzzone IIIa befinden sich auch die Wohnnutzungen im Außenbereich Jägerstieg Colbitz und Spitzer Berg. Diese wurden nicht als Bauflächen dargestellt. In der Schutzzone IIIb befinden sich die Wohnplätze Ellersell und das Bundesforstamt Steinberge. Ellersell wurde bestandsorientiert als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet dargestellt. Das Forstamt Steinberge befindet sich im Außenbereich. Insgesamt sind somit keine Konflikte mit den Trinkwasserschutzgebieten zu erwarten.

6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz

Zielvorstellungen

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

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
 - FFH- Gebiet Nr. 0024 DE 3735 301 Untere Ohre
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre soweit er sich im Plangebiet befindet.
 - FFH- Gebiet Nr. 0029 DE 3635 302 Colbitzer Lindenwald
Das FFH-Gebiet befindet sich westlich von Colbitz an der Grenze zum Truppenübungsplatz.
 - FFH- Gebiet Nr. 0035 DE 3536 301 Mahlpfuhler Fenn
Das Mahlpfuhler Fenn befindet sich im Nordosten der Verbandsgemeinde in der Gemarkung Burgstall an der Grenze zur Stadt Tangerhütte.
 - FFH- Gebiet Nr. 0037 DE 3637 301 Elbaue bei Bertingen
Das FFH-Gebiet umfasst den nördlichen Teil der Elbaue im Plangebiet mit dem Treuel.
 - FFH- Gebiet Nr. 0038 DE 3736 301 Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung
Das FFH-Gebiet grenzt südlich an das vorstehende Gebiet Elbaue bei Bertingen an. Es umfasst auch den Bereich der Einmündung der Ohre bis kurz vor Loitsche.
 - FFH- Gebiet Nr. 0184 DE 3636 302 Erlen - Eschenwald westlich von Mahlwinkel
Das FFH-Gebiet umfasst den Buktum zwischen Mahlwinkel und Wenddorf auf einer Gesamtfläche von 208 Hektar.

- FFH- Gebiet Nr. 0235 DE 3535 301 Colbitz-Letzlinger Heide
Das FFH-Gebiet umfasst den Hauptteil des Truppenübungsplatzes Altmark und reicht in Randflächen der Gemarkungen Colbitz und Neuenhofe darüber hinaus in Waldflächen. Weiterhin gehört eine Fläche im Gebiet des Truppenübungsplatzes östlich der Bundesstraße B 189 zum FFH-Gebiet.
- FFH- Gebiet Nr. 0282 DE 3636 303 Fledermausquartier Bunker Dornberg
Das Fledermausquartier befindet sich auf der Fläche der geplanten Haldenkapazitätserweiterung II der K+S Kali GmbH. Die Fläche wurde vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen.
- EU SPA- Gebiet Nr. 0011 DE 3437 401 Elbaue Jerichow
Das SPA-Gebiet ist deckungsgleich mit den FFH-Gebieten Elbaue bei Bertingen und Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung.
- EU SPA- Gebiet Nr. 0012 DE 3635 401 Vogelschutzgebiet Colbitz-Letzlinger Heide
Die Abgrenzung des SPA-Gebietes ist identisch mit dem FFH-Gebiet Colbitz-Letzlinger Heide. Sie umfasst nicht die östlich der Bundesstraße B 189 gelegene Teilfläche.
- EU SPA- Gebiet Nr. 0026 DE 3536 301 Vogelschutzgebiet Mahlpfuhler Fenn
Die Abgrenzung des Vogelschutzgebietes ist identisch mit dem FFH-Gebiet Mahlpfuhler Fenn.

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

- Biosphärenreservate

Im Osten des Gebietes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide befindet sich auf einer Fläche von 1335 Hektar das Biosphärenreservat Mittelbe. Das Biosphärenreservat wurde mit Bekanntmachung der Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 02.02.2006 (AZ 41.11-22421) verordnet.

Zweck der Erklärung zum Biosphärenreservat ist der Erhalt der biologischen Vielfalt sowie die Entwicklung und Förderung der reichen, überregional bedeutsamen Naturlandschaft und der beispielhaften landschaftsverträglichen, nachhaltigen Land- und Waldbnutzung und Regionalentwicklung entsprechend den "Internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate" im Rahmen des Programms "Mensch und Biosphäre" der UNESCO. Das Biosphärenreservat dient insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Strukturen einer natürlichen Flussaue und der Pflege und Entwicklung der durch die Elbe, ihre Nebenflüsse und Altwässer geprägten und historisch gewachsenen Landschaften. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Entwicklung der Elbe, der Nebenflüsse und Altwässer als Flussniederungen mit hoher Wassergüte und ihrer natürlichen Auendynamik, insbesondere der gewässerökologisch bedeutsamen Strukturen wie Kies-, Sand- und Schlammbänke, Abbruchkanten, Steilufer und der Prozesse, die diese morphologischen Strukturen unter Berücksichtigung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses ermöglichen. Unberührt bleiben Belange des Hochwasserschutzes des Landes insbesondere die erforderlichen Maßnahmen zur Unterhaltung und zur Sicherung der für den Hochwasserschutz notwendigen Anlagen.

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide berührt die Zone 1 (Kernzone), die Zone 2 (Pflegezone) sowie die Zone 3 (Entwicklungszone) des Biosphärenreservates (BR) Mittelbe. Die Grenze des Biosphärenreservates ist in der Planzeichnung gekennzeichnet soweit sie von den Grenzen der FFH-Gebiete abweicht. Die Kernzone umfasst die Bereiche in den bestehenden Naturschutzgebieten (NSG Rogätzter Hang - Ohremündung), in denen sich die Natur vom Menschen unbeeinflusst entwickeln kann. In der Kernzone ist grundsätzlich jegliche menschliche Nutzung ausgeschlossen, um die ungestörte Entwicklung natürlicher Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten sowie natürliche Abläufe zu vollziehen. Die Pflegezone dient der Erhaltung und Pflege von Ökosystemen, die durch menschliche Nutzung entstanden oder

beeinflusst sind. Sie umfasst ein breites Spektrum verschiedener Lebensräume für eine Vielzahl naturraumtypischer - auch bedrohter - Tier- und Pflanzenarten. Die Entwicklungszone umfasst die im Biosphärenreservat liegenden Landschaftsschutzgebiete (LSG Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung) und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird. Der Flächennutzungsplan sieht im Gebiet des Biosphärenreservates keine Ausweisungen neuer Baugebiete vor. Die dargestellten Sonderbauflächen für Häfen und Anlegestellen in Heinrichsberg und Rogätz orientieren sich am Bestand und stehen gemäß der Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung dem Schutzzweck des Biosphärenreservates nicht entgegen.

- Naturschutzgebiete

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

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

Bestand

In der Verbandsgemeinde Elbe-Heide befinden sich folgende förmlich festgelegten Naturschutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Colbitzer Lindenwald (NSG 0014)
Das Naturschutzgebiet Colbitzer Lindenwald ist neben den Wellenbergen / Rüsterberg bei Bebertal das älteste Naturschutzgebiet des Landkreises. Es wurde durch Verordnung vom 26.01.1939 auf Grundlage des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26.06.1935 festgesetzt. Das Schutzgebiet umfasst eine Fläche von 188,7 Hektar. Eine im Jahr 1992 erlassene einstweilige Sicherung einer Erweiterungsfläche ist inzwischen abgelaufen. Das Naturschutzgebiet zeichnet sich durch seinen Winterlinden - Traubeneichen - Hainbuchenwald aus. Dieser Wald gehört zu den Relikten der postglazialen Wärmezeit. Schutzziel ist die Erhaltung des in seiner Größe und Altersstruktur einmaligen Lindenmischwaldes.
- Naturschutzgebiet Mahlpfuhler Fenn (NSG 0044)
Das Naturschutzgebiet Mahlpfuhler Fenn wurde mit Verordnung vom 20.03.2002 wirksam. Es umfasst Flächen in den Landkreisen Stendal und Börde. Die Gesamtfläche beträgt 1.210 Hektar. Schutzziel des Naturschutzgebietes ist die Erhaltung des mesophil oligothropsauren Hangmoores einschließlich eines vielgestaltigen Dünenkomplexes mit wertvollen Eichenmischwäldern. Kernstück ist das Hangmoor, das als Totalreservat ausgewiesen ist. An die Moorflächen schließen sich Bereiche mit zunehmender Bewaldung an. Entbuschungs- und Anstaumaßnahmen wirken dieser Tendenz entgegen.
- Naturschutzgebiet Rogätzer Hang - Ohremündung (NSG 0015)
Das Naturschutzgebiet Rogätz Hang - Ohremündung wurde durch Verordnung des Regierungsbezirkes Magdeburg vom 29.03.1999 wirksam. Das Naturschutzgebiet umfasst einen großen Ausschnitt der Ohreaue im Mündungsbereich zur Elbe auf einer Fläche von insgesamt 261 Hektar. Charakteristisch ist der ca. 30 Meter hohe durch die Schmelzwässer des Elbe Urstromtales entstandene Steilhang. Unterhalb des Hanges schließt sich ein Streifen weitgehend ungestörter Aue mit einem Hangquellmoor an, dessen Torfmächtigkeit mehr als 4,7 Meter beträgt. Schutzziel des Naturschutzgebietes ist der Schutz und die Erhaltung eines charakteristischen Gesamtausschnittes der Ohre - Elbe - Aue mit naturnahen Waldgesellschaften und angrenzenden wiesenartigen Ersatzgesellschaften sowie die Sicherung des Feuchtgebietes und Hangquellmoores. Das Naturschutzgebiet befindet sich

zwischen Rogätz und Heinrichsberg, deren direkte Verbindung durch einen Radweg Ziel der Gemeinden Loitsche - Heinrichsberg und Rogätz ist. Dieser Radweg müsste das Naturschutzgebiet queren. Dies erfordert eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Naturschutzgebietes und einen Nachweis der FFH-Verträglichkeit. Diese beiden Sachverhalte bedürfen der Klärung bevor eine solche Wegeverbindung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden kann. Auf eine Darstellung dieses Radweges wurde daher vorerst verzichtet.

- Landschaftsschutzgebiete

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

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

Bestand

Folgende Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Landschaftsschutzgebiet Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbeniederung (LSG 0015OK)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Ohrekreises vom 01.11.1994 verordnet. Es umfasst Flächen im Südosten der Verbandsgemeinde südlich von Heinrichsberg. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, insbesondere um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten bzw. wiederherzustellen und um das Landschaftsbild zu pflegen, zu beleben und zu gliedern,
- die Erhaltung und Wiederherstellung von Altwässern als naturnahe Biotope in möglichst großer Vielfalt der Sukzessionsstadien,
- die Erhaltung und Neuanlage von Kleingewässern als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten,
- die Erhaltung von Feuchtgrünland als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten,
- die Neuanlage von Flurholzstreifen sowie Baum- und Buschreihen an Wegen, Vorflutern oder Bewirtschaftungsgrenzen mit standorttypischen Gehölzarten zur Gliederung des Landschaftsbildes und zur Schaffung von Biotopverbundsystemen,
- die Freihaltung des Gebietes von Bebauung und die landschaftliche Einbindung von Ortsrändern und der vorhandenen Campingplätze, Freibäder und Gartenlaubenkolonien, Anwesen und sonstigen baulichen Anlagen, insbesondere die Erhaltung von Wiesen und Streuobstwiesen,
- die Erhaltung der Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren,
- die Erhaltung bzw. Verbesserung der Ruhe und der Eignung des geschützten Gebietes für die ungestörte Erholung in Natur und Landschaft sowie,
- die Vergrößerung der Waldfläche durch Aufforstung mit standorttypischen Bäumen in Mischkultur sowie die Erhaltung, Wiederherstellung und Freihaltung von Waldrändern, die als Waldsaum gestaltet den abgestuften Übergang zu Feldflur, Gewässern und Siedlungen darstellen und zahlreichen Pflanzen- und Tierarten vielfältige Lebensmöglichkeiten bieten.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet sind keine Konflikte zu verzeichnen.

Landschaftsschutzgebiet Lindhorst - Ramstedter Forst (LSG 0014OK)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Ohrekreises vom 17.06.2005 neu verordnet. Es umfasst Flächen im Süden der Verbandsgemeinde südlich von Colbitz, nördlich von Schricke bis nach Angern reichend. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

(2) Der besondere Schutzzweck der Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet ist die Sicherung, Erhaltung, Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung eines für die Colbitz-Letzlinger Heide typischen und bedeutenden strukturreichen Landschaftsteiles mit einer Vielzahl von Wald-, Ackerland-, Grünland-, Feuchtgebiets- und Trockenstandorten. Dazu gehören insbesondere:

1. die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters, des Landschaftsbildes sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
2. die Erhaltung standortheimischer Laubwaldgesellschaften sowie die Rückführung nicht standortheimischer Nadelholzforsten in Laubwald unter Förderung der potentiell natürlichen Vegetation;
3. die Erhaltung des vorhandenen Grenzlinienreichtums, der sich vor allem aus einer zum Teil kleinflächigen Wald- Offenlandverteilung ergibt;
4. die Erhaltung naturnaher Bachläufe und Auen sowie die Revitalisierung gestörter Bereiche;
5. die Erhaltung und Förderung von Söllen und anderen Standgewässern;
6. die Erhaltung natürlichen Grünlandes und die Förderung der Rückführung von Ackerland auf typischen Grünlandstandorten in Grünland;
7. die Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Flurgehölzen, Hecken, Baumreihen und Einzelgehölzen, insbesondere an Wegen und Vorflutern;
8. die Erhaltung, Wiederherstellung und Pflege von Wegrainen, Ruderalstellen, Trockenrasen sowie reich strukturreichen Waldrändern;
9. die Erhaltung der Artenvielfalt der Flora und Fauna, insbesondere solcher Arten, die im Bestand bedroht sowie für die Landschaft typisch sind;
10. die Erhaltung und Entwicklung historisch gewachsener, reich strukturierter Ortsränder;
11. die Erhaltung und Förderung der Vegetation der Trockenstandorte, insbesondere der Sand-trockenrasen an Waldrändern;
12. die Erhaltung der ökologischen Vielfalt im Schutzgebiet;
13. die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft;
14. die Nutzung der Funktion des Gebietes als Pufferzone für eine Vielzahl Naturdenkmale und nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützter Biotope;
15. die Freihaltung des Gebietes von zusätzlicher Bebauung und die verbesserte landschaftliche Einbindung der Ortsränder, Gartenanlagen und der sonstigen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäude sowie der neu erbauten bzw. rekonstruierten Verkehrsstraßen.

(3) Alle den Charakter des Landschaftsschutzgebietes und den besonderen Schutzzweck fördernden Entwicklungsmaßnahmen werden vom Landkreis unterstützt.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet in seiner derzeitigen Abgrenzung besteht ein Konflikt durch die Darstellung einer Wohnbaufläche an der Lindenstraße in Lindhorst. Der Konflikt bedarf der Lösung durch eine vorherige Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet. Die Änderung wurde beim Landkreis Börde beantragt. Sie soll parallel zum Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan erfolgen und muss vor dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen werden.

- Naturdenkmäler

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

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

(§ 28 BNatSchG)

Bestand

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

1. Flächennaturdenkmale (vor 1990 verordnet)

- FND 0012 OK Alte Eichen Born
- FND 0024 OK Schützensol mit Alteichenbestand Colbitz
- FND 0025 OK Mischwaldstück Tartarbusch Colbitz
- FND 0026 OK Mischwaldstück Schneiderdamm Colbitz
- FND 0030 OK Großer Synder Heinrichsberg
- FND 0031 OK Altwasser Nachtweide Heinrichsberg
- FND 0033 OK Ohremäander Loitsche
- FND 0034 OK Westteil Kleine alte Elbe Loitsche
- FND 0038 OK Unterhagen Rogätz
- FND 0039 OK Laxhorn Rogätz
- FND 0040 OK Mischwaldstück Unterhagen Rogätz
- FND 0048 OK Altwasser Fauler See Zielitz
- FND 0049 OK Kleiner Buktum Angern
- FND 0050 OK Englischer Berg Angern
- FND 0051 OK Möhrings Grund Burgstall
- FND 0052 OK Weidendickicht am Oken Burgstall
- FND 0053 OK Laubgehölze an der Buschmühle Cröchern

2. Einzeldenkmale der Natur

- ND 0001 OK drei Eichen Rogätz
- ND 0014 OK Eiche im Vogelsang Neuenhofe
- ND 0023 OK Traubeneiche (Prinzeneiche) Schricke
- ND 0027 OK Winterlinde Schricke
- ND 0028 OK Rotbuchengruppe Ramstedt
- ND 0037 OK zwei Sölle westlich Ellersell
- ND 0038 OK Robinienhain westlich Ellersell
- ND 0039 OK Blutbuche Colbitz
- ND 0040 OK zwei Traubeneichen Colbitz
- ND 0042 OK Doppelkronenkiefer Colbitz
- ND 0043 OK Soll Ottersborn mit Alteiche
- ND 0044 OK weiße Rosskastanie Colbitz
- ND 0045 OK Birken - Lindenallee Lindhorst
- ND 0059 OK Pyramideneiche Heinrichsberg
- ND 0068 OK Winterlinde Ramstedt
- ND 0075 OK Rotbuche Heinrichshorst
- ND 0076 OK Stieleiche südlich Heinrichshorst
- ND 0077 OK Gingkobaum Rogätz
- ND 0078 OK Feldahorn Rogätz
- ND 0079 OK Feldulme Rogätz
- ND 0098 OK Robinie Schricke
- ND 0099 OK Schlehenhecke Angern

- Geschützte Landschaftsbestandteile

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

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§ 29 BNatSchG).

Bestand

Geschützte Landschaftsbestandteile in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sind:

- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 35 Zentimetern, Sträucher mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter, Feldgehölze ab 10 m² sowie alle freiwachsenden Hecken, festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und die im öffentlichen Interesse erfolgten bzw. mit öffentlicher Förderung durchgeführten Pflanzungen im Außenbereich gemäß der Gehölzschutz- Verordnung des Landkreises Börde vom 15.12.2010
- geschützte Geotope - Ergänzung nach Zuarbeit durch Landesamt für Geologie und Bergwesen
- geschützte Parks
 - GP 0011 OK Schlosspark Ramstedt Loitsche
 - GP 0012 OK Park Schricke Zielitz
 - GP 0015 OK Park Heinrichshorst Rogätz

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

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

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

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

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

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

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

Dies sind:

- Kompensationsmaßnahmen für den Lückenschluss der Bundesautobahn A 14 (mit A 14 in der Planzeichnung bezeichnet)
- Kompensationsmaßnahmen für die 1. Haldenkapazitätserweiterung der K+S Kali GmbH Zielitz gemäß der Planfeststellung vom 04.10.2005 (mit K+S in der Planzeichnung bezeichnet)
- Teile der Kompensationsmaßnahmen für die zweite Haldenkapazitätserweiterung, die bereits jetzt vorbereitet werden (ebenfalls mit K+S in der Planzeichnung bezeichnet)
- Kompensationsmaßnahmen für den Neubau der Photovoltaikanlage auf dem Kasernengelände Hillersleben gemäß dem wirksamen Bebauungsplan (Mit PV Kaserne bezeichnet)
- Kompensationsmaßnahmen für das Sondergebiet Baustoffaufbereitung der Firma Papenburg auf der Deponie Colbitz (mit Papenburg bezeichnet)
- Kompensationsmaßnahmen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Gartenstraße Cröchern (mit GE Cröchern bezeichnet)
- Kompensationsmaßnahmen des LHW für Eingriffe durch Hochwasserschutzmaßnahmen (mit LHW bezeichnet)

Der Flächennutzungsplan sieht bauliche Erweiterungen von Ortslagen, die nicht bereits bauplanungsrechtlich gesichert waren nur an wenigen Stellen vor und beinhaltet erhebliche Rücknahmen bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplanungen für Baugebiete, die nicht umgesetzt wurden. Hierdurch sind erhebliche Ausgleichserfordernisse für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die ein Untersuchungserfordernis bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfordern, nicht zu erwarten. Soweit für gemeindliche Vorhaben Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sind hierfür drei Schwerpunktaufgaben zu erkennen:

- die Behebung von Rekultivierungsdefiziten an den Kiessandtagebauen Nachtweide Heinrichsberg und südlich von Neuenhofe westlich der Kreisstraße K 1106
- der weitere Rückbau militärischer Liegenschaften außerhalb des Truppenübungsplatzes Altmark
- die Ergänzung der Maßnahmen des ökologischen Verbundsystems entlang der Gewässer, Schwerpunkt bildet hier der Hägebach in Colbitz

Von den vorstehenden Maßnahmen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Maßnahmenflächen auf den beiden Kiessandgruben in den Bereichen mit Rekultivierungsdefiziten
- Maßnahmenflächen auf dem Kasernengelände Hillersleben und am Köhlerberg Hillersleben
- Maßnahmenflächen am Hägebach zwischen Planckener Weg und Letzlinger Straße in Colbitz

Die Maßnahmen auf dem Kasernengelände Mahlwinkel überlagern sich mit anderen vorgesehenen Nutzungen und wurden daher nicht gesondert dargestellt. Ein städtebauliches Er-

fordernis für die Darstellung zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan ist nicht erkennbar. Die Landschaftspläne empfehlen eine Vielzahl von Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bekämpfung von Erosionen oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf die Landschaftspläne verwiesen.

7. VERFAHREN

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen von fünf Bürgern abgegeben.

Ein Bürger regte an, einen Grundstücksteil nördlich des Sportplatzes in Neuenhofe in die Bauflächen einzubeziehen. Er befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortes. Der Anregung wurde gefolgt.

Ein zweiter Bürger regte an, in Colbitz auf den Flächen zwischen dem Fliederweg und Zur breiten Wiese die zwischenliegenden Gehölzflächen mit in die Bauflächen einzubeziehen. Begründet wurde dies mit der Gefährdung durch umstürzende Bäume. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2-4 BauGB darf Wald nur bei Nachweis der Notwendigkeit der Umwandlung in Anspruch genommen werden. Dabei ist nachzuweisen, dass andere Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht bestehen. In Colbitz sind weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung ohne die Inanspruchnahme von Wald oder landwirtschaftlichen Flächen gegeben (zum Beispiel zwischen der Letzlinger Straße und dem Plankener Weg). Für eine Inanspruchnahme von Waldflächen kann daher der Nachweis einer Notwendigkeit nicht erbracht werden. **Allerdings ist ein Gefährdungspotential nicht auszuschließen. Da die Flächen Bestandteil des Siedlungsbereiches sind, werden sie als Grünflächen dargestellt. Eine Waldumwandlung, zum Beispiel in Gartenbereiche ist somit nicht ausgeschlossen. Sie bedarf jedoch der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde, die entsprechende Ersatzaufforstungen fordern wird.** Der Erwerber des Forsthauses Rabensol westlich von Colbitz teilte mit, dass er die Gebäude zukünftig nicht für touristische Zwecke wie im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt entwickeln möchte, sondern die bisherige Nutzung fortsetzen bzw. die Gebäude teilweise gewerblich und durch eine therapeutische Einrichtung nachnutzen möchte. Auf die Darstellung eines Sondergebietes Tourismus wurde daher für die Fläche verzichtet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Außenbereichsgrundstück handelt und eine Baugebietsdarstellung hier nur zulässig ist, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse an der Entwicklung gegeben ist, was zum Beispiel durch die Förderung des Tourismus gegeben wäre. Die privaten Absichten der Nachnutzung des erworbenen Grundstückes sind kein öffentliches Interesse. Sie finden ihre Grenzen an den im Rahmen des Bestandsschutzes zulässigen Nutzungen. Eine Baugebietsdarstellung ist hierfür nicht zulässig. Da sich das Grundstück in der Trinkwasserschutzzone II befindet ist eine gewerbliche Nutzung, die über den Bestandsschutz hinausgeht, unzulässig. Das Grundstück wurde als Außenbereichsgrundstück in die angrenzenden Waldflächen einbezogen und nicht gesondert dargestellt. Es ist damit der Siedlung am Wasserwerk, den Gebäuden Spitzer Berg, Schneiderdamm oder dem Forsthaus Steinberge gleichgestellt, die ebenfalls nicht gesondert dargestellt werden.

Eine Bürgerin aus Colbitz hat umfangreiche Anregungen vorgetragen, die zum erheblichen Teil nicht in die planerische Zuständigkeit der Verbandsgemeinde Elbe-Heide fallen, sondern auf Bundes-, Landes- oder Landkreisebene entschieden werden und nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die betrifft die Fragen der Abgrenzung und Begehrbarkeit des Truppenübungsplatzes und des Jägerstiegs, ebenso wie die Frage des Grundzentrums, die durch die Regionale Planungsgemeinschaft zu entscheiden ist. In Bezug auf das Grundzentrum ist nach derzeitiger Abstimmung nicht strittig, dass Colbitz Teilfunktionen eines Grundzentrums zugebilligt werden. Die Bürgerin regte an, das Radwegenetz in der Verbands-

gemeinde Elbe-Heide insbesondere in den Verbindungen Neuenhofe - Haldensleben, Colbitz - Dolle - Burgstall - Uchtdorf - Tangerhütte und Colbitz - Angern zu verbessern und ein zusammenhängendes Radverkehrsnetz auf Grundlage einer Radverkehrskonzeption zu schaffen. Die Anregung zur Verbesserung der Radverkehrsverbindungen Colbitz – Dolle und Burgstall - Dolle wurde auch durch Bürger aus Dolle ergänzend vorgetragen. Der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sind die Defizite an Radverkehrswegen bekannt, deren gravierendste Ergänzung durch die Verbindungen zwischen Neuenhofe und Haldensleben und zwischen Angern und Colbitz als Zielstellungen im Flächennutzungsplan enthalten sind. Grundsätzlich ist jedoch zu bemerken, dass der Flächennutzungsplan sich nicht an den Wünschen, sondern an ihrer Umsetzbarkeit orientieren muss. Die Errichtung von straßenbegleitenden Radwegen an klassifizierten Straßen obliegt dem Straßenbaulastträger, der hierfür eigene Prioritätenlisten erarbeitet. Straßenbegleitende Radwege an der Bundesstraße B 189 in der Verbindung Colbitz - Dolle oder an der Landesstraße L 29 in der Verbindung Dolle - Burgstall - Tangerhütte sind in den langfristigen Bedarfsplanungen des Bundes und des Landes nicht enthalten. Ihnen ermangelt es hierdurch an einer Umsetzbarkeit. Für alternative Führungen abseits der Straßen wären gemeindliche Finanzierungsmittel erforderlich, die aufgrund der großen Entfernungen zwischen den Siedlungen in der Verbandsgemeinde und der geringen Siedlungsdichte einen durch die Gemeinden nicht zu finanzierenden Umfang annehmen würden. Insofern stellen die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmen den nach Auffassung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide umsetzbaren Teil wünschenswerter Radwegeplanungen dar. Der Flächennutzungsplan steht jedoch der Schaffung weiterer Radwege nicht entgegen, wenn auf Grundlage einer Radverkehrswegekonzeption und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln sich weitere Radwegeplanungen als umsetzbar erweisen. Der Flächennutzungsplan kann jedoch eine solche verkehrliche Fachplanung nicht ersetzen.

Die Bürgerin regte ferner an, eine Schwimmhalle in Colbitz zu errichten. Hierfür ist eine finanzielle Umsetzbarkeit durch die Gemeinde nicht erkennbar.

7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden zehn Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. Zwei Bürger regten an, in ihrem Besitz befindliche Grundstücke nördlich der Letzlinger Straße in Colbitz als Bauflächen darzustellen. Derzeit ist eine Darstellung als Baufläche jedoch nicht möglich. Die Verbandsgemeinde hat für jede Gemeinde und jeden Ortsteil den Bauflächenbedarf ermittelt. Dieser Bauflächenbedarf beträgt für Colbitz 43 Bauplätze. Von diesen 43 Bauplätzen sind 25 im Zusammenhang bebauter Ortsteile bzw. in Bebauungsplangebietten vorhanden. Der zusätzliche Bedarf beträgt somit 18 Bauplätze. Dieser Bedarf soll gemäß den Zielvorstellungen der Gemeinde auf den zusätzlich als Bauflächen dargestellten Flächen zwischen Rosenweg - Letzlinger Straße - Plankener Weg gedeckt werden. Hier sind 24 Bauplätze vorgesehen. Dies überschreitet den berechneten Bedarf bereits um 6 Bauplätze. Grundsätzlich soll sich die Siedlungstätigkeit in Colbitz auf eine weitere Verdichtung der Ortslage konzentrieren. Bei rückläufigen Einwohnerzahlen soll eine Expansion in bisher unbebaute Außenbereiche unterbleiben bzw. nur dann erfolgen, wenn die Erschließung bereits vorhanden ist. Dies ist bei den beantragten Grundstücken nicht der Fall. Deshalb kann der Anregung nicht gefolgt werden. Eine spätere Bebaubarkeit ist aufgrund der in das Siedlungsgefüge integrierten Lage nicht grundsätzlich auszuschließen.

Weiterhin hat ein Bürger aus Tangerhütte mit Grundbesitz in Mahlwinkel angeregt, Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft und Vorranggebiete für Natur und Landschaft zu löschen bzw. zu verändern. Die vom Bürger angeregte Löschung von Vorbehalts- und Vorranggebieten ist keine im Flächennutzungsplan durch die Verbandsgemeinde zu treffende Entscheidung. Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete werden im Regionalen Entwicklungsplan durch die Regionale Planungsgemeinschaft festgelegt und können nur in diesem Planwerk und dem Verfahren einer Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes erlassen, aufgehoben oder geändert werden. Der Regionale Entwicklungsplan wurde vorliegend nicht zur Abstimmung und Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt.

Weiterhin regte er an, bisherige Waldflächen mit baulichen Resten der Sowjetarmee als Sondergebiet auszuweisen. Der Antragsteller beabsichtigt, den bestehenden Windpark auf den Flächen zu erweitern.

Die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan setzt jedoch konkrete Planungsabsichten voraus. Sonderbauflächen sollen grundsätzlich nur mit einer konkreten Zweckbestimmung dargestellt werden. Diese ist allein aus dem Vorhandensein von Resten der ehemaligen militärischen Nutzung nicht erkennbar. Diese haben aufgrund der Dauer der Nutzungsunterbrechung weitgehend ihren Bestandsschutz verloren. Die Flächen sind örtlich überwiegend forwirtschaftlich bewirtschaftete Waldflächen und werden entsprechend dem Bestand als Waldflächen dargestellt. Die Planungsabsicht auf dem Gebiet eine Erweiterung des Windparks vorzusehen, kann nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entschieden werden. Hierzu ist die Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes erforderlich, in dem die Eignungsgebiete für Windenergie abschließend festgelegt werden. Diese entfalten als Ziel der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Bindungswirkung. Diese beinhaltet, dass die Verbandsgemeinde außerhalb dieser Eignungs- oder Vorranggebiete für Windenergie keine eigenen Sonderbauflächen für Windenergie im Flächennutzungsplan darstellen darf. Die Sonderbauflächen dürfen nicht wesentlich von den im Regionalen Entwicklungsplan festgesetzten Flächen abweichen.

Ein Bürger aus Hillersleben regte an, zwei Flurstücke in ehemaligen Militärgelände nicht als Ausgleichsfläche für Photovoltaikanlagen sondern als Bauflächen darzustellen. Die Flächen seien mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide schätzt ein, dass die Flächen zwar nicht Bestandteil aktueller Kompensationsmaßnahmen für die Photovoltaikflächen sind, sich aber grundsätzlich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eignen. Die auf dem Grundstück vorhandene bauliche Anlage wurde im Rahmen der Errichtung der militärischen Liegenschaften Hillersleben wohl in den 30er Jahren im Außenbereich nach § 35 BauGB errichtet. Sie diene von Anfang an bis zum Abzug im Jahr 1994 als militärische Liegenschaft. Seit 1994 stehen die baulichen Anlagen leer. Der Bestandsschutz ist hierdurch erloschen. Da sich die Gebäude im Außenbereich befinden und keine organische Ergänzung der Siedlungsstruktur darstellen, sind sie abzureißen. Um diese Maßnahmen finanziell umsetzen zu können, ist eine Darstellung als Kompensationsfläche für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sinnvoll, da die durch den Abbruch entstehende Aufwertung für Boden, Natur und Landschaft zum Beispiel an Dritte zur Kompensation von Eingriffen veräußert werden kann. Der Bedarf an Wohnbauflächen für Hillersleben wurde ermittelt. Er wird durch bestehende Baulücken innerhalb der Ortslage und eine Entwicklung am Nordrand von Hillersleben Siedlung gedeckt. Zusätzliche Bauflächen sind nicht erforderlich und nicht zulässig, da sich die Bauflächenbereitstellung in Hillersleben gemäß den für die Gemeinde verbindlichen Zielen der Raumordnung am Eigenbedarf zu orientieren hat.

Ein Bürger aus Cröchern macht auf die bestehenden negativen Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen durch die Entnahme von Grundwasser in der Wasserefassung Cröchern des Wasserwerkes Colbitz aufmerksam und bittet den Sachverhalt im Flächennutzungsplan darzulegen. Die durch den Bürger dargelegte Wasserproblematik betrifft jedoch nicht die Flächennutzungsplanung und bedarf daher keiner Behandlung in der Begründung des Flächennutzungsplanes. Aufgabe der Begründung ist es, in der Planzeichnung vorgenommene Darstellungen zu begründen und zu erläutern. Bei dem Sachverhalt der Grundwasserabsenkung handelt es sich um Auswirkungen, die auf Grundlage von Entnahmegenehmigungen der zuständigen Wasserbehörden aufgetreten sind. Sie können über Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht geregelt oder vermindert werden, da es der Verbandsgemeinde hierfür an der Zuständigkeit ermangelt. Es wird nicht verkannt, dass die Auswirkungen von Grundwasserabsenkungen für Cröchern nicht unbeachtlich sind. Die Begründung zum Flächennutzungsplan ist jedoch nicht geeignet, Sachverhalte zu erläutern, die mit den Regelungsgegenständen des Planes nicht in Verbindung stehen.

Zwei Bürger aus Neuenhofe beantragen die Aufnahme weiterer Flächen als Bauflächen in den Flächennutzungsplan. Dies ist jedoch nicht möglich. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat für die Gemeinde Westheide den Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2025 ermittelt. Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes sind für die Eigenentwicklung von Neuenhofe insgesamt 9 Bauplätze erforderlich. Bereits im Bestand sind in rechtsverbindlichen Bebauungs-

plänen und im Zusammenhang der bebauten Ortslage noch 35 Bauplätze vorhanden. Somit besteht ein deutliches Überangebot an Bauflächen, dass durch eine Vergrößerung von Baugrundstücken in den Bebauungsplangebieten (von bisher 500 bis 600 m² auf ca. 800 bis 1000m² Grundstücksgröße) reduziert werden soll. Die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen ist planerisch nicht erforderlich und nicht zulässig. Gemäß Ziel 26 (Z 26) des Landesentwicklungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung in den nicht zentralen Orten, hierzu gehört Neuenhofe, auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dieses Ziel bindet die Verbandsgemeinde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in ihren Entscheidungen. Sie darf keine Bauflächen darstellen, die den Rahmen der Eigenentwicklung deutlich überschreiten. Da bereits im Bestand ein Überangebot an Bauflächen besteht, darf die Verbandsgemeinde in Neuenhofe keine neuen Bauflächen darstellen, es sei denn, es besteht ein nachgewiesener Sonderbedarf wie für die Arztpraxis an der Forststraße.

Ein Einwohner aus Loitsche fragt an, welche Rechtswirkung die ausgewiesene Darstellung von Denkmalen im Flächennutzungsplan hat und nach welchen Kriterien sie erfolgt. Hierzu ist zu erläutern, dass die Übernahme von Denkmalen in den Flächennutzungsplan rein informativen Charakter hat. In der Planzeichenerklärung sind sie als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Verbindlich für Denkmale ist die Denkmalliste. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass Denkmale auch ohne Aufnahme in Listen als solche einzustufen sind, wenn sie Denkmalcharakter aufweisen. Die Verzeichnung von Denkmalen im Flächennutzungsplan erfolgt nicht auf Grundlage der denkmalrechtlichen Bedeutung, sondern aufgrund ihrer Raumwirksamkeit und der Bedeutung für die Grundzüge der Bodennutzung. Baudenkmale in der offenen Landschaft haben aufgrund der Prägung des Landschaftsbildes eine großräumigere Raumbedeutung. Gleiches trifft auf die weit als Landmarken erkennbaren Kirchen oder großen Schlossanlagen und Parks in der Landschaft zu. Die Kennzeichnung im Plan erfolgte aufgrund einer Zuarbeit der Denkmalbehörde.

Weiterhin fragt er an, ab wann Bodenbelastungen kennzeichnungspflichtig sind und warum die Auswirkungen der Versalzung in Loitsche nicht gekennzeichnet wurden. Die Kennzeichnung erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Böden erfolgte aufgrund einer Zuarbeit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde. Sie hat wie die Denkmale nur hinweisenden Charakter und entfaltet keine Außenwirkung. Grundlage der Kennzeichnung ist das Verzeichnis des Altlastenkatasters des Landes Sachsen-Anhalt. Die dort verzeichneten Standorte wurden auf vorliegende Gutachten / Erkundungen, aus denen sich Erkenntnisse über eine tatsächliche Belastung gewinnen lassen, überprüft. Für die Standorte, für die keine Untersuchungen vorliegen, wurde die Wahrscheinlichkeit des tatsächlichen Vorliegens von Belastungen durch die Untere Abfallbehörde bewertet. In Abhängigkeit davon wurden die Standorte als "erheblich belastet", als "Altlastenverdacht" oder nicht gekennzeichnet. Nicht gekennzeichnet wurden die Standorte, die im Altlastenkataster inzwischen archiviert wurden. Dabei handelt es sich um Standorte, bei denen aufgrund abgelaufener Zeiträume mit einem natürlichen Abbau der zu meist organischen Belastungen gerechnet werden kann und für die kein Untersuchungsbedarf besteht. Die durch den Bürger angeführte Versalzung betrifft im Wesentlichen das Grundwasser zwischen den Rückstandshalden und der Elbe. Grundwasser und Boden sind differierend zu betrachtende Schutzgüter. Der Gesetzgeber hat eine Kennzeichnungspflicht nur für belastete Böden festgelegt. Aussagen zur Grundwasserversalzung im Raum Loitsche wurden in der Begründung auf Anregung der K+S Kali GmbH ergänzt. Im Altlastenkataster werden diese Verunreinigungen nicht geführt.

Weiterhin fragt der Bürger an, seit wann das Gebiet südlich der Landesstraße L 44 dem Biosphärenreservat angehört. Das UNESCO Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe (Teilraum Mittelbe) besteht seit 1997. Die Abgrenzung der Fläche im Bereich der Verbandsgemeinde besteht unverändert seit der Verordnung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 02.02.2006.

Ein Unternehmen, das die Errichtung einer Photovoltaikanlage in Mahlwinkel beabsichtigt, weist darauf hin, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht mit dem am 23.06.2015 beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt. Der Bebauungsplan Nr.3 "Ehemaliger militärischer Bereich - Sondergebiet Photovoltaik" ruhte mehrere Jahre, so dass von einer Durchführung des Planverfahrens nicht mehr ausgegangen werden konnte. Die Abgrenzung wurde daher pauschaliert anhand der bebauten Konversionsfläche in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Abweichung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan berührt nicht die

Grundzüge der Bodennutzung. Es handelt sich um eine Grenzkorrektur, die im Rahmen des Entwickelns aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs.2 BauGB bleibt. Insofern ist eine Korrektur der Abgrenzung nicht erforderlich.

Eine Bürgerin aus Mahlwinkel regte an, ein Flurstück nördlich der Bertinger Straße, dass sie gewerblich nutzt in die gemischte Baufläche einzubeziehen, da dieses auch bisher im Flächennutzungsplan so dargestellt war. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat hierzu wie folgt Stellung bezogen. Der bisher wirksame Flächennutzungsplan Mahlwinkel wurde im Jahr 1994 aufgestellt. Er beinhaltet Zielsetzungen, die sich aus den damaligen Entwicklungsprognosen abgeleitet haben. Hierbei war östlich der Bahnlinie eine zusammenhängende Baugebietsentwicklung eines Mischgebietes vorgesehen, die sich im Norden von der Cobbeler Straße bis zur Bertinger Straße erstreckt. Diese Planungsabsicht hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Aufgrund des Einwohnerrückgangs ist ein Bedarf für größere Baugebietsentwicklungen in Mahlwinkel nicht mehr gegeben. Kleinere gemischte Bauflächen wurden südöstlich der Zibbericker Straße dargestellt. Diese decken den Bedarf für Mahlwinkel ab. Das Flurstück 92/9 der Flur 6, Gemarkung Mahlwinkel wird derzeit nicht baulich genutzt. Die nähere Umgebung weist eine Streubebauung durchsetzt mit unbebauten Grundstücken auf. Die Flächen sind unbeschadet der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Ein Bebauungszusammenhang ist nicht erkennbar. Von der Ortslage sind die Flächen durch die Bahnlinie getrennt. Eine Baugebietsdarstellung auf der Fläche würde die Verfestigung einer Splittersiedlung im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB fördern. Dies entspricht nicht den anerkannten Regeln des Städtebaus und ist daher nicht zulässig. Unbeschadet der Darstellungen des Flächennutzungsplanes genießen auf Grundlage von Genehmigungen ausgeübte Nutzungen im Außenbereich Bestandsschutz.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2014 beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in die Planzeichnung und Begründung eingearbeitet. Nachfolgend wird nur auf die Sachverhalte Bezug genommen, deren Einarbeitung nicht erfolgte, da nach Auffassung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide andere Belange überwiegen und den Anregungen daher nicht gefolgt werden konnte.

Anregungen Landkreis Börde

Der Landkreis Börde hat auf den Konflikt des Eignungsgebietes Mahlwinkel mit der Anlage für Geländemotorsport der Panzer Power GmbH und der Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Panzergaragen hingewiesen. Gemäß den Abstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde ist dieser Konflikt lösbar, wenn die Anlagen wie die PV-Anlagen auf der Landebahn nur unter der auflösenden Bedingung einer Genehmigung von diesen Vorhaben entgegenstehenden Windenergieanlagen erfolgt. Die Darstellung wurde als Sonderbaufläche Wind mit dem Hinweis auf die zusätzlichen Anlagen vorgenommen.

Die Immissionsschutzbehörde hat auf Immissionskonflikte der geplanten Wohngebiete in Zielitz hingewiesen. Die Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzungen und angrenzenden Eisenbahnanlagen bzw. des Schwimmbades werden im Umweltbericht behandelt.

Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung die Bauflächenerweiterung in Loitsche als Wohnbaufläche darzustellen. Die Fläche ist zu klein, um einen eigenen Gebietscharakter auszubilden. Angrenzend sind gemischte Nutzungen vorhanden, die eine nur in Dorfgebieten zulässige Tierhaltung von Pferden einschließlich des Reitplatzes beinhalten. An der Darstellung gemischter Bauflächen wird daher festgehalten.

Auf den Sachverhalt des Schutzbedürfnisses des Campingplatzes gegenüber einer Tank- und Rastanlage wird im Umweltbericht hingewiesen. Eine Untersuchung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die untere Wasserbehörde regt eine Aufnahme des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung in die Planzeichnung an. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da dies im Landesentwicklungsplan und im Regionalen Entwicklungsplan räumlich konkretisiert festgelegt wird. Diese Planzeichnungen sind in der Begründung unter Punkt 2.5. angeführt. Die Planauszüge sind in der Begründung abgebildet.

Die untere Naturschutzbehörde regte an, die brachgefallenen Gärten südwestlich von Rogätz als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen und zur Streuobstwiese zu entwickeln. Dies wäre auch nach Auffassung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide grundsätzlich möglich, jedoch besteht in Rogätz ein wesentlicher Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Naturhaushalt ausschließlich durch die geplante zweite Haldenerweiterung. Da hierbei ausschließlich Flächen für Wald verloren gehen, hat die entsprechende Kompensation durch Aufforstung anderer Flächen zu erfolgen. Für eine Aufforstung eignen sich die Gartenanlagen nicht. Daher ist für die Durchführung dieser Maßnahme kein städtebaulicher Bedarf erkennbar, der eine Darstellung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft begründen würde. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche nicht entgegen.

Die weiteren Anregungen und Hinweise auf Überschwemmungsgebiete, Aufforstungsflächen etc. wurden in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

Anregungen Landeszentrum Wald Betreuungsfortsamt Letzlingen

Das Landeszentrum Wald weist darauf hin, dass die militärische Nutzung der Colbitz-Letzlinger Heide nicht erweitert werden darf und dass erhebliche Beeinträchtigungen durch den Bau der Bundesautobahn A 14 und einer 380 kV Trasse Wolmirstedt - Perleberg entstehen. Diese Sachverhalte sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu behandeln, da es sich um Planungen handelt, die durch übergeordnete Planverfahren nach § 37 bzw. § 38 BauGB entschieden werden und für die eine kommunale Zuständigkeit nicht gegeben ist. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat für diese Vorhaben lediglich das Recht im Rahmen der Beteiligungsverfahren als Betroffener mitzuwirken. In den Flächennutzungsplan sind diese Planungen zu übernehmen.

Anregungen des Landesverwaltungsamtes

Das Landesverwaltungsamt weist darauf hin, dass das Baugebiet "An der breiten Wiese / Plankener Weg" in Colbitz größer ist als im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Flächen, die über die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinausgehen, sind im Bebauungsplan als Grünflächen und Kompensationsflächen festgesetzt. Eine Übereinstimmung mit der Darstellung ist somit gegeben.

Ein weiterer Hinweis beinhaltet die Mitteilung, dass sich im Überschwemmungsgebiet der Ohre am Rand des Ortsteiles Loitsche noch unbebaute Bauflächen im Überschwemmungsgebiet befinden. Die Grenze der Bauflächen wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes korrigiert, so dass nur noch bereits bebaute Grundstücksteile im Überschwemmungsgebiet als Bauflächen dargestellt wurden.

Ein Hinweis betrifft die Fläche des Campingplatzes am Sandkrug, die sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Rohstoffgewinnung "Angern Sandkrug" befindet. Der Vorbehalt wurde berücksichtigt. Die Flächen des Nord- und des Südsees sind bereits ausgeküstet und aus dem Bergrecht entlassen worden. Weitergehende Abbaugenehmigungen liegen für die Fläche nicht vor. Die Sachverhalte des Wohnbauflächennachweises und der Darstellung der Sonderbaufläche für Windenergie in Mahlwinkel wurden berücksichtigt.

Anregungen der Stadt Haldensleben

Die Stadt Haldensleben stellte den Sonderbedarf für Neuenhofe für die zusätzliche Fläche von 5.000 m² an der Forststraße für die Arztpraxis in Frage und wies auf Bauflächenreserven im Baugebiet "Krugbergstücken" hin, die hierfür zunächst in Anspruch genommen werden sollten. Dies wurde durch die Verbandsgemeinde Elbe-Heide geprüft. Im Baugebiet Krugbergstücken sind bereits Versorgungsleitungen im zukünftigen Straßenraum so verlegt, dass die zusammenhängend nachgefragte Fläche für die Arztpraxis einschließlich des Wohnhauses nicht zur Verfügung steht. Die Nachfrage umfasst ein Baugrundstück der Gesamtfläche. Um eine über den Eigenbedarf hinausgehende Verdichtung der Nutzung auf der Fläche zu vermeiden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zu treffen, die die überbaubaren Flächen so einschränken, dass die Fläche ausschließlich für den nachgefragten Zweck zur Verfügung steht.

Anregungen der Stadt Wolmirstedt

Die Stadt Wolmirstedt regte an, an der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Anbindung des Sondergebietes Baustoffaufbereitung an die Bundesstraße B 189 Lärmschutz nach Süden zu errichten. Der Sachverhalt betrifft nicht die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge der Bodennutzung. Weiterhin konnte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein Erfordernis für einen Lärmschutz erkannt werden, da die Straße sich weitab von Immissionsorten befindet und die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt I für die Dorfgebiete in Mose deutlich unterschritten werden. Weiterhin regte die Stadt Wolmirstedt eine direkte Straßenanbindung des Kaliwerkes an die Bundesstraße B 189 an. Die diesbezüglichen Planabsichten bestehen schon seit langem und werden durch die Verbandsgemeinde Elbe-Heide unterstützt. Planungsträger einer solchen Straßenverbindung zwischen Zielitz und der Bundesstraße B 189 ist der Landkreis Börde, der trotz Zusagen in der Vergangenheit noch keine konkreten Planungsabsichten vorgelegt hat. Ein erforderliches Raumordnungsverfahren wurde für diese Straßenanbindung noch nicht durchgeführt. Insofern fehlt es an den Voraussetzungen für eine Übernahme der Planung in den Flächennutzungsplan.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.06.2015. Wesentliche Anregungen wurden durch die Oberste Landesplanungsbehörde und den Landkreis Börde vorgetragen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in die Planzeichnung und Begründung eingearbeitet. Zu den Bewertungen der vorgetragenen Stellungnahmen wird auf das Abwägungsprotokoll verwiesen, das nach Abschluss der Planung in Form der zusammenfassenden Erklärung vorliegen wird.

8. FLÄCHENBILANZ

Bau- und Gemeinbedarfsflächen nach Gemeinden	Gesamtfläche Verbandsgemeinde	Flächen in den Gemeinden in Hektar						
		Angern	Burgstall	Colbitz	Loitsche-Heinrichsberg	Rogätz	Westheide	Zielitz
Wohnbaufläche	202,60	15,86	11,47	70,39	4,12	13,12	35,19	52,45
gemischte Baufläche	560,26	119,61	99,51	103,14	56,76	102,33	59,33	19,58
gewerbliche Baufläche	226,30	1,28	3,97	64,25	93,62	18,72	5,36	39,10
Sonderbaufläche Campingplatz	27,36	15,63	-	11,73	-	-	-	-
Sonderbaufläche Wochenendhaus	69,39	-	2,13	62,26	3,58	-	-	1,42
Sonderbaufläche sonstige touristische Einrichtungen	6,14	7,50	-	4,61	-	1,53	-	-
Sonderbaufläche Tank und Rast	27,88	-	11,84	16,04	-	-	-	-
Sonderbaufläche Tierhaltung	17,96	-	17,96	-	-	-	-	-
Sonderbaufläche Biogas	1,84	-	1,84	-	-	-	-	-
Sonderbaufläche Photovoltaikanlagen	39,23	13,19	-	4,06	6,52	-	15,46	-
Sonderbaufläche Geländemotorsport	14,01		14,01	-	-	-	-	-
Sonderbaufläche standortgebundene betriebliche Anlagen	15,92	2,41	-	7,61	5,90	-	-	-
Sonderbaufläche Windenergieanlagen (eigene Darstellung)	344,80	344,80	-	-	-	-	-	-
Sonderbaufläche Bund	9384,86	-	4719,32	1913,45	-	-	2752,19	-
Flächen für den Gemeinbedarf	7,88	-	3,40	1,56	-	-	-	2,92
Flächen für Spiel- und Sportanlagen	2,82	0,85	-	-	1,97	-	-	-
Bauflächen gesamt	10660,65	240,23	4877,75	2259,10	172,47	135,70	2867,53	115,47

	Fläche in ha
Gesamtfläche	37.107,32
• Bauflächen	10.660,65
– Wohnbaufläche	202,60
– Gemischte Bauflächen	560,26
– Gewerbliche Bauflächen	226,30
– Sonderbaufläche Campingplatz	27,36
– Sonderbaufläche Wochenendhaus	69,39
– Sonderbaufläche sonstige touristische Einrichtungen	6,14
– Sonderbaufläche Tank und Rast	27,88
– Sonderbaufläche Tierhaltung	17,96
– Sonderbaufläche Biogas	1,84
– Sonderbaufläche Photovoltaikanlagen	74,79
– Sonderbaufläche Geländemotorsport	34,65
– Sonderbaufläche standortgebundene betriebliche Anlagen	15,92
– Sonderbaufläche Windenergieanlagen (eigene Darstellung)	344,80
– Sonderbaufläche Bund	9.384,86
• Flächen für den Gemeinbedarf	7,88
• Flächen für Spiel- und Sportanlagen	2,82
• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	250,06
– Flächen für den Straßenverkehr	250,06
– Flächen für den ruhenden Verkehr	0,29
– Flächen für Bahnanlagen	48,81
• Flächen für die Ver- und Entsorgung	101,74
– Flächen für Anlagen der Abwasserbehandlung	13,06
– Flächen für Anlagen der Wasserversorgung	82,90
– Flächen für Anlagen der Abfallbeseitigung	5,78
• Grünflächen	507,61
• Flächen für die Landwirtschaft und Wald	25.801,30
– Flächen für die Landwirtschaft	10.594,03
– Flächen für Grünland	3.344,76
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	11.862,51
• Wasserflächen	286,09
• Flächen für Abgrabungen	229,22
• Flächen für Aufschüttungen	246,14
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)	298,32
• nachrichtliche Übernahme Sonderbauflächen für Windenergieanlagen (Flächenüberlagerung)	103,29
• von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommene Flächen	209,71

UMWELTBERICHT - TEIL B

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 156
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 156
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 156
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 161
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden 167
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden 167
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA 167
2.1.2.	Schutzgut Mensch 169
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope 170
2.1.4.	Schutzgut Boden 187
2.1.5.	Schutzgut Wasser 189
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild 191
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft 192
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter 192
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung 193
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 201
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 203
3.	Ergänzende Angaben 206
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren 206
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 206
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung 206

1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Seit der Bildung der Verbandsgemeinde Elbe - Heide bestehend aus den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz zum 01.01.2010 besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Verbandsgemeinde.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide sind derzeit 8 Flächennutzungspläne wirksam:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bertingen vom 04.01.1994,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgstall (in den alten Gemeindegrenzen) vom 07.03.1995,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Colbitz vom 28.09.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.09.2013,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dolle vom 13.08.1991,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mahlwinkel vom 27.06.1994, zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.04.2010,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhofe vom 27.01.1992,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rogätz vom 26.02.1993,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Zielitz vom 12.11.1997.

Weiterhin liegt ein nicht wirksam gewordener Entwurf für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Cröchern vor.

Unbeplant sind bisher die Bereiche der Gemarkungen Angern, Born, Heinrichsberg, Hillersleben, Loitsche, Sandbeiendorf und Wenddorf.

Die vorliegenden Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1991 (Dolle) und 1998 (Colbitz) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches, die gesamte Verbandsgemeinde umfassendes Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat in öffentlicher Sitzung am 04.03.2013 beschlossen, für das Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe - Heide mit den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche - Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Langfristigere Prognosen zur Entwicklung liegen bisher nicht vor.

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

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

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Die vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Aufgabe der Umweltprüfung zielt auf einen Vergleich zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes (hier Flächennutzungsplan) und der Nichtaufstellung ab. Bei Nichtaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes gelten die bisher wirksamen Flächennutzungspläne fort. Neben dem Bestand sind daher die wirksamen Fassungen der Flächennutzungspläne heranzuziehen. In den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltene Darstellungen, die in die vorliegende Neuaufstellung nur übernommen werden, sind zwar grundsätzlich nicht prüfungspflichtig, da die bisherigen Flächennutzungspläne jedoch ohne Umweltprüfung aufgestellt wurden, wurden zumindest großflächige Siedlungserweiterungen der Flächennutzungspläne in die Umweltprüfung einbezogen. Nicht prüfungspflichtig sind Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide:

- der Lückenschluss der Bundesautobahn A 14, Verkehrseinheiten 1.2., 1.3. und 1.4.
Diese Sachverhalte werden in den jeweiligen Planfeststellungsverfahren behandelt, die durch den Straßenbaulastträger durchgeführt werden. Die Maßnahmen wurden nur übernommen,
- die durch Rahmenbetriebsplan bzw. Hauptbetriebsplan oder Planfeststellungen gesicherten Kiessandabbauvorhaben am Treuel, in Neuenhofe und an der Sandgrube Farsleben / Colbitz (Teilfläche in der Gemeinde Colbitz)
- der Neubau der 380 kV Freileitung Wolmirstedt - Perleberg

Da die zweite Haldenkapazitätserweiterung des Kaliwerkes Zielitz noch nicht planfestgestellt ist, wäre sie bei einer Darstellung im Flächennutzungsplan untersuchungspflichtig. Da die hierfür erforderlichen Untersuchungen nicht im Rahmen eines Flächennutzungsplanes zu leisten sind und ein wirksames FFH - Gebiet dieser Planung derzeit entgegen steht, wurde die Fläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen.

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

	Baulandentwicklungen gewerbliche Bauflächen (soweit noch nicht im Rahmen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
gewerbliche Bauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
G1	Gemeinde Colbitz Erweiterung der gewerblichen Baufläche Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14	7,82 ha	Landwirtschaft	G	ja
G2	Gemeinde Rogätz Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße nach Nordwesten entsprechend der ursprünglichen Planung der Gemeinde	4,00 ha	Gewerbegebiet	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft und wesentliche Siedlungserweiterung
G3	Gemeinde Westheide Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für Firma Industrie-anstriche König	2,35 ha	Gewerbegebiet	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft und wesentliche Siedlungserweiterung

	Baulandentwicklungen Wohn- und Mischgebiete (soweit noch nicht im Rahmen von rechts- verbindlichen Bebauungsplänen zulässig)	Größe	bisherige Dar- stellung	neue Dar- stellung	Untersuchungs- erfordernis
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
W1	Gemeinde Angern Wohnbaufläche Angern Teich- straße	1,70 ha	keine	W	ja
W2	Gemeinde Angern Wohnbaufläche Bertingen Gartenstraße	0,30 ha	W	W	nein, da bereits im wirksamen Flächen- nutzungsplan als Bau- fläche dargestellt
W3	Gemeinde Angern Mischgebiet Mahlwinkel Zibbericker Straße, Bertinger Straße	0,60 ha	W	M	nein, da bereits im wirk- samen Flächen- nutzungsplan als Bau- fläche dargestellt
W4	Gemeinde Burgstall Mischgebiet Cröchern Nordost	0,10 ha	keine	M	ja
W5	Gemeinde Colbitz Colbitz Rosenweg, Hägebach- wiese	2,10 ha	W	W	nein, da bereits im wirk- samen Flächen- nutzungsplan als Bau- fläche dargestellt
W6	Gemeinde Colbitz Lindhorst Lindenstraße	1,50 ha	Landwirt- schaft	W	ja (wurde vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan ausgenommen)
W7	Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg Loitsche Triftstraße	0,60 ha	keine	M	ja
W8	Gemeinde Westheide Hillersleben Lindenweg	0,70 ha	keine	W	ja
W9	Gemeinde Westheide Neuenhofe Forststraße Arztpraxis	0,50 ha	W	W	nein, da bereits im wirk- samen Flächen- nutzungsplan als Bau- fläche dargestellt
W10	Gemeinde Zielitz Ramstedter Straße	1,00 ha	Landwirt- schaft	W	ja
W11	Gemeinde Zielitz Bahnhofstraße	0,20 ha	Klein- gärten	W	ja
W12	Gemeinde Zielitz Kleingartenanlage nördlich am Mühlenberg	0,90 ha	Landwirt- schaft	W	ja

	Baulandentwicklungen Wohn- und Mischgebiete (soweit noch nicht im Rahmen von rechts- verbindlichen Bebauungsplänen zulässig)	Größe	bisherige Dar- stellung	neue Dar- stellung	Untersuchungs- erfordernis
Sonderbauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
S1	Gemeinde Colbitz Colbitz Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war	15,63 ha	Sonder- bau- fläche für Ferien- und Frei- zeit- zentrum	Sonder- bau- fläche Tank und Rast	ja
S2	Gemeinde Angern Mahlwinkel Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem Kasernenstandort	13,20 ha	Wald	Sonder- bau- fläche Photo- voltaik	ja
S3	Gemeinde Angern Mahlwinkel Sonderbaufläche für Windenergieanlagen Zulassung von ergänzenden Anlagen für den Geländemotorsport und Paintball, soweit diese mit der vorrangigen Nutzung für Windenergie vereinbar sind	28,34 ha	Sonder- bau- fläche Wind- energie	Sonder- bau- fläche Wind- energie einschl. Zusatz	ja

Die Fläche W6 Gemeinde Colbitz, Lindhorst Lindenstraße wurde vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen, da sie noch im Landschaftsschutzgebiet liegt. Sie soll nach Abschluss des Herauslösungsverfahrens als Baufläche dargestellt werden, daher wird diese Fläche vorliegend mit umweltgeprüft.

Für die in den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen, die nur übernommen werden, ist grundsätzlich darauf abzustellen, dass diese auch bei Nichtaufstellung der Planung weiterhin gemäß den fortgeltenden Flächennutzungsplänen zulässig sind. Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches in der vor der Neufassung vom 23.09.2004 geltenden Fassung ohne Umweltbericht wirksam geworden. Aus diesem Grund wird für diese Flächen geprüft, ob durch die Übernahme dieser Darstellungen erhebliche, im Gesamtmaßstab der Verbandsgemeinde Elbe - Heide relevante Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist für die kleineren Baugebiete mit einer Größe unter 1 Hektar: Fläche W2 - Gemeinde Angern, Wohnbaufläche Bertingen Gartenstraße (0,3 ha) und Fläche W3 - Gemeinde Angern, Mischgebiet Mahlwinkel Zibbericker Straße, Bertinger Straße (0,6 ha) nicht gegeben. Auch für das größere, jedoch vollständig in die Ortslage Colbitz integrierte Gebiet W5 - Gemeinde Colbitz, Colbitz Rosenweg, Hägebachwiese (2,1 ha) ist ein solches Untersuchungserfordernis nicht zu erkennen.

Für die gewerblichen Bauflächen, die in den Außenbereich teilweise erheblich eingreifen, G2 - Gemeinde Rogätz, Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße nach Nordwesten entsprechend der ursprünglichen Planung der Gemeinde (4,0 ha) und G3 - Gemeinde Westheide, Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für Firma Industriefarben König (2,35 ha) ist ein Untersuchungserfordernis erkennbar. Daher erfolgt hierfür trotz der Übernahme aus den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen eine Umweltprüfung.

Die weiteren Bauflächen sind entweder bereits im Bestand vorhanden oder durch rechtsverbindliche Bebauungspläne besteht bereits die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung. Weiterhin sind die innerörtlichen Baulandreserven nicht

untersuchungspflichtig, da diese sich im Siedlungsbereich befinden und in den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen als Bauflächen dargestellt waren.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan eine Vielzahl an Rücknahmen von bisher dargestellten Bauflächen und verbindlichen Bauleitplanungen.

Diese umfassen:

a) Gemeinde Burgstall Teilrücknahme Wohngebiet Dolle Süd	4,98 ha
b) Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg Teilrücknahme Bebauungsplan Heinrichsberg	5,48 ha
c) Gemeinde Rücknahme Eigenheimgebiet Am Kamp Born	<u>2,13 ha</u>
	12,59 ha

Weiterhin werden Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind, reduziert:

d) Gemeinde Angern, Bertingen Wohnbaufläche südöstlich der Ortslage	2,26 ha
e) Gemeinde Angern, Mahlwinkel Wohnbaufläche an der Zibbericker Straße	1,14 ha
f) Gemeinde Burgstall, Burgstall Wohngebiet westlich Waldstraße	5,00 ha
g) Gemeinde Burgstall, Burgstall Gewerbegebiet südlich der Kreisstr. K 1178	7,00 ha
h) Gemeinde Colbitz, Colbitz Wohngebiet Wiesenweg	3,64 ha
i) Gemeinde Colbitz, Colbitz Rosenweg, Am Hägebach	7,00 ha
j) Gemeinde Colbitz, Colbitz Gewerbegebiet Loitscher Weg	3,00 ha
k) Gemeinde Zielitz, Wohnbaufläche nordöstlich der Schrickter Straße	2,00 ha
l) Gemeinde Zielitz, Wohnbaufläche südlich des Musterdorfes	<u>6,00 ha</u>
	37,04 ha

Die Rücknahmen von nicht benötigten Bauflächen sind grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen der bisher wirksamen Flächennutzungspläne vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Gebiete noch nicht erschlossen wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

Nr.1	Gemeinde Colbitz Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14	7,82 ha
Nr.2	Gemeinde Rogätz Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße	4,00 ha
Nr.3	Gemeinde Westheide Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industriedanstriche König	2,35 ha
Nr.4	Gemeinde Angern Wohnbaufläche Angern Teichstraße	1,70 ha
Nr.5	Gemeinde Burgstall Mischgebiet Cröchern Nordost	0,10 ha
Nr.6	Gemeinde Colbitz (wurde vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen) Lindhorst Lindenstraße	1,50 ha
Nr.7	Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg Loitsche Triftstraße	0,60 ha
Nr.8	Gemeinde Westheide Hillersleben Lindenweg	0,70 ha
Nr.9	Gemeinde Zielitz Ramstedter Straße	1,00 ha

Nr.10	Gemeinde Zielitz Bahnhofstraße	0,20 ha
Nr.11	Gemeinde Zielitz Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg	0,90 ha
Nr.12	Gemeinde Colbitz Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war	15,63 ha
Nr.13	Gemeinde Angern Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel	13,20 ha
Nr.14	Gemeinde Angern Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind	28,34 ha

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

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

- **Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes - Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /11/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /25/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen - Anhalt mbH 2002) /24/,

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

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

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

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

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

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

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

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan legt für die Fläche Nr. 6 Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha) ein Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und für die Flächen Nr. 9 Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha), Nr. 10 Gemeinde Zielitz - Feldgartenstraße (0,3 ha) und Nr. 11 Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha) ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Die Belange des ökologischen Verbundsystems werden bei der maßvollen Ergänzung der Ortslage Lindhorst beachtet. Es werden hierfür nur Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen. Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wird auf den Flächen in Zielitz beachtet. Die für eine Inanspruchnahme vorgesehenen Flächen (Nr. 9 bis 11) werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Sie eignen sich aufgrund der Kleinflächigkeit und der in die Ortslage integrierten Lage nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Landschaftsrahmenplan und Landschaftspläne

Für die Planungsgegenstände Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 8 und 13 liegen keine Landschaftspläne vor. Mit den Planungen der Planungsgegenstände Nr. 2 Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha), Nr. 4 Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha), Nr. 7 Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha), Nr. 9 Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha) und Nr. 11 Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha) sind keine erheblichen Konflikte erkennbar. Die Flächen sind nicht ausdrücklich für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die Landschaftspläne formulieren jedoch keine vom Bestand abweichenden Entwicklungsziele. Wesentliche Abweichungen bestehen bei den Planungsgegenständen Nr. 13 Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha) und Nr. 14 Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und Geländemotorsport sowie Paintball (28,34 ha). Hier sieht der Landschaftsplan die Wiederherstellung von Waldbereichen vor. Diese Planungsziele werden seit 1994 durch die Gemeinde Angern verfolgt. Sie haben sich jedoch als nicht umsetzbar erwiesen, da die Aufwendungen für eine Beseitigung der baulichen Anlagen außer Verhältnis zur hiermit verbundenen Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stehen. Mit der Umsetzung des Planungsgegenstandes Nr. 13 soll auf Teilflächen der Rückbau von baulichen Anlagen durch die Folgenutzung durch Photovoltaikanlagen finanziert werden. Für Teilflächen des Planungsgegenstandes Nr. 14 besteht mit dem Geländemotorsport eine Nachnutzung bestehender baulicher Anlagen.

Erhebliche Nutzungskonflikte mit den Flächen des ökologischen Verbundsystems bestehen für die umweltprüfungsrelevanten Flächen nicht.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /25/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen - Anhalt mbH 2002) /24/,

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen der Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen in Colbitz, Rogätz und in der Gemeinde Westheide - Neuenhofe vor. Die anderen Erweiterungen sind in der Regel kleinflächig. In erheblichem Umfang entfallen andererseits bisher dargestellte Bauflächen für neue Wohn- und Gewerbegebiete. Hierdurch wird der Eingriffsumfang minimiert. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /11/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /25/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen - Anhalt mbH 2002) /24/,

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Die Planungsgegenstände Nr. 1 Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha) und Nr. 3 Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieranstriche König (2,35 ha) sowie Nr. 12 Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha) befinden sich im Vorranggebiet für die Wassergewinnung Colbitz - Letzlinger Heide. Die Flächen liegen am Rand der Gebiete außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Verträglichkeit einer Tank- und Rastanlage mit dem Vorrang für den Trinkwasserschutz wurde im Rahmen der Planfeststellung für die Bundesautobahn A 14 VKE 1.3 in Bezug auf den Rasthof Dolle festgestellt, so dass davon auszugehen ist, dass der dargestellte Rasthof Planungsgegenstand Nr. 12 bei einer entsprechenden Gestaltung so ausgeführt werden kann, dass er mit den Belangen des Vorranges des Schutzes der Trinkwasservorkommen vereinbar ist. Gleiches trifft auf die Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen nördlich von Colbitz und Neuenhofe zu. Den verbindlichen Regelungen in den Bebauungsplänen kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu. Die Planung des ökologischen Verbundsystems, insbesondere die Freihaltung der Gewässerrandstreifen wurde als wesentliches Ziel zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /25/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen - Anhalt mbH 2002) /24/,

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf ist für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes aufgeführten Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima ist für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Colbitz, Rogätz und Neuenhofe zu erkennen. Die Auswirkungen der Erweiterungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die vorherrschenden Klimatope gemäß dem Landschaftsplan sind die Waldklimatope (Forsten), die Freilandklimatope (Acker, Brache) und die Ortsrandklimatope mit lockerer Bebauung durch Wohnen und Gewerbe.

Es bestehen keine ausgeprägten Funktionsbeziehungen zwischen Klimatischen Ausgleichsflächen und Belastungsräumen. Lufthygienische Belastungen gehen potentiell vor allem von den stark frequentierten Straßen (Bundesautobahn A 14, Bundesstraße B 189 und Bundesstraße B 71) aus. In dem vorhandenen Waldklimatopen werden die Schadstoffe jedoch so verteilt, dass nach wenigen Metern unbedenkliche Konzentrationen erreicht sind. Lokale Frischluftaustauschprozesse finden nur in geringem Umfang statt. Sie werden durch die

Windverhältnisse in die offene Landschaft überlagert. Ein Kaltluftabfluss in den Bachniederungen kann sich nur in windarmen, klaren Nächten ausbilden. Auf Grundlage der vorstehenden klimatischen Einschätzung ergeben sich keine besonderen Anforderungen an Baugebiete.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Landkreis Haldensleben 1995/1996), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /25/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen - Anhalt mbH 2002) /24/,

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Art der Berücksichtigung:

Der Planungsgegenstand Nr. 6 Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Lindhorst-Ramstedter Forst. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig. Somit besteht ein Konflikt. Die Vorprüfung zu den Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet hat ergeben, dass die betroffene Fläche von geringer Bedeutung für das Landschaftsschutzgebiet ist und einer Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet keine grundsätzlichen fachlichen Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde entgegenstehen. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt im Parallelverfahren.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen sowohl die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche als auch die Landschaftsgliederung der vielgestaltigen Kulturlandschaft, sowie, allgemein den Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft.

Die im Plangebiet vorhandenen Landschaftseinheiten Altmarkplatten, Elbtal, Ohreniederung und Tangergebiet weisen verschiedene Prägungen des Landschaftsbildes auf, die zu erhalten sind. Wesentliche Konflikte mit den Zielen der Landschaftspläne, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung einer Lösung bedürfen, sind nicht erkennbar.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Verbandsgemeinde Elbe - Heide, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH - Gebiet Nr. 0024 DE 3735 301 Untere Ohre
Das FFH - Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre soweit er sich im Plangebiet befindet.
- FFH - Gebiet Nr. 0029 DE 3635 302 Colbitzer Lindenwald
Das FFH - Gebiet befindet sich westlich von Colbitz an der Grenze zum Truppenübungsplatz.
- FFH - Gebiet Nr. 0035 DE 3536 301 Mahlpfuhler Fenn
Das Mahlpfuhler Fenn befindet sich im Nordosten der Verbandsgemeinde in der Gemarkung Burgstall an der Grenze zur Stadt Tangerhütte.
- FFH - Gebiet Nr. 0037 DE 3637 301 Elbaue bei Bertingen
Das FFH - Gebiet umfasst den nördlichen Teil der Elbaue im Plangebiet mit dem Treuel.
- FFH - Gebiet Nr. 0038 DE 3736 301 Elbaue nördlich Rogätz mit Ohremündung
Das FFH-Gebiet grenzt südlich an das vorstehende Gebiet Elbaue bei Bertingen an. Es umfasst auch den Bereich der Einmündung der Ohre bis kurz vor Loitsche.
- FFH - Gebiet Nr. 0184 DE 3636 302 Erlen - Eschenwald westlich von Mahlwinkel
Das FFH - Gebiet umfasst den Buktum zwischen Mahlwinkel und Wenddorf auf einer Gesamtfläche von 208 Hektar.
- FFH - Gebiet Nr. 0235 DE 3535 301 Colbitz - Letzlinger Heide
Das FFH - Gebiet umfasst den Hauptteil des Truppenübungsplatzes Altmark und reicht in Randflächen der Gemarkungen Colbitz und Neuenhofe darüber hinaus in Waldflächen. Weiterhin gehört eine Fläche im Gebiet des Truppenübungsplatzes östlich der Bundesstraße B 189 zum FFH - Gebiet.
- FFH - Gebiet Nr. 0282 DE 3636 303 Fledermausquartier Bunker Dornberg
Das Fledermausquartier befindet sich auf der Fläche der geplanten Haldenkapazitätserweiterung II der K+S Kali GmbH. Die Fläche wurde vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen.
- EU SPA - Gebiet Nr. 0011 DE 3437 401 Elbaue Jerichow
Das SPA - Gebiet ist deckungsgleich mit den FFH - Gebieten Elbaue bei Bertingen und Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung.

- EU SPA - Gebiet Nr. 0012 DE 3635 401 Vogelschutzgebiet Colbitz - Letzlinger Heide
Die Abgrenzung des SPA-Gebietes ist identisch mit dem FFH-Gebiet Colbitz-Letzlinger Heide. Sie umfasst nicht die östlich der Bundesstraße B 189 gelegene Teilfläche.
- EU SPA - Gebiet Nr. 0026 DE 3536 301 Vogelschutzgebiet Mahlpfuhler Fenn
Die Abgrenzung des Vogelschutzgebietes ist identisch mit dem FFH - Gebiet Mahlpfuhler Fenn.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete. Die überwiegende Anzahl der Planungsvorhaben ist kleinflächig und mehr als 1000 Meter von den Schutzgebieten nach Gemeinschaftsrecht entfernt. Die großflächigere Planung Nr. 12 Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha) ist mehr als 4 Kilometer vom nächstgelegenen FFH-Gebiet (Colbitzer Lindenwald) entfernt. Die Vorhaben Nr. 13 Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha) und Nr. 14 Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und Geländemotorsport sowie Paintball (28,34 ha) sind mehr als 2 Kilometer vom nächstgelegenen FFH - Gebiet (Elbaue bei Bertingen) entfernt, so dass mit untersuchungsrelevanten Auswirkungen nicht zu rechnen ist.

- Auswirkungen auf Biosphärenreservate
 - Biosphärenreservat MittelElbe

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf das Biosphärenreservat. Die Entfernungen gleichen denen zu den vorbenannten FFH-Gebieten.

- Auswirkungen auf Naturschutzgebiete
 - Naturschutzgebiet Colbitzer Lindenwald (NSG 0014)
 - Naturschutzgebiet Mahlpfuhler Fenn (NSG 0044)
 - Naturschutzgebiet Rogätzter Hang - Ohremündung (NSG 0015)

Die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände halten einen Abstand von mindestens 1,5 Kilometer Planungsgegenstand Nr. 2 Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha) zum Naturschutzgebiet Rogätzter Hang ein. Untersuchungsrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Verbandsgemeinde Elbe - Heide befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbeniederung (LSG 0015OK)
- Landschaftsschutzgebiet Lindhorst - Ramstedter Forst (LSG 0014OK)

Das Landschaftsschutzgebiet Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbeniederung ist durch die unter Punkt 1.2. aufgeführten Planungsgegenstände nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet Lindhorst - Ramstedter Forst ist durch die geplante Wohnbaufläche Lindenstraße Lindhorst betroffen. Sie befindet sich im Landschaftsschutzgebiet, soll jedoch ausgegliedert werden. Dem Schutz des Landschaftsbildes ist durch eine Eingrünung des Gebietes im Rahmen der Bebauungsplanung Rechnung zu tragen. Erhebliche Beeinträchtigungen können hierdurch vermieden werden.

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

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

2.1.2. Schutzgut Mensch

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Flächen sind im Bestand Ackerflächen. Sie werden durch die im Osten verlaufende Bundesautobahn A 14 durch Lärm beeinträchtigt. Auf den Flächen selbst befinden sich keine emittierenden Nutzungen.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)

Bestand und Bewertung:

Die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Rogätz grenzt im Nordwesten an das bestehende Gewerbegebiet an und ist vollständig erschlossen. Von dem bestehenden Gewerbegebiet gehen keine wesentlichen Emissionen aus. Die Fläche wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt bzw. liegt teilweise brach.

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieanstriche König (2,35 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Sie grenzt an den bestehenden Gewerbebetrieb an. Im Bestand gehen von der Fläche selbst noch vom angrenzenden Gewerbebetrieb keine erheblichen Emissionen aus.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche befindet sich auf einer in die Ortslage Angern integrierten Fläche südlich der Gartenstraße und der Teichstraße. Die Fläche wird als kleinflächig gegliedertes Grabeland genutzt. Von der Fläche gehen keine Emissionen aus. Die Fläche ist nicht erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Flächen befinden sich am Ortsrand von Cröchern. Sie werden aktuell für die private Tierhaltung angrenzend an bestehende Höfe genutzt. Von den Flächen gehen keine erheblichen Emissionen aus. Sie sind nicht erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche grenzt südlich an die Kreisstraße K 1173 (Lindenstraße) an und ist den Emissionen der Straße ausgesetzt. Die Lindenstraße dient ausschließlich der Anbindung des Ortsteiles Lindhorst, so dass die vorhandenen Immissionen nicht so erheblich sind, dass sie eine Wohnnutzung maßgeblich beeinträchtigen würden.

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche im Osten der Ortslage befindet sich an der Triftstraße, die ursprünglich Bestandteil der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 44 war. Seit dem Bau der Ortsumgehung ist sie keinen wesentlichen Verkehrsbelastungen mehr ausgesetzt. Die Fläche wird als Acker und Grabeland genutzt. Erhebliche Emissionen gehen von der Fläche nicht aus.

Planungsgegenstand Nr. 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche am Nordrand der Siedlung Hillersleben wird derzeit nicht genutzt. Sie wurde als Wohnbaufläche parzelliert. Ein Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtsverbindlich. Das Gebiet grenzt an Wohnbauflächen an und ist nicht erkennbar von erheblichen Immissionen belastet.

Planungsgegenstände Nr. 9, 10 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)

Bestand und Bewertung:

Die drei Flächen grenzen an bebaute Bereiche der Ortslage an bzw. befinden sich im bebauten Bereich. An das Gebiet an der Ramstedter Straße grenzen im Norden gewerbliche Bauflächen und im Westen das Freibad Zielitz an. Die Entfernung zum Industriegebiet der K+S Kali GmbH beträgt ca. 450 Meter. Am Loitscher Weg sind jedoch noch näher zum Werkstandort gelegene Wohngebäude vorhanden. Die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen beinhalten keine Betriebe, die die Wohnnutzung wesentlich stören könnten. Vom Freibad gehen in der Sommersaison beurteilungsrelevante Lärmemissionen aus. Zwischen dem Schwimmbad und der geplanten Wohnentwicklung befindet sich eine Fernwärmetrasse, durch diese ist ein Freihaltekorridor von ca. 20 Metern vorhanden.

Das Gebiet Bahnhofstraße ist den Lärmimmissionen der Bahnstrecke Magdeburg – Stendal ausgesetzt. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass hierdurch eine erheb-

liche Lärmbeeinträchtigung besteht, da das Gebiet nur einen Abstand von ca. 30 Metern zum Bahnstrecke aufweist. Im Rahmen anderer Bauleitplanungen wurden schalltechnische Gutachten erarbeitet, die im Abstand von 50 Metern zur Bahnstrecke Mittelungspegel zwischen 75 dB(A) und 65 dB(A) ermittelt haben. Das Gebiet nördlich Am Mühlenberg ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Planungsgegenstand Nr. 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)

Bestand und Bewertung:

Das Gebiet ist für eine Tank- und Rastanlage vorgesehen. Die Fläche ist derzeit durch stillgelegte Ackerflächen geprägt. Eine große Pkw- Stellplatzanlage ist bereits vorhanden. Das Gebiet ist dem Lärm der Bundesautobahn A 14 ausgesetzt. (Entfernung ca. 200 Meter) Vom Gebiet gehen derzeit keine erheblichen Lärmemissionen aus.

Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Flächen befinden sich auf dem ehemaligen Militärgelände des Flugplatzes Mahlwinkel in größerer Entfernung zu Ortslagen. Die Geländemotorsportanlage ist im Bestand vorhanden. Sie ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die aufgrund der Entfernung zu schützenswerten Nutzungen nicht mit Immissionsbelastungen verbunden sind. Die Teilfläche der geplanten Photovoltaikanlagen ist keinen erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes- Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes- Naturschutzgesetz behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs. 5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)

Bestand:

Die Fläche, zwischen der Bundesautobahn A 14 und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1 Gewerbe- und Industriegebiet Colbitz gelegen, wird derzeit als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Sie wird im Norden durch die Kreisstraße K 1174, im Osten durch die Bundesautobahn A 14, im Süden durch den Hägebach und im Westen durch das Gewerbe- und Industriegebiet Colbitz begrenzt. Es handelt sich um eine Restfläche, die aufgrund der ortsfernen Trassierung der Bundesautobahn A 14 gegenüber der bisher freigehaltenen Ortsumgehung der Bundesstraße B 189 entstanden ist.

Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Die Biotoptypen, das Artenspektrum und die Bedeutung der Fläche für den Artenschutz wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Bau der VKE 1.2. der Bundesautobahn A 14 kartiert. Die Fläche weist großflächig den Biotoptyp Ackerfläche (AI) auf. Im Plangebiet wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten festgestellt. Das Plangebiet gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Die artenschutzrechtlich als wichtig bezeichneten Verbindungen verlaufen entlang des Hägebaches südlich der Erweiterungsfläche in den als Grünflächen dargestellten Bereichen.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbe- und Industriegebietes (Stand 2012 - inzwischen wurden weitere Flächen an Betriebe veräußert)

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Bewertung:

Das Erweiterungsgebiet wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung (Ackerflächen) für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweisen.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)

Bestand:

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen für das Gewerbegebiet Rogätz erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Auswertung des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Kartierung am 23.04.2013. Westlich der Gewerbestraße auf den vorgesehenen Erweiterungsgrundstücken befindet sich auf dem Flurstück 296/73 das Gewerbegrundstück der Dachdecker Einkauf Braunschweig e.G.. Das Grundstück wurde teilweise geschottert und als Lagerplatz für Dachsteine genutzt. Diese Nutzung wurde inzwischen eingestellt.

Die Fläche befindet sich im Stadium einer zunehmenden Ruderalisierung und Verbuschung. Im derzeitigen Zustand bietet die Fläche aufgrund der abwechslungsreichen Struktur einen höherwertigeren Biotoptyp. Der Zustand stellt einen Übergangszustand dar, der allein aus einer vorübergehenden Nutzungsbrache resultiert.

Ackerflächen (Biotoptyp AI):

Ackerflächen nehmen den Nordteil der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der Erschließungsstraße ein. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerswildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen daher nur spärliche Deckungsgrade auf.

Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen weisen ausschließlich gemein verbreitete Arten auf. Sie sind infolge von mechanischer Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch

und faunistisch stark verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen des Landschaftsplanes ausgewertet.

In Karte 11 des Landschaftsplanes wurde das Vorkommen gefährdeter Arten kartiert. Das Plangebiet und dessen Umfeld sind im Landschaftsplan als weitgehend artenarm eingestuft worden. Nördlich des Plangebietes wurden der Baumfalke und die Grauammer als Nahrungsgäste kartiert. Hinweise auf Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.

Bewertung:

Das Erweiterungsgebiet wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung (Ackerflächen) für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweisen. Die brachgefallenen Gewerbeflächen im Westen des Plangebietes sind von höherer Wertigkeit. Diese stellen einen aus der Nutzungsaufgabe resultierenden Übergangszustand dar.



Bereich der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und des bestehenden Gewerbegebietes Rogätz (Kartierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vom 23.04.2013)

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieanstriche König (2,35 ha)

Bestand:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Begehung der Fläche am 22.09.2014. Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Neuenhofe wird derzeit als Ackerfläche (Biotoptyp A1) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben /23/ ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen. Die Fläche gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.

Bewertung:

Die betroffene Fläche wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf dem Landschaftsplan /24/ und einer ergänzenden Begehung am 22.09.2014. Im Landschaftsplan wurde die Fläche als Ackerfläche kartiert. Gemäß der örtlichen Begehung handelt es sich nicht um einheitlich bewirtschaftete Ackerschläge, sondern um Grabeland am Ortsrand in kleinflächiger Bewirtschaftung. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist diese Bewirtschaftungsform höherwertiger gegenüber großräumig ausgeräumten Ackerflächen. Eine ausgeprägte Ackerwildkräuterkultur ist auf den Flächen jedoch nicht vorhanden. Das Artenspektrum umfasst lediglich verbreitete Arten.

Fauna:

Die für den Landschaftsplan /24/ ausgewerteten Kartierungen des Landesumweltamtes für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zeigen ausschließlich verbreitete Arten. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten wurden nicht festgestellt. Für den Artenschutz hat das Gebiet aufgrund des Angrenzens an Siedlungsgebiete nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches
der geplanten Wohnbau-
fläche Teichstraße

DOP 02/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Fläche befindet sich am Ostrand des Ortsteiles Cröchern. Gemäß der am 22.09.2014 erfolgten Biotoptypenkartierung wird die Fläche als Intensivgrünland für die Tierhaltung der angrenzenden Hofstelle genutzt. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen liegen nicht vor.



Luftbild des Bereiches
des geplanten Misch-
gebietes Cröchern

DOP 02/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)

Bestand:

Das Plangebiet grenzt südlich an einen Abschnitt der Lindenstraße an, der auf der Nordseite bereits bebaut ist. Die Fläche wurde am 22.09.2014 kartiert. Sie wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (Biototyp AI) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt. Im Norden grenzt an das Plangebiet das Naturdenkmal Birken - Lindenallee Lindhorst an. Der Baumbestand angrenzend an das Plangebiet ist mit einigen Nachpflanzungen weitgehend vollständig. Die Bäume weisen einen Regelabstand von 10 Metern untereinander auf.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen. Die Fläche gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.

Bewertung:

Die betroffene Fläche wird überwiegend durch Biototypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben.



Luftbild des Bereiches
Lindhorst Lindenstraße

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)

Bestand:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Auswertung des Landschaftsplanes /25/ und eine ergänzende Bestandsaufnahme am 22.09.2014. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und wurde als Acker (AAU) im Landschaftsplan kartiert.

Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsplanes /25/ ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen. Die Fläche gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.

Bewertung:

Die betroffene Fläche wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben.



Luftbild des Bereiches
Loitsche Triftstraße

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Planungsgegenstand Nr. 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine örtliche Bestandsaufnahme am 22.09.2014. Die Fläche wird derzeit teilweise als Lagerfläche und teilweise als Gartenfläche genutzt. Sie war in den 90er Jahren bereits für eine Bebauung vorgesehen und wurde parzelliert und aus der aktiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Die Fläche ist teilweise als Ruderalfläche überwiegend mit ein- und zweijährigen Arten bewachsen. Der Biotoptyp hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine allgemeine Bedeutung, die im Wesentlichen aus der derzeitigen sekundären Nutzung resultiert. Artenschutzrechtlich hat die Fläche keine wesentliche Bedeutung. Aufgrund intensiver Nutzungen der angrenzenden Flächen bietet das Gebiet keinen geeigneten Lebensraum für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. Die Fläche gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.



Luftbild des Bereiches
Hillersleben Lindenweg

DOP 02/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Planungsgegenstände Nr. 9, 10 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Planungsgegenstände Nr. 9, 10 und 11 befinden sich innerhalb bzw. am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage Zielitz. Die Fläche an der Ramstedter Straße befindet sich zwischen dem Schwimmbad und der Ramstedter Straße. Sie wurde als Lager- und Abstellplatz genutzt, ist jedoch nicht befestigt. Der Landschaftsplan /25/ kartiert die Fläche teilweise als Baufläche (BSi) und teilweise als Trittrasen (KGt). Gemäß der örtlichen Bestandsaufnahme ist überwiegend Scher- und Trittrasen vorhanden, der teilweise auf geschottertem Untergrund wächst. Die Flächen an der Bahnhofstraße werden als Gartenfläche genutzt. Sie wurden im Landschaftsplan als Kleingartenanlage kartiert. Die Fläche nördlich der Straße Am Mühlenberg ist eine Kleingartenanlage.

Die vorgenannten Biotoptypen haben eine geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund ihrer Lage im und am Rand des Siedlungsbereiches sind sie stark anthropogen geprägt.

Fauna:

Der Landschaftsplan /25/ hat in Karte 2.6. alle wertvollen Pflanzen- und Tierarten kartiert. Die Bereiche 9, 10 und 11 weisen keine Relevanz für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten auf.



Luftbild der Bereiche
Ramstedter Straße,
Bahnhofstraße und
nördlich Am Mühlenberg

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Im Gebiet wurden folgende Biotoptypen kartiert:

AB Acker EU - Stilllegung (teilweise inzwischen in Waldentwicklung)
VSB ein- bis zweispurige Straße versiegelt
VPZ befestigter Platz (Parkplatz)
XYK Wald Reinbestand Kiefer

weiterhin auf angrenzenden Flächen:

GMA mesophiles Grünland
URA Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten
HCD trockene europäische Heiden
WUA Waldlichtungsflur
AI Acker intensiv genutzt
UDB Landreitgras - Dominanzbestand
HHA Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten

Der Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 12 wird durch zeitweise stillgelegte, intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde hat sich auf einer Teilfläche im Nordosten der Ackerfläche mit einer Größe von ca. 1,5 Hektar durch unterbliebene Pflegemaßnahmen bereits Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes entwickelt. Diese Einschätzung wurde durch eine örtliche Überprüfung bestätigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass das vorgesehene Gebiet von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Biotopschutz ist.

Fauna:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen für die Bundesautobahn A14 wurde das Gebiet sowohl im Jahr 2004 und im Sommer/Herbst 2008 erfasst. Lurche und Reptilien wurden im Plangebiet nicht festgestellt. In Bezug auf Rastvögel wurden im Plangebiet überwiegend ungefährdete Arten nachgewiesen. Lediglich der Mäusebussard sucht hier wie in den gesamten Offenlandbereichen um Colbitz nach Nahrung. Als Nahrungsgäste nachgewiesen wurden auch der Schwarzspecht und die Grauammer, diese jedoch nördlich des Plangebietes. Insgesamt wird die Bedeutung für die Vogelwelt als gering bis mittel eingestuft.

Als Brutvögel wurde nordwestlich des Plangebietes das Braunkehlchen (Brk), nördlich des Plangebietes die Heidelerche (Hdl) und im Norden in den Waldflächen der Wendehals (We) kartiert. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Brutstätten von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.



Brutstätten streng geschützter Vogelarten (Kartierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes für die Bundesautobahn A14, Helk Ilmplan 2009)

Weiterhin ist die Bedeutung des Plangebietes insbesondere der nördlich des Planungsgegenstandes Nr. 12 vorhandenen mesophilen Grünlandbereiche für Fledermäuse als Flugtrasse und Jagdgebiet bedeutend. Quartiere von Fledermäusen wurden im Gebiet nicht festgestellt. Nördlich des Plangebietes wurden 6 Arten (Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Braunes Langohr, Zwergfledermaus, Große Bartfledermaus und Mopsfledermaus) mit bedeutsamen Vorkommen und 4 Arten (Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhutfledermaus und Mückenfledermaus) mit unbedeutenden Vorkommen festgestellt, die ihre Quartiere jedoch etwa 300 Meter nördlich des Gebietes haben.

Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Bestand und Bewertung:

Die Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 und deren Umgebung werden durch naturferne Kiefernforste und durch ruderalisierte Bereiche in Sukzession zu Waldflächen zwischen den Gebäuden und Oberflächenversiegelungen der militärischen Nutzung geprägt. Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen nehmen die Gebäude und Oberflächenversiegelungen den größten Teil der Fläche ein. Das Plangebiet des Planungsgegenstandes Nr. 13 beinhaltet den ehemaligen Kasernenstandort, der mit fünfgeschossigen Gebäuden bebaut war. Diese wurden im Jahr 2013 in Vorbereitung einer Nutzung als Standort für Photovoltaikanlagen abgebrochen. Die Planung wurde jedoch eingestellt und der gesamte Bauschutt verblieb im Gebiet. Der auf dem Luftbild erkennbare Baumbestand wurde beseitigt.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 13 ist im derzeitigen Zustand als flächenhaft geringwertig für den Arten- und Biotopschutz einzustufen.



Luftbild des Bereiches Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort

Das Luftbild aus dem Jahre 2012 zeigt noch den Zustand mit der Bebauung.

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

Der Planungsgegenstand Nr. 14 enthält überwiegend die Flächen der ehemaligen Panzergaragen im Nordosten und einen Offenlandbereich, der als Geländemotorsportstrecke dient. Die Panzergaragen werden als Garagen für die Geländemotorsportfahrzeuge genutzt. Die baulichen Anlagen sind im Rahmen der militärischen Nutzung entstanden. Der Bauzustand differiert stark in Abhängigkeit von den erfolgten Sanierungsarbeiten.

Die Sand- Offenlandbereiche, Magerrasen zum Teil in Verbuschung (Biotoptypen ZOA, RSX, RSZ), prägen die Fläche im Südwesten des Bereiches, die Teile der Geländefahrstrecke umfasst. Die Biotoptypen auf dieser Fläche sind ständigen Veränderungen durch die ausgeübte Nutzung als Geländefahrstrecke unterworfen. Da die Fläche nicht beweidet wird, weist sie außerhalb der befahrenen Bereiche Tendenzen zur Verbuschung auf, die langfristig die Er-

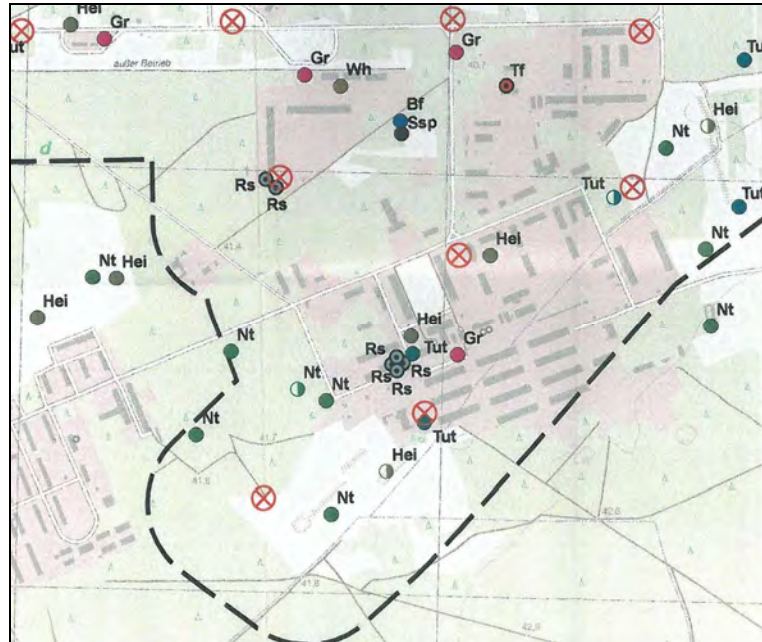
haltung des Biotoptyps Sandmagerrasen gefährden. Die regelmäßige Befahrung und Nutzung der Fläche trägt zum Erhalt der hochwertigen Biotoptypen bei.

Fauna:

Im Rahmen der avifaunistischen Bestandskartierung (STELZER 2008) wurden im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 14 die streng geschützten bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützten Vogelarten erhoben.

Die Erhebungen und Aussagen zum Planungsgegenstand Nr. 13 der vorgenannten Erhebung sind nicht mehr verwertbar, da das Gelände durch den Gebäudeabbruch vollständig verändert wurde.

- Bf - Baumfalke (Revierbeobachtung)
- Gr - Gartenrotschwanz (Revierbeobachtung)
- Hei - Heidelerche (Brutzeitfeststellung)
- Nt - Neuntöter (Revierbeobachtung)
- Rs - Rauchschwalbe (4 Brutplätze)
- Ssp- Schwarzspecht (Revierbeobachtung)
- Tf - Turmfalke (Brutplatz)
- Tut - Turteltaube (Revierbeobachtung)



Im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 14 wurden zum Erhebungszeitpunkt 4 Brutplätze der streng geschützten Rauchschwalbe an einem Gebäude, dessen Erhalt vorgesehen ist, festgestellt. Weiterhin befindet sich im Norden des Gebietes ein Brutplatz des Turmfalken auf einem Schornstein, der ebenfalls erhalten werden kann.

In den Offenlandbereichen wurden der Neuntöter und die Heidelerche beobachtet. Von beiden Arten ist nicht auszuschließen, dass Brutplätze in den Offenlandbereichen vorhanden sind. Beide Arten sind nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie nach Gemeinschaftsrecht geschützt.

Angrenzend an die Gebiete wurden in den Waldbereichen der nach Gemeinschaftsrecht geschützte Schwarzspecht sowie der streng geschützte Baumfalke beobachtet. In den bebauten Bereichen wurden die streng geschützten Arten Gartenrotschwanz und Turteltaube festgestellt. Die vorhandenen streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten stellen unterschiedliche Habitatsansprüche, die auf das Vorhandensein einer großen Bandbreite von Biotoptypen hinweisen. Während der Schwarzspecht und der Baumfalke mit ihren Brutplätzen an Gehölze gebunden sind, ist die Heidelerche ein Wiesenbrüter und der Neuntöter bevorzugt dornige Gebüsche. Mit der Rauchschwalbe und dem Turmfalken sind zwei Vogelarten vorhanden, die außerhalb von Felsgegenden in der Regel bauliche Anlagen für ihre Brutplätze wählen.

Bewertung:

Das Plangebiet selbst eignet sich aufgrund der vielfältigen Habitatstruktur grundsätzlich als Brutstätte für streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. In Frage kommen hier die bereits durch Revierfeststellung nachgewiesenen Vogelarten Neuntöter und Heidelerche für die Offenlandbereiche, die Spechtarten für die Gehölzbereiche und die Gebäude, für die an bauliche Anlagen gebundenen Arten. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass das Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Avifauna aufweist.

Fledermäuse: Im Rahmen der Planung des Windparks Mahlwinkel wurde im Jahr 2008 eine umfassende Untersuchung und Bestandserhebung für Fledermäuse im Plangebiet und in dessen Umgebung durchgeführt. Die Erhebung erfolgte mit Detektoren, automatischen Ultraschallaufzeichnungsverfahren (Horchkisten), Netzfang und Fluggeräten (Drachen) zur Ortung von Fledermäusen in größeren Höhen. Für die vorliegende Planung sind vor allem die bodennahen Untersuchungen von Belang. Das Funktionselement "Flugstraße" bedarf daher vorliegend weniger der Untersuchung. Im Untersuchungsraum, der die gesamten ehemals militärischen Flächen beinhaltet, wurden durch elf Fledermausarten und die Artengruppe der Bartfledermaus durch Detektoren und acht Fledermausarten durch Fang festgestellt. Alle Fledermausarten unterliegen dem besonderen Schutz nach Anhang IV der FFH - Richtlinie und sind nach § 7 Abs.2 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Im Bereich des Plangebietes (ehemaliges Rollfeld) wurden festgestellt:

- Großer Abendsegler (Nyctalus nocturna)
- Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)
- Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)
- Rauhauffledermaus (Pipistrellus nathusii)
- Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)
- Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)
- Langohr (Plecotus spec.)

Alle Detektionen, Fänge und Beobachtungen im Plangebiet zeigten dessen Funktion als Jagdgebiet an. Quartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt, sind jedoch aufgrund der Eignung der Gebäude als Quartiere nicht auszuschließen.

Bewertung: Der Gutachter stuft Teile des Plangebietes als von hoher Bedeutung als Jagdgebiet der Fledermäuse ein. Das Gesamtgebiet weist überwiegend eine mittlere Eignung als Jagdgebiet auf. Zur Funktion als Habitatgebiet liegen mangels Quartiernachweis keine Eignungsangaben vor.

Reptilien:

Eine systematische Erfassung der Reptilien im Plangebiet hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der avifaunistischen Kartierung wurden Sichtbeobachtungen von Amphibien und Reptilien kartiert. Im Plangebiet wurden keine Amphibien festgestellt, da aufgrund der Grundwasserverhältnisse und fehlenden Oberflächengewässer keine Standortvoraussetzungen für Amphibien gegeben sind. An Reptilien wurden im Plangebiet als wertgebende Art die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kartiert. Diese unterliegt ebenso dem Schutz des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Sie ist insbesondere an Offenbodenstandorten (ZOA) und in unmittelbarer Nähe der befestigten Flächen verbreitet.

Bewertung:

Die im Plangebiet vorhandenen Biototypen beinhalten hochwertige Offenlandbereiche und anthropogen stark überprägte bebaute bzw. versiegelte Bereiche ohne wesentliche Bedeutung für den Biotopschutz. Von allgemeiner Bedeutung sind die Waldbestände aus Kiefer.



Luftbild des Bereiches Sonderbaufläche Windenergie und Gelände-motorsport sowie Paintball

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6003861/2012

2.1.4. Schutzgut Boden

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsgebiet der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrie-anstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)
- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)
- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)

Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr. 1 bis 8 und Nr. 12 (unversiegelte Teilfläche) sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen - Anhalt sind auf den Flächen Nr. 1, 2, 4 und 7 Salm-tieflehm - Braunerden bis Fahlerden und Salmtieflehm - Rosterden, auf den Flächen Nr. 3, 5, 8 und 12 Sand - Rosterden und Sand - Braunpodsole und auf der Fläche Nr. 6 Decksalm- bis Salmtieflehm - Gleye vorhanden. Die Sand - Rosterden und Sand - Braunpodsole weisen eine sehr geringe bis geringe Bodenfruchtbarkeit auf, während die Salmtieflehm - Braunerden bis

Fahlerden und die Decksalm- bis Salmtiefler - Gleye eine durchschnittliche Bodenwertigkeit (40 bis 50 Bodenpunkte) aufweisen.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 4, 6 und 7 eine allgemeine Bedeutung, resultierend aus der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit der Standorte. Bei den Standorten Planungsgegenstände Nr. 3, 5 und 12 ist nur eine geringe Bedeutung für den Teilinhalt des Schutzgutes gegeben. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzung als Grabeland verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich (gering bis mittel) ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Planungsgegenstände Nr. 9, 10 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)

Bestand:

Die Böden des Planungsgegenstände Nr. 9, 10 und 11 sind überwiegend anthropogen stärker überprägt als die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Bodenart sind Decksalm - Braunerden mit durchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit. Aufgrund der Errichtung von Zäunen, Gartenlauben, Wegebefestigungen und Schotterungen sind die Böden im Bereich der Gartenanlagen und des Lagerplatzes anthropogen überprägt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe bis allgemeine Bedeutung resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist heterogen in Abhängigkeit vom Umfang der erfolgten Bodenveränderungen. Die Nutzungsfunktion ist aufgrund der fehlenden Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung als gering zu bewerten.

Planungsgegenstände Nr.13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Bestand:

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 sind aufgrund einer vorhandenen Bebauung und der militärischen Nutzung anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Sand-Rosterden weisen eine sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Eine großflächig unversiegelte Bodenoberfläche ist nur in den Bereichen der Geländemotorstrecke vorhanden. Die Bodenoberfläche auf diesen Flächen ist ständigen Veränderungen unterworfen.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe Bedeutung resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist in den unversiegelten Bereichen

aufgrund der Bodenart Sand - Rosterden gering. Die Nutzungsfunktion ist aufgrund der fehlenden Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung als gering zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

In Bezug auf Oberflächengewässer ist nur der Planungsgegenstand Nr. 1 betroffen. Alle anderen Planungsgegenstände halten einen Abstand zu Oberflächengewässern, der keine Betroffenheit erkennen lässt.

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)

Bestand:

An den Planungsgegenstand grenzt südlich der Hägebach an, der im betreffenden Abschnitt durch den Neubau der Bundesautobahn A 14 verlegt und naturnah wieder hergestellt wurde. Der derzeitige Zustand des Gewässers ist durch die wasserbaulichen Änderungen geprägt. Aufgrund der Arrondierung des Gewässers durch Grünstreifen weisen die Grabenrandbereiche ein ausreichendes Potential für eine naturnahe Entwicklung auf.

Grundwasser:

Planungsgegenstände Nr. 1, 3, 5 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieanstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)
- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)

Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr. 1, 3 und 12 befinden sich in Randbereichen der Colbitz - Letzlinger Heide, die aktuell nicht für die Trinkwassergewinnung genutzt werden, jedoch im Landesentwicklungsplan und im Regionalen Entwicklungsplan als Vorranggebiete für den Trinkwasserschutz festgesetzt wurden. Der Planungsgegenstand Nr. 5 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Nord des Wasserwerkes Colbitz. Dem Trinkwasserschutz ist in den vorgenannten Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Die örtlichen Voraussetzungen an den Standorten unterscheiden sich. Die Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Planungsgegenstände Nr. 3 und 12 ist hoch. Sie beträgt zwischen 81 und 120 mm/Jahr. Der Beitrag der Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1 und 5 ist aufgrund bindiger Bodenoberschichten gering (< 60 mm/Jahr). Der Grundwasserflurabstand zum oberen (für die Trinkwassergewinnung nicht nutzbaren Grundwasserleiters) beträgt auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1 und 5 ca. 4 bis 8 Meter und bei den Planungsgegenständen Nr. 3 und 12 ca. 8 bis 12 Meter. Die Geschüttheit des Grundwassers ist unterschiedlich ausgeprägt. Die Planungsgegenstände Nr. 1 und 5 befinden sich auf Flächen mit sehr hoher Grundwassergeschüttheit aufgrund des hohen Pufferungsvermögens der Deckschichten. Das Grundwasser auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 3 und 12 weist eine mittlere Geschüttheit gegen eindringende Schadstoffe auf.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers ist als von sehr hoher Bedeutung einzu-stufen. Dies trifft vor allem auf den zweiten, tiefer liegenden Grundwasserleiter zu, der jedoch Verbindungen zum oberen Grundwasserleiter aufweist. Die Flächen der Colbitz-Letzlinger Heide haben eine besondere Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Dem Belang des Schutzes des Grundwassers kommt daher eine sehr hohe Bedeutung zu.

Planungsgegenstände Nr. 2, 4, 6, 7, 8 und 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)
- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)

Bestand:

Die Planungsgegenstände befinden sich in vergleichbaren Situationen am Ortsrand im Bereich der Altmarkplatten. Die Grundwasserflurabstände betragen zwischen 2 Meter (Planungs-gegenstand Nr. 4) und 10 Meter (Planungsgegenstand Nr. 8). Die das Grundwasser über-deckenden Schichten weisen ein hohes (Planungsgegenstände Nr. 4, 6, 7, 10) bzw. mittleres Pufferungsvermögen (Planungsgegenstände Nr. 2, 8) auf. Das Grundwasser weist überwiegend eine mittlere Geschütztheit auf. Lediglich beim Planungsgegenstand Nr. 4 ist die Geschütztheit gering. Eine aktive Grundwassernutzung findet nicht statt.

Bewertung:

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist von allgemeiner Bedeutung. Die Beschaffenheit ist über-wiegend durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser auf den vorstehenden Teilflächen keine Be-deutung.

Planungsgegenstände Nr. 9, 11, 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr. 9 und 11 befinden sich am Rand der Altmarkplatten, die Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 auf der Bittkauer Platte im Tangergebiet. Die Grund-wasserflurabstände betragen ca. 4 bis 6 Meter. Die überdeckenden Schichten weisen ein mittleres (Planungsgegenstände Nr. 13 und 14) bis gutes Pufferungsvermögen für Schadstoffe (Planungsgegenstände Nr. 9 und 11) auf. Die aktuelle Nutzung als Siedlungsgebiet bzw. teil-weise bebautes Gebiet vermindert die Grundwasserneubildung. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ist durch Bodenverunreinigungen auf den bisher militärisch genutzten Flächen des ehemaligen Militärflughafens Mahlwinkel gegeben. Eine aktive Grundwasser-nutzung findet nicht statt.

Bewertung:

Die Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers ist als beeinträchtigt zu bewerten. Für die Trinkwassergewinnung haben die Flächen keine Bedeutung.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 9 und 11 befinden sich innerhalb der Ortslage. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind nicht erkennbar betroffen.

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrie-anstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)
- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)

Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr. 1 bis Nr. 5, 7, 8 und 10 befinden sich in der Landschaftseinheit der Altmarkplatten. Das Landschaftsbild wird bei den Planungsgegenständen Nr. 1, 2, 3, 7 und 8 weitgehend durch eine großflächige, ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Planungsgegenstände Nr. 4, 5 und 10 befinden sich in durch Gärten und Grünland geprägten Bereichen der Ortsränder. Der Ortsrand ist in den Bereichen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3 und 4 nur unzureichend in das Landschaftsbild eingebunden, da hier Siedlungserweiterungen bereits vorgesehen waren. Die Ortsränder der Planungsgegenstände Nr. 5, 7 und 8 weisen keine Defizite bezüglich der Einbindung in das Landschaftsbild auf. Für die Naherholung haben die Flächen derzeit keine erhebliche Bedeutung. Lediglich die Gartenanlagen des Planungsgegenstandes Nr. 10 dienen unmittelbar der Naherholung.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der wenig strukturierten, großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft und der starken anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes ist das Landschaftsbild auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3 und 4 als geringwertig einzustufen. An den gut eingegrünteten Ortsrändern von Cröchern, Loitsche, Hillersleben und Zielitz ist von einer allgemeinen Bedeutung des Landschaftsbildes auszugehen.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)

Bestand:

Das Plangebiet des Planungsgegenstandes Nr. 6 befindet sich am Ortsrand von Lindhorst südlich der Lindenstraße. Die Ortslage ist durch die Birken – Linden - Allee sehr gut eingegrünt. Das Landschaftsbild um Lindhorst weist eine hohe Landschaftsbildqualität auf und ist als Landschaftsschutzgebiet eingestuft. Grundsätzlich eignet sich die landschaftlich reizvolle Umgebung auch zur Naherholung.

Bestandsbewertung:

Der Planungsgegenstand Nr. 6 befindet sich in einem Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität und entsprechend hoher Empfindlichkeit für Veränderungen des Landschaftsbildes.

Planungsgegenstände Nr. 12, 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Bestand:

Der Planungsgegenstand Nr. 12 befindet sich im Bereich der Altmarkplatten in der offenen Landschaft. Er ist in vielgestaltige Gehölzbereiche eingebunden und grenzt an das Heidecamp an. Aktiv wird die Fläche selbst nicht zur Erholung genutzt. Der Landschaftsraum ist von Bedeutung für die Erholungsfunktion des Heidecamps. Durch den Neubau der Bundesautobahn A 14 ist die Umgebung des Gebietes technisch überprägt.

Die Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 befinden sich innerhalb zusammenhängender Waldbestände der Kiefernforsten zwischen Mahlwinkel und Bertingen. Die Kiefernforsten sind weitgehend naturfern und weisen nur eine geringe Landschaftsbildqualität auf. Die Flächen selbst sind durch bauliche Anlagen bzw. deren Schutthaufen geprägt. Aufgrund der geschlossenen Begrünung des Bereiches sind die Beeinträchtigungen nur kleinräumig wahrnehmbar.

Bewertung:

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.12 ist von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild aufgrund der angrenzenden Erholungsnutzung. Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 sind von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

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

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Auenbereiche der Elbe und Ohre sowie der Kleingewässer. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Verbandsgemeinde nicht bekannt. In Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft sind durch die beurteilungsrelevanten Planungen keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vorrangig die Planungsgegenstände Nr. 1, 3, 5, 8 und 10 relevant, da sie archäologisch relevante Bereiche betreffen.

Die archäologischen Bodendenkmale sind in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind in den archäologisch relevanten Bereichen archäologische Sondagen zu empfehlen.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

• Schutzgut Mensch

Planungsgegenstände Nr. 1, 2 und 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieanstriche König (2,35 ha)

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Colbitz ca. 750 Meter, in Rogätz ca. 150 Meter und in Neuenhofe ca. 170 Meter. Bei einem Abstand von 750 Metern in Colbitz ist damit voraussichtlich auch die Entwicklung von Industriegebieten am Standort möglich. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann in Rogätz und Neuenhofe durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung der gewerblichen Bauflächen der Planungsgegenstände 1 und 2 erfolgt so, dass der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen berührt. Zu den gewerblichen Bauflächen in Colbitz kann unmittelbar von der Anbindung an die Bundesautobahn A 14 ohne Querung der Ortslage zugefahren werden. Das Gewerbegebiet Rogätz ist direkt an die Landesstraße L 29 angeschlossen. In Neuenhofe erfolgt die Zufahrt jedoch über die Brenneistraße an der beiderseits Wohnnutzungen in den gemischten Bauflächen vorhanden sind. Die Flächenausweisung dient jedoch ausschließlich der Erweiterung eines vorhandenen Betriebes, dessen Entwicklung aufgrund der geringen Anzahl von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Westheide eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Norden der Ortslagen berücksichtigt die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Planungsgegenstände Nr. 12, 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Die Sonderbaufläche des Planungsgenstandes Nr. 12 ist in der Regel mit Lärm- und Schadstoffemissionen verbunden, die Auswirkungen auf das angrenzende Heidecamp haben können. Dem Heidecamp ist gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zu zubilligen. Ursprünglich war auf dem Standort im Rahmen der Planungen des Ferien- und Freizeitentrums ein Allwetterzentrum, eine Badelandschaft in einer Halle, vorgesehen, wofür der Parkplatz errichtet wurde. Auch diese Nutzung wäre mit nicht unerheblichen Lärmemissionen verbunden. Lärmemissionen auf Rasthöfen entstehen in der Regel ebenerdig und können somit wirksam durch Lärmschutzmaßnahmen (z.B. einen Lärmschutzwall) gemindert werden. Der Gewährleistung des Immissionsschutzes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die auf der Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen (Planungsgegenstand Nr.13) zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Wesentliche

Lärmemissionen verursacht hingegen die Geländemotorsportanlage (Planungsgegenstand Nr. 14). Sie liegt jedoch abseits schützenswerter Nutzungen im Wald und wird im Bestand betrieben. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Planungsgegenstände Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)
- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)
- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Planungsgegenständen Nr. 9 und 10 zu erkennen. An den Standort des Planungsgegenstandes Nr. 9 grenzt westlich das Freibad Zielitz an, das erheblich Freizeitlärm emittiert. Weiterhin befindet sich im Norden ein Gewerbegebiet. Während das Gewerbegebiet im Bestand nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden ist, besteht mit dem Freibad Zielitz ein erhebliches Konfliktpotential, da der Freizeitlärm meist zu Zeiten emittiert wird, in denen ein Ruhebedürfnis besteht. Dem erhöhten Ruhebedürfnis steht eine erhöhte Nutzungsintensität der Freizeitanlage gegenüber. Weiterhin ist gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde zu berücksichtigen, dass Freizeitlärm gegenüber anderen Schallquellen im Allgemeinen impulshaltig ist und einen störenden Informationsgehalt besitzt. Da der Freizeitlärm jedoch in der Regel ebenmäßig emittiert wird, sind Maßnahmen der Lärminderung möglich. Durch eine Ausrichtung von Außenwohnbereichen zur vom Lärm abgewandten Seite, durch aktiven Lärmschutz, durch einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand sind Lösungsmöglichkeiten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hierfür zwingend eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 10 sind dem Lärm der Bahnstrecke Magdeburg - Stendal ausgesetzt. Auf Grundlage der Lärmkartierung sind deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 von 65 dB(A) bis zu 75 dB(A) zu erwarten, die durch passiven Lärmschutz und Ausrichtung der Außenwohnbereiche zur vom Lärm abgewandten Seite gemindert werden können. Der bauliche Schallschutz ist hierbei nach DIN 4109 festzulegen. Weiterhin ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, dass keine Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen zur Schallquelle ausgerichtet werden, da diese Lärm verursacht, der als gesundheitsschädlich einzustufen ist. Die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens ist hierfür erforderlich. Die Bauflächen Planungsgegenstände 4, 5, 6, 7 und 8 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt. Die Kreisstraße K 1173 nach Lindhorst ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden (Planungsgegenstand Nr. 6). Der Planungsgegenstand Nr. 7 hält ausreichend Abstand zur Landesstraße L 44.

• **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von

dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieanstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)
- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)
- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 6, 7), Grabeland (Planungsgegenstand Nr. 4), Gärten und Kleingärten (Planungsgegenstände Nr. 11 und 12) und im Planungsgegenstand Nr. 5 Intensivgrünland.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt nur bei den Planungsgegenständen Nr. 1 und 2 zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietten voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

Für den Artenschutz haben die Ackerflächen, das Grabeland, das Intensivgrünland und die Kleingärten keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten.

Planungsgegenstand Nr. 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 12 ist aktuell nur teilweise baulich genutzt. Sie ist jedoch bereits als Sondergebiet Ferien- und Freizeitzentrum mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Eingriff in den Biotoptyp ist daher auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig und somit der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan nicht anzulasten.

Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Die Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 befinden sich in den zusammenhängenden Waldbereichen zwischen Mahlwinkel und Bertingen. Sie sind durch die militärische Nutzung und die Bebauung stark anthropogen geprägt.

Biotop - Flora

Die im Planungsgegenstand Nr. 14 vorhandenen hochwertigen Biotoptypen des Offenlandbereiches werden durch die Fortsetzung der Nutzung als Geländemotorsportanlage erhalten. Die regelmäßige Nutzung sichert die Vielgestaltigkeit der offenen Landschaft. Gegebenenfalls sind zur Vermeidung von Verbuschungen der Sandmagerrasenbestände Pflegemaßnahmen erforderlich. Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Waldflächen werden erhalten und ergänzt. Die Ergänzung soll nicht durch eine nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Bepflanzung, sondern durch natürliche Sukzession erfolgen. Die vorhandenen Ruderalflächen bieten hierfür geeignete Ausgangsbiotop. Durch den Abbruch von Gebäuden und Oberflächenbefestigungen in den als Grün- und Waldflächen dargestellten Bereichen werden neue Flächen der Waldentwicklung zugeführt. Dem gegenüber steht eine intensivere Nutzung der Freiflächen im Bereich der dargestellten Sonderbauflächen für Windenergieanlagen, den Geländemotorsport sowie für Photovoltaikanlagen. Die zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 14 befindlichen Ruderalflächen werden durch Nutzungsintensivierung zu Pflegegrünflächen und sind somit geringwertiger für Natur und Landschaft zu bewerten. Dies wird ausgeglichen durch die Aufwertung der Waldflächen.

Im Planungsgegenstand Nr. 13 sind keine Ruderal- und Gehölzbereiche vorhanden. Die Fläche ist als geringwertig einzustufen.

Fauna

In Bezug auf die Auswirkungen für die Fauna sind vor allem die streng und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten relevant. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Dies erfordert insbesondere beim Abbruch von Gebäuden die vorherige Untersuchung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der geschützten Arten.

Avifauna

Die festgestellten Brutplätze der Rauchschnalbe befinden sich an einem Gebäude, das zur Erhaltung vorgesehen ist. Sie werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Schutzstatus ist bei der Sanierung des Gebäudes zu beachten. Der festgestellte Brutplatz des Turmfalken befindet sich auf einem Schornstein, der zu erhalten ist.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist insbesondere in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen von Bedeutung. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nach EU - Recht geschützten Arten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2, 2.Halbsatz BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da keine Quartiere im Plangebiet festgestellt wurden, sind keine nach § 44 BNatSchG relevante Verbotstatbestände zu erwarten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Gebäuden Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Die Gebäude sind daher vor einer Sanierung oder vor dem Abbruch auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Eine Eignung der Fläche als Jagdhabitat der Fledermäuse wird sich voraussichtlich verschlechtern. Diese Entwicklung ist jedoch bei einer fortschreitenden Sukzession auch ohne die Planaufstellung zu erwarten. Im Bereich der Geländefahrstrecke stehen darüber hinaus geeignete Ersatzlebensräume im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung, die derzeit noch nicht intensiv durch

die Fledermäuse genutzt werden. Die Funktion als Nahrungshabitat wird damit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet.

Reptilien

Im Lebensraum der Zauneidechse der Geländefahrstrecke wird die aktuelle Nutzung fortgeführt. Insofern werden sich die Lebensbedingungen für die Zauneidechse durch die Planung nicht verändern. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

• Boden

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrie-anstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)
- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)
- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion bleibt mit insgesamt ca. 20 Hektar im Vergleich zur Größe der Verbandsgemeinde Elbe-Heide (0,05%) relativ gering. Im Gegenzug nimmt die Verbandsgemeinde bestehende Baurechte und Planungsabsichten der wirksamen Flächennutzungspläne zurück. Dies trägt erheblich zur Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktion bei und bewirkt, dass großflächige Eingriffe in bisher unberührte landwirtschaftliche Nutzflächen minimiert werden. Eine weitere Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche insbesondere für die gewerbliche Entwicklung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Wesentliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind die auf den Kasernenstandorten in Hillersleben und Mahlwinkel durchgeführten und noch geplanten Gebäudeabbrüche und Entsiegelungen. Hierdurch können flächenhaft beeinträchtigte Böden in ihrer Leistungsfähigkeit für das Schutzgut verbessert werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen für die Bodenfunktion sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Rekultivierungen bisher nicht rekultivierter Bodenabbauflächen. Insgesamt können die Eingriffe in das Schutzgut weitgehend schutzgutbezogen kompensiert werden.

Planungsgegenstände Nr. 12, 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände Nr. 12, 13 und 14 sind nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Für den Planungsgegenstand Nr. 12 trifft dies nur im Vergleich mit dem bestehenden Baurecht zu. Auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 13 sind großflächig Entsiegelungen vorgesehen, die zu einer nachhaltigen Aufwertung der Bodenfunktion führen. In Bezug auf den Planungsgegenstand Nr. 14 betrifft dies die angrenzenden Wald- und Grünflächen.

• **Wasser**

Planungsgegenstände Nr. 1, 3, 5 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieanstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)
- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)

Die Planungsgegenstände Nr. 1, 3, 5 und 12 befinden sich in Vorranggebieten für den Trinkwasserschutz bzw. in Trinkwasserschutzgebieten. Dem Belang des Grundwasserschutzes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser im Bereich der Planungsgegenstände Nr. 1 und 5 ist durch lehmige, nahezu wasserundurchlässige Schichten mit hohem Schadstoffpufferungsvermögen sehr gut geschützt. Durch die Nutzungen ist daher mit keiner Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Voraussetzung ist, dass diese lehmigen Deckschichten erhalten bleiben und nicht gestört werden. Weiterhin sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Betriebe ausgeschlossen werden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Die Vorrangnutzung wird auf diesen Flächen somit nicht beeinträchtigt.

Der Planungsgegenstand Nr. 5 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIa. Die Schutzgebietsverordnung lässt die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen beschränkt zu. Die Voraussetzungen für eine Zulassung sind am gewählten Standort in Cröchern gegeben.

Das Grundwasser der Bereiche der Planungsgegenstände Nr. 3 und 12 sind mittel geschützt. Die hier vorhandenen Sand - Braunerden und Sand - Rosterden haben nur ein mäßiges Pufferungsvermögen für Schadstoffe, der Grundwasserflurabstand ist jedoch sehr groß. Die geplante Tank- und Rastanlage in Colbitz bedarf gegebenenfalls einer gesonderten Behandlung des Oberflächenwassers. Die Verträglichkeit der Nutzung mit dem Vorrang des Trinkwasserschutzes wurde am Beispiel des Rasthofes Dolle der Bundesautobahn A 14 nachgewiesen, der sich gleichermaßen im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung befindet. Die Böden dort weisen eine wesentlich geringere Geschütztheit auf als im Plangebiet in Colbitz.

Für den Planungsgegenstand Nr. 3 die Erweiterung des Gewerbegebietes in Neuenhofe lässt sich ebenfalls eine Vereinbarkeit mit dem Vorrang für den Trinkwasserschutz erreichen, auch in Cröchern wurde an der Gartenstraße eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes in der Trinkwasserschutzzone IIIa zugelassen, die Lage in einer Trinkwasserschutzzone IIIa steht der Erweiterung bestehender Betriebe somit nicht grundsätzlich entgegen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser können durch Auflagen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

Der Planungsgegenstand 1 betrifft auch das Oberflächengewässer Hägebach. Die Randbereiche zum Hägebach wurden als Grünflächen dargestellt. Vom Gewässer wird damit ein ausreichender Abstand gewahrt, der dessen ökologische Durchgängigkeit nicht einschränkt.

Planungsgegenstände Nr. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)
- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

• **Klima/Luft**

Die Umsetzung der Planungsgegenstände Nr. 5 bis 14 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3 und 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrie-anstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsgegenstände liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

• **Landschaftsbild**

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 9 und 11 befinden sich im Siedlungsbereich und haben daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsgebiet der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrie-anstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)
- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)
- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)
- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr. 4 und 6) oder mangelhaft (Planungsgegenstände Nr. 2 und 3) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung des Planungsgegenstandes Nr. 6 in Lindhorst können auch die Beeinträchtigungen des besonders geschützten Landschaftsbildes Lindhorst-Ramstedter Forst vermieden werden.

Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Die Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 befinden sich in geschlossenen Waldbereichen und sind daher nur kleinräumig im Landschaftsbild wirksam. Durch die Anordnung der Photovoltaikanlagen im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 13 findet eine technische Überprägung der Landschaft statt. Das vorhandene durch die Schutthaufen der abgebrochenen Gebäude geprägte Landschaftsbild ist sehr geringwertig, weshalb die Anordnung der Photovoltaikmodule nicht mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden ist.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Planungsgegenstände Nr. 1, 3, 8 und 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)
- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrie-anstriche König (2,35 ha)
- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der Kleinflächigkeit der beurteilungsrelevanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich keine großflächigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

- **dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen**

Rücknahme von verbindlichen Baurechten

a) Gemeinde Burgstall Teilrücknahme Wohngebiet Dolle Süd	4,98 ha
b) Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg Teilrücknahme Bebauungsplan Heinrichsberg	5,48 ha
c) Gemeinde Rücknahme Eigenheimgebiet Am Kamp Born	<u>2,13 ha</u>
	12,59 ha

Weiterhin werden Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind, reduziert:

d) Gemeinde Angern, Bertingen Wohnbaufläche südöstlich der Ortslage	2,26 ha
e) Gemeinde Angern, Mahlwinkel Wohnbaufläche an der Zibbericker Straße	1,14 ha
f) Gemeinde Burgstall, Burgstall Wohngebiet westlich Waldstraße	5,00 ha
g) Gemeinde Burgstall, Burgstall Gewerbegebiet südlich der Kreisstr. K 1178	7,00 ha
h) Gemeinde Colbitz, Colbitz Wohngebiet Wiesenweg	3,64 ha
i) Gemeinde Colbitz, Colbitz Rosenweg, Am Hägebach	7,00 ha
j) Gemeinde Colbitz, Colbitz Gewerbegebiet Loitscher Weg	3,00 ha
k) Gemeinde Zielitz, Wohnbaufläche nordöstlich der Schrickter Straße	2,00 ha
l) Gemeinde Zielitz, Wohnbaufläche südlich des Musterdorfes	<u>6,00 ha</u>
	37,04 ha

Die Reduktion von bisher festgesetzten und dargestellten Bauflächen ist insgesamt deutlich höher als die durch Planungen neu in Anspruch genommenen Flächen. Die Rücknahmen dienen der Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Soweit für gemeindliche Vorhaben Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sind hierfür drei Schwerpunktaufgaben zu erkennen:

- die Behebung von Rekultivierungsdefiziten an den Kiessandtagebauen Nachtweide Heinrichsberg und südlich von Neuenhofe westlich der Kreisstraße K 1106
- der weitere Rückbau militärischer Liegenschaften außerhalb des Truppenübungsplatzes Altmark
- die Ergänzung der Maßnahmen des ökologischen Verbundsystems entlang der Gewässer, Schwerpunkt bildet hier der Hägebach in Colbitz

Von den vorstehenden Maßnahmen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Maßnahmenflächen auf den beiden Kiessandgruben in den Bereichen mit Rekultivierungsdefiziten
- Maßnahmenflächen auf dem Kasernengelände Hillersleben und am Köhlerberg Hillersleben
- Maßnahmenflächen am Hägebach zwischen Planckener Weg und Letzlinger Straße in Colbitz

Die Maßnahmen auf dem Kasernengelände Mahlwinkel überlagern sich mit anderen vorgesehenen Nutzungen und wurden daher nicht gesondert dargestellt. Ein städtebauliches Erfordernis für die Darstellung zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan ist nicht erkennbar.

Weitere Maßnahmen sind in den Landschaftsplänen festgelegt. Die in den Landschaftsplänen insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durch die vorstehenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind bei den Planungsgegenständen Nr. 9 (Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße 1,0 Hektar) und Nr.10 (Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße) zwingend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes festzulegen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14 (7,82 ha)

Die gewerblichen Bauflächen im Norden von Colbitz arrondieren das bestehende, bereits bauleitplanerisch gesicherte Gewerbe- und Industriegebiet planerisch im Nordosten des Gebietes auf Restflächen, die zwischen der Bundesautobahn A 14 und dem Baugebiet verblieben sind. Die Flächen eignen sich besonders für die geplante Nutzung, da sie abseits von schützenswerten Nutzungen liegen und durch die vorhandene Erschließung mit erschlossen sind. Mit der Anbindung an die Bundesautobahn A 14 erwartet die Gemeinde Colbitz eine deutliche Belebung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde beabsichtigt hiermit das bestehende erhebliche Defizit an Arbeitsplätzen ortsnahe beheben zu können. Planerisch sinnvolle Alternativen bestehen nur in der Nähe der Autobahnauffahrt. So wäre eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auf der Westseite der Bundesstraße B 189 eine Alternativvariante. Diese erfordert jedoch einen zusätzlichen Anschluss an die Bundesstraße B 189 und erhöhte Erschließungsaufwendungen. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wären gleich groß wie bei dem vorgesehenen Standort. Planungsalternativen auf bereits baulich genutzten Standorten bestehen nicht. Standorte in der Ortslage sind aus Gründen des Immissionsschutzes nicht geeignet.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Rogätz - Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße (4,0 ha)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine erschlossene Gewerbegebietsfläche, die seit 15 Jahren für eine gewerbliche Entwicklung bereitgehalten wurde. Die Fläche ist vollständig erschlossen und ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche ist aufgrund der Lage in größerer Entfernung zu schützenswerten Nutzungen besonders geeignet. Wesentliche Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Westheide - Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieanstriche König (2,35 ha)

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 3 dient der Erweiterung des Betriebsgeländes des unmittelbar östlich angrenzenden Betriebes Industrieanstriche König. Da der Betrieb im Norden und Osten von Verkehrswegen und im Süden durch ein anderes Betriebsgelände begrenzt wird, stehen Planungsalternativen, die eine erforderliche zusammenhängende Fläche mit dem bestehenden Betrieb bilden, nicht zur Verfügung. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Zweck vorgesehen.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Wohnbaufläche Angern Teichstraße (1,7 ha)

Für den Eigenbedarf des Ortsteiles Angern steht mit der Fläche in Verlängerung der Teichstraße die einzige mögliche Entwicklungsfläche in Angern zur Verfügung. Die Fläche ist zentral gelegen und eignet sich für die Nutzung. Die Einordnung von Wohnbauflächen in Angern ist trotz der teilweise zerklüfteten Ortslage schwierig, da die Niederungsbereiche der die Ortslage querenden Gräben nicht für eine bauliche Nutzung geeignet sind. Bauliche Erweiterungen nördlich oder südlich der Alten Dorfstraße sind daher nicht möglich, auch südlich der Bruchstraße befinden sich Feuchtgebiete. Der zwischen der Chausseestraße, der Friedensstraße und der Straße Am Weinberg gelegene ehemalige Weinberg eignet sich aufgrund der Hanglage ebenfalls nicht für

eine Bebauung. Als Alternativen wurden weiterhin die Flächen östlich des gewählten Standortes in Verlängerung der Gartenstraße und die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlagen an der Colbitzer Straße geprüft. Der Standort in Verlängerung der Gartenstraße ist durch Staunässe beeinträchtigt. Das Grundwasser steht saisonal oberflächennah an. Die Fläche eignet sich daher nicht für eine Bebauung. Die Flächen an der Colbitzer Straße sind aus Gründen des Immissionssschutzes nicht nutzbar, da sie zu nah an die Stallanlagen heranrücken. Unter Auswertung der Standortbedingungen hat daher die Gemeinde die Fläche in südlicher Verlängerung der Teichstraße für eine Wohnbauentwicklung gewählt, die die Ortslage planerisch geordnet ab rundet.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Burgstall - Mischgebiet Cröchern Nordost (0,1 ha)

Die Fläche rundet planerisch geordnet die Ortslage Cröchern im Nordwesten ab. Wesentliche Planungsalternativen waren nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Lindhorst Lindenstraße (1,5 ha)
(vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)

Die Fläche in Lindhorst rundet die Ortslage geordnet am Ortseingang ab. Die Nordseite der Lindenstraße ist bereits bebaut. Die Bebauung der Südseite soll die vorhandenen Erschließungsanlagen nutzen. Planungsalternativen wurden im Süden der Ortslage geprüft. Südlich des I - Pol - Ganges befinden sich am Waldrand Flächen, die sich ebenfalls für eine Bebauung eignen. Sie erfordern jedoch die Errichtung zusätzlicher Erschließungsanlagen. Weiterhin nähern sich die Flächen den zusammenhängenden Waldbeständen an und verengen die ökologische Durchgängigkeit des Grünstreifengrabens, weshalb die vorgesehene Ergänzung an der Lindenstraße trotz ihrer derzeitigen Lage im Landschaftsschutzgebiet aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes der Vorrang einzuräumen ist.

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg - Loitsche Triftstraße (0,6 ha)

Die Einordnung möglicher Bauflächen in Loitsche ist nicht unproblematisch, da die Ortslage im Süden unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet angrenzt und im Norden mit der Ortsumgehung der Landesstraße L 44, den Sportplätzen und der Sporthalle Einschränkungen bestehen, die eine Entwicklung in diese Richtung ausschließen. Weiterhin einschränkend wirkt die Kalihalde 1 nördlich von Loitsche. Wohnbauflächen im Norden und Nordwesten der Ortslage haben aufgrund der mangelnden Akzeptanz gegenüber Beeinträchtigungen durch die Kalihalde kaum Chancen auf Umsetzung der Planung. Die Gemeinde trägt dem Rechnung und präferiert eine Entwicklung in Richtung Osten, der einzig möglichen Entwicklungsrichtung für Loitsche. Die Flächen sind durch die voll ausgebaute Triftstraße bereits erschlossen.

Planungsgegenstand Nr. 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Westheide - Hillersleben Lindenweg (0,7 ha)

Die betroffene Fläche im Norden von Hillersleben ist bereits seit ca. 15 Jahren für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, ohne dass ein Bebauungsplan wirksam wurde. Die Fläche eignet sich aufgrund der in die Siedlung integrierten Lage besonders für eine bauliche Nutzung. Wesentliche Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstände Nr. 9, 10 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Zielitz - Ramstedter Straße (1,0 ha)
- Gemeinde Zielitz - Bahnhofstraße (0,2 ha)
- Gemeinde Zielitz - Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg (0,9 ha)

Die Planungsgegenstände Nr. 9, 10 und 11 dienen der geordneten Abrundung der Ortslage Zielitz. Der Flächennutzungsplan sah bisher Entwicklungen auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Lindenweges (Bebauungsplan Musterdorf) und an der Schrickter Straße vor. Die Fläche südlich des Lindenweges wird durch zwei 110 kV Leitungstrassen gequert, so dass die Fläche keine Eignung für eine bauliche Entwicklung aufweist. Die Fläche an der Schrickter Straße hat sich zu einem hochwertigen Biotop entwickelt, so dass hier die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vertretbar sind. Die dargestellten Entwicklungsflächen an der Ramstedter Straße, am Feldgartenweg und im Bereich der Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg nutzen innerörtliche Potentiale bzw. runden die Ortslage geringfügig und geordnet ab.

Planungsgegenstand Nr. 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Colbitz - Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war (15,63 ha)

Die Planungsabsicht der Einordnung eines Rasthofes auf dem Gelände des ehemals für das Allwetterzentrum (Badelandschaft) des Ferien- und Freizeitentrums vorgesehenen Standort resultiert aus der günstigen Lage zur Autobahnauffahrt und der bereits für das Allwetterzentrum errichteten Stellplatzanlage, die sinnvoll einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Aufgrund der Nutzbarkeit dieser Stellplatzanlage können Neuversiegelungen von Flächen minimiert werden. Alternative Standorte waren daher nicht zu untersuchen. Planungsalternativen für den Standort selbst sind nicht erkennbar. Aufgrund des geänderten Freizeitverhaltens ist eine Nachfrage nach einem Ferien- und Freizeitzentrum in der ehemals vorgesehenen Konzeption nicht mehr umsetzbar. Die Einordnung von Photovoltaikanlagen wurde geprüft, jedoch verworfen, da die Voraussetzungen für die Gewährleistung einer Einspeisevergütung nicht vorliegen. Weitere Nutzungsalternativen sind zurzeit nicht erkennbar.

Planungsgegenstände Nr. 13 und 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel (13,2 ha)
- Gemeinde Angern - Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind (28,34 ha)

Die Planungsabsicht auf dem Kasernenstandort Photovoltaikanlagen einzuordnen, ermöglicht eine Beseitigung der ungenutzten baulichen Anlagen und eine sinnvolle Nachnutzung der Fläche. Die Eignung wurde im Rahmen des Konzeptes Photovoltaik der Verbandsgemeinde Elbe - Heide ermittelt. Die Geländemotorsportanlage auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 14 nutzt die vorhandenen baulichen Anlagen und gewährleistet durch die Nutzung als Strecke für den Geländemotorsport die Erhaltung der Offenlandbiotope. Der Standort weist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine besondere Eignung auf. Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

3. ERGÄNZENDE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsplanes und ergänzenden Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im September 2014 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Folgende Darstellungsinhalte / Planungsgegenstände werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

Nr.1	Gemeinde Colbitz Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nord bis zum Baubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 14	7,82 ha
Nr.2	Gemeinde Rogätz Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Bahnhofstraße	4,00 ha
Nr.3	Gemeinde Westheide Gewerbegebiet Neuenhofe, Erweiterung für die Firma Industrieranstriche König	2,35 ha
Nr.4	Gemeinde Angern Wohnbaufläche Angern Teichstraße	1,70 ha
Nr.5	Gemeinde Burgstall Mischgebiet Cröchern Nordost	0,10 ha
Nr.6	Gemeinde Colbitz Lindhorst Lindenstraße (vorerst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen)	1,50 ha
Nr.7	Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg Loitsche Triftstraße	0,60 ha
Nr.8	Gemeinde Westheide Hillersleben Lindenweg	0,70 ha
Nr.9	Gemeinde Zielitz Ramstedter Straße	1,00 ha
Nr.10	Gemeinde Zielitz Bahnhofstraße	0,20 ha
Nr.11	Gemeinde Zielitz Kleingartenanlage nördlich Am Mühlenberg	0,90 ha
Nr.12	Gemeinde Colbitz Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft vorgesehen war	15,63 ha
Nr.13	Gemeinde Angern Sonderbaufläche Photovoltaik auf dem ehemaligen Kasernenstandort Mahlwinkel	13,20 ha
Nr.14	Gemeinde Angern Sonderbaufläche Windenergie und der ergänzenden Zulässigkeit von Anlagen für den Geländemotorsport sowie Paintball soweit diese mit der Vorrangnutzung für Windenergie vereinbar sind	28,34 ha

Schutzgut Mensch:

Gewerbliche Bauflächen in Colbitz, Rogätz und Neuenhofe (Nr. 1-3):

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu Wohnnutzungen beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Colbitz ca. 750 Meter, in Rogätz ca. 150 Meter und in Neuenhofe ca. 170 Meter. Bei einem Abstand von 750 Metern in Colbitz ist damit voraussichtlich auch die Entwicklung von Industriegebieten am Standort möglich. Auf die Nähe zu Wohnnutzungen kann in Rogätz und Neuenhofe durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der Bebauungsplanung reagiert werden. Die Anordnung der gewerblichen Bauflächen in Colbitz und Rogätz erfolgt so, dass der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen berührt. Zu den gewerblichen Bauflächen in Colbitz kann unmittelbar von der Anbindung an die Bundes-

autobahn A 14 ohne Querung der Ortslage zugefahren werden. Das Gewerbegebiet Rogätz ist direkt an die Landesstraße L 29 angeschlossen. In Neuenhofe erfolgt die Zufahrt jedoch über die Brennereistraße an der beiderseits Wohnnutzungen in den gemischten Bauflächen vorhanden sind. Die Flächenausweisung dient jedoch ausschließlich der Erweiterung eines vorhandenen Betriebes, dessen Entwicklung aufgrund der geringen Anzahl von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Westheide eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Norden der Ortslagen berücksichtigt die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Sonderbauflächen in Colbitz und Mahlwinkel (Nr. 12-14):

Die Sonderbaufläche des Planungsgegenstandes Nr. 12 ist in der Regel mit Lärm- und Schadstoffemissionen verbunden, die Auswirkungen auf das angrenzende Heidecamp haben können. Ursprünglich war auf dem Standort im Rahmen der Planungen des Ferien- und Freizeitentrums ein Allwetterzentrum, eine Badelandschaft in einer Halle, vorgesehen, wofür der Parkplatz errichtet wurde. Auch diese Nutzung wäre mit nicht unerheblichen Lärmemissionen verbunden. Lärmemissionen auf Rasthöfen entstehen in der Regel ebenerdig und können somit wirksam durch Lärmschutzmaßnahmen (z.B. einen Lärmschutzwall) gemindert werden. Der Gewährleistung des Immissionsschutzes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die auf der Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen (Planungsgegenstand Nr.13) zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Wesentliche Lärmemissionen verursacht hingegen die Geländemotorsportanlage (Planungsgegenstand Nr. 14). Sie liegt jedoch abseits schützenswerter Nutzungen im Wald und wird im Bestand betrieben. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Wohn- und gemischte Bauflächen in Angern, Cröchern, Lindhorst, Loitsche, Hillersleben und Zielitz (Nr. 4-11)

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Wohnbauflächen in Zielitz zu erkennen. An den Standorten des Planungsgegenstandes Nr. 9 grenzt westlich das Freibad Zielitz an, das erheblich Freizeitlärm emittiert. Weiterhin befindet sich im Norden ein Gewerbegebiet. Während das Gewerbegebiet im Bestand nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden ist, besteht mit dem Freibad Zielitz ein erhebliches Konfliktpotential, da der Freizeitlärm meist zu Zeiten emittiert wird, in denen ein Ruhebedürfnis besteht. Da der Freizeitlärm jedoch in der Regel ebenerdig emittiert wird, sind Maßnahmen der Lärminderung möglich. Durch eine Ausrichtung von Außenwohnbereichen zur vom Lärm abgewandten Seite, gegebenenfalls durch aktiven Lärmschutz sind Lösungsmöglichkeiten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Die Flächen an der Bahnhofstraße sind dem Lärm der Bahnstrecke Magdeburg -Stendal ausgesetzt. Auf Grundlage der Lärmkartierung sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 zu erwarten, die durch passiven Lärmschutz und Ausrichtung der Außenwohnbereiche zur vom Lärm abgewandten Seite gemindert werden können. Die Bauflächen Planungsgegenstände 4, 5, 6, 7 und 8 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt. Die Kreisstraße K 1173 nach Lindhorst ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden (Planungsgegenstand Nr. 6). Der Planungsgegenstand Nr. 7 hält ausreichend Abstand zur Landesstraße L 44.

Artenschutz und Biotope:

Gewerbliche, gemischte und Wohnbauflächen (Nr. 1-11):

Vom Eingriff an den Standorten der Nr. 1- 11 sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen, Grabeland, Gärten und Kleingärten und in Cröchern Intensivgrünland.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt nur bei den gewerblichen Bauflächen zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für Vögel verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietten voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

Für den Artenschutz haben die Ackerflächen, das Grabeland, das Intensivgrünland und die Kleingärten keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten.

Die Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft in Colbitz vorgesehen war (Nr. 12) ist aktuell nur teilweise baulich genutzt. Sie ist jedoch bereits als Sondergebiet Ferien- und Freizeitzentrum mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Eingriff in den Biotoptyp ist daher auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig und somit der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan nicht anzulasten.

Die Sonderbauflächen Nr. 13 und 14 (Photovoltaik und Windenergie mit Geländemotorsport) befinden sich in den zusammenhängenden Waldbereichen zwischen Mahlwinkel und Bertingen. Sie sind durch die militärische Nutzung und die Bebauung stark anthropogen überprägt.

Die auf der Geländemotorsportstrecke vorhandenen hochwertigen Biotoptypen des Offenlandbereiches werden durch die Fortsetzung der Nutzung erhalten. Die regelmäßige Nutzung sichert die Vielgestaltigkeit der offenen Landschaft. Gegebenenfalls sind zur Vermeidung von Verbuschungen der Sandmagerrasenbestände Pflegemaßnahmen erforderlich. Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Waldflächen werden erhalten und ergänzt. Die Ergänzung soll nicht durch eine nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Bepflanzung, sondern durch natürliche Sukzession erfolgen. Die vorhandenen Ruderalflächen bieten hierfür geeignete Ausgangsbioptope. Durch den Abbruch von Gebäuden und Oberflächenbefestigungen in den als Grün- und Waldflächen dargestellten Bereichen werden neue Flächen der Waldentwicklung zugeführt. Dem gegenüber steht eine intensivere Nutzung der Freiflächen im Bereich der dargestellten Sonderbauflächen für Windenergieanlagen, den Geländemotorsport sowie für Photovoltaikanlagen. Die zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 14 befindlichen Ruderalflächen werden durch Nutzungsintensivierung zu Pflegegrünflächen und sind somit geringwertiger für Natur und Landschaft zu bewerten. Dies wird ausgeglichen durch die Aufwertung der Waldflächen.

Im Planungsgegenstand Nr. 13 sind keine Ruderal- und Gehölzbereiche vorhanden. Die Fläche ist als geringwertig einzustufen.

In Bezug auf die Auswirkungen für den Artenschutz sind vor allem die streng und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten relevant. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Dies erfordert insbesondere beim Abbruch von Gebäuden die vorherige Untersuchung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der geschützten Arten.

Boden:

Gewerbliche, gemischte und Wohnbauflächen (Nr. 1-11):

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion bleibt mit insgesamt ca. 20 Hektar im Vergleich zur Größe der Verbandsgemeinde Elbe-Heide (0,05%) relativ gering. Im Gegenzug nimmt die Verbandsgemeinde bestehende Baurechte und Planungsabsichten der wirksamen Flächennutzungspläne zurück. Dies trägt erheblich zur Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktion bei und bewirkt, dass großflächige Eingriffe in bisher unberührte landwirtschaftliche Nutzflächen minimiert werden. Eine weitere Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche insbesondere für die gewerbliche Entwicklung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Wesentliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind die auf den Kasernenstandorten in Hillersleben und Mahlwinkel durchgeführten und noch geplanten Gebäudeabbrüche und Entsiegelungen. Hierdurch können flächenhaft beeinträchtigte Böden in ihrer Leistungsfähigkeit für das Schutzgut verbessert werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen für die Bodenfunktion sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Rekultivierungen bisher nicht rekultivierter Bodenabbauflächen. Insgesamt können die Eingriffe in das Schutzgut weitgehend schutzgutbezogen kompensiert werden.

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Sondergebiete (Nr. 12, 13 und 14) sind nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Für die Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft in Colbitz vorgesehen war trifft dies nur im Vergleich mit dem bestehenden Baurecht zu. Auf den Sonderbauflächen Nr. 13 und 14 (Photovoltaik und Windenergie mit Geländemotorsport) sind großflächig Entsiegelungen vorgesehen, die zu einer nachhaltigen Aufwertung der Bodenfunktion führen. In Bezug auf den Nr. 14 betrifft dies die angrenzenden Wald- und Grünflächen.

Wasser:

Die gewerblichen Bauflächen in Colbitz (Nr. 1) und Neuenhofe (Nr. 3), die gemischte Baufläche in Cröchern (Nr. 5) und die Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft in Colbitz vorgesehen war (Nr. 12) befinden sich in Vorranggebieten für den Trinkwasserschutz bzw. in Trinkwasserschutzgebieten. Dem Belang des Grundwasserschutzes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser im Bereich der Flächen in Colbitz (Gewerbe) und Cröchern ist durch lehmige, nahezu wasserundurchlässige Schichten mit hohem Schadstoffpufferungsvermögen sehr gut geschützt. Durch die Nutzungen ist daher mit keiner Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Voraussetzung ist, dass diese lehmigen Deckschichten erhalten bleiben und nicht gestört werden. Weiterhin sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Betriebe ausgeschlossen werden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Die Vorrangnutzung wird auf diesen Flächen somit nicht beeinträchtigt.

Das Grundwasser der Bereiche der gewerblichen Entwicklung in Neuenhofe und der Sonderbaufläche Tank- und Rastanlage auf der Fläche, die ehemals für das Freizeitzentrum mit Badelandschaft in Colbitz vorgesehen war sind mittel geschützt. Die hier vorhandenen Sand - Braunerden und Sand - Rosterden haben nur ein mäßiges Pufferungsvermögen für Schadstoffe, der Grundwasserflurabstand ist jedoch sehr groß. Die geplante Tank- und Rastanlage in Colbitz bedarf gegebenenfalls einer gesonderten Behandlung des Oberflächenwassers. Die Verträglichkeit der Nutzung mit dem Vorrang des Trinkwasserschutzes wurde am Beispiel des Rasthofes Dolle der Bundesautobahn A 14 nachgewiesen, der sich gleichermaßen im Vorranggebiet

für die Trinkwassergewinnung befindet. Die Böden dort weisen eine wesentlich geringere Geschütztheit auf als im Plangebiet in Colbitz.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes in Neuenhofe lässt sich ebenfalls eine Vereinbarkeit mit dem Vorrang für den Trinkwasserschutz erreichen, auch in Cröchern wurde an der Gartenstraße eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes in der Trinkwasserschutzzone IIIa zugelassen, selbst die Lage in einer Trinkwasserschutzzone IIIa steht der Erweiterung bestehender Betriebe somit nicht grundsätzlich entgegen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser können durch Auflagen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

Die weiteren beurteilungsrelevanten Darstellungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Klima/Luft:

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsgegenstände liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Landschaftsbild:

Die Flächen der Baugebiete in Zielitz (Nr. 9-11) befinden sich im Siedlungsbereich und haben daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die weiteren Baugebiete befinden sich überwiegend am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Nr. 4 und 6) oder mangelhaft (Nr. 2 und 3) in das Landschaftsbild einfügt. Die Baugebietserweiterungen sind landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung des Gebietes in Lindhorst können auch die Beeinträchtigungen des besonders geschützten Landschaftsbildes Lindhorst-Ramstedter Forst vermieden werden.

Die Sonderbauflächen Nr. 13 und 14 (Photovoltaik und Geländemotorsport) befinden sich in geschlossenen Waldbereichen und sind daher nur kleinräumig im Landschaftsbild wirksam. Durch die Anordnung der Photovoltaikanlagen findet eine technische Überprägung der Landschaft statt. Das vorhandene durch die Schutthaufen der abgebrochenen Gebäude geprägte Landschaftsbild ist sehr geringwertig, weshalb die Anordnung der Photovoltaikmodule nicht mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden ist.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

Für alle Standorte wurden die wesentlichen Standortalternativen für die Nutzungen untersucht. Sie wurden jedoch verworfen, da sie entweder sich für die Nutzung nicht eignen (nicht der Nachfrage und den nachgefragten Standorteigenschaften entsprechen) oder mit stärkeren Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden wären.

Der Flächennutzungsplan vermeidet oder vermindert deutlich bisher zulässige Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Rücknahme von verbindlichen Baurechten im Umfang von 12,59 ha. Weiterhin werden Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt

sind, um 37,04 ha reduziert.

Die Reduktion von bisher festgesetzten und dargestellten Bauflächen ist insgesamt deutlich höher als die durch Planungen neu in Anspruch genommenen Flächen. Die Rücknahmen dienen der Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Soweit für gemeindliche Vorhaben Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sind hierfür drei Schwerpunktaufgaben zu erkennen:

- die Behebung von Rekultivierungsdefiziten an den Kiessandtagebauen Nachtweide Heinrichsberg und südlich von Neuenhofe westlich der Kreisstraße K 1106
- der weitere Rückbau militärischer Liegenschaften außerhalb des Truppenübungsplatzes Altmark
- die Ergänzung der Maßnahmen des ökologischen Verbundsystems entlang der Gewässer, Schwerpunkt bildet hier der Hägebach in Colbitz

Von den vorstehenden Maßnahmen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Maßnahmenflächen auf den beiden Kiessandgruben in den Bereichen mit Rekultivierungsdefiziten
- Maßnahmenflächen auf dem Kasernengelände Hillersleben und am Köhlerberg Hillersleben
- Maßnahmenflächen am Hägebach zwischen Planckener Weg und Letzlinger Straße in Colbitz

Die Maßnahmen auf dem Kasernengelände Mahlwinkel überlagern sich mit anderen vorgesehenen Nutzungen und wurden daher nicht gesondert dargestellt.

Weitere Maßnahmen sind in den Landschaftsplänen festgelegt. Die in den Landschaftsplänen insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durch die vorstehenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

Elbe-Heide, November 2015

PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

- /1/ Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Bertingen vom 04.01.1994,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgstall (in den alten Gemeindegrenzen) vom 07.03.1995,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Colbitz vom 28.09.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.09.2013,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Dolle vom 13.08.1991,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Mahlwinkel vom 27.06.1994, zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.04.2010,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhofe vom 27.01.1992,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Rogätz vom 26.02.1993,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Zielitz vom 12.11.1997.
 - Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cröchern

- /2/ Der Kreis Wolmirstedt - Geschichtliche Nachrichten über die 57 jetzigen und die etwa 100 früheren Ortschaften des Kreises
Danneil, Friedrich; Halle (Saale) 1896

- /3/ Heimatkunde des Kreises Wolmirstedt
Rungwerth, E.; Magdeburg 1907

- /4/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises
Wolmirstedt; Bergner, Heinrich; Halle 1911

- /5/ Die Kunstdenkmale des Kreises Haldensleben
Harksen, Marie-Luise, Leipzig 1961

- /6/ Neuhaldenslebische Kreischronik oder Geschichte aller Oerter des landrätlichen Kreises Neuhaldensleben, erster und zweiter Teil
Behrens, Peter Wilhelm, Neuhaldensleben 1824 und 1826

- /7/ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis I
Köhler, Matthias; Neitzel, Thorsten, Halle 2005

- /8/ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis II, Altkreis Wolmirstedt
Brülls, Holger; Könemann Dorothee; Neitzel, Thorsten, Halle 2001

- /9/ Magdeburg und seine Umgebung
Lehmann et. al; Berlin 1972

- /10/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011
(GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)

- /11/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006

- /12/ Fokus Resilienz: Standorte an einem Europäischen Korridor - Wege zur
Herausbildung resilienten gewerblicher (industrieller) Gebiete im Landkreis Börde
Landkreis Börde, Mai 2014

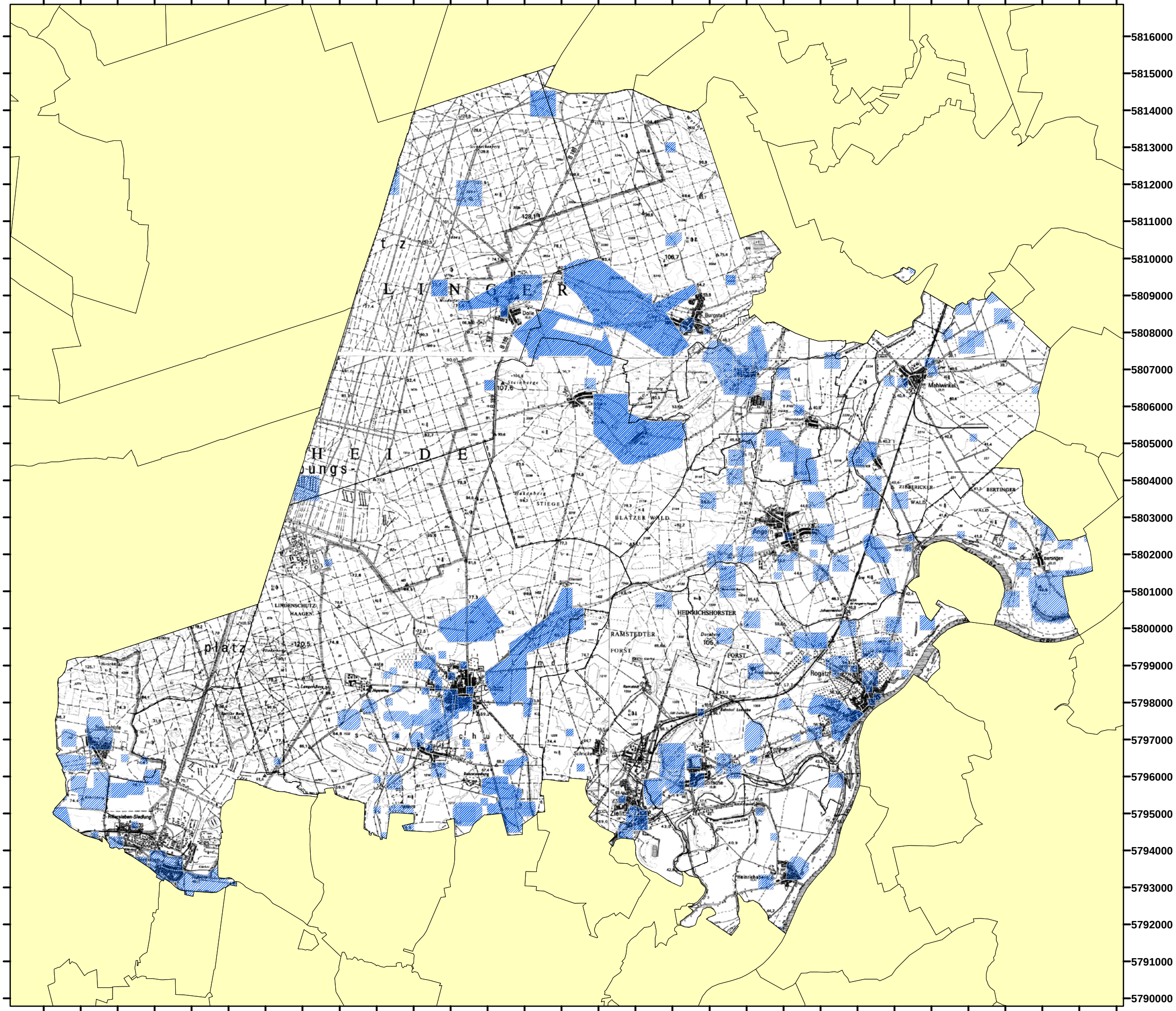
- /13/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht
1964-2005 und Stände 31.12.2006, 31.12.2007, 31.12.2008, 31.12.2009,
31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

- /14/ Auszüge aus dem Melderegister der Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Einwohnermeldeamt 31.12.2013

- /15/ 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 - 2025
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Mai 2010
- /16/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2025,
Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007,
Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- /17/ Zensus 2011 Bevölkerung Verbandsgemeinde Elbe-Heide am 09.05.2011
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /18/ Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Verbandsgemeinde Elbe-Heide am 09.05.2011
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /19/ Wohnflächennachfrage in Deutschland
Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Empirica Institut Berlin, September 2005
(Fortschreibung Dezember 2009)
- /20/ Langfristige Tendenzen für den deutschen Wohnungsmarkt
Braun, Reiner; Empirica Institut Berlin, November 2011 (empirica paper 201)
- /21/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts
Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001
- /22/ Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und
Mahlwinkel
Heimer - Herbstreit Umweltplanung, Hildesheim 1997
- /23/ Landschaftsrahmenplan Haldensleben
1995/1996
- /24/ Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südlich Altmark/Elbe
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH, 2002
- /25/ Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre
Schube und Westhus, 2004
- /26/ Arbeitshilfen zum Schulbau
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008
- /27/ **Wohnungsmarktprognose 2030**
Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung, Juli 2015

4462000463000464000465000466000467000468000469000470000471000472000473000474000475000476000477000478000479000480000481000482000483000484000485000486000487000488000489000490000491000

Anlage 1



Flächennutzungsplan Elbe-Heide Darstellung der bekannten archäologischen Denkmale im Untersuchungsbereich	
Datum: 8.1.2014 Bearbeiter: B. Fritsch Vorgangsnummer: 13-25807	Maßstab LS 110 1:100.000
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle/Saale Tel.: 0345/5247-30	 Grabungsstützpunkt Heyrothsberge Berliner Straße 25 39175 Heyrothsberge Tel.: 039292/6998-22

ANLAGE 2 BAUDENKMALE UND DENKMALBEREICHE IN DER VERBANDSGEMEINDE ELBE-HEIDE

Hinweis: Die Denkmalliste entspricht dem Stand vom 14.01.2014.
Sie hat gemäß § 18 Abs.1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) nachrichtlichen Charakter und wird beständig fortgeschrieben. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sowie andere Festsetzungen nach Landesrecht.

Erläuterung: * im Flächennutzungsplan (Planzeichnung) gekennzeichnet

- Gemeinde Angern, Ortsteil Angern

-	Alte Dorfstraße 2	Wohn- und Geschäftshaus	Baudenkmal
-	Alte Dorfstraße 24	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Alte Dorfstraße 26	Kirche	Baudenkmal
-	Alte Dorfstraße 26 (auf dem Friedhof)	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
-	Alte Dorfstraße 37	Schloss	Baudenkmal
-	Bruchstraße 72	Motor	Baudenkmal
-	Bruchstraße 15	Schäferei	Baudenkmal
-	Friedensstraße 59	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Friedensstraße 72	Mühle	Baudenkmal

- Gemeinde Angern, Ortsteil Bertingen

-	Dorfstraße	Distanzstein	Baudenkmal
-	Dorfstraße	Kirche	Baudenkmal
-	Dorfstraße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
-	Dorfstraße 5	Landarbeiterhaus	Baudenkmal
-	Dorfstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16	Häusergruppe	Baudenkmal
-	Dorfstraße 20	Wohnhof	Baudenkmal
-	Dorfstraße 22	Pfarrhaus (altes Pfarrhaus)	Baudenkmal
-	Dorfstraße 22	Pfarrhaus	Baudenkmal
-	Dorfstraße 25	Bauernhof	Baudenkmal
-	Dorfstraße 26	Bauernhof	Baudenkmal
-	Dorfstraße 29	Wohnhof	Baudenkmal

- Gemeinde Angern, Ortsteil Mahlwinkel

-	Bahnhofstraße 7	Bahnhof	Baudenkmal
-	Birkholzer Straße 10	Schule	Baudenkmal
-	Cobbeler Straße, Ecke Birkholzer Straße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
-	Dorfstraße, Ecke Bahnhofstraße	Distanzstein	Baudenkmal
-	Uchtdorfer Straße 4	Kirche	Baudenkmal

- Gemeinde Angern, Ortsteil Wenddorf
 - Dorfstraße, Kirche Baudenkmal
 - Dorfstraße Kriegerdenkmal Baudenkmal

- Gemeinde Angern, Ortsteil Zibberick
 - Dorfstraße Kirche Baudenkmal

- Gemeinde Burgstall, Ortsteil Burgstall
 - Braunspforte 1 Mühle Baudenkmal
 - Lindenstraße Kirche Baudenkmal
 - Lindenstraße Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Lindenstraße 1 Herrenhaus Baudenkmal
 - Lindenstraße 2 Gasthof Baudenkmal
 - Lindenstraße 7 Gasthof Baudenkmal
 - Lindenstraße 8 Wohnhaus Baudenkmal
 - Lindenstraße 10 Pfarrhof Baudenkmal
 - Mühlenstraße 3 Wohnhaus Baudenkmal
 - Teichstraße 1 Wohnhaus Baudenkmal

- Gemeinde Burgstall, Ortsteil Blätz
 - Breite Straße Distanzstein Baudenkmal
 - Breite Straße 6 Bauernhof Baudenkmal

- Gemeinde Burgstall, Ortsteil Cröchern
 - Dorfstraße Kirche Baudenkmal
 - Dorfstraße Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Dorfstraße 6 Wohnhaus Baudenkmal
 - Dorfstraße 13 Pfarrhaus Baudenkmal

- Gemeinde Burgstall, Ortsteil Dolle
 - Bundesstraße B 189 Distanzstein Baudenkmal
(ca. 500 m südlich der Ortslage)
 - Lindenstraße Denkmal Baudenkmal
 - Lindenstraße Denkmal für Opfer des Faschismus Baudenkmal
 - Lindenstraße Kirche Baudenkmal
 - Lindenstraße Kriegerdenkmal Baudenkmal
(Friedhof)
 - Magdeburger Str.30 Wohnhaus Baudenkmal
 - Steinberge 2-3 Forstamt Baudenkmal

- Gemeinde Burgstall, Ortsteil Sandbeiendorf
 - Am Damm Distanzstein Baudenkmal
 - Am Damm Kirche Baudenkmal
 - Am Damm (Kirche) Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Am Damm Spritzenhaus Baudenkmal
 - Obere Dorfstraße 6 Wohnhaus Baudenkmal

- Gemeinde Colbitz, Ortsteil Colbitz
 - Bundesstraße B 189 (Wolmirstedter Straße) Distanzstein Baudenkmal
 - Am Wasserwerk 8, Wasserwerk Baudenkmal
 - Angernsche Straße Wegweiser Baudenkmal
(ca. 5 km außerhalb der Ortslage an der Gemarkungsgrenze)
 - Bahnhofstraße Mausoleum Baudenkmal
(auf dem Friedhof)
 - Brauereistraße 1 Villa Baudenkmal
 - Gardelegener Str.10 Wohnheim Baudenkmal
 - Kirchgang 4, 6, Platz Denkmalbereich
Kirchplatz 1, 3, 5,
Lange Str.1, 2, 3, 3a, 5, 6,
Lindhorster Str. 4, 17, 21
 - Kirchplatz Kirche Baudenkmal
 - Kirchplatz Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Lange Straße 2 Wohnhaus Baudenkmal
 - Lange Straße 3a Wohnhaus Baudenkmal
 - Lindhorster Straße Denkmal Baudenkmal
 - Lindhorster Straße Mühle Baudenkmal
 - Lindhorster Straße 17 Gasthof Baudenkmal
 - Lindhorster Straße 21 Scheune Baudenkmal
 - Planstraße 22 Wohnhaus Baudenkmal
 - Rabensol 1 Forsthof Baudenkmal
 - Schloßstraße 4 Gutshaus Baudenkmal
 - Schloßstraße 6 Wirtschaftsgebäude Baudenkmal
 - Spitzenberg 1 Bahnhof Baudenkmal

- Gemeinde Colbitz Ortsteil, Lindhorst
 - Lindenstraße Kirche Baudenkmal
 - Lindenstraße Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Lindenstraße Spritzenhaus Baudenkmal
 - Lindenstraße 2 Bauernhaus Baudenkmal
 - Lindenstraße 11 Wohnhaus Baudenkmal

- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg, Ortsteil Heinrichsberg
 - Burgstraße 34 Mauer Baudenkmal
 - Elbstraße Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Rogätzer Straße 44 Toranlage Baudenkmal
 - Rogätzer Straße 46 Wohnhaus Baudenkmal

- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg, Ortsteil Loitsche

- Darre	Mühle	Baudenkmal
(außerhalb des Ortes)		
- Magdeburger Str.8, 8a	Wohnhaus	Baudenkmal
- Stendaler Straße	Kirche	Baudenkmal
- Stendaler Straße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Stendaler Straße 2 4	Pfarrhof	Baudenkmal
- Stendaler Straße 8	Bauernhof	Baudenkmal
- Stendaler Straße 18	Toranlage	Baudenkmal
- Stendaler Straße 21	Wohnhaus	Baudenkmal

- Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg, Ortsteil Ramstedt

- im Park	Friedhof	Baudenkmal
- Schloßpark	Mausoleum	Baudenkmal
- Dorfstraße 1	Forsthaus	Baudenkmal
- Dorfstraße 14	Schloss	Baudenkmal

- Gemeinde Rogätz

- Brinkstraße 16	Wohnhaus	Baudenkmal
- Brinkstraße 24	Stall	Baudenkmal
- Heinrichshorst 1	Schloss	Baudenkmal
- Magdeburger Straße	Bergfried	Baudenkmal
- Magdeburger Straße	Kirche	Baudenkmal
- Magdeburger Straße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Magdeburger Str.15a	Gaststätte	Baudenkmal
- Magdeburger Str.34	Gutshaus	Baudenkmal
- Max-Planck-Str.18	Wohn- und Geschäftshaus	Baudenkmal
- Max-Planck-Straße 23	Wohnhaus	Baudenkmal
- Max-Planck-Straße 24	Wohnhaus	Baudenkmal
- Max-Planck-Str./ Tangermünder Str./ Nachtweide	Distanzstein	Baudenkmal
- Mühlenweg 14	Mühle	Baudenkmal
- Nachtweide (Ortsrand)	Distanzstein	Baudenkmal

- Gemeinde Westheide, Ortsteil Born

- Dorfstraße (Straße)	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Dorfstraße (Anger)	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Hüttsche Straße 13	Gasthof	Baudenkmal

- Gemeinde Westheide, Ortsteil Hillersleben
 - auf dem ehemaligen Friedhof Baudenkmal
Kasernengelände
 - Breite Straße Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Breite Straße 21 Wohnhaus Baudenkmal
 - Freiheit 23 Kloster Baudenkmal
 - Mühlenstraße 11 Elektrizitätswerk Baudenkmal

- Gemeinde Westheide, Ortsteil Neuenhofe
 - Brennereistr.20, 22 Bauernhaus Baudenkmal
 - Brennereistraße 31 Bauernhaus Baudenkmal
 - Hauptstraße 16 Wohnhaus Baudenkmal
 - Hauptstraße 22 Wohnhaus Baudenkmal
 - Hauptstraße 24, 26 Bauernhof Baudenkmal
 - Kirchstraße Kirche Baudenkmal
 - Kirchstraße Kriegerdenkmal Baudenkmal

- Zielitz
 - Bauernstr.11,12 und Straßenzug Denkmalbereich
13,14,15,16,17,18,19
 - Bauernstraße 11 Bauernhof Baudenkmal
 - Bauernstraße 13 Bauernhof Baudenkmal
 - Bauernstraße 17 Bauernhaus Baudenkmal
 - Bauernstraße 19 Bauernhaus Baudenkmal
 - Bauernstraße 15/16 Bauernhof Baudenkmal
 - Magdeburger Straße Kirche Baudenkmal
 - Magdeburger Straße Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Magdeburger Straße 3 Wohnhaus Baudenkmal