

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LANDSBERG

1. Änderung



Begründung

Genehmigungsfassung
mit realisierter Maßgabe

April 2024

Auftraggeber: Stadt Landsberg
Köthener Straße 2
06188 Landsberg

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 239 772 15

Autoren: Dipl.-Geogr. Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer
Landschaftsplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben: **1. Änderung des
Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg**

Vorhaben-Nr.: 21-463

Bearbeitungsstand: **Genehmigungsfassung**
mit realisierter Maßgabe
April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – Städtebaulicher Teil

1	ALLGEMEINES	5
1.1	Vorbemerkungen	5
1.2	Entwicklung des Plans, Rechtslage, Darstellungsform	5
1.3	Verfahren.....	5
1.4	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans (FNP)	7
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	9
3.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung	9
3.2	Derzeitige planungsrechtliche Situation	12
3.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.2.2	Planungsrecht	12
4	BESTANDSAUFNAHME	13
4.1	Aktuelle und historische Nutzungen, bisherige Ausweisung im rechtswirksamen FNP sowie vorhandene Verkehrserschließung der im Rahmen der 1. Änderung geplanten Flächenausweisung	13
4.2	Medientechnische Erschließung	16
5	PLANUNGSZIELE UND -INHALTE	19
5.1	Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans	19
5.2	Wohnflächenbedarf	20
5.2.1	Einwohnerentwicklung und Einwohnerzielzahl 2035	20
5.2.2	Haushaltsstruktur	22
5.2.3	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	23
5.3	Gewerbeflächenbedarf	30
5.4	Erläuterungen der geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	31
5.4.1	Wohnbauflächen	31
5.4.2	Gemischte Bauflächen	33
5.4.3	Gewerbliche Bauflächen	34
5.4.4	Flächen für den Gemeinbedarf	36
5.4.5	Grünflächen.....	37
5.5	Redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplans	38
6	AUSWIRKUNGEN	39

TEIL B - Umweltbericht

1	EINLEITUNG	40
1.1	Vorbemerkung.....	40
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung.....	40
1.3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	42
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	44
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
2.1.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	44
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	44
2.1.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	49
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung...50	
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft.....	50
2.2.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase ..	50
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	55
2.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	62
3.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	62
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	62
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	62
3.4	Referenzliste der Quelle, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	63
	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	64

TABELLE TEIL A – STÄDTEBAULICHER TEIL

Tab. 5.1:	7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 auf Gemeindeebene	21
Tab. 5.2:	Haushalte nach Größe und Typ in der Stadt Landsberg zum Zensus-Stichtag 09.05.2011....	22
Tab. 5.3:	Ermittlung des noch offenen Wohnpotenzials in Baugebieten (verbindliche Bauleitplanung vorliegend – rechtskräftig sowie im Verfahren).....	24
Tab. 5.4:	Ermittlung der Wohnungsnachfrage sowie des Wohnbedarfes im Jahr 2035	27
Tab. 5.5:	im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg neu darzustellende Wohnbauflächen (Planung) und anteiliges Wohnbaupotenzial in geplanter gemischter Baufläche sowie Darstellung der anteiligen Einwohnerzunahme infolge der Neuausweisung an Wohnbaufläche.....	29

TABELLE TEIL B - UMWELTBERICHT

Tab. 2.1	Ausweisungen von Bauflächen.....	60
----------	----------------------------------	----

ABBILDUNGEN

Abb. 5.1:	Vergleich der Einwohnerentwicklung in den Jahren 2000 bis 2021 im Land Sachsen-Anhalt, dem Saalekreis und der Stadt Landsberg (jeweils zum 31.12. des Jahres)	20
-----------	---	----

TEIL A – Städtebaulicher Teil

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Landsberg ist erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans für einzelne Flächen an geänderte Flächenansprüche anzupassen bzw. aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen fortzuschreiben.

Das beinhaltet vor allem Änderungen in der Ausweisung von Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen sowie redaktionelle Änderungen im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Landsberg.

1.2 Entwicklung des Plans, Rechtslage, Darstellungsform

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Landsberg (FNP) wird aus dem seit dem 09. Mai 2018 rechtswirksamen FNP der Stadt Landsberg entwickelt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgen in den Ortsteilen jeweils nur einzelne Änderungen. Diese haben keine Auswirkungen auf das Gesamtkonzept des FNP.

Anwendung findet das „Deckblatt-Verfahren“. Es werden die in der Planzeichnung zu ändernden Planausschnitte der rechtswirksamen Planfassung denen der Planfassung der 1. Änderung gegenübergestellt. In der Begründung wird ausschließlich auf die Änderungen eingegangen.

1.3 Verfahren

Von der 1. Änderung des FNP sind die Ortschaften Braschwitz, Hohenthurm, Landsberg, Niemberg, Oppin, Peißen, Queis und Sietzsch betroffen. Diese Ortschaften wurden im Rahmen einer Vorprüfung (3-stufiges Verfahren) [1] der betroffenen Flächen in den Prozess einbezogen.

Das Verfahren der 1. Änderung des FNP Landsberg wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Landsberg vom 07. Oktober 2021 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Landsberger Echo, dem Amtsblatt der Stadt Landsberg Nr. 13/2021 vom 03. November 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat den Vorentwurf zur 1. Änderung des FNP am 08. September 2022 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 1. Änderung des FNP Landsberg vom **20. Oktober 2022** bis zum **21. November 2022** erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **29. September 2022** gebeten, eine Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des FNP abzugeben.

Die zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Landsberg vorgebrachten Anregungen wurden durch den Stadtrat der Stadt Landsberg am 29. Juni 2023 geprüft und abgewogen.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat den Entwurf zur 1. Änderung des FNP am 29. Juni 2023 gebilligt und zur Beteiligung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 07. August 2023 bis einschließlich 08. September 2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06. Juli 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Landsberg vorgebrachten Anregungen wurden durch den Stadtrat der Stadt Landsberg am 14. Dezember 2023 geprüft und abgewogen.

In gleicher Sitzung fasste der Stadtrat der Stadt Landsberg den Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP Landsberg.

Anschließend wurde der FNP zur Genehmigung bei dem Landkreis Saalekreis eingereicht.

Die Genehmigung des FNP Landsberg wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19. März 2024 mit einer Maßgabe und vier Hinweisen erteilt.

Die Maßgabe bezieht sich auf die Überplanung einer als Bahnanlage gewidmeten Fläche im Bereich der Ä 2-2 des Ortsteils Hohenthurm mit einer gewerblichen Baufläche. Diese Darstellung steht dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes entgegen, da die Fläche noch nicht von Bahnflächen freigestellt ist. Die Darstellung des FNP sowie die Erläuterung in der Begründung wurden entsprechend überarbeitet.

Die Hinweise betreffen folgende Punkte und werden zur Kenntnis genommen:

- Nr. 1: Zusammenfassende Erklärung
- Nr. 2: kontinuierliche Bezeichnung der Änderungsbereiche
- Nr. 3: Internetveröffentlichung
- Nr. 4: Verfahrensabschluss gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Die Stadt Landsberg folgt der Maßgabe. Für die Sitzung des Stadtrates am 25. April 2024 ist der Beitrittsbeschluss zum Flächennutzungsplan Landsberg in der Fassung April 2024 vorgesehen.

1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans (FNP)

Mit der 1. Änderung des FNP reagiert die Stadt Landsberg auf folgende Sachverhalte:

Seit Erlangung der Rechtskraft des FNP Landsberg im Jahr 2018 gingen vermehrt Antragsverlangen zur Standorterweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe über die im rechtswirksamen FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen ein.

Vereinzelt wurden auch private Antragsverlangen, vorrangig zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Bauflächenentwicklung, vorgebracht.

Seitens der Stadtverwaltung Landsberg bestehen darüber hinaus Entwicklungsabsichten (z.B. Verlagerung des Bauhofes, Erweiterung/Verlagerung Verwaltungsstandort, Erweiterung des Gewerbestandortes Landsberg), die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des FNP Landsberg noch nicht absehbar waren.

In einem umfassenden 3-stufigen Verfahren erfolgte im Vorfeld der Einleitung der 1. Änderung des FNP Landsberg die Prüfung hinsichtlich Aufnahme der Antragsverlangen in das Änderungsverfahren [1].

In diesem Zusammenhang sowie unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vorangeschrittenen städtebaulichen und -planerischen Entwicklungen im Stadtgebiet waren einzelne Anpassungen (redaktionelle Änderungen) der Darstellungen im Flächennutzungsplan erforderlich. Beispielsweise wurden einzelne im rechtswirksamen FNP noch als geplante Bauflächen dargestellte Bereiche durch eine verbindliche Bauleitplanung überplant. Diese Flächen werden nun durch redaktionelle Anpassung als Bestandsflächen dargestellt und werden im Folgenden auch durch ein R (redaktionelle Anpassung) und durch blaue Umrandung des Anpassungsbereiches in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Seit Erlangung der Rechtswirksamkeit des FNP zeigt sich, dass die Annahmen der Wohn- und Gewerbebedarfsermittlungen entsprechend den aktuellen Entwicklungen sowie dem erklärten Ziel der Gemeinde -Konsolidierung der Bevölkerungszahl- anzupassen sind.

In erster Linie soll dieses Ziel durch Sicherung, Stärkung und Ausbau der örtlichen Wirtschaft erfolgen. Mit Sicherung, Erhalt sowie Erweiterung der im Gemeindegebiet ansässigen Unternehmen sowie durch Neuansiedlungen wird der Ausbau von Arbeitsplätzen unterstützt. Im Zusammenhang mit einer guten sozialen und technischen Infrastruktur sowie der Vorhaltung aller erforderlichen Daseinsvorsorgeeinrichtungen sollen vorrangig Arbeitskräfte an den Wohnort Landsberg mit den Ortschaften und Ortsteilen gebunden werden.

Um ein entsprechendes quantitatives aber auch qualitatives Angebot an Wohnraum bzw. Wohnbauflächen vorzuhalten, sollen in erster Linie die innerhalb der Siedlungen zur Verfügung stehenden Baulücken nach § 34 BauGB genutzt werden. Auch hat die Rekonstruktion innerörtlicher sanierungsbedürftiger Bausubstanz eine höhere Priorität als die Bebauung neu ausgewiesener Wohnbauflächen.

Seit Erlangung der Rechtswirksamkeit des FNP wurden in den bestehenden Wohngebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt und sind weitgehend ausgelastet. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich in den einzelnen Ortsteilen vorhandene Baulücken auf der Grundlage des § 34 BauGB größtenteils geschlossen.

Durch entsprechende Ausweisungen im FNP Landsberg sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene wirtschaftliche sowie siedlungsstrukturelle Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Deshalb wird neben der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auch eine angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg als sinnvoll erachtet. Durch ein entsprechend

ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute sowie die Beschäftigten der ansässigen Unternehmen an den Ort zu binden.

Die Ausweisung von geeignetem Wohnbauland ist für die Deckung des (qualitativen) Bedarfs erforderlich und ermöglicht eine zukünftig stabile Entwicklung der Wohnbevölkerung sowie eine gesunde demografische Struktur der Gemeinde.

Die günstige infrastrukturelle Lage an den Bundesautobahnen BAB 9 und BAB 14, der Bundesstraße B 100 und den Landesstraßen L 141, L 143, L 165, L 166, L 167, L 168 sowie dem nahe gelegenen Flughafen Leipzig/Halle und dem Verkehrslandeplatz „Halle-Oppin“ sowie die Gleisanbindungen bilden für die Stadt Landsberg erhebliche Standortvorteile, auch für gewerbliche Ansiedlungen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche der Änderungen wurden in der Planzeichnung 1. Änderung des FNP Landsberg abgegrenzt.

Die einzelnen Änderungsbereiche werden zur besseren Lesbarkeit und zum Verständnis durch eine Nummerierung kenntlich gemacht. Dabei wird die im rechtswirksamen FNP festgelegte Bestimmung und Systematik der Darstellung und Nummerierung der jeweiligen Änderungsbereiche auch im 1. Änderungsverfahren angewendet.

In der Planzeichnung wird demnach der Änderungsbereich durch eine farbige Flächenumrandung gekennzeichnet. Die Nummerierung beinhaltet die laufende Ortschafts-Nummer sowie die laufende Nummer des Änderungsbereiches.

Nummerierung der Ortschaften entsprechend der im FNP Landsberg festgelegten Systematik

Lfd. Nr.	Ortschaft	mit Ortsteil	von 1. Änderung betroffen
1	Braschwitz	Braschwitz, Plößnitz	X
2	Hohenthurm	Hohenthurm	X
3	Landsberg	Gollma, Gütz, Landsberg, Reinsdorf	X
4	Niemberg	Eismannsdorf, Niemberg	X
5	Oppin	Oppin, Maschwitz	X
6	Peißen	Peißen, Rabatz, Stichelsdorf und Zöberitz	X
7	Queis	Klepzig, Kockwitz, Queis, Wiedersdorf	X
8	Reußen	Reußen und Zwebendorf	nein
9	Schwerz	Dammendorf, Kneipe und Schwerz	nein
10	Sietzsch	Bageritz, Lohnsdorf und Sietzsch	X
11	Spickendorf	Spickendorf und Wölls-Petersdorf	X

Quelle: FNP Landsberg, rechtswirksam seit 09. Mai 2018 [2]

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat mit Beschluss-Nr. III/07-2012 vom 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den LEP LSA 2010 vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011) zu ändern. Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der RPG Halle erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Saalekreis am 19. April 2012. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Am 05.05.2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft über die eingegangenen Anregungen und Bedenken im Zuge der Abwägung abschließend entschieden und im Ergebnis auf der Grundlage der vorgenommenen Abwägung gemäß Beschluss-Nr. B V/15-2021 die Planänderung des REP Halle 2010 (Beschluss-Nr. V/16-2021) beschlossen. Mit gleichem Beschluss hat die Regionalversammlung die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde beschlossen. Die Einreichung erfolgte am 06.07.2022. Zu dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle gestellten Antrag zur Genehmigung erging mit Schreiben vom 06.10.2022 ein Versagungsbescheid. Dieser befindet sich derzeit in der „Schwebe“.

- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, am 28.03.2020 in Kraft getreten.

Der **Landesentwicklungsplan 2010** enthält folgende Vorgaben, die für das Änderungsverfahren relevant sind:

Die Stadt Landsberg wird der Planungsregion Halle zugeordnet. Nach Raumkategorien liegt sie innerhalb des dem Verdichtungsraum der Stadt Halle (Saale) umgebenden Raum sowie an einer Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Insbesondere mit Relevanz für die Stadt Landsberg zu benennen sind außerdem:

- Z 36 Halle als zugeordnetes Oberzentrum
- Z 57 Industriegebiet Halle/Saalkreis an der A14 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen
- Z 58 Landsberg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

- Z 70 Neubau der Hochgeschwindigkeitseisenbahnstrecke (Berlin – Halle/Leipzig – Erfurt – München),
- Z 72 Bedarfsgerechter Ausbau des nationalen Eisenbahnverkehrsnetzes (Halle/Leipzig – Bitterfeld – Dessau-Rosslau – Berlin) sowie
- Z 73 Gewährleistung der Einbindung der Oberzentren in das Personenverkehrsnetz (Magdeburg – Halle – Leipzig – Dresden)
- Z 78 Sicherung und Bedarfsgerechter Ausbau der BAB9 und BAB14 mit Anschlussstellen sowie der überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße (B100)
- G 90 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr. 14 Porphyrlandschaft um den Petersberg)
- Z 136 Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (XXII Hartgestein Niemberg-Brachstedt)
- G 135 Stärkung des Bekanntheitsgrades der Tourismusmarke „Straße der Romanik“

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans wurden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des FNP berücksichtigt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der **Regionalplanungsebene** konkretisiert.

Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung in der Planungsregion Halle benannt.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)** trifft folgende, für die Planung relevante Aussagen:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (**XXV** Porphyrkuppen bei Niemberg)
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (**VIII** Hartgestein Niemberg-Brachstedt; **XXI** Kiessand Landsberg (SK); **XXVIII** Hartgestein Schwerz (SK))
- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Nr. **III** Landsberg)
- Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (**I** Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14)
- Standort für Verkehrsanlagen (**1** Verkehrslandeplatz Oppin)
- Gymnasialstandort Landsberg
- Regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege (Doppelkapelle St. Crucius)
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (**5** Gebiete nördlich von Halle)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems (**7** Porphyrkuppenlandschaft bei Landsberg; **8** Gebiet des Petersberges)
- Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten (**XIII** Reußen)
- Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie (**2** Niemberg)
- Ausbau für die Landesentwicklung bedeutsamen Strecken des Schienennetzes (**1** Neu und Ausbau der Strecke Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Lutherstadt Wittenberg-Berlin (VDE-Nr. 8); **2** Sonstige Maßnahmen [Ausbau der Strecke (Halle)-

Bitterfeld-Dessau-Berlin (l); Ausbau des Eisenbahnknotens Halle/Leipzig (p); Halle-Delitzsch-Eilenburg]

- Straßennetz (BAB14 mit AS Halle-Ost, Halle Peißen und Tornau; BAB9; B100 mit AS Halle-Peißen, Gewerbegebiet Peißen-Brachwitz-Halle, Hohenthurm, Spickendorf und Landsberg; L141 Zörbig-Brachstedt-Oppin-BAB 14, L167 Halle/Peißen-Dieskau-Döllnitz, L143 Zörbig-Landsberg; L 141, Halle-AS Halle-Tornau BAB 14 – Zörbig; L 165, Halle – AS Halle-Ost BAB 14); Neu- oder Ausbau B 100/ B2 Halle-Bitterfeld-Wittenberg(-Nord); Neu- oder Ausbaumaßnahmen L165 AS Halle/Ost-Queis, OU Queis
- Radverkehr und fußläufiger Verkehr (Reideradweg; Bergschenkenweg Halle-Petersberg); Erhalt und Ausbau des überregionalen Wanderweges Lutherweg
- Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle
- Energieversorgung
(Raumbedeutsame, selbstständige Photovoltaikfreiflächenanlagen gehören nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und bedürfen daher für ihre Zulässigkeit der Bauleitplanung. Die Realisierung von Photovoltaikfreiflächenanlagen setzt eine planungsrechtliche Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ i.S.v. § 11 Abs. 2 BauNVO oder „Versorgungsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB voraus. Die bauleitplanerische Festlegung dieser besonderen Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen ist mit den vorrangigen Funktionen in Vorrangstandorten für Industrie und Gewerbe nicht vereinbar, da es sich um infrastrukturell gut erschlossene Standorte mit hoher Lagegunst und entsprechendem Erweiterungspotenzial für vorhandene bzw. zusätzliche Industrie- und Gewerbeansiedlungen handelt. Die Vorhaltung dieser Flächen für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und/oder erheblich störenden Industrie- und Gewerbebetrieben, die auf die gute Lagegunst und Erschließung angewiesen sind, liegt im vorrangigen öffentlichen Interesse der Planungsregion (vgl. Ziel 2 zu Punkt 5.5.1.). Für gewerbliche, raumbedeutsame Photovoltaikfreiflächenanlagen, welche einen erheblichen Flächenbedarf haben, stehen diese Standorte wegen ihrer Lagegunst und unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung. Daher ist in den Bauleitplänen die Errichtung raumbedeutsamer Photovoltaikfreiflächenanlagen auszuschließen)

Im **System Zentraler Orte** im Kapitel 3.1.2.1 des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle nimmt die Stadt Halle (Saale) die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg, Landsberg ist Grundzentrum.

Als zentraler Ort wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil bestimmt, der das zentrale Siedlungsgebiet bildet. Dieses wiederum wird vor allem durch die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen (soziale, kulturelle, wirtschaftliche und administrative Einrichtungen) charakterisiert, die von der Bevölkerung und der Wirtschaft nachgefragt werden. Der Standort ist räumlich so konzentriert, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten.

Unter Pkt. 5.1 Raumstruktur und Planungsregion Halle werden im REP Halle folgende Zuordnungen für die Stadt Landsberg getroffen:

- Das Stadtgebiet von Landsberg ist dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen (Landsberg befindet dabei im den Verdichtungsraum umgebenden Raum LEP LSA 3.1.2.). Der Ordnungsraum Halle aggregiert mit dem unmittelbar angrenzenden Verdichtungsraum Leipzig zu einer Metropolregion mit europäischer Bedeutung.

- In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist anzustreben.
- Um den Suburbanisierungsprozess in den Ordnungsräumen in räumlich geordneten und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Wohnbautätigkeit hier im besonderen Maße auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren.
- Ein differenzierter baulicher Verdichtungsprozess ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels einschließlich der Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben.
- Auf eine gesunde, flächensparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen.

Unter Punkt 3.1.2.2 Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge des Sachlichen Teilplanes wird das Ziel 2 formuliert: „Zum Freiraumschutz und zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind von den Gemeinden und Verbandsgemeinden für Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung die vorhandenen Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Außerhalb der Zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten“. Darüber hinaus besagt der Grundsatz 8: „Das Erfordernis einer Neuausweisung bei Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung gemäß Z 2 ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Anrechnung vorhandener Flächenreserven zu begründen“.

Die vorgenannten übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden bei der Erarbeitung der Planung berücksichtigt.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Wie bereits unter Pkt. 1.2 erwähnt, wird die 1. Änderung des FNP aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Landsberg [2] entwickelt, der seit dem 09. Mai 2018 rechtswirksam ist.

3.2.2 Planungsrecht

Aufgrund des beabsichtigten Umfangs ist die 1. Änderung des FNP Landsberg nur im Vollverfahren möglich. Für die 1. Änderung des FNP wird demzufolge ein Umweltbericht erforderlich und es erfolgt eine zweistufige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Aktuelle und historische Nutzungen, bisherige Ausweisung im rechtswirksamen FNP sowie vorhandene Verkehrserschließung der im Rahmen der 1. Änderung geplanten Flächenausweisung

Nachfolgend werden für die zu ändernden Flächen die aktuellen bzw. historischen Nutzungen und die bisherige Ausweisung im rechtswirksamen FNP, gegliedert nach Ortschaften, tabellarisch aufgelistet. Darüber hinaus wird die geplante Flächenausweisung im Rahmen der 1. Änderung sowie die Anbindung der Fläche an das Verkehrsnetz dargestellt.

1 – Ortschaft Braschwitz

Lfd. Nr.	aus AZ Antragsverfahren	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP	Verkehrserschließung	Geplante Ausweisung nach 1. Änderung FNP
Ä 1-1	61 20-28	Wiesen- und Weidefläche, Nutzgarten	Grünfläche	Neubauernstraße verläuft südlich der Fläche	Wohnbaufläche (Bestand)

2 – Ortschaft Hohenthurm

Lfd. Nr.	aus AZ Antragsverfahren	Aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP	Verkehrserschließung	Geplante Ausweisung nach 1. Änderung FNP
Ä 2-1	61 20-24	Ackerfläche (bewirtschaftet)	Fläche für die Landwirtschaft	westlich der Fläche verläuft der Weg Am Steinbruch, grundhafter Wegeausbau erforderlich	Wohnen (Planung)
Ä 2-2	61 20-26	Ackerfläche (bewirtschaftet)	Fläche für die Landwirtschaft	Erschließung über die westlich angrenzende gewerbliche Baufläche (Betriebserweiterung) Bestehende gewerbliche Baufläche wird durch westlich verlaufende Straße Droyßiger Weg erschlossen	Gewerbliche Baufläche (Planung)

3 – Ortschaft Landsberg

Lfd. Nr.	aus AZ Antragsverfahren	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP	Verkehrsererschließung	Geplante Ausweisung nach 1. Änderung FNP
Ä 3-1	61 20-09	Offengelassene ehem. Kleingartenanlage	Grünfläche	nördlich der Fläche verläuft die Ladestraße westlich grenzt die Köthener Straße mit einem Höhenversprung an	Gemischte Baufläche (Planung)
Ä 3-2	61 20-10	gewerbliche Nutzung (u.a. Bauhof)	Gewerbliche Baufläche	nördlich der Fläche verläuft die Ladestraße	Gemischte Baufläche (Bestand)
Ä 3-3	61 20-18	Ackerfläche (bewirtschaftet)	Fläche für die Landwirtschaft	Westlich grenzt die L 143 an Direkte Lage am Knotenpunkt L 143/ B 100 mit direkter Anbindung an die BAB 9 und BAB 14	Gewerbliche Baufläche (Planung)
Ä 3-4	61 20-19	Lagerfläche, Brache	Grünfläche	Nördlich grenzt die Leipziger Straße an	Fläche für Gemeinbedarf (Planung)
Ä 3-5	61 20-29	Ackerfläche, Wiesenfläche	Grünfläche, anteilig Überschwemmungsgebiet Strengbach	Westlich grenzt die Straße Vorm Halleschen Tor an	Fläche für Gemeinbedarf (Planung)

4 – Ortschaft Niemberg

Lfd. Nr.	aus AZ Antragsverfahren	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP	Verkehrsererschließung	Geplante Ausweisung nach 1. Änderung FNP
Ä 4-1	61 20-23	Grünland, Wiesenfläche	Fläche für die Landwirtschaft	Nördlich der Fläche verläuft die Spickendorfer Straße	Wohnbaufläche (Planung)
Ä 4-2	61 20-17	Ackerfläche (bewirtschaftet)	Fläche für die Landwirtschaft	Erschließung über die westlich angrenzende gewerbliche Baufläche (Betriebserweiterung) Bestehende gewerbliche Baufläche wird durch westlich verlaufende Straße Am Güterbahnhof erschlossen	Gewerbliche Baufläche (Bestand)

5 – Ortschaft Oppin

Lfd. Nr.	aus AZ Antragsverfahren	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP	Verkehrsererschließung	Geplante Ausweisung nach 1. Änderung FNP
Ä 5-1	61 20-06	Grünland, Wiesenfläche	Sondergebiet Zweckbestimmung Flugplatz	Südlich der Fläche verläuft die Niemberger Straße	Gewerbliche Baufläche (Bestand)

6 – Ortschaft Peißen

Lfd. Nr.	aus AZ Antragsverfahren	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP	Verkehrsererschließung	Geplante Ausweisung nach 1. Änderung FNP
Ä 6-1	61 20-15	Ackerfläche (bewirtschaftet)	Fläche für die Landwirtschaft	Erschließung über die westlich und südlich angrenzende gewerbliche Baufläche (Betriebserweiterung) Bestehende gewerbliche Baufläche wird durch die Straße Gewerbehof erschlossen.	Gewerbliche Baufläche (Planung)

7 – Ortschaft Queis

Lfd. Nr.	aus AZ Antragsverfahren	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP	Verkehrsererschließung	Geplante Ausweisung nach 1. Änderung FNP
Ä 7-1	61 20-02	Ackerfläche (bewirtschaftet)	Fläche für die Landwirtschaft	Erschließung über die südlich angrenzende Gewerbliche Baufläche (Betriebs-erweiterung) Bestehende gewerbliche Baufläche wird durch die Straße W.-G.-Freund-Straße erschlossen.	Gewerbliche Baufläche (Bestand)
Ä 7-2	61 20-07	Industriegebiet (STAR-Park)	Fläche für die Landwirtschaft	Die Flächen befinden sich im Industriegebiet Star-Park und weisen bereits eine innere Erschließung auf.	Gewerbliche Baufläche (Bestand), Grünfläche

8 – Ortschaft Reußen

kein Änderungsbereich

9 – Ortschaft Schwerz

kein Änderungsbereich

10 – Ortschaft Sietzsch

Lfd. Nr.	aus AZ Antragsverfahren	aktuelle/historische Nutzung	bisherige Ausweisung im FNP	Verkehrerschließung	Geplante Ausweisung nach 1. Änderung FNP
Ä 10-1	61 20-05	Wiesenfläche, Nutzgarten	Grünfläche	Westlich der Fläche verläuft die Emsdorfer Straße	Wohnbaufläche (Planung)
Ä 10-2	61 20-07	Ackerfläche (bewirtschaftet), Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Nördlich der Fläche verläuft die Mittelstraße	Wohnbaufläche (Planung), Wohnbaufläche (Bestand)

11 – Ortschaft Spickendorf

der Änderungsbereich Landsberg Ä 3-3 überlagert Spickendorfer Flur – Erläuterungen zum Änderungsbereich siehe Ortschaft Landsberg Ä 3-3

4.2 Medientechnische Erschließung

Für die innerorts gelegenen **Änderungsbereiche, die neu als Bauflächen ausgewiesen werden**, ist davon auszugehen, dass zur medientechnischen Erschließung an die bestehenden Netze angebunden werden kann.

Die in Nähe des Knotenpunktes L 143/ B 100 mit direkter Anbindung an die BAB 9 und BAB 14 (Ä 3-3) vorgesehene gewerbliche Baufläche befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage von Landsberg. Eine komplette Neuerschließung der Fläche ist deshalb erforderlich.

Des Weiteren wird das Stadtgebiet von mehreren überregionalen Leitungstrassen, Ferngasleitungen bzw. Gashochdruckleitungen gequert. Die Änderungsbereiche (ausschließlich der Änderungsbereiche Ä 7-1 und Ä 7-2a) werden jedoch von den Leitungsverläufen nicht berührt.

Folgende oberirdische Leitungstrassen der enviaM-Gruppe sowie der 50Hertz Transmission GmbH durchqueren das Stadtgebiet:

- 110-kV-Freileitung Lauchstädt-Bitterfeld/Mitte enviaM
- 110-kV-Freileitung Marke – Halle/Ost enviaM
- 110-kV-Freileitung Anschluss Halle/Reideburg enviaM
- 380-kV-Leitung Jessen/Nord–Lauchstädt–Marke 499/500/504 50Hertz Transmission GmbH
- 110 kV Bahnstromfreileitung Muldenstein-Stumsdorf Deutsche Bahn

Seitens der 50Hertz Transmission GmbH wird in der Stellungnahme vom 21.10.2022 darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der 380-kV-Leitung geplant oder durchgeführt werden sollen, zur

gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei der 50Hertz Transmission GmbH einzureichen sind.

Das Stadtgebiet wird durch den Abschnitt 2 des HGÜ-Projektes SuedOstLink (und hier Vorhaben 5 und Vorhaben 5a im Bundesbedarfsplangesetz) gequert. Der Antrag auf Planfeststellung für den Abschnitt 2 wurde im April 2020 bei der Bundesnetzagentur eingereicht. Darin wurde innerhalb des 1.000 m breiten Bundesfachplanungskorridors eine Vorschlagstrasse ermittelt, die im weiteren Planungsprozess verfeinert wird. Gemäß Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH vom 21.10.2022 verläuft die geplante Trasse des SuedOstLink lediglich im Bereich Queis im Nahbereich der Änderungsbereiche Ä 7-1 und Ä 7-2a, allerdings ohne direkte Überschneidungspunkte.

In der gesamten Stadt Landsberg befinden sich Gasleitungen in Rechtsträgerschaft der

- MITNETZ GAS (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH)
- ONTRAS Gastransport GmbH
- WINGAS GmbH

Folgende unterirdische Leitungstrassen befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Landsberg:

MITNETZ GAS

- Hochdruckleitung 129; 129.01; 129.60
- Hochdruckleitung 204; 204.04; 204.04.01; 204.06; 204.07; 204.60; 204.06.01; 204.06.02
- Hochdruckleitung 210
- Hochdruckleitung 215
- Hochdruckleitung 227.04; 227.04.03; 227.04.04; 227.04.05; 227.04.08; 227.04.09
- Hochdruckleitung 265; 265.06
- Telekommunikationsleitung TKL HL komm
- Telekommunikationsleitung TKL 4; TKL 4.1
- Kathodische Korrosionsschutzanlagen
(jeweils eine in Braschwitz, Landsberg-Gollma, Oppin, Queis)
- Gasmitteldruckleitungen befinden sich in folgenden Ortsteilen:
Braschwitz, Plößnitz; Hohenthurm; Landsberg, Gütz, Reinsdorf und Gollma; Niemberg; Oppin; Peißen, Zöberitz; Queis, Gewerbegebiet Queis, Kockwitz, Klepzig; Reußen-Droyßig, Zwebendorf; Spickendorf, Wölls-Petersdorf.

ONTRAS

Anlage	Nr. Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
Ferngasleitung	201	800	10m
Ferngasleitung	201.11	100	4 m
Ferngasleitung	201.22	150	4 m
Ferngasleitung	201.29	150	4 m
Ferngasleitung	28	500	8 m
Ferngasleitung	28.12	100	4 m
Ferngasleitung	28.12 (stillgelegt)	100	3 m *
Ferngasleitung	28 (stillgelegt)	500	3 m *
Steuerkabel	0210		1 m
Steuerkabel	0203		1 m
Korrosionsschutzanlage mit Kabel	LAF 201.00/26 (stillgelegt)		ohne
Korrosionsschutzanlage mit Kabel/Anodenfeld	LAF 028.00/09		1 m / 4 m
Korrosionsschutzanlage mit Kabel/Anodenfeld	LAF 028.00/04		1 m / 4 m

* beidseitig 1,5 m technologischer Mindestabstand (Arbeitsstreifen)

GASCADE (GASCADE Gastransport GmbH)

- JAGAL (Jamal-Gas-Anbindungsleitung)

Westlich Zwebendorf befindet sich eine Korrosionsschutzanlage.

5 Planungsziele und -inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans

Mit den beabsichtigten Änderungen verfolgt die Stadt Landsberg das Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen im Stadtgebiet. Es wird von einem Planungshorizont bis ca. 2035 ausgegangen.

Seit Inkrafttreten des FNP Landsberg verstärkte sich die Nachfrage nach **gewerblichen Bauflächen** stark. Gesucht werden vor allem Erweiterungsflächen von bereits örtlich ansässigen Gewerbebetrieben. Darüber hinaus liegen der Verwaltung Interessenbekundungen für großflächige Neuansiedlungen vor. Aufgrund der hohen Auslastung der Landsberger Gewerbegebiete sowie der Gewerbegebiete in den umliegenden Gemeinden Kabelsketal, Sandersdorf-Brehna aber auch des Star Parks bei Halle stehen keine entsprechenden Gewerbeflächen zur Verfügung. Verbunden mit der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet im Rahmen des Änderungsverfahrens ist insgesamt die kommunale Zielstellung, weitere Arbeitsplätze in Landsberg zu schaffen bzw. zu sichern und eine differenzierte Wirtschaftsstruktur zu fördern.

Ein weiteres Erfordernis besteht in der Anpassung der städtebaulichen Zielstellung des FNP Landsberg an die im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA) sowie im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) festgelegten raumordnerischen Planungsziele. Sowohl der LEP LSA als auch das REP Halle weist Landsberg als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen aus. Im REP Halle ist eine 21 ha große Fläche nördlich der B 100 und des bereits bestehenden Gewerbegebietes Landsberg als Erweiterungsfläche für Industrie- und Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Logistik, Nutzfahrzeugtechnik und verarbeitendes Gewerbe gemäß dem Ziel 60 des LEP LSA festgeschrieben. Diese Fläche wird im Rahmen des Änderungsverfahrens sowie aufgrund des bestehenden städtischen Planungsziels Erweiterung Gewerbegebiet Landsberg übernommen, um die planungsrechtliche Entwicklung (verbindliche Bauleitplanung) vorzubereiten.

Darüber hinaus war seit Inkrafttreten des FNP Landsberg die Nachfrage nach **Wohnbauflächen** – insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern – sehr hoch, so dass potenziellen Bauherrn kaum noch Grundstücke angeboten werden können. Darauf reagiert die Stadt mit der Ausweisung von einzelnen ausgewählten Wohnbauflächen, vor allem in den als Ankerorte definierten Ortschaften Hohenthurm und Niemberg. Durch die Darstellung von neuen Wohnbauflächen nimmt die Stadt ihre grundzentrale Versorgungsfunktion wahr. Neben der Kernstadt sollen die Ankerorte Hohenthurm und Niemberg, aufgrund der Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, durch die Ausweisung von Wohnbauflächen gestärkt werden. In den verbleibenden Ortschaften dienen kleine ausgewiesene Flächen der Nachfrage aus dem Eigenbedarf. Beispielsweise soll jungen Familien ermöglicht werden, in ihrem Heimatort Wohneigentum zu bilden.

Ein weiteres Ziel der 1. Änderung des FNP Landsberg besteht in dem Erfordernis der Berichtigung des FNP infolge von in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplänen bzw. der Übernahme der planerischen Zielstellungen von Bebauungsplänen, die zwischenzeitlich Rechtskraft erlangten.

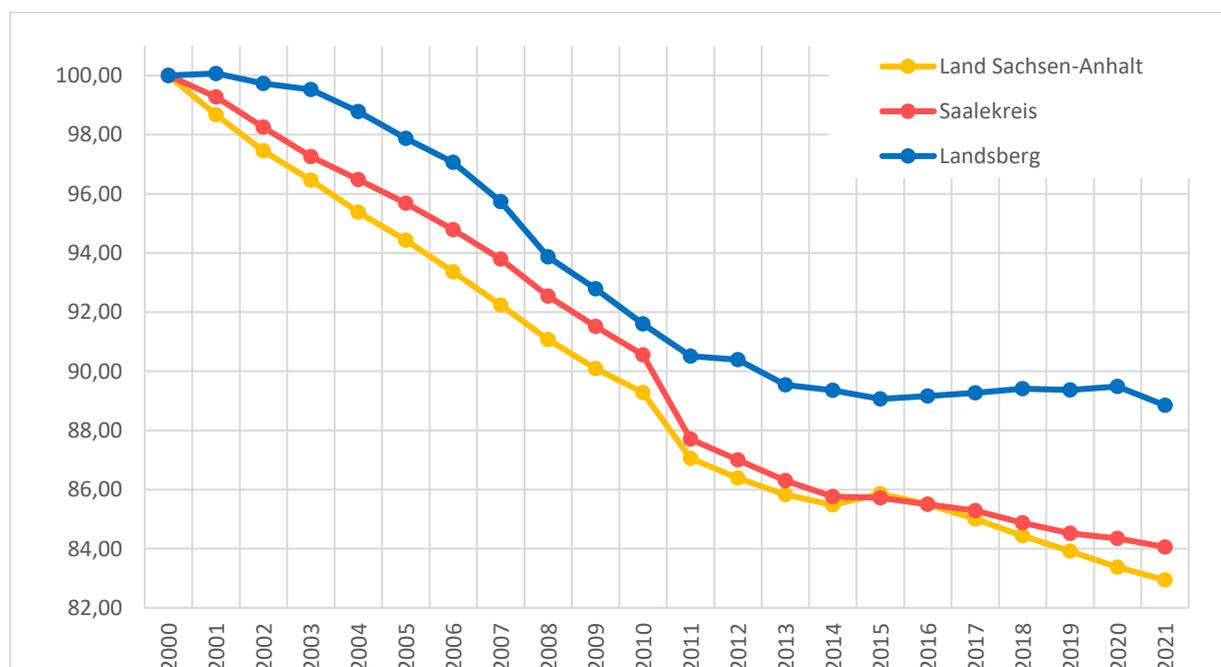
5.2 Wohnflächenbedarf

5.2.1 Einwohnerentwicklung und Einwohnerzielzahl 2035

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demografischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie ist jedoch vor dem Hintergrund einer unwägbareren sozialpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung und einer steigenden Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung problematisch.

Die Stadt Landsberg weist seit dem Jahr 2000 einen leichten Bevölkerungsrückgang auf, der jedoch positiver als die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises und des Landes Sachsen-Anhalt ausfällt. In den 2010er Jahren stabilisierte sich die Bevölkerung, im Gegensatz zu den weiter rückläufigen Zahlen des Landkreises und des Landes. Der natürliche leicht negative Saldo wurde durch Wanderungsgewinne ausgeglichen. Für das Jahr 2022 liegen dem Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt noch keine Daten vor. Jedoch weisen die durch das Einwohnermeldeamt Landsberg geführten Einwohnerzahlen eine anhaltende Konsolidierung auf.

Abb. 5.1: Vergleich der Einwohnerentwicklung in den Jahren 2000 bis 2021 im Land Sachsen-Anhalt, dem Saalekreis und der Stadt Landsberg (jeweils zum 31.12. des Jahres)



Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021, Abrufdatum 05/2021 [3]

Der Stadt Landsberg kommt gemäß übergeordneter Planung in Bezug auf die zentralörtliche Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zu. Im Hinblick auf den weiteren Ausbau der Wirtschaft (hier insbesondere durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Landsberg sowie der geplanten Erweiterungsabsichten ansässiger Gewerbebetriebe in Hohenthurm, Niemberg, Oppin, Peißen und Queis) und der damit einhergehenden Schaffung von Arbeitsplätzen werden Anreize zum Bleiben sowie zum Zuzug nach Landsberg als Arbeits- und Wohnort gegeben. Darüber hinaus vollzieht sich derzeit in der Region, besonders im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung um den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle sowie den in den Nachbargemeinden befindlichen Gewerbegebieten, eine sehr dynamische und rasante wirtschaftliche Entwicklung. Im Ergebnis ist mit einer weiteren Stabilisierung der

Bevölkerungszahlen u.a. durch Bevölkerungsbindung an den Wohn- und Arbeitsort Landsberg zu rechnen.

Für die Stadt Landsberg liegen mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Prognosedaten auf Gemeindeebene wie folgt vor:

Tab. 5.1: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 auf Gemeindeebene

	Prognose ¹		tatsächliche Bevölkerung ²	
	absolut	Prozentual (im Vergleich zu 2019)	absolut	Prozentual (im Vergleich zu 2019)
Basisjahr 2019	15.048	--	15.338	--
Ist-Jahr 2020	15.068	+0,1%	15.362	+0,6%
Prognosejahr 2021	14.881	-1,1%	15.249	-0,6%
2022	14.770	-1,8%	15.364	+0,2%
2025	14.385	-4,4%		
2030	13.695	-9,0%		
2035	12.959	-13,9%		
Differenz 2019/2035	-2.089			

Quelle: ¹ Statistisches Landesamt LSA

² Stadt Landsberg, Einwohnermeldeamt, Abrufdatum 05/2023

Der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung positiver als die prognostizierte Entwicklung verläuft. Die seit dem Jahr 2011 eingetretene Trendwende wird auch zukünftig anhalten und eine weitere Stabilisierung der Einwohner eintreten.

Neben der aktuellen Entwicklung der Wanderungsbewegungen innerhalb des Ballungsraumes Halle-Leipzig (Wanderungsbewegungen sowohl innerhalb der Stadt- und Gemeindegrenzen sowie auch grenzüberschreitende Wanderungen aus dem Umland und damit Wanderungsgewinne für Landsberg) wird dieser positive Trend auch durch die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung unterstützt. Neben der Stabilisierung sowie der Neuansiedlung von Unternehmen in der Stadt selbst u.a. durch die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes Landsberg sowie der geplanten Erweiterungsabsichten ansässiger Gewerbebetriebe in Hohenthurm, Niemberg, Oppin, Peißen und Queis), aber auch in der Region Halle-Leipzig, mit Merseburg-Schkopau-Leuna, Sandersdorf-Brehna oder Bitterfeld-Wolfen ist nach wie vor eine verstärkte Nachfrage nach Arbeitskräften verbunden. Diese Arbeitskräfte wohnen anteilig in Landsberg bzw. werden Ihren Wohnsitz nach Landsberg verlegen, um am Arbeitsort auch zu wohnen.

Einen weiteren positiven Faktor bildet die günstige Verkehrsanbindung durch die Lage an den Autobahnen BAB 9, BAB 14, der Bundesstraße B 100 und der Bahnlinie. Auch in der Stadt sind Potentiale vorhanden, die sich aus der Vielzahl der ansässigen kleinen und mittelständigen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen ergeben.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung wird innerhalb des Planungshorizontes (2035) für die Stadt Landsberg von einer Zielgröße von **13.800 Einwohnern** ausgegangen. (Dies entspricht einer Reduzierung von 1.538 Einwohnern zum Basisjahr der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt und bedeutet eine Reduzierung der Einwohnerzahlen um 10,0%. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht von einer Reduzierung um 13,9% aus. Damit wird die Zielgröße 13.800 Einwohner für

das Jahr 2035 unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung des Raumes als realistisch betrachtet.)

Erklärtes Ziel der Stadt ist die weitere Stabilisierung und Konsolidierung der Einwohnerzahlen. Eine Grundlage dafür bildet u.a. die Stärkung und der weitere Ausbau der Gewerbe- und Industriestandorte innerhalb des Stadtgebietes. Darüber hinaus besteht zukünftig die Herausforderung, jüngere Einwohner in der Stadt zu halten sowie neue „junge“ Einwohner für die Stadt zu gewinnen. Neben der Vorhaltung und dem weiteren Ausbau der entsprechenden wirtschaftlichen Basis (z.B. Arbeits-/ Ausbildungsplätze, ...) bedingt dies der Vorhaltung eines ausreichenden Angebotes an Daseinsfunktionen und -strukturen (soziale und Betreuungseinrichtungen für alle Altersklassen, Baustruktur/ Wohnraumangebote, Infrastrukturelle Ausstattung) aber auch die Vorhaltung von Kulturellen-, Freizeit- und Erholungsangeboten (entsprechende Einrichtungen, Vereine u.a.) im Stadtgebiet.

Durch entsprechende Ausweisungen im FNP sollen seitens der Gemeinde angemessene Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie einer weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung geschaffen werden. Durch ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute an den Ort zu binden.

5.2.2 Haushaltsstruktur

Eine Erhebung bezüglich der Haushaltsstruktur erfolgte im Rahmen des Zensus 2011 durch das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt. So wurden zum Stichtag in der Stadt Landsberg insgesamt 6.720 Haushalte erfasst, wobei die 2-Personen-Haushalte dominieren und Paare ohne Kinder leicht hervortreten.

Tab. 5.2: Haushalte nach Größe und Typ in der Stadt Landsberg zum Zensus-Stichtag 09.05.2011

Haushaltsgröße	Abs. / Anteil	Haushaltstyp (Familienstatus)	Abs. / Anteil
1-Person-HH	1.654 / 24,6%	Singlehaushalt	1.654 / 24,6%
2 Personen-HH	2.651 / 39,4%	Paare ohne Kind(er)	2.323 / 34,6%
3-Person-HH	1.427 / 21,2%	Paare mit Kind(ern)	2.086 / 31,0%
4-Personen-HH	742 / 11,0%	Alleinerziehende Elternteile	540 / 8,0%
5-Personen-HH	177 / 2,6%	Mehrpersonenhaushalt ohne Kernfamilien	117 / 1,7%
6 und mehr Personen-HH	69 / 1,0%		
Gesamt	6.720 / 100%		6.720 / 100%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte Gemeinde Landsberg, 9. Mai 2011

Zur Haushaltsstruktur gibt es auf Gemeindeebene kein statistisches Zahlenmaterial. Hier kann auf die Ergebnisse der Haushaltsvorausrechnungen durch das Statistische Bundesamt [5] zurückgegriffen werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den ostdeutschen Flächenländern verringerte sich von 1,91 im Jahr 2015 auf 1,89 (Trendvariante) bzw. 1,92 (Status quo-Variante).

5.2.3 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

5.2.3.1 derzeit vorhandenes Wohnraumangebot

Im gesamten Stadtgebiet dominiert das Wohneigentum. Ein- und Zweifamilienhäuser machten gemäß Zensus 2011 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt [5] ca. 92% der Bebauung aus. Dabei wurde etwa 38% der Bausubstanz vor 1950 errichtet. Weitere 15% der Bausubstanz wurden zwischen 1950 und 1978, 7% zwischen 1970 und 1990 sowie 40% der Gebäude 1990 und später errichtet.

Die vorhandenen Wohneinheiten werden zu 58% von den Eigentümern selbst bewohnt und ca. 36 % der Wohnungen werden durch die Eigentümer vermietet.

Das Vorhalten eines Mietwohnungs-/ -hausbestands sowohl in der Kernstadt Landsberg, den Ankerorten Niemberg und Hohenthurm als auch in den ländlichen Ortschaften wird als sehr wichtig angesehen. Besonders die jungen Bevölkerungsgruppen, die sich in der Phase der Selbstständigkeit, Familien- und Eigentumbildung befinden, entwickeln das Bedürfnis vorerst in **„Meiner ersten Wohnung“** im Heimatort zu leben. Auch für betagte Bürger sind Angebote, Wohnformen und -projekte als Alternative zum Eigenheim (welches u.U. nicht mehr bewirtschaftet werden kann) zu schaffen. So kann auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse der Einwohner reagiert werden, ohne diese Personen als Bürger zu verlieren.

Zum Stichtag 09.05.2011 wurden 447 leerstehende Wohnungen erfasst. Dies entspricht einem Anteil von 6% [5].

In der Stadt Landsberg steht jedem Einwohner eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 36,5 m² Wohnraumfläche zur Verfügung. Das ist weniger als im Durchschnitt des Saalekreises (ca. 39,0 m²/Einwohner) [5].

Das zukünftige städtebauliche Ziel besteht darin, neben der weiteren Entwicklung der bestehenden Baugebiete mit vorliegendem rechtskräftigem Bebauungsplan die leerstehenden bzw. ruinösen Gebäude gezielt einer Nachnutzung zuzuführen. Oft ist es jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Privateigentum, Erbengemeinschaften, Unkenntnis über Eigentümer) bzw. des Bauzustandes und Belastungen des Grundstückes problematisch, das Interesse für eine Nachnutzung zu wecken. Darüber hinaus besteht für einzelne marode Gebäude der Denkmalschutz, was zu weiteren Konflikten im Rahmen einer möglichen Nach- bzw. Umnutzung führt. Hier ist u.a. die Politik gefragt, Anreize für Bauwillige und Interessenten zu schaffen, um auch diese „Lücken“ wieder in Nutzung zu bringen. Es müssen entsprechende Regelungen getroffen werden, um Eigentumsübertragungen trotz ungeklärter Verhältnisse durchführen zu können. Möglich wäre z.B. Unterstützung bei der Baufeldfreimachung oder auch Erleichterungen bei der Umsetzung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Weiteres Ziel ist es, soweit möglich, auf eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen hinzuwirken. Neben der Vorhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen besteht der dringliche Bedarf in der Vorhaltung von ausreichendem und qualitativem Wohnraum für das unterschiedlichste Mieterklientel. Neben dem Grundzentrum Landsberg wurden die Ortschaften Hohenthurm und Niemberg als zusätzliche Ankerpunkte innerhalb der Stadt Landsberg definiert [2, 6]. Demzufolge sollen die Ortschaften Landsberg, Hohenthurm und Niemberg zukünftig den Schwerpunkt für die Entwicklung und Ansiedlung von Wohnbauflächen bilden. In den verbleibenden ländlichen Ortschaften sollen die gewachsenen baulichen Strukturen erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung soll diesen ländlichen Ortschaften eine angemessene und maßvolle Entwicklung, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, ermöglicht werden. Vorrangiges städtebauliches Ziel stellt nach wie vor die Schließung von Baulücken, die Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen sowie eine punktuelle, maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers dar.

Um den zukünftigen Wohnbedarf zu ermitteln, erfolgte im rechtswirksamen FNP Landsberg [2] bereits eine umfassende Ermittlung. Diese Ermittlung wird in der 1. Änderung des FNP fortgeschrieben und aktualisiert.

Im Vergleich zur Erhebung im Mai 2016 [2] war eine verstärkte Bautätigkeit festzustellen. Wurde im Jahr 2016 noch ein Potenzial von 178 WE (inkl. B-Plan Nr. 3-18 „Wohnbebauung „Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße“) ermittelt, sind es im Jahr 2023 nur noch 108 offene Bauplätze.

Tab. 5.3: Ermittlung des noch offenen Wohnpotenzials in Baugebieten (verbindliche Bauleitplanung vorliegend – rechtskräftig sowie im Verfahren)

BBP Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft seit	Darstellung im FNP ges.	Offenes Potenzial***
Summe Stadt Landsberg				108 WE 43 WE*
1 Braschwitz		Summe Braschwitz		9 WE
OT Braschwitz				
1-2	Wohngebiet Klein Braschwitz	18.04.1997	W-Bestand	0 WE
1-VEP 5	Maschwitzer Weg	15.12.1993	W-Bestand	0 WE
1-4.1 1-4.2	Zöberitzer Weg (Teilgebiet A) Zöberitzer Weg (Teilgebiet B)	--	W-Bestand	4 WE
1-07	Wohnen Neubauernstraße	Im Verfahren Aufstellungsbeschluss 28.11.2019	Grün (Änderung zu W)	5 WE
OT Plößnitz				
1-5	Am Mühlenfeld	--	W-Bestand	0 WE
1-3	Am Mühleneck	--	W-Bestand	0 WE
1-VEP 1	Im Mühlengrund	08.11.1993	W-Bestand	0 WE
2 Hohenthurm		Summe Hohenthurm		22 WE
2-1	Am Birkenweg	12.01.1994	W-Bestand	0 WE
2-3	Am Schwarzen Weg	--	W-Bestand	0 WE
2-6	Wohnen An der Plantage	09.02.2022	W-Planung (Änderung zu W-Bestand)	10 WE
2-7	Wohnen zum Dampfkesselbau	Im Verfahren Aufstellungsbeschluss 26.08.2021	W-Planung (Änderung zu W-Bestand)	12 WE
3 Landsberg		Summe Landsberg		55 WE 34 WE*
OT Landsberg				
3-12	Wohnbebauung Am Kapellenberg	05.07.1994	W-Bestand	0 WE
3-18	Wohnbebauung Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße	13.07.1997	W-Bestand	45 WE
3-21	Neue Siedlung Leipziger Straße	04.09.1997	W-Bestand	30 WE*
3-32	Kleinsiedlungsgebiet Grundstück Paetz	07.08.2002	W-Bestand	0 WE
3-VEP 7	Wohnsiedlung im Bereich Doberstauer Weg/ Leipziger Straße	1994	W-Bestand	0 WE
3-ES 4	Reinsdorfer Weg	--	W-Bestand	0 WE

BBP Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft seit	Darstellung im FNP ges.	Offenes Potenzial***
3-ES 6	„Otto-Busse-Straße“	20.02.2013	W-Bestand	4 WE *
3-ES 16	Wohnbebauung Schkeuditzer Straße	1995	W-Bestand	0 WE
OT Gollma				
3-40	„Wohnen Am Mühlfeld“	Im Verfahren Aufstellungsbeschluss 29.10.2020	W-Bestand	4 WE
3-VEP 12	Leipziger Straße	--	M-Bestand	0 WE
3-ES 5	Einbeziehungssatzung Schkeuditzer Straße (Gollma II)	03.12.2008	W-Bestand	1 WE
OT Gütz				
3-15	Wohngebiet Am Gützer Berg	04.11.1999	W-Bestand	0 WE
3-17	Neue Siedlung Otto-Quant-Straße	1994	W-Bestand	3 WE
3-VEP 5	Wohngebiet westl. Otto-Quant-Straße	27.05.1994	W-Bestand	0 WE
OT Reinsdorf				
3-10	Wohnanlage Reinsdorf Mühlweg	05.11.1998	W-Bestand	0 WE
3-ES 2	Merseburger Straße	--	W-Bestand	2 WE
4 Niemberg	Summe Niemberg			6 WE*
4-2	Wohngebiet Niemberg Nord	28.06.1995	W-Bestand	0 WE
4-3	Hallesche Straße	--	W-Bestand	0 WE
4-5	Am Wendenring	16.10.1998	W-Bestand	0 WE
4-6	Wohngebiet Alte Gärtnerei	19.09.1998	W-Bestand	0 WE
4-VEP 3	3 EFH in Niemberg/Landrain	--	W-Bestand	0 WE
4-ES	Ergänzungssatzung östl. Hermann-Ferres-Straße	in Aufstellung Verfahren ruht	W-Planung	6 WE*
5 Oppin	Summe Oppin			1 WE
5-2	Maschwitzter Straße	20.04.1993	W-Bestand	0 WE
5-3	Wiesenstraße	09.11.1993	W-Bestand	0 WE
5-4	Plößnitzer Weg	09.11.1993	W-Bestand	0 WE
5-5	Feldstraße	25.10.1993	W-Bestand	1 WE
5-8	An der Windmühle (Harsdorfer Straße)	--	W-Bestand	0 WE
5-VEP 1	Wohngebiet Oppin-West 1. BA	04.12.1991	W-Bestand	0 WE
5-VEP 2	Oppin-West 2. BA (Narzissenweg)	23.03.1993	W-Bestand	0 WE
5-12	Wohnen Pranzitzer Straße	Im Verfahren Aufstellungsbeschluss 28.11.2019	M-Bestand	2 WE
6 Peißen	Summe Peißen			0 WE
--				0 WE
7 Queis	Summe Queis			6 WE
OT Queis				
7-2	An der Klepziger Straße (L 168) 1. BA	--	W-Bestand	0 WE
7-2	An der Klepziger Straße (L 168) 2. BA	23.06.1994	W-Bestand	0 WE

BBP Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft seit	Darstellung im FNP ges.	Offenes Potenzial***
OT Kockwitz				
7-11	Hufeisenring	18.10.2002 1. Änd. 19.11.2014	M-Bestand	6 WE
OT Klepzig				
--	--	--	--	--
OT Wiedersdorf				
--	--	--	--	--
8 Reußen			Summe Reußen	4 WE
OT Reußen				
8-7	Grüne Aue	17.07.1998	W-Bestand	0 WE
OT Zwebendorf				
8-1	Wohngebiet Reideburger Straße OT Zwebendorf	15.06.1993	W-Bestand	0 WE
8-5	Zwebendorf Süd	04.08.1997	W-Bestand	1 WE
8-6	Reußener Weg	21.07.1997	W-Bestand	1 WE
8-8	Wohngebiet Droyßig	17.11.2000	W-Bestand	0 WE
8-9	Am Mühlteich Zwebendorf	--	W-Bestand	2 WE
8-11	Am Kirchweg	10.12.1996	W-Bestand	0 WE
9 Schwerz			Summe Schwerz	0 WE
9-1	Frohe Zukunft	--	W-Bestand	0 WE
9-2	Frohe Zukunft A	06.05.1998	W-Bestand	0 WE
10 Sietzsch			Summe Sietzsch	2 WE 3 WE*
OT Sietzsch				
10-ES 2	Delitzscher Straße	--	W-Bestand	3 WE*
OT Lohnsdorf				
10-5	Wohnbebauung nördlich der Eigenheimstraße	09.12.2020	W-Bestand	1 WE
10-ES 1	Am Dorfe	16.03.2011	W-Bestand	1 WE
11 Spickendorf			Summe Spickendorf	9 WE
OT Wölls-Petersdorf				
11-3	Wohngebiet Koppel	05.05.1999	W-Bestand	3 WE
11-4	Petersdorfer Anger	05.05.1999	W-Bestand	6 WE
11-4.1	Petersdorfer Anger II	Juli 1999	W-Bestand	
11-VEP 3	„Geschwister-Scholl-Straße“	01.07.1993	W-Bestand	0 WE

* für die Fläche bestehen Hinderungsgründe, die eine kurz- bzw. mittelfristigen Entwicklung erschweren

** B-Plan in Aufhebung

*** Flächenansatz: Wohngrundstück mit je einer Wohneinheit

Quelle: eigene Erhebung, Stand Mai 2022

Neben der Entwicklung der Baugebiete erfolgte parallel die Bestandssanierung bzw. Lückenbebauung innerhalb der Ortsteile. Die Innenentwicklung und damit der Erhalt der historischen Ortskerne bildet auch weiterhin das primäre städtebauliche Ziel. Durch die weitere Nach- und Umnutzung vorhandener innerörtlicher Baulücken und Brachen soll die Struktur und Funktionalität der Orte gewahrt bleiben. Eine Erweiterung nach außen (und damit Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. Grünflächen) ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

In den einzelnen Ortsteilen stehen, aufgrund der überwiegend dichten Bebauung der historischen Ortslage, nur noch sehr wenige Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Oftmals befinden sich diese Flächen in Privatbesitz, so dass eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer dieser Flächen als sehr gering eingeschätzt wird. Auch sind diese Flächen oft mit langjährigen Nutzungsrechten belegt, so dass sie einer Entwicklung zu Wohnbaufläche nach § 34 BauGB nur eingeschränkt bzw. gar nicht zur Verfügung stehen.

5.2.3.2 Wohnbedarf 2035

Zur Ermittlung des Wohnbedarfes werden die Ausgangsdaten des Jahres 2019 angesetzt. Als Planungshorizont des Flächennutzungsplanes wurde das Jahr 2035 festgelegt.

Im Ergebnis der Ermittlung der Wohnungsnachfrage sowie des zukünftigen Wohnbedarfes bei Erreichen der Einwohnerzielzahl von 13.800 Einwohnern sowie Beachtung aller sonstigen Indikatoren wird im Jahr 2035 ein **Wohnungsüberschuss von ca. 203 Wohneinheiten** bestehen (vgl. nachfolgende Tabelle). Diese allgemeine Zahl sagt jedoch nichts über die Qualität (Bausubstanz, Sanierungsgrad, Grundriss, technische Ausstattung, u.a.) des Überhanges an Wohneinheiten aus.

Tab. 5.4: Ermittlung der Wohnungsnachfrage sowie des Wohnbedarfes im Jahr 2035

Ausgangsdaten 2019:	Einwohner (EWO) 2019	15.048 EWO	Statistische Ämter des Bundes und der Länder Deutschland [3]
	WE-Bestand 2019	7.640 WE	Statistische Ämter des Bundes und der Länder Deutschland [3]
	WE Leerstand 2019	382 WE	12 % des WE-Bestandes 2019 (6,3 %, Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt [5])
	WE bewohnt 2019	7.258 WE	7.640 WE – 382 WE
	Haushaltszahl	2,1 EWO/WE	15.048 EWO / 7.258 WE
Zieldaten 2035:	EWO-Zielzahl	13.800 EWO	Stadtverwaltung Landsberg
	WE-Belegung	1,89 EWO / WE	gem. Annahme Destatis – Status quo-Variante [4]
	Nachfragehaushalte	7.302 WE	13.800 EWO / 1,89 EWO/WE
	Rückbau und natürlicher Abgang bis 2035	191 WE	50% des Leerstandes (durch Abbruch)
	WE-Zusammenlegung (Leerstand im Altbau)	19	10 % der nach Abgang noch leerstehenden WE (10% von 191 WE)
	Neubau bis 2035	108 WE	Potenzial in B-Plänen (Tab. 5.3)
Ergebnis 2035:		43 WE	Potenzial in B-Plänen mit Hinderungsgründen (Tab. 5.3)
	WE-Bestand	7.581 WE	7.640 WE – 191 WE – 19 WE + 108 WE + 43 WE
	WE-Nachfrage	7.302 WE	13.800 EW / 1,89 EW/WE
	1% Dispo.reserve	76 WE	1% von 7.581 WE
	WE-Überschuss	203 WE	7.581 WE – 7.302 WE – 76 WE

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder Deutschland [3], Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [5], Destatis [4] und eigene Berechnungen

5.2.3.3 Quantitativer Wohnbedarf

Der zukünftige quantitative Wohnbedarf der Stadt Landsberg 2035 ist allein durch den vorhandenen Wohnungsbestand gesichert. Es bestünde ein Wohnungsüberschuss von 279 Wohneinheiten (7.581 WE – 7.302 WE).

Somit kann rein quantitativ der Wohnflächenbedarf 2035 aus dem Bestand heraus gedeckt werden. Dies trifft auf alle Ortsteile der Stadt Landsberg zu.

5.2.3.4 Qualitativer Wohnbedarf

Durch den Bund Deutscher Architekten wurde im Rahmen einer Studie herausgearbeitet, dass ein qualitativer Wohnbedarf besteht und Neuerungen im Wohnungsbau dringend erforderlich sind [7].

Ein wesentlicher Aspekt in diesem Zusammenhang sind neue Formen des Zusammenlebens, die andere Vorstellungen und Wünsche an Wohnungen formulieren, als die klassische Kleinfamilie. Single-Haushalte, Senioren-Wohngemeinschaften oder die auf eine gewisse Zeit angelegten Lebensgemeinschaften fragen Wohnformen nach, die von der Standardwohnung „Familie mit einem Kind“ abweichen. Neuerungen im Wohnungsbau sind somit auf breiter Ebene gefordert. Dabei richten sich die Erwartungen weniger auf spektakuläre Neuerungen als vielmehr auf Wohnkonzepte, die dem durch familiäre und berufliche Anforderungen geprägten Alltag gerecht werden.

Z.B. werden viele heutige Standardlösungen den Bedürfnissen zahlreicher älterer Menschen nicht mehr gerecht. Die langjährig genutzte Wohnung wird im Alter zu groß, bietet zu viele Hindernisse, sie liegt zu weit außerhalb, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind schwer zu erreichen.

Am beliebtesten ist der Wohnungstypus mit nutzungsneutralen und offenen Grundrissen. Nicht die dogmatischen Vorgaben für die klassische Zimmerteilung „Wohnen, Kinder, Küche“ sind gefragt, sondern Vielfalt im Wohnen soll ermöglicht werden. Flexible und neutrale Grundrisse werden diesem Anspruch gerecht [7].

Somit ist trotz quantitativer Bedarfsdeckung aus dem Bestand heraus auch die Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Besonders die oben beschriebenen alternativen Wohnformen sind größtenteils nicht aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Hier bedarf es einem Zusammenspiel von Rückbau, Modernisierung und Neubau mit Orientierung auf Schaffung fehlender, zukünftig stärker nachgefragter Wohnformen zur Förderung stabiler Sozialstrukturen.

Ziel muss es sein, mit einem differenzierten Wohnangebot auf die demografischen Herausforderungen zu reagieren. Auch in Zukunft wird es trotz der demografischen Entwicklungen auch qualitativen Flächenbedarf für das Wohnen geben. Dabei sind besonders Angebote im Grundzentrum Landsberg sowie in den Ankerorten Hohenthurm und Niemberg vorzuhalten bzw. zu schaffen sowie in den verbleibenden Ortsteilen die Entwicklung des Eigenbedarfes zu ermöglichen.

Die Ausweisung entsprechenden Wohnbaulands ist für die Befriedigung dieses Bedarfs erforderlich und ermöglicht eine zukünftig stabile Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde.

Der jetzige Wohnungsbestand wird sich durch Modernisierung, Zusammenlegung, Aussonderung nicht mehr bewohnbaren Wohnraumes und zweckentfremdete Nutzung in den nächsten Jahren verringern.

Die entstehenden Gebäude haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Auch hat die Rekonstruktion von innerörtlicher, sanierungsbedürftiger Bausubstanz eine höhere Priorität als die Bebauung neuer Wohnbauflächen, da sonst die Gefahr besteht, dass

sich die historischen Ortskerne zunehmend entleeren.

5.2.3.5 Entwicklung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des qualitativen Wohnbedarfes

Im Zuge der 1. Änderung des FNP Landsberg werden einzelne geplante Wohnbauflächen neu aufgenommen, um den qualitativen Wohnbedarf zu decken.

Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

Tab. 5.5: im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg neu darzustellende Wohnbauflächen (Planung) und anteiliges Wohnbaupotenzial in geplanter gemischter Baufläche sowie Darstellung der anteiligen Einwohnerzunahme infolge der Neuausweisung an Wohnbaufläche

Ortsteil	Lfd. Nr.	Bezeichnung	Größe (ca.)	Potenzial FNP Rechtswirksam	Potenzial * 1. Änderung	Zusätzliche Anzahl der EWO bei 3-4 EWO/WE	EWO 31.12.2021	Zunahme EWO in %
Gesamtsumme:				--	36 WE	114-152	9.459	1,2 - 1,6
Braschwitz	Ä 1-1	B-Plan Nr. 1 – BP 07 „Wohnen Neubauernstraße“	0,5 ha	--	5 WE	15-20	1.189	1,3 - 1,7
Hohenthurm	Ä 2-1	Südliche Erweiterung des Wohngebietes B-Plan Nr. 2 – BP 06 „Wohnen an den Plantagen“	1,15 ha	--	13 WE	39-52	1.573	2,5 - 3,3
Landsberg	Ä 3-1	Ehem. Kleingartenanlage an der Ladestraße	(1,82 ha) 0,9 ha **	--	11 WE	33-44	4.643	1,0 - 1,3
	Ä 3-2	Südl. Ladestraße	(0,57 ha) 0,29 ha **	--	4 WE	12-16		
Niemberg	Ä 4-1	Abrundung Bebauung südlich der Spickendorfer Straße	0,08 ha	--	1 WE	3-4	1.393	0,2 - 0,3
Sietzsch	Ä 10-1	Abrundung der Bebauung an der Emsdorfer Straße	0,4 ha	--	2 WE	6-8	661	1,8 - 2,4
	Ä 10-2	Lückenschluss der Bebauung an der Mittelstraße	0,5 ha	--	2 WE	6-8		

* Potenzial 1. Änderung: entspricht der im Rahmen der 1. FNP-Änderung neu ausgewiesenen Wohnbaufläche.

** gemischte Baufläche (Planung) - anteilig werden max. 50 % der Fläche für Wohnzwecke angesetzt

Quelle: Stadt Landsberg

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das prioritäre städtebauliche Ziel der Stadt Landsberg **auf der Entwicklung der mit verbindlichen Bauleitplanungen belegten Wohnbauflächen** gesetzt wird. Es soll möglichst eine stufenweise Erschließung dieser Flächen nach dem tatsächlichen Bedarf erfolgen.

Darüber hinaus sind bei einer möglichen Belegung von 3 bis 4 Einwohnern je WE innerhalb des jeweiligen Ortsteils nur geringe Veränderungen der Einwohnerzahlen (1,2 bis 1,6%) zu erwarten. Die zusätzliche Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt in Landsberg und Hohenthurm und dienen der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaften. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass neben dem Grundzentrum Landsberg den

Ortschaften Hohenthurm und Niemberg aufgrund ihrer Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge eine Ankerortfunktion zugewiesen wurde und diese Ortschaften die künftigen Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnbauflächen darstellen.

Eine nähere Begründung und Beschreibung der dargestellten Änderungsflächen erfolgt unter **Punkt 5.4** der Begründung.

5.3 Gewerbeflächenbedarf

Im Rahmen der Erarbeitung des rechtswirksamen FNP Landsberg erfolgte eine intensive Auseinandersetzung hinsichtlich der industriellen und gewerblichen Bauflächen sowie des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes.

Nach wie vor verfolgt die Stadt Landsberg das Ziel der Stärkung und des weiteren Ausbaus der industriell-gewerblichen Ansiedlungen innerhalb des Stadtgebietes. Dadurch sollen Arbeitsplätze im Ort gesichert bzw. geschaffen und eine differenzierte Wirtschaftsstruktur gefördert werden.

Das Ziel der Flächennutzungsplanung besteht in der Darstellung von Flächen, die eine weitere Entwicklung vorrangig ortsansässiger Gewerbetreibender ermöglichen, die sich auf ihrem bisherigen Standort nicht weiterentwickeln können. Neben der Erweiterung ortsansässiger Betriebe sollen auch Neuansiedlungen ermöglicht werden.

Aufgrund der aktuell hohen und nach wie vor steigenden Nachfrage nach Flächen für großflächige Ansiedlungen ist die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Saalekreis nötig. Dabei sind vorrangig die landes- und regionalplanerischen Vorgaben, insbesondere die Entwicklung der im LEP LSA 2010 festgelegten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen aber auch der im REP Halle festgelegten Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen sowie Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen, zu berücksichtigen.

Im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg erfolgt die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erfüllung der im LEP LSA 2010 und REP Halle festgelegten Entwicklungsziele. So ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten und Vorrangstandorten sicherzustellen (Ziel 56 LEP LSA). Gemäß Ziel 58 LEP LSA sind Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen entsprechend des Bedarfs durch Bestandssicherung oder Erweiterung weiterzuentwickeln. Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59 LEP LSA). Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP LSA).

Die im Stadtgebiet Landsberg befindlichen Gewerbestandorte sind bis auf einzelne kleine Teilflächen sehr gut ausgelastet. Freie kommunale Flächen standen im Gewerbegebiet Landsberg im Jahr 2021 mit ca. 7 ha, wovon bereits 3,4 ha durch Firmen optioniert waren, zur Verfügung. Auch im Gewerbegebiet Industriepark Halle-Queis mit einer Flächengröße von ca. 186 ha stehen nur noch 0,7 ha zur Ansiedlung weiterer Unternehmen zur Verfügung. Somit verfügt die Stadt Landsberg aktuell über sehr wenige, im Zusammenhang befindliche, gewerbliche Entwicklungsflächen.

Um auch zukünftig industriell-gewerbliche Ansiedlungen zu fördern, ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes Landsberg mit seiner sehr guten verkehrsgünstigen Lage (direkte Anbindung an BAB 9/ BAB 14/ B 100 sowie direkte Nähe zum Verkehrsflughafen Leipzig/Halle und Bahnanschluss) geplant. Bereits im Jahr 2009 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes nördlich der B 100 [8] zur Ergänzung des bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes Landsberg erarbeitet. Durch den

Stadtrat wurde im Oktober 2021 der Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Gewerbegebietes II Landsberg gefasst. Ziel ist die gewerbliche Entwicklung einer ca. 144 ha großen Fläche nördlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Landsberg. Mit dieser Standortentwicklung wird den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben entsprochen. Gemäß Aussagen der Stadtverwaltung liegen im 1. Quartal 2023 Interessenbekundungen von Unternehmen für ca. 50 ha vor. Die Entwicklungsfläche befindet sich innerhalb eines im REP Halle festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft (Gebiete nördlich von Halle). Im Rahmen der Abwägung wird der industriell-gewerblichen Entwicklung und damit der Sicherung und Stärkung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (REP Halle Pkt. 5.4.2 Z III. Landsberg) in verkehrsgünstiger Lage der Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung (REP Halle Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 5. Gebiete nördlich von Halle) eingeräumt.

5.4 Erläuterungen der geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bei der Darstellung der Bauflächen wird der bereits im rechtswirksamen FNP Landsberg definierten Methodik gefolgt.

Im Rahmen der Bauflächendarstellung im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg erfolgt eine Unterscheidung von Bestandsflächen und geplanten Bauflächen.

Die Darstellung von Bauflächen (Bestand) erfolgt dann, wenn sich für die Fläche ein verbindliches Bauleitplanverfahren (B-Plan, Satzung) in Aufstellung befindet bzw. ein rechtskräftiger verbindlicher Bauleitplan vorliegt.

Sind diese Kriterien nicht erfüllt, so erfolgt die Darstellung als Baufläche (Planung).

5.4.1 Wohnbauflächen

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Arrondierung bestehender Wohngebiete bzw. decken den gestiegenen Bedarf an Flächen für eine Einfamilienhausbebauung. Es erfolgt eine maßvolle Neuausweisung von Wohnbauflächen, die den Bedarf vorrangig im zentralen Ort bzw. den Ankerorten in Abhängigkeit von ihrer Größe und ihrer Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Schule, Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten) abdeckt und damit der Erfüllung der grundzentralen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ansprüche an die Wohnqualität dient. Darüber hinaus erfolgt eine geringe Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der ländlich geprägten Ortsteile.

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungsflächen beschrieben.

Ä 1-1 Braschwitz „Wohnen Neubauernstraße“ Bestand

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 – BP 07 „Wohnen Neubauernstraße“ wurde durch den Stadtrat am 28.11.2019 gefasst. Das Planverfahren wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren geführt. Demnach ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Da für die Fläche ein Bebauungsplan in Aufstellung besteht, wird diese als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

Nach Erlangung der Rechtskraft können auf einer Fläche von ca. 5.000 m² bis zu 5 Wohngrundstücke entwickelt werden.

Ä 2-1 Hohenthurm

südl. Erweiterung des Wohngebietes „Wohnen an den Plantagen“

Planung

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Wohngebiet „Wohnen an den Plantagen“ (B-Plan Nr. 2 – BP 06) soll zukünftig nach Süden durch eine weitere Baureihe erweitert werden. Auf einer Fläche von ca. 11.500 m² können ca. 10 bis 13 Baugrundstücke inkl. der verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen entstehen. Die Fläche wird entsprechend des zukünftigen Planungsziels als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Die Ortschaft Hohenthurm besitzt als Ankergemeinde eine Versorgungsfunktion bezüglich der Deckung des qualitativen Wohnbedarfes.

Ä 4-1 Niemberg

südl. Spickendorfer Straße

Bestand

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Es erfolgt im Bereich der Spickendorfer Straße die Abrundung des Siedlungskerns durch die Einbeziehung des Flurstückes in die Wohnbaufläche, um hier die Errichtung eines Wohngebäudes (1 Wohneinheit) zu ermöglichen.

Die Fläche wird als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt, da die Entwicklung über § 34 BauGB zu regeln ist.

Die Ortschaft Niemberg besitzt als Ankergemeinde eine Versorgungsfunktion bezüglich der Deckung des qualitativen Wohnbedarfes.

Ä 10-1 Sietzsch

östl. Emsdorfer Straße u. nördl. Hallesche Straße

Planung

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar.

Im Bereich östl. Emsdorfer Straße und nördl. Hallesche Straße soll zukünftig die Abrundung des Siedlungskerns durch die Einbeziehung in die Wohnbaufläche erfolgen. Auf der Fläche können ca. zwei Eigenheime (2 Wohneinheiten) errichtet werden. Darüber hinaus erfolgt die Integration des bereits vorhandenen (jedoch bisher dem Außenbereich zugeordneten) Wohngrundstückes in die Wohnbaufläche.

Die Fläche wird als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Ä 10-2 Sietzsch

südl. Mittelstraße

Planung

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

An der von der Emsdorfer Straße nach Westen abgehenden Mittelstraße befindet sich eine größere Baulücke. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche (Planung) südlich der Mittelstraße soll die Einbeziehung des derzeit dem Außenbereich zuzuordnenden Wohngrundstückes sowie die Schließung der Baulücke durch Errichtung von ein bis zwei Eigenheimen in den Innenbereich erfolgen.

Die Fläche wird als Wohnbaufläche Planung dargestellt. Die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Unabhängig von der Neuausweisung von Bauflächen werden die Bemühungen zur Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz in allen Ortschaften fortgesetzt. Ebenso erfolgt

der Rückbau von Gebäuden mit schlechtem Bauzustand. Die Möglichkeiten einer Lückenbebauung/Nachverdichtung werden vor der Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen geprüft. Darüber hinaus besteht das vorrangige Ziel in der weiteren Entwicklung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen.

5.4.2 Gemischte Bauflächen

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg werden aufgrund geänderter städtebaulicher Planungsziele und der daraus erforderlichen Umstrukturierung der Bestandsflächen gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Bereiche bieten sich für einen Nutzungsmix aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbes (Handwerk, Dienstleistungen) an.

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungsflächen beschrieben.

Ä 3-1 Landsberg ehem. Kleingartenanlage an der Ladestraße“ **Planung**

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar.

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehem. und seit Jahren offengelassene Kleingartenanlage. Zukünftig soll diese Fläche in Ergänzung der südlich und östlich angrenzenden gemischten bzw. gewerblichen Fläche einer gemischten Nutzung zugeführt werden.

Die Fläche wird als Gemischte Baufläche (Planung) dargestellt. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Ä 3-2 Landsberg südl. Ladestraße **Bestand**

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Gewerbliche Baufläche dar.

Auf der Fläche soll zukünftig eine gemischte Nutzung zulässig sein. Neben der gewerblichen Nutzung sind auf der Fläche auch Wohngebäude u.a. für altersgerechtes Wohnen sowie die Ansiedlung wohnungsnaher Dienstleistungen geplant.

Es liegt bereits ein Nutzungskonzept vor. Darüber hinaus wurde bereits eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Behörde gestellt. Die Entwicklung der Fläche ist über § 34 BauGB geregelt.

In der Stellungnahme des Landkreises Saalekreis, SG Immissionsschutz vom 01.11.2022 wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Änderungsfläche, aufgrund der sie umgebenden Nutzungen, ein erhöhter Außenlärmpegel vorliegt. Dadurch sind alle Umfassungsbauteile (auch Fenster, Türen und Dach) der Gebäude mit einem ausreichenden Dämmwert so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau – Anforderungen und Nachweise“ erfüllt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des FNP erfolgt die Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche (Bestand).

5.4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Landsberg werden neue gewerbliche Bauflächen dargestellt, um der zentralörtlichen Funktion Landsbergs als Grundzentrum und als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe zu entsprechen.

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungsflächen beschrieben.

Ä 2-2 Hohenthurm

Erweiterung Gewerbestandort „Droyßiger Weg“

Planung

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Durch das örtlich ansässige Unternehmen besteht das Bedürfnis der Erweiterung der Produktionsflächen sowie der Schaffung einer zusätzlichen Anbindung an den Droyßiger Weg, um die internen Produktions- und Lieferabläufe zu optimieren.

Zielstellung ist zum einen die Erweiterung des Produktionsgeländes nach Osten zur Realisierung eines Hallenneubaus und Lagerflächen sowie die Erweiterung nach Norden zur Ordnung der inneren Verkehrs- und Transportwege und der Verbesserung der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die erforderlichen Flächengrößen wurden durch das ansässige Unternehmen nachgewiesen. Um die Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten, erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Planung).

Das im Südosten der Fläche befindliche Bahngelände wird nicht durch die gewerbliche Baufläche überlagert. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) unterliegt. Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EGA unzulässig.

Die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Ä 3-3 Landsberg „Gewerbegebiet II Landsberg“

Planung

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle wird die Stadt Landsberg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 5.4.2 REP Halle) festgelegt.

Diesem übergeordneten landesplanerischen Ziel wird mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Planung) (144 ha) im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg entsprochen.

Mit der Darstellung im FNP wird die Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Ä 4-2 NiembergErweiterung Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“**Bestand**

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Durch die am Standort östlich der Straße Am Güterbahnhof ansässige Unternehmen besteht das dringende Bedürfnis der Erweiterung der Produktionsflächen, um die internen Produktionsabläufe zu optimieren.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 04 – BP 11 Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“ durch den Stadtrat am 16.12.2021 gefasst.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossene Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

Ä 5-1 Oppin„Gewerbegebiet II am Flugplatz Halle-Oppin“**Bestand**

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Flugverkehr dar.

Ein ortsansässiges Gewerbeunternehmen beabsichtigt die Verlagerung seines Produktionsstandortes auf eine Teilfläche des Sondergebietes.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05 – BP 13 „Gewerbegebiet II am Flugplatz Halle-Oppin“ durch den Stadtrat am 07.10.2021 gefasst.

Der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossene Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

Ä 6-1 PeißenErweiterung Gewerbebestandort an der Straße Gewerbehof**Planung**

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Durch das örtlich ansässige Unternehmen besteht das Bedürfnis der Erweiterung der Produktionsflächen, um die internen Produktionsabläufe zu optimieren. Zielstellung ist die Erweiterung des Produktionsgeländes nach Norden.

Die erforderlichen Flächengrößen wurden durch das ansässige Unternehmen nachgewiesen. Um die Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten, erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Planung).

Mit der Darstellung im FNP wird die Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung bzw. in Abstimmung mit der Unteren Baubehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

Ä 7-1 QueisErweiterung Industriegebiet II Queis**Bestand**

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das am Standort ortsansässige Gewerbeunternehmen beabsichtigt die Erweiterung des Produktionsstandortes in nördliche Richtung.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 07 – BP 13 „Erweiterung Industriegebiet II“ in Queis durch den Stadtrat am 16.12.2021 gefasst.

Der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossene Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

In der Stellungnahme des Landkreises Saalekreis, SG Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 1.11.2022 wird darauf hingewiesen, dass die Änderungsbereich Ä 7-1 als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist. Aufgrund dessen ist das Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) und hier insbesondere der § 13 SOG LSA zu beachten.

Ä 7-2a Queis

B-Plan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an –er A14“ - Teilfläche Bestand

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die zu ändernde Fläche als Fläche für die Landwirtschaft mit einer teilweisen Überlagerung der Signatur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“ setzt für den nordöstlichen Bereich eine Grünfläche mit überlagerter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie südlich daran angrenzend eine gewerbliche Baufläche fest. Der Bebauungsplan ist weitestgehend umgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg erfolgt die Darstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele. Die Fläche südlich der Maßnahmefläche wird als gewerbliche Baufläche entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargestellt.

In der Stellungnahme des Landkreises Saalekreis, SG Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 1.11.2022 wird darauf hingewiesen, dass die Änderungsbereich Ä 7-1 als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist. Aufgrund dessen ist das Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) und hier insbesondere der § 13 SOG LSA zu beachten.

5.4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt aufgrund geänderter städteplanerischer Zielstellungen, die seit der Erlangung der Rechtswirksamkeit des FNP Landsberg stattgefunden haben.

Folgende Neuausweisung erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg.

Ä 3-4 Landsberg südl. Leipziger Straße/ehem. Lagerplatz am Friedhof Planung

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Aktuell wird die Fläche als Lagerfläche genutzt.

Städtisches Ziel ist die Entwicklung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche, z.B. durch die Entwicklung eines neuen, funktionalen Verwaltungsstandortes innerhalb der Kernstadt Landsberg, der allen Anforderungen (funktional, technisch, klimaneutral, usw.) entspricht.

Die Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg als Gemeinbedarfsfläche (Planung) dargestellt. Damit wird die zentralörtliche Funktion der Stadt Landsberg als Grundzentrum gestärkt.

Mit der Darstellung der geplanten Fläche für Gemeinbedarf im Rahmen der 1. Änderung des FNP wird die Entwicklung des Verwaltungsstandortes planungsrechtlich vorbereitet. Die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Ä 3-5 Landsberg west. Straße Vorm Halleschen Tor Planung

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Aktuell stellt sich die Fläche als Wiesenfläche und anteilig Ackerfläche dar. Darüber hinaus wird diese Fläche anteilig durch das Überschwemmungsgebiet des Strengbachs überlagert.

Städtisches Ziel ist die Entwicklung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche, z.B. durch die Entwicklung eines neuen, funktionalen Verwaltungsstandortes innerhalb der Kernstadt Landsberg, der allen Anforderungen (funktional, technisch, klimaneutral, usw.) entspricht.

Die Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg als Gemeinbedarfsfläche (Planung) dargestellt. Damit wird die zentralörtliche Funktion der Stadt Landsberg als Grundzentrum gestärkt.

Mit der Darstellung der geplanten Fläche für Gemeinbedarf im Rahmen der 1. Änderung des FNP wird die Entwicklung des Verwaltungsstandortes planungsrechtlich vorbereitet. Die planungsrechtliche Sicherung hat über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

5.4.5 Grünflächen

Nachfolgende Grünflächen werden neu ausgewiesen:

Ä 7-2b Queis

B-Plan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an –er A14“ - Teilfläche Bestand

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die zu ändernde Fläche als Fläche für die Landwirtschaft mit einer teilweisen Überlagerung der Signatur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Der rechtswirksame und nahezu vollständig umgesetzte Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“ setzt für den nordöstlichen Bereich eine Grünfläche mit überlagerter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg erfolgt die Darstellung der städtebaulichen Zielstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Innerhalb der Maßnahmenebene erfolgt die Darstellung einer Grünfläche (Bestand) entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

In der Stellungnahme des Landkreises Saalekreis, SG Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 1.11.2022 wird darauf hingewiesen, dass die Änderungsbereich Ä 7-1 als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist. Aufgrund dessen ist das Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) und hier insbesondere der § 13 SOG LSA zu beachten.

5.5 Redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan Landsberg wurden des Weiteren redaktionelle Änderungen vorgenommen. Zu nennen sind insbesondere die Anpassung an zwischenzeitlich erfolgte städtebauliche und -planerische Entwicklungen, insbesondere durch die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen.

Folgende Redaktionelle Änderungen, durch blaue Abgrenzung in der Planzeichnung dargestellt, wurden vorgenommen.

R 2-1 Hohenthurm

Wohngebiet „Wohnen an den Plantagen“ (B-Plan Nr. 2 – BP 06)

Bestand

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Wohnbaufläche (Planung) dar.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 – BP 06 „Wohnen an den Plantagen“ entwickelt. Der Bebauungsplan erlangte am 09. Februar 2022 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im „Landsberger Echo“ dem Amtsblatt der Stadt Landsberg Rechtskraft.

Die Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung entsprechend der bauleitplanerischen Situation angepasst und als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

R 2-2 Hohenthurm

„nördl. Zum Dampfkesselbau u. südl. Siedlungsweg“ (B-Plan Nr. 2 – BP 06)

Bestand

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Wohnbaufläche (Planung) dar.

Zwischenzeitlich wurde diese Fläche anteilig durch den B-Plan Nr. 02 – BP 07 „Wohnen Zum Dampfkesselbau“ überplant. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 26. August 2021 durch den Stadtrat gefasst.

Aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der 1. Änderung die Anpassung der Darstellung entsprechend der bauleitplanerischen Situation. Die Fläche wird als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

R 3-1 Landsberg „SO_{EH} Lebensmittelmarkt“ (5. Änderung B-Plan Nr. 1) **Bestand**

Der rechtswirksame FNP Landsberg stellt die Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel (Planung) dar.

Die Fläche ist in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet“ integriert. Im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 erfolgte die Anpassung des Planungsziels und die Festsetzung der zu entwickelnden Teilfläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel. Nach Erlangung der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgte die Umsetzung des Vorhabens.

Aus diesem Grund wird die Sonderbaufläche Zweckbestimmung Einzelhandel im Rahmen der 1. Änderung des FNP als Bestandsfläche dargestellt.

R 4-1 Niembergöstl. Hermann-Ferres-Straße - Ergänzungssatzung**Bestand**

Im rechtswirksamen FNP ist eine geplante Wohnbaufläche im rückwärtigen Bereich der Hermann-Ferres-Straße dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde ein Teilbereich dieser Wohnbaufläche (Planung) durch die Ergänzungssatzung „östlich Hermann-Ferres-Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2016) überplant. Das Aufstellungsverfahren zur Ergänzungssatzung ruht seit längerem.

Der unter Pkt. 5.4 dargestellten Methodik folgend wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP Landsberg der Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

6 Auswirkungen

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen trägt zur Bindung von Einwohnern an die Stadt bei und führt somit zur Stärkung des Grundzentrums Landsberg.

Auch die in den Ortschaften ausgewiesenen Abrundungsflächen haben aufgrund ihrer Größe keine Auswirkungen. Sie dienen einer angemessenen Eigenentwicklung der Siedlungen.

Die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen verfolgt das Ziel, die regionale Wirtschaftskraft sowie örtliche Wirtschaft zu stärken. Darüber hinaus erfolgt die nachrichtliche Übernahme des übergeordneten Planungsziels der Entwicklung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 5.4.2 REP Halle).

Auch die weiteren Inhalte der Planung sind nicht mit Auswirkungen verbunden.

TEIL B – Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Landsberg beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gebietes, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern und die Darstellungen für einzelne Teilflächen an geänderte Nutzungsansprüche bzw. aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen fortzuschreiben. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die sich aus der beabsichtigten räumlichen und strukturellen Entwicklung der Stadt Landsberg ergebenden Arten der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt und ihrer Bewohner für die nächsten 10-15 Jahre darzustellen. Die Darstellung erfolgt in den Grundzügen, d.h. es werden Entwicklungscharakteristika für die gesamte Kommune entwickelt und festgelegt; es werden keine Detailbetrachtungen (z.B. einzelner Grundstücke und deren Entwicklungspotenziale) durchgeführt. Die detailgetreue Entwicklungsdarstellung von Einzelgebieten obliegt dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan.

Der vorliegende Umweltbericht baut dabei auf dem Umweltbericht des vorangegangenen Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan auf. Es werden in die nachfolgende Umweltprüfung nur die in der Planzeichnung gekennzeichneten und unter Pkt. 1.2 der Umweltberichtes dargestellten Änderungsbereiche untersucht.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt die Stadt, wie beschrieben, zunächst folgende generelle Planungsziele:

- Anpassung der Darstellung an geänderte Nutzungsansprüche und
- Fortschreibung aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen.

Aufgrund der Vielzahl der Änderungsbereiche werden diese in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt, vgl. hierzu auch Pkt. 4.1 der Begründung, Teil A.

Ortschaft Braschwitz (1)

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 1. Änderung
Ä 1-1	Grünfläche	Wohnbaufläche

Ortschaft Hohenthurm (2)

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 1. Änderung
Ä 2-1	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Ä 2-2	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche

Ortschaft Landsberg (3)

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 1. Änderung
Ä 3-1	Grünfläche	Gemischte Baufläche
Ä 3-2	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
Ä 3-3	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche
Ä 3-4	Grünfläche	Fläche für Gemeinbedarf
Ä 3-5	Grünfläche	Fläche für Gemeinbedarf

Ortschaft Niemberg (4)

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 1. Änderung
Ä 4-1	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Ä 4-2	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche

Ortschaft Oppin (5)

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 1. Änderung
Ä 5-1	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Flugplatz	Gewerbliche Baufläche

Ortschaft Peißen (6)

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 1. Änderung
Ä 6-1	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche

Ortschaft Queis (7)

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 1. Änderung
Ä 7-1	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche

Ä 7-2	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche, Grünfläche
-------	-------------------------------	--------------------------------------

Ortschaften Reußen (8) und Schwerz (9) keine Änderungsbereiche

Ortschaft Sietzsch (10)

Änderungsbereich	bisherige Ausweisung im FNP	Neuausweisung mit 1.
Ä 10-1	Grünfläche	Wohnbaufläche
Ä 10-2	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche

Ortschaft Spickendorf (11): der Änderungsbereich Landsberg Ä 3-3 überlagert Spickendorfer Flur – Erläuterungen zum Änderungsbereich siehe Ortschaft Landsberg Ä 3-3

1.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) als auch im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) werden Ziele des Umweltschutzes für das Gemeindegebiet Landsberg formuliert, die auch bei der vorliegenden Änderung zu beachten sind. Das Gemeindegebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind:

LEP

- Zuordnung zum Verdichtungsraum der Stadt Halle (Saale)
- Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung
- Industriegebiet Halle/Saalkreis an der A14 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen
- Landsberg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (**XXII** – Hartgestein Niemberg-Brachstedt)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (**14** - Porphyrlandschaft um den Petersberg)

REP

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (**XXV** Porphyrkuppen bei Niemberg)
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (**VIII** Hartgestein Niemberg-Brachstedt; **XXI** Kiessand Landsberg (SK); **XXVIII** Hartgestein Schwerz (SK))
- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Nr. **III** Landsberg)
- Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (**I** Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14)
- Standort für Verkehrsanlagen (**1** Verkehrslandeplatz Oppin)
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (**5** Gebiete nördlich von Halle)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems (**7** Porphyrkuppenlandschaft bei Landsberg; **8** Gebiet des Petersberges)
- Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten (**XIII** Reußen)
- Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie (**2** Niemberg)
- Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle

Weitere Ausführungen zu Zielen und Grundsätzen der regionalplanerischen Vorgaben sind Pkt. 3.1 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft liegen ergänzende Fachplanungen vor. So existiert für das Land Sachsen-Anhalt ein **Landschaftsprogramm**, das auf der Grundlage von Landschaftseinheiten Zielstellungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege ableitet [3]. Das Gemeindegebiet befindet sich in der Landschaftseinheit (LE):

LE 3.4 Hallesches Ackerland

Die für die Landschaftseinheiten wird folgendes Leitbild formuliert:

- Entwicklung einer mit Flurgehölzen und Alleen gegliederten Landschaft
- Entwicklung von Grünländer entlang der Bachläufe einschließlich bachbegleitender Baumreihen
- Schutz der wertvollen Lößböden, z.B. durch sinnvolle Schlaggestaltung und Bewirtschaftung
- Abschirmung der Ortslagen durch Ortsrandeingrünung
- Pflege der Porphyrkuppen z.B. durch Schafhutung

Des Weiteren werden insbesondere im Hinblick auf Natur und Landschaft Entwicklungsziele für eine Biotopvernetzung mit der **Ökologischen Biotopverbundplanung** [4] vorgegeben. Für das Gemeindegebiet von Landsberg werden dargestellt

als überregional bedeutsame Verbundeinheit: Porphyrlandschaft Löbejün / Petersberg / Niemberg **(2.1.7)** und

als regional bedeutsame Verbundeinheiten: Strengbach **(2.2.4)**, Reide **(2.2.5)**, Porphyrlandschaft Landsberg **(2.2.8)**.

Von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Entwicklungsziele nicht berührt.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Flächennutzungsplans werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Wie Pkt. 1.2 des Umweltberichtes sowie der Planzeichnung zu entnehmen ist, befinden sich die Änderungsbereiche überwiegend innerhalb der Ortslagen bzw. unmittelbar angrenzend in Form von Abrundungen. Ausnahmen bilden die gewerblichen Bauflächen Ä 3-3 und Ä 7-1 bzw. Ä 7-2a. In Landsberg (Ä 3-3) wird, basierend auf Vorgaben der Regionalplanung, nördlich der Bundesstraße B 100 ein neuer Gewerbestandort mit einer Fläche von ca. 144 ha ausgewiesen. Der zweite gewerbliche Änderungsbereich umfasst zwei Teilflächen, die jeweils Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete darstellen. Zum einen soll das Industriegebiet II Queis im Nordwesten bis an den vorhandenen Gleisanschluss erweitert werden (Ä 7-1). Zum anderen werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplans im Bereich des Industriegebietes Halle-Saalkreis an der A 14 gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst.

Die Einheitsgemeinde wird durch ausgedehnte Ackerflächen gekennzeichnet, die durch Gehölze in den Auen, Feldhecken und Baumreihen entlang von Straßen und Wegen geprägt wird. Die Ortslagen sind dörflich bzw. kleinstädtisch geprägt.

Aufgrund der Lagegunst an zwei Autobahnen (BAB 9 und BAB 14) sowie der Bundesstraße B 100 haben sich zudem große Gewerbestandorte insbesondere in den Ortsteilen Landsberg und Queis entwickelt.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion wird im Wesentlichen durch das vorhandene naturräumliche Potenzial (ausgedehnte Ackerfluren) bestimmt. Die Ortschaften sind vornehmlich kleinstädtisch bzw. ländlich geprägt. So ist in den Orten eine eher lockere Bebauung in Verbindung mit Erholungs- oder Nutzgärten vorherrschend.

In Bezug auf Erholungsfunktionen sind innerhalb der Ortschaften öffentliche Grünanlagen sowie Spiel-, Sport- und Kleingartenanlagen zur Nutzung vorhanden.

Großflächige gewerbliche Ansiedlungen befinden sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen überwiegend an den Ortsrändern. Zu nennen sind hier die Gewerbegebiete in

Hohenthurm (z.B. ehemaliger Dampfkesselbau), die sich östlich und nordöstlich der Ortslage befinden.

Insbesondere die Ortslagen entlang von Bundes- oder Landesstraßen sind durch Lärm- und Schadstoffbelastungen, die auf den Straßenverkehr zurückzuführen sind, betroffen. Diese Beeinträchtigungen mindern die Wohnumfeldqualität in den Ortslagen.

Im Hinblick auf das Schutzgut sind die Änderungsbereiche zu differenzieren nach

- Sicherung des Bestandes und Änderung der Art der Nutzung (z.B. Ä 5-1), für die sich aus der Änderung vermutlich keine Auswirkungen ergeben und
- Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen zur Ausweisung von Bauflächen (z. B. Ä 1-1, Ä 2-1, Ä 2-2, Ä 3-3, Ä 3-4, Ä 3-5, Ä 4-1, Ä 4-2, Ä 10-1, Ä 10-2), für die sich aus der Änderung nachteilige Auswirkungen ergeben können.

Weitere Ausführungen sind dem Pkt. 2.2.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

2.1.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Schutzgut Pflanzen

Vorherrschende Nutzung außerhalb der bebauten Ortslagen sind im Gemeindegebiet von Landsberg Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden. Von den Änderungsflächen werden derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt: Ä 2-1, Ä 2-2, Ä 3-3, Ä 4-1, Ä 4-2, Ä 6-1, Ä 7-1 und Ä 7-2.

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft im Gemeindegebiet sind die Ackerschläge nur in geringem Umfang durch Hecken, Baumreihen oder Blühstreifen gegliedert.

Grünflächen sind im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Flächen Ä 1-1, Ä 3-1, Ä 3-4, Ä 3-5 und Ä 10-1. Da für diese Grünflächen keine Zweckbestimmung definiert worden ist, wird als Mindestanforderung von einem Scherrasen ausgegangen.

Die verbleibenden Änderungsbereiche betreffen bereits bebaute oder baulich genutzte Flächen.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der unterschiedlichen naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sind verschiedenste Tierarten anzutreffen. Vorherrschende Artengruppe sind Brutvögel, die in allen Änderungsbereichen vorkommen werden. Bodenbrütende Vogelarten legen ihre Niststätte häufig sehr gut getarnt am Erdboden oder erdnahen Bereichen an. An die Habitatausstattung werden artspezifisch verschiedene Ansprüche gestellt. Bodenbrüter finden sich nicht selten in offenen und halboffenen Kulturlandschaftselementen, wie Ackerfluren und extensiven Grünlandflächen. Typische Arten sind: Brachpieper (*Anthus campestris*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Wachtel (*Coturnix coturnix*).

Unter dem Oberbegriff der gehölzbrütenden Vogelarten werden Gehölz- und Baumbrüter zusammengefasst. Mit Bäumen, Sträuchern und Hecken weisen insbesondere die Grünflächen und Kleingärten eine gut strukturierte Ausstattung für Gehölzbrüter auf. Typische Arten sind: Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaun-könig (*Troglodytes troglodytes*).

Gebäudebrütende Vogelarten finden sich im Inneren von Siedlungen oder dem angrenzenden Umland. Als Nistplätze werden meist anthropogen errichtete Strukturen an Gebäuden und baulichen Anlagen genutzt. Typische Arten sind Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*) und Star (*Sturnus vulgaris*).

Fledermäuse nutzen im Laufe eines Jahres entsprechend ihrer artspezifischen ökologischen Ansprüche und der jeweiligen annualen Phase unterschiedliche Quartiere bzw. Quartiertypen. Das Spektrum reicht von Quartieren in Bäumen und Gebäuden bis zu natürlichen Höhlen, Stollen und Kellern. Demnach können Fledermäuse sowohl in den mit Bebauung bestandenen Änderungsflächen als auch im Altbaumbestand vorkommen.

Ein Vorkommen von Reptilien und insbesondere von Zauneidechsen ist per se für alle Änderungsbereiche zu erwarten. Geeignete Lebensraumstrukturen sind sowohl in den Acker- und Randbereichen, auf Grünflächen als auch im bebauten Bereich vorhanden. Voraussetzung für eine Besiedlung sind Sonnen- und Schatten- bzw. versteckplätze und Flächen mit grabbaren Untergründen zur Eiablage sowie Winterruhe.

Im Hinblick auf Amphibien sind die Änderungsbereiche nahezu ungeeignet, da Laichgewässer innerhalb der Änderungsflächen fehlen und auch in den Randbereichen nicht vorkommen. Jedoch sind im Änderungsbereich Ä 7-2b im Rahmen der Erschließung des „Industriegebietes Halle-Saalkreis an der A 14“ Regenrückhaltebecken in der Grünfläche angeordnet worden, so dass ein Potenzial gegeben ist.

2.1.2.3 Schutzgüter Boden / Fläche

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in Bezug zum Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird er jedoch auch selbst belastet.

Für die Bewertung der Änderungsbereiche ist einerseits zwischen den Acker- und Grünflächen und andererseits den bereits baulich überprägten Flächen zu differenzieren. Für letztgenannte Änderungsflächen (z.B. Ä 3-2, Ä 5-1) ist festzustellen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht und die natürlichen Bodenfunktionen allenfalls noch auf Splitterflächen ausgeübt werden. Für diese Flächen überwiegt eine Nutzungsfunktion wirtschaftlicher Art oder als Siedlungsfläche.

Für die derzeit als Acker genutzten Flächen (z. B. Ä 3-3, 7-1 und Ä 7-2a) ist auch aufgrund der Größe dieser Flächen von einer sehr hohen Bedeutung des Bodens im Naturhaushalt auszugehen. Die Böden weisen im Bereich Landsberg Ackerzahlen von ca. 80 - 85 auf, so dass von einer hohen Bodenfruchtbarkeit auszugehen ist. Sie sind nicht überformt, so dass sie einen hohen Grad an Natürlichkeit aufweisen. Eine Erosionsgefährdung ist allenfalls durch Wind zu verzeichnen, da dieser aufgrund gliedernder Landschaftselemente und in Zeiten fehlender Vegetationsdecke unmittelbar wirken kann.

Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind in den Änderungsbereichen nicht bekannt.

2.1.2.4 Schutzgut Wasser

Im Naturhaushalt kommen dem Wasser unterschiedliche Aufgaben zu. Es wird in Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Zu berücksichtigende Funktionen des Schutzgutes sind:

- die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion
- die Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern
- die Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

In den Änderungsbereichen sind mit Ausnahme der Fläche Ä 7- 2b keine stehenden und fließenden Gewässer vorhanden. In dieser Maßnahme sind diese künstlich angelegt worden. Für die großflächigen Ausweisungen auf Ackerflächen (z. B. Ä 3-3, Ä 7-1 und Ä 7-2) sind Vorfluter zur Entwässerung der Ackerflächen zu nennen.

Im Bereich der kleineren Änderungsbereiche und insbesondere im Randbereich der Ortslagen sind die Vorfluter im Hinblick auf die Wirkungen durch die Änderungen zu vernachlässigen.

Es kann festgestellt werden, dass das Wasser im Bereich der Bachläufe (Reide, Strengbach) sowie innerhalb der durchflossenen Ortsteile oberflächennah ansteht, d. h. 0-2 m unter Geländeoberkante steht. Im Bereich der Ackerflächen steht das Wasser > 5 - 10 m an; in Teilen sogar tiefer. Die Grundwasserfließrichtung ist generell nach Norden gerichtet. Angaben zur Grundwasserneubildungsrate liegen nicht vor, jedoch kann eingeschätzt werden, dass bedingt durch die Durchlässigkeit des Untergrundes, die unversiegelten Flächen der Änderungsbereiche zur Grundwasserneubildung positiv beitragen.

2.1.2.5 Schutzgüter Klima / Luft

Klimatisch ist das Gebiet von Landsberg dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Es werden Jahresniederschläge von ca. 450 mm bis 500 mm und eine Jahresmitteltemperatur von 8,5 °C erreicht.

Luftschadstoffbelastungen, besonders die Belastung durch CO₂ und Feinstaub, sind den unterschiedlichsten Quellen zuzuordnen. Vor allem der motorisierte Straßenverkehr (hier insbesondere BAB 9, BAB 14, B 100) sowie die Verbrennungsprozesse in Energie- und Industrieanlagen sowie in Haushalten sind dabei zu nennen. Jedoch konnte durch die Umstrukturierung der Wirtschaft Anfang der 1990er Jahre sowie durch die umfassende Umstellung der Heizsysteme auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe bereits eine spürbare Verbesserung der Luftqualität festgestellt werden. Zukünftig kann durch energetische Sanierung von Gebäuden, durch den Einsatz regenerativer Energieformen sowie die Verbesserung der technischen Ausstattung ein Beitrag zum Klimawandel sowie zur Verbesserung der Luftqualität erfolgen.

Innerhalb der Siedlungsbereiche kann es aufgrund der Bebauungsdichte zu einer erhöhten Wärmeausstrahlung kommen. Das äußert sich durch im Vergleich zum Umland erhöhte Temperaturen und einer geringen Luftfeuchte. Kalt- und Frischluftaustausch mit dem Umland können diese Extreme mildern. Wesentliches Element hierfür stellen Gewässerläufe dar, die einen Kalt- bzw. Frischluftstrom bis weit in die Siedlungen hinein ermöglichen, sowie Grünflächen in den Ortslagen.

Frischluff wird im Wesentlichen über den ausgedehnten Ackerflächen produziert. Daher kommt diesen auch vor diesem Hintergrund eine große Bedeutung zu.

2.1.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild im Gemeindegebiet von Landsberg wird im Wesentlichen durch ausgedehnte Ackerflächen und die darin eingebetteten Ortschaften geprägt. Zerschneidungseffekte gehen insbesondere von den Hauptverkehrsstrassen aus (BAB 9, BAB 14; B 100). Zwischen Queis und Reußen wird das Landschaftsbild durch die Windenergieanlagen dominiert.

Die Änderungsflächen fügen sich, sofern der rechtswirksame Flächennutzungsplan zur Beurteilung herangezogen wird, in das Landschaftsbild ein. Zum einen befinden sie sich im Randbereich oder innerhalb der Ortslagen und zum anderen innerhalb der Ackerflächen.

Die Erholungsfunktion des Raumes ergibt sich aus der beschriebenen naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes. Hervorzuheben sind die Auen von Reide und Strengbach.

Darüber hinaus bieten die Haus- und Kleingärten sowie die Grünflächen der Siedlungsbereiche zusätzliches und wohnortnahes Erholungspotenzial für die Bevölkerung. Die Änderungsbereiche beinhalten zahlreiche Grünflächen, die jedoch nicht mit einer Zweckbestimmung ausgewiesen sind. Somit werden keine vorrangig für eine Erholungsnutzung ausgewiesenen Flächen überplant.

2.1.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile.

Dem Denkmalschutz unterliegen Kulturdenkmale als Zeugnisse und Quellen menschlicher Geschichte, die Bestandteile der Kulturlandschaft sind. Kulturdenkmale sind Baudenkmale und Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale sowie bewegliche und Kleindenkmale.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Kulturdenkmale bekannt.

2.1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte

Vogelarten und die Ackerflächen sind Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie Bruthabitat für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

2.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes sind Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie (SPA) bzw. der FFH-Richtlinie verordnet. Die Änderungsbereiche berühren diese aber nicht und liegen auch außerhalb der Wirkräume.

2.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Gemeindegebietes sind Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des NatSchG LSA verordnet bzw. ausgewiesen. Die Änderungsbereiche berühren diese aber nicht.

Des Weiteren kommen zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope vor, die sich anhand der, mitunter sehr speziellen, Umwelt- und Vegetationsbedingungen herausgebildet haben. Diese sind per se geschützt.

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nachfolgend aufgeführte geschützte Flächen:

Änderungsfläche		
Hohenthurm	2-1	geschütztes Biotop
	2-3	geschütztes Biotop
Landsberg	3-1	geschütztes Biotop, geschützte Baumreihe nach § 21 NatSchG LSA
	3-3	geschützte Baumreihe nach § 21 NatSchG LSA
Niemberg	4-1a und 4-1c	geschütztes Biotop (Hecke an Riede)
	4-3	geschütztes Biotop (Streuobstwiese)
Oppin	5-1	geschütztes Biotop (Flachlandmähwiese)
Sietzsch	10-2	geschützte Baumreihe nach § 21 NatSchG LSA

Diese geschützten Bereiche stehen den jeweiligen Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. In den nachfolgenden Planungsebenen sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen dieser Biotope zu prüfen. Die Umsetzung der jeweiligen Vorhaben setzt, sofern geschützte Bereiche in Anspruch genommen werden, eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 NatSchG LSA voraus.

2.1.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Anpassung an geänderte Flächenansprüche möglich sein, eine geordnete städtebauliche Entwicklung verhindert werden, was wiederum mit unnötigem Flächenverbrauch, Versiegelungen und negativen Einflüssen auf Mensch, Natur und Umwelt einherginge.

Für die weitere, den örtlichen Strukturen und Bedürfnissen der Bevölkerung angepasste Entwicklung der Ortsteile wurden ausgewogene Flächen-darstellungen von Wohn-, Misch-,

und Gewerbegebietsstandorten in direktem Zusammenhang mit den nachgefragten Strukturen vorgenommen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde dar.

Neben der Festlegung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan auch die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Flächen für die Landwirtschaft, Grün- und Waldflächen, Wasserflächen usw.) dar. Mit der vorliegenden 1. Änderung werden in den einzelnen Ortsteilen jeweils nur Teilflächen geändert. Zum einen wird die Art der Nutzung angepasst, neue Bauflächen auf Acker- oder Grünflächen ausgewiesen.

Die Änderungen sind der Übersicht unter Pkt. 1.2 des Umweltberichtes zu entnehmen. Eine genaue Beschreibung der geplanten Flächenausweisungen erfolgt unter dem Pkt. 5 der Begründung, Teil A.

Das Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft umfasst folgende Ansätze:

- bedarfsorientierte Flächendarstellung,
- Berücksichtigung aller Umweltbelange, bei der Standortwahl für die einzelnen Flächendarstellungen
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Randeingrünung
- Berücksichtigung des Klimawandels durch Vermeidung der Inanspruchnahme von Kaltluftbahnen und Retentionsflächen
- Durchgrünung der Bauflächen zur Gewährleistung des Frischluftaustausches

Im Hinblick auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird auf die gesetzlichen Regelungen in § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG, § 7 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG LSA und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB hingewiesen.

2.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan). Die Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt mittels der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. Bebauungsplan). Somit werden erst mit der Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen bezüglich der konkreten Art und Weise der Flächennutzung getroffen. Daraus können dann auch erst die Auswirkungen auf die Umwelt, differenziert in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, abgeleitet werden. Eine Auseinandersetzung dazu erfolgt im Rahmen des zum Bebauungsplan aufzustellenden Umweltbericht. Nachfolgend werden die Grundzüge und eine überschlägige Einschätzung zu den geplanten Flächenausweisungen vorgenommen.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, können Auswirkungen des Baus und das Vorhandensein des geplanten Vorhabens nicht

vollumfänglich abgeschätzt werden. Eine Auseinandersetzung dazu erfolgt im Rahmen des zur jeweiligen Entwicklungsfläche aufzustellenden Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht.

Neben der Überplanung bestehender Bauflächen, die mit den Darstellungen einen neuen Nutzungscharakter bekommen (z.B. Ä 5-1, Ä 3-2) werden im Flächennutzungsplan auch geplante Bauflächen (z.B. Ä 6-1) dargestellt. Durch diese zusätzlich mögliche Bebauung erfolgt in erster Linie eine Überprägung des Bodens. Der Bebauungsgrad ist jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, wodurch die mögliche Versiegelung und damit der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, der Beeinflussung des Mikroklimas sowie der Beeinflussung von Flora und Fauna auf den jeweiligen Flächen gesteuert wird. Einschränkend ist auf die Entwicklung der Fläche Ä 3-3 zu verweisen. Aufgrund der Lagegunst dieser Fläche ist auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Auslastung der Fläche anzustreben, um eine weitere Ausdehnung bei einer Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl zu vermeiden. Auch bei geringeren Grundflächenzahlen ist für großflächige Industrie- oder Gewerbeansiedlungen im Allgemeinen ein vollständiger Abtrag der obersten Bodenschichten notwendig.

Für den Änderungsbereich Ä 7-2a ergeben sich keine Auswirkungen, da die Vorhaben bereits überwiegend auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans, in dem auch eine Umweltprüfung durchgeführt worden ist, umgesetzt sind.

Darüber hinaus können aufgrund der zusätzlichen Bebauung Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch z.B. durch Emissionen der Bauflächen auftreten. Mögliche Auswirkungen werden entsprechend der Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanverfahren und Überprüfung der Umweltauswirkungen (Umweltbericht) erfasst sowie die geltenden Umweltstandards berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen sind diese Auswirkungen auf ein vertretbares Minimum eingrenzbar. Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch die Planung und einer daraus resultierenden gesundheitlichen Gefährdung für den Menschen kann zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind im Allgemeinen kaum und wenn, dann in einem verträglichen Maß nur dort zu erwarten, wo bereits bestehende Wohn- und Gemengelagen ergänzt werden. Die Beeinträchtigungen werden sich vorwiegend auf die Bauphasen von neuen Gebäuden beziehen und somit zeitlich befristet sein. Eine zusätzliche Belastung durch Kfz-Verkehr ist möglich, aber, zumindest für den überwiegenden Teil der Änderungsflächen, aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens aus den neuen Nutzungen bzw. der Verkehrsanbindung zu vernachlässigen. Für die großen Gewerbegebietsflächen (Ä 3-3 und Ä 7-2a) ist festzustellen, dass diese bereits sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden sind und der Verkehr somit gut abfließen kann, ohne schutzbedürftige Nutzungen in größerem Maße zu beeinträchtigen.

Belange des Artenschutzes

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG setzt ein konkretes Handeln voraus. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht die Bauleitplanung sondern erst deren Vollzug zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann.

Aufgrund des langen Vorlaufs des Flächennutzungsplans und der Populationsdynamik der Arten können artenschutzrechtliche Konflikte in der Regel nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans gelöst werden. Sind jedoch großflächig geschützte Lebensstätten von den Ausweisungen betroffen, kann nur auf der Ebene des Flächennutzungsplans der Lebensstättenschutz berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf eine Potenzialeinschätzung ist von einem Vorkommen folgender Arten bzw. Artengruppen auszugehen:

Mit den Änderungen werden überwiegend Ackerflächen überplant (z.B. Ä 2-1, Ä 2-2, Ä 3-3, Ä 4-1, Ä 4-2, Ä 6-1, Ä 7-1). Aufgrund der guten Böden stellt die Ackerflur im Bereich Landsberg ein potenzielles Verbreitungsgebiet für *Feldhamster* dar, der zu den streng geschützten Arten zählt.

Weiterhin sind innerhalb der Änderungsflächen auch heckenartige Strukturen sowie Baumreihen vorhanden. Insbesondere Altbäume können Quartiersstrukturen für *Fledermäuse* aufweisen.

Zauneidechsen sind weit verbreitet und bevorzugen gut besonnte, südexponierte Lagen mit grabbaren offenen Bodenflächen sowie einer reichen Strukturierung mit Versteck- und Schattenplätze. Diese Habitateigenschaften sind häufig entlang von Feldwegen bzw. Saumstrukturen anzutreffen.

Auch zahlreiche *Amphibienarten* zählen zu den streng geschützten Arten. Auch wenn mit den Änderungen nicht unmittelbar potenzielle Laichgewässer betroffen sind, können mit den Änderungsbereichen Wanderungswege unterbrochen bzw. Landlebensräume in Anspruch genommen werden.

Gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind alle heimischen *Brutvögel* besonders geschützt. Zahlreiche Arten zählen jedoch auch zu den streng geschützten Arten (z.B. Feldlerche, Rotmilan usw.). Brutvögel sind sowohl in der freien Feldflur als Boden- und Gehölzbrüter als auch in den Ortschaften als Gebäudebrüter zu erwarten.

Es sind keine Arten bekannt, die zu einer unüberwindbaren Konfliktlage führen können. Es sind für vorkommende Arten differenzierte Maßnahmekonzepte in der verbindlichen Bauleitplanung oder dem jeweiligen Zulassungsverfahren möglich, um Betroffenheiten zu vermeiden. Neben gezielten Umsiedlungsmaßnahmen (*Zauneidechsen*, *Feldhamster*) können auch bauzeitliche Einschränkungen festgesetzt werden (z.B. Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel).

Im Ergebnis der vorstehenden Betrachtungen wird eingeschätzt, dass mit den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans Betroffenheiten im Sinn von § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf besonders oder streng geschützte Arten nicht ausgeschlossen werden können, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder der jeweiligen Zulassungsebene aber zu bewältigen sein werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel der bedarfsgerechten Sicherung sowie einer maßvollen Ergänzung von Bauflächen gemäß dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden verfolgt. Dabei wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung durch die Nach- und Umnutzung von Brachen und Abrundungen an den Ortsrändern gegeben. Ausgenommen von diesem Ansatz sind die Änderungsbereiche Ä 3-3 und Ä 7-2a. Bei letztgenannter Fläche ist auf das sich südlich außerhalb des Gemeindegebietes voll erschlossene Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 zu verweisen. Die mit der Änderung überplanten Flächen ergänzen das bestehende Industriegebiet im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der bereits stattgefundenen Vorhabenumsetzung sinnvoll. Die bereits realisierte Erschließung kann wirtschaftlich genutzt werden.

Für die gewerbliche Baufläche an der B 100 (Ä 3-3) ist festzustellen, dass natürliche Ressourcen in erheblichen Umfang überplant werden. Zu nennen ist der Boden, der bislang nicht überformt ist und eine hohe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Auch im Hinblick auf den

Grundwasserschutz, das Klima und die Luftqualität sowie Pflanzen und Tiere bestehen keine Vorbelastungen.

Im Zuge der Änderung erfolgen beispielsweise Anpassungen von Bauflächen an aktuelle Entwicklungsabsichten, die teilweise bereits Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung sind (z.B. Ä 4-2, Ä 1-1).

Zur Entwicklung aller Änderungsflächen und damit die Festlegung der zukünftigen Nutzung erfolgt jedoch erst mit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes mit integriertem Umweltbericht. Konkrete Auswirkungen auf natürliche Ressourcen können somit erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben und bewertet werden, da erst zu diesem Zeitpunkt die Flächenentwicklung über Festsetzungen hinsichtlich der Art und Weise der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen geregelt wird.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

Die Belastung durch Immissionen aus dem Straßenverkehr ist zwar deutlich gesunken, dennoch stellen sie eine Quelle schädlicher Immissionen dar. In erster Linie sind dabei die B 100 und die BAB 9 bzw. BAB 14 zu nennen. Entlang dieser Trassen reichen die Schadstoffemissionen am weitesten. Aber auch stark befahrene Landesstraßen gehören zu den Bereichen erhöhter Schadstoffemissionen. Die Schadstoffe reichern sich im Boden an und führen zu dessen Verunreinigung. Aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich im Hinblick auf den Verkehr keine erheblichen Zunahmen des Verkehrsaufkommens, der ggf. zu signifikant höheren Belastungen führt. Es ist insbesondere auf die Änderungsfläche Ä 3-3 zu verweisen. Der mit Umsetzung der Planung erzeugte Verkehr über die Verkehrsstrassen, hier B 100 und BAB 9 unmittelbar abgeleitet werden, ohne Belastungen der Ortslagen im Umfeld hervorzurufen.

Des Weiteren sind die von den gewerblichen Bauflächen ausgehenden Emissionen, die mit einer Entwicklung der Flächen potenziell möglich werden, zu nennen. Neben der Art der Emissionen ist auch die Menge abhängig vom jeweiligen Vorhaben und erst mit der weiteren planerischen Untersetzung im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren abzuschätzen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Abfall- und Müllentsorgung der Einheitsgemeinde Landsberg erfolgt in Verantwortung des Landkreises Saalekreis durch vertraglich gebundene Unternehmen. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Bezüglich der Art und Menge der anfallenden Abfälle können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben vorbereitet, die beispielsweise gefährliche Abfälle erzeugen, die ggf. als Sondermüll gesondert zu entsorgen sind. Zudem sind davon ausgehende Umweltauswirkungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren (z.B. nach BImSchG) zu prüfen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Informationen bezüglich des kulturellen Erbes im Allgemeinen, hier vor allem die im Gemeindegebiet vorkommenden Kultur- und Sachgüter, sind in der Begründung zum Ausgangsflächennutzungsplan aufgeführt. Für die Änderungsflächen ist festzustellen, dass keine Objekte des kulturellen Erbes berührt sind.

Mögliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind zum aktuellen Planungsstand nicht ableitbar. Entsprechende Aussagen können erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung einer vorbereitenden Bauleitplanung. Es ist davon auszugehen, dass die an das Gemeindegebiet von Landsberg angrenzenden Gemeinden ebenfalls eine Flächennutzungsplanung aufweisen, in der die Zielvorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Flächennutzung dargestellt sind.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgt die Beteiligung der Nachbargemeinden. In diesem Zusammenhang werden die durch die Gemeinden abgegebenen Hinweise bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf das benachbarte Plangebiete (nämlich das Gebiet der Nachbargemeinde) in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Von den Änderungen des Flächennutzungsplanes selbst sind aufgrund der Verteilung im Gemeindegebiet und der Art der Ausweisung mit Ausnahme der Änderungsbereiche Ä 7-1 und Ä 7-2 keine kumulierenden Wirkungen zu erwarten. Die beiden genannten Änderungsbereich befinden sich unmittelbar an der Gemeindegebietsgrenze nordöstlich des Industriegebietes Halle-Saalkreis an der A 14. Sie verstehen sich als Erweiterung des bestehenden Industriegebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere in den Teilflächen der Änderungsfläche Ä 7-2a bereits eine Bebauung stattgefunden hat und mit der 1. Änderung lediglich eine Anpassung an die nunmehr vorhandenen Gegebenheiten erfolgt.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel sind zum jetzigen Planungsstand nicht zu verzeichnen. Es erfolgt die Sicherung der die Siedlungen umgebenden Freiflächen (Grün-, Ackerflächen) sowie der innerörtlichen Grünflächen, wodurch die Klimaaustauschfunktion des Raumes erhalten bleibt.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind für das jeweiligen Entwicklungsvorhaben die Auswirkungen auf das Klima sowie die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu bewerten. Insbesondere für den Änderungsbereich Ä 3-3 sind über eine fachgutachterliche Bewertung Auswirkungen auf das Lokalklima zu bewerten, um daraus ggf. Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen abzuleiten, die bei der Vorhabenumsetzung zu berücksichtigen sind.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

2.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG ist die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Durch die Änderung eines Flächennutzungsplanes erfolgt kein direkter Eingriff in Natur und Landschaft. Hier werden die Ziele der zukünftigen Flächennutzungsplanung einer Gemeinde beschrieben und dargestellt.

Diese Darstellungen sind durch die verbindliche Bauleitplanung, z.B. Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan oder Satzung zu konkretisieren. Der Bebauungsplan konkretisiert für eine Teilfläche des Gemeindegebietes die planerische Zielstellung durch Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen dieses Planverfahrens können erst die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung als zusammengefasste Zielvorstellung formuliert und durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibungen konkretisiert werden.

Im Folgenden werden jedoch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben, soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist.

Für die Änderungsbereiche kann folgendes ausgeführt werden:

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt unter Beachtung des Vermeidungsverbotes. So wurde insbesondere vermieden, ökologisch hochwertige Flächen als zukünftige Bauflächen darzustellen. Ausnahmen bilden die Ausweisungen der gewerblichen Bauflächen Ä 2-2, Ä 3-3, Ä 4-2, Ä 7-1 und Ä 7-2a, deren Notwendigkeit aus der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Einheitsgemeinde herzuleiten ist. Es werden mit diesen Ausweisungen zwar keine Schutzgebiete berührt, aber wertvolle Ackerflächen überplant (vgl. hierzu auch Pkt. 2.2.4 im Umweltbericht).

Zur Vermeidung der teils erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter (hier insbesondere Schutzgut Boden) sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmekonzepte zu entwickeln und durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern und zu schützen.

Im Hinblick auf Verringerungsmaßnahmen ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die Ausweisung neuer Bauflächen am ermittelten Bedarf orientiert bzw. konkrete Vorhabenplanungen (z.B. Ä 4-2) zugrunde gelegt wurden. Weitere Verringerungsmaßnahmen können erst im Rahmen der detaillierten Bebauungsplanung formuliert werden. Diese können sich u.a. auf den Schutz vorhandener Gehölzstrukturen, das Niederschlagswassermanagement, das Ortsbild, aber auch die Wahl der zulässigen Grundflächenzahl erstrecken. Dadurch können viele potenzielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermindert werden.

In Bezug auf die Verringerung von Emissionen ist festzustellen, dass mit der Planung von Wohn- und Gewerbeflächen nach Realisierung der Bebauung immer auch zusätzliche Emissionen durch den Verkehr entstehen werden. Ziel muss es sein, diese zu reduzieren. Die Verringerung zukünftiger Belastungen der Menschen durch Verkehrslärm kann beispielsweise durch eine entsprechende Erschließung der Gebiete erfolgen.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im freien Landschaftsraum erfolgen, um die bereits anthropogen stark vorgeprägten Standorte maximal zu nutzen und

Flächeninanspruchnahmen bislang unbebauter Bereiche weitgehend zu vermeiden. Dieser Grundsatz ist jedoch nur in Bezug auf die Wohnbauflächen und kleineren gewerblichen Bauflächen am Ortsrand zu verfolgen.

Für die Gewerbegebietsfläche (z.B. Ä 3-3) ist dieser Ansatz nicht umzusetzen. Im Interesse einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt sind diese Ausweisungen notwendig und nicht zu vermeiden. Es werden wertvolle Ackerböden in Anspruch genommen, der Eingriff ist nicht zu vermeiden. Neben einer Randeingrünung und einer Durchgrünung entlang der Erschließungsstraßen sollte jedoch der Schwerpunkt von Ausgleichsmaßnahmen in größeren zusammenhängenden Flächen liegen. Die ökologischen Effekte für alle Naturgüter und insbesondere für Pflanzen und Tiere sind wesentlich größer.

2.2.3.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche und des Raums sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu verzeichnen.

Entlang der relativ stark befahrenen Ortsdurchgangsstraßen gehen Belastungen durch Verkehrsemissionen aus. Hier muss mit Lärm- und Schadstoffemission und -immission für die an den Ortsdurchfahrtsstraßen angrenzende Bebauung gerechnet werden.

Im Grenzbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbebauung sind Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen nicht völlig auszuschließen (z.B. Ä 1-1, Ä 2-1). Geeignete Maßnahmen (z.B. Anpflanzen von Gehölzstreifen) können die Auswirkungen mindern.

Von der Landwirtschaft und der Tierhaltung ausgehende temporäre Geruchsbelästigungen durch Gülle und Abfälle der Stallanlagen, durch Ausbringen der Gülle auf die Felder sowie Lärmbelästigungen von an- und abfahrenden Landmaschinen sind nur in geringem Maße zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch industrielle bzw. gewerbliche Schadstoffimmissionen und Lärm sind aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben sowie der Lage der großflächigen gewerblichen Bauflächen außerhalb der Ortslagen (z.B. Ä 3-3, Ä 7-2a) kaum zu erwarten. Besonders im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen sind Festsetzungen u.a. zum Immissionsschutz zu treffen, die eine unzumutbare Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen ausschließen.

Eine Entwicklung der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen einschließlich der Erweiterung bestehender Bauflächen bedingt die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen mit integriertem Umweltbericht. In diesen Verfahren sind Vorkehrungen zum Schutz des Menschen z.B. durch Festsetzungen zu treffen, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern und gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse durch und in den neuen Bauflächen herzustellen. Grundlage dazu bilden in der Regel Fachgutachten (z.B. zum Immissionsschutz, Baugrund und Altlastenverdacht), aus denen Maßnahmen und Festsetzungen abzuleiten sind.

Dieses Erfordernis besteht auch bei der Änderung von bereits rechtskräftigen Bauleitplänen.

2.2.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zielstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vorrangige Entwicklung des Innenbereiches sowie die weitere Umsetzung von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen. Eine Ausweitung der Siedlungskörper in den Außenbereich stellt kein zukünftiges Planungsziel dar. Es werden überwiegend Abrundungen der Ortslage vorgenommen. Damit wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschützt und erhalten.

Ausnahmen bilden die Gewerbegebietsdarstellungen Ä 3-3, Ä 7-1 und Ä 7-2a. Mit diesen Darstellungen werden im Wesentlichen Ackerflächen überplant. Im Hinblick auf Pflanzen ist eine *Kompensation* im Rahmen der nachlaufenden Planungen (z. B. Bebauungsplan) nachzuweisen. Das betrifft im Wesentlichen den Änderungsbereich Ä 3-3

Es ist anzunehmen, dass mit einem zu erwartenden Versiegelungsgrad von bis zu 80 % innerhalb der gewerblichen Bauflächen nur sehr eingeschränkt Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verbleiben werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Eingriffsfläche auf das für die Gebietsentwicklung notwendige Maß beschränkt, ohne für den Ausgleich weitere Ackerflächen in Anspruch zu nehmen.

Darüber hinaus sind dennoch innerhalb der Vorhabengebiete Kompensationsmaßnahmen in der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen. Ein sehr hohes ökologisches Potenzial weisen Dachbegrünungen auf, da sie zum einen für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden können und zum anderen den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Gebiet reduzieren. Dachbegrünungen sind insbesondere bei großflächigen Gewerbebauten (Lagerhallen) wirkungsvoll. Für einen darüber hinaus gehenden Ausgleichsbedarf sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmeflächen entlang von Wegen und Gräben umzusetzen.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen die Belange des *Artenschutzes* per se nicht entgegen. Im Rahmen der nachfolgenden Entwicklungsplanungen bzw. bei der Umsetzung von Bauvorhaben (Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren) sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten zu prüfen und zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen. Es liegen keine Hinweise für die Änderungsflächen auf ein Vorkommen streng geschützter Arten vor, die einer späteren Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen.

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie die Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der durch das jeweilige Vorhaben entstehende Umweltauswirkungen sind im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens mit Umweltbericht flächengenau zu prüfen. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen tragen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der Umweltauswirkungen bei.

2.2.3.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Der Boden ist durch seine konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Verschiedene Formen der Bodennutzung gefährden ihn in seiner natürlichen Entwicklung und Funktion. Das ist beispielsweise auf den Abtrag von Boden beispielweise zur Rohstoffgewinnung oder auf Forst- und Landwirtschaft bzw. Altablagerungen von unbekannter Zusammensetzung zurückzuführen.

Das Bodenpotenzial wird darüber hinaus durch die versiegelten Flächen (Bauflächen, Verkehrsflächen) belastet, die den darunter befindlichen Boden entwerten. Besonders entlang von stark befahrenen Verkehrsflächen sind zudem weiterhin Schadstoffakkumulationen zu verzeichnen, die die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigen.

Durch die Planung und die damit einhergehende Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen sind weitere negative Einflüsse auf den Boden und seine Funktionen zu erwarten, hier insbesondere durch Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen. Die Eingriffe in die Bodenfunktion werden den Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen zur Folge haben.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung oder zum Ausgleich festzusetzen. Flächeninanspruchnahmen sind zunächst vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt

worden und auf den weiteren Planungsebenen zu prüfen. Unter Beachtung der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes sind vorrangig Maßnahmen umzusetzen, die beispielsweise nach Flächenentsiegelungen wieder offene Bodenflächen herstellen. Insbesondere sind Altstandorte, für die keine Nachnutzungskonzepte bestehen, diesbezüglich heranzuziehen. Zu nennen sind beispielsweise Siloanlagen in der Ackerflur oder Stallanlagen. Aber auch der Rückbau versiegelter Wirtschaftswege ist in diesem Kontext zu sehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden aber auch faktisch Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen, in dem der Versiegelungsgrad gemindert wird (z.B. Ä 3-2).

Für die großflächigen Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen (Ä 3-3, Ä 7-1, Ä 7-2a) sind bei einer Überplanung von ca. 210 ha keine adäquaten Bodenschutzmaßnahmen zuweisbar. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Eingriff im Änderungsbereich Ä 7-2a bereits erfolgt ist. Auch vor dem Hintergrund weiterer Bodeninanspruchnahmen wird neben den bereits genannten Entsiegelungsmaßnahmen auf Dachbegrünungen verwiesen, die neben vielfältigen positiven Wirkungen auf Klima und Wasserhaushalt die beeinträchtigten Bodenfunktionen zumindest ansatzweise mindern.

2.2.3.5 Schutzgut Wasser

Mit den Änderungsbereichen sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer verbunden. Mit Ausnahme der großflächigen Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen wird in den betroffenen Bereichen die Grundwasserneubildungsrate nicht oder nur sehr begrenzt beeinflusst. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Allgemeinen können durch die bereits genannte Dachbegrünung gemindert werden. Auf den Gründächern wird Niederschlagswasser zurückgehalten und über Verdunstung wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Für die großflächigen Ansiedlungen ist zu prüfen, ob der anstehende Boden versickerungsfähig ist, um das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern.

In den Bereichen, in denen bestehende Standorte nachverdichtet werden, ist davon auszugehen, dass keine Einflüsse auf das Schutzgut Wasser ausgeübt werden, da hier bereits Vorbelastungen vorliegen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, speziell im Umweltbericht ist das Schutzgut Wasser gleichfalls zu betrachten. Mögliche Auswirkungen der Planungen sind durch Maßnahmen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen. Vorrangig sollten Möglichkeiten untersucht werden, anfallendes Oberflächenwasser auf den jeweiligen Bauflächen zu versickern, um es der Grundwasserneubildung zuzuführen.

2.2.3.6 Schutzgüter Klima / Luft

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass im Gemeindegebiet eine gleichmäßig hohe Wärmeausgleichsfunktion anzutreffen ist. Klimatische Beeinträchtigungen innerhalb der bebauten Flächen können weitgehend durch das Umland mit seinen ausgedehnten Ackerflächen ausgeglichen werden. Die innerörtlichen Grünbereiche wirken dabei als Kaltluftbahnen. Sie werden durch die Darstellung als Grünfläche gesichert. Das Potenzial der Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftschneisen (Grünzüge, Gewässer) weist darüber hinaus eine hohe Bedeutung für den Naturraum insgesamt auf.

Im Hinblick auf das Klima sind im Bebauungsplan oder in der jeweiligen Vorhabenplanung vielfältige Maßnahmen zur Durchgrünung der Baugebiete vorzuhalten, um eine gute Durchlüftung zu gewährleisten und die Ausbildung von Wärmeinseln zu vermeiden. Das gilt insbesondere im Hinblick großflächiger Ausweisungen von Baugebieten (z.B. Ä 3-3, Ä 7-2a)

Auf die Luftqualität wirkt sich eine flächendeckende Grundbelastung durch den Verkehr und zum Teil durch den Hausbrand aus. Jedoch kann infolge der Umstellung der Heizsysteme auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe eine Verbesserung der Luftqualität festgestellt werden.

Im Zuge von Flächenentwicklungen, besonders bei der Neuanlage gewerblicher Bauflächen, sind immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind auf der Grundlage von Immissionsschutzgutachten Maßnahmen bezüglich des Lärmschutzes abzuleiten.

Die Belange des Klimaschutzes sind weiterhin im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Vorgaben u.a. des BauGB und hier insbesondere § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB zu beachten. Ebenfalls werden die fortlaufenden Aktualisierungen klimarelevanter Verordnungen im Sinne des Klimaschutzes berücksichtigt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurden insoweit Aspekte von Klimaanpassung/Klimawandel in die Planung eingestellt, dass Neuausweisungen von Bauland auf bislang unbebauten/versiegelten Flächen nur im Rahmen des Bedarfes zur Entwicklung der Gemeinde erfolgen. Der Schwerpunkt zur Entwicklung von Innenbereichen bleibt davon unberührt. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung oder die Verwendung erneuerbarer Energien als Beispiele für Maßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel sind erst in der Vorhabenumsetzung zu konkretisieren.

2.2.3.7 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Es ist davon auszugehen, dass für das Landschafts- und Ortsbild durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der visuellen Erlebbarkeit der Landschaft zu erwarten sind, da im Wesentlichen eine Verdichtung des Bestandes geplant ist. Eine Erweiterung in den Außenbereich ist mit den gewerblichen Bauflächen Ä 3-3 und Ä 7-1 sowie Ä 7-2a vorgesehen. Einschränkend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Änderungen Ä 7-1 und Ä 7-2a im Landschaftsbild nicht abheben werden, da diese in das Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 übergehen.

Insbesondere in den Bereichen mit gewerblichen Bauflächen (Ä 2-2, Ä 4-2, Ä 6-1) sind jedoch entsprechende Regelungen zur Sicherung des naturräumlichen Potenzials im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beispielsweise durch Randeingrünungen zu treffen.

Dem Landschaftsbild und damit auch dem Erholungswert dienen Maßnahmen, wie:

- Durchgrünung und Randeingrünung von Baugebieten
- Anlage und Pflege von Feldhecken
- Wiederherstellung bzw. Ergänzung von Baumreihen entlang der Feld- und Wirtschaftswege

2.2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter sind durch die Planänderungen nicht zu erwarten.

2.2.3.9 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG). Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 18 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das Baugesetzbuch verweist unter § 1a Abs. 3 zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem

BNatSchG und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustellen sind.

Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen kann nach § 5 BauGB im Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen erfolgen. Dabei wird besonders dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gefolgt. Darüber hinaus werden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung das Ziel der Verringerung, Vermeidung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaft sowie der mögliche Ausgleich verfolgt.

Im Vordergrund der Änderungsabsichten steht die Nutzung von bereits versiegelten Flächen sowie die Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich.

Hervorzuheben ist insbesondere die Flächeninanspruchnahme für Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, die auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden sollte. Umgesetzt wurde dieser Ansatz durch eine Fortschreibung der dargestellten Bauflächen auf der Grundlage einer Bedarfsermittlung für das gesamte Gemeindegebiet.

Tab. 2.1 Ausweisungen von Bauflächen

Nutzung	Bestand	1. Änderung	Reduzierung/Erhöhung
Wohnbaufläche	- ha	2,7 ha	+ 2,7 ha
Gemischte Baufläche	- ha	2,4 ha	+ 2,4 ha
Gewerbliche Baufläche	0,6 ha	218,2 ha	+ 217,6 ha
Sonderbaufläche	1,0 ha	- ha	- 1,0 ha
Gemeinbedarfsfläche	- ha	1,3 ha	+ 1,3 ha
Grünfläche	4,1 ha	39,0 ha	+ 35,0 ha
Fl. für Landwirtschaft	258,3 ha	- ha	- 258,3 ha

Es kann festgestellt werden, dass mit den Änderungen ca. 223,3 ha Baufläche zusätzlich ausgewiesen werden. Einschränkend ist jedoch auf die Ausweisung des Änderungsbereiches Ä 7-2a hinzuweisen, eine gewerbliche Bebauung ist bereits umgesetzt ist. Die Ackerfläche mit einer Größe von ca. 58 ha ist bereits überbaut. Auch für die Änderung Ä 7-2b ist bereits hergestellt. Auf einer vormals landwirtschaftlichen Fläche mit einer Größe von ca. 39 ha sind Ausgleichsmaßnahmen für das Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 hergestellt worden, so dass die Ausweisung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und der Bereich als Grünflächendargestellt wird.

Erheblich ist die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche mit einer Fläche von ca. 144 ha durch Ausweisung als gewerbliche Baufläche an der B 100 (Ä 3-3). Im Einklang mit regionalplanerischen Vorgaben besteht für die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche ein überwiegendes öffentliches Interesse.

Da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Festsetzungen zur Nutzungsintensität von Bauflächen getroffen werden, kann ein Ausgleichserfordernis nur überschlägig abgeschätzt werden. Dieses ist im nachfolgenden Bebauungsplan detailliert zu betrachten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die mit der Umsetzung verbundenen Eingriffe, mit Ausnahme der großflächigen Gewerbegebietsausweisungen, zumindest eingriffsnah kompensiert werden können.

Zur Vermeidung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmekonzepte zu entwickeln. Im Rahmen dieser Konzepte sind

beispielsweise durch Sukzession entwickelte hochwertige Biotop- und insbesondere Gehölzstrukturen innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche darzustellen und durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern und zu schützen.

Konkrete Minderungsmaßnahmen können erst im Rahmen der detaillierten Bebauungsplanung formuliert werden. Diese können sich u.a. auf den Schutz bestehender Gehölzstrukturen, das Niederschlagswassermanagement, das Ortsbild, aber auch die Wahl der entsprechenden Grundflächenzahl erstrecken. Dadurch können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermindert werden.

In Bezug auf die Verringerung von Emissionen ist zunächst festzustellen, dass mit der Planung von Wohn- und Gewerbeflächen nach Realisierung der Bebauung immer auch zusätzliche Emissionen durch den Verkehr entstehen werden. Ziel muss es sein, diese zu reduzieren. Die Verringerung zukünftiger Belastungen der Menschen durch Verkehrslärm kann beispielsweise durch eine angepasste Erschließung der Gebiete erfolgen.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im freien Landschaftsraum erfolgen, um die bereits anthropogen stark vorgeprägten Standorte innerorts bzw. am Ortsrand maximal zu nutzen und Flächeninanspruchnahmen bislang unbebauter Bereiche weitgehend zu vermeiden. Für diese externen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Entsiegelungen von Altstandorten im Außenbereich (alte Siloanlagen)
- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb der freien Landschaft des Gemeindegebietes,
- ökologische Aufwertung geringwertiger Flächen, z.B. intensiv genutzter Acker durch Anlage von Blühstreifen und Gliederung durch Feldhecken,
- Erhalt, Ergänzung und Pflege von Baumreihen entlang von Wegen,

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollten die bereits anthropogen vorgeprägten Bauflächen zudem in die umgebende Landschaft durch eine Randeingrünung eingebunden werden.

2.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da es sich wie bereits beschrieben, um die Entwicklung von Bauflächen vorrangig für gewerbliche Ansiedlungen, die für die künftige städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt unabdingbar sind. Darüber hinaus werden auch Wohnbauflächen ausgewiesen, die insbesondere der Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung dienen.

In Vorbereitung des vorliegenden Änderungsverfahrens sind in den Ortschaften und den politischen Gremien verschiedene Flächenausweisungen diskutiert und abgewogen worden. Auch wenn in diese Abwägung nicht vordergründig Belange des Umweltschutzes herangezogen worden sind, war neben dem nachzuweisenden Bedarf auch der flächenschonende Verbrauch von Bodenfläche.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Die Umweltprüfung basiert auf den unter Pkt. 1.3 genannten Fachgesetzen und Fachplanungen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst. Unter Berücksichtigung von Fachplanungen und Vorgaben übergeordneter Planungen wurde der mögliche Grad der Auswirkungen auf die Umwelt bewertet.

Informationen bezüglich einzelner Schutzgüter wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan erfasst und bilden eine Bewertungsgrundlage.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Es haben sich bei der Erarbeitung des Umweltberichtes keine Schwierigkeiten ergeben. Anhaltspunkte für vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben sich erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung verbunden sein werden, sind in verfahrensbegleitenden Gutachten zu prüfen, um eine umweltverträgliche Realisierung der Planungsziele vorliegen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Durch den Flächennutzungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet. Diese werden aber erst durch den nachfolgenden Bebauungsplan rechtsverbindlich, so dass dort auch entsprechende Maßnahmen zur Überwachung festzuschreiben sind.

Dennoch haben entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden nach Abschluss des Änderungsverfahrens die Stadt Landsberg zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung eines Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Verwaltung als auch die Ämter der Verwaltung selber. Ferner sollten die Behörden und Ämter die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen informieren, die diese in Bezug auf die Relevanz für den Flächennutzungsplan prüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Landsberg ist erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans, für einzelne Flächen, an geänderte Flächenansprüche anzupassen bzw. aufgrund konkretisierter Planungsvorstellungen fortzuschreiben.

Das beinhaltet vor allem Änderungen in der Ausweisung von Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen im gesamten Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Landsberg.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Deshalb wird eine angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen als sinnvoll erachtet. Die günstige Anbindung an das überregionale Straßennetz sind für die Stadt Landsberg ein erheblicher Standortvorteil für gewerbliche Ansiedlungen, so dass in den Gemarkungen Queis und Landsberg großflächige Gewerbestandorte neu ausgewiesen werden.

Es werden mit der 1. Änderung Voraussetzungen zur planerischen Steuerung der Entwicklung im Gemeindegebiet geschaffen. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine

dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung erreicht werden. Es werden Flächen für den Wohnungsbau, Gewerbe- und Mischnutzungen sowie für Sondernutzungen dargestellt. Die Flächenausweisung erfolgt entsprechend des tatsächlichen Bedarfes sowie unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Maßnahmen auf die Umwelt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen und damit Zerstörung von Bodenfunktionen, Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion zu nennen. Auf der Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung können die Umweltauswirkungen zunächst nur überschlägig eingeschätzt und geprüft werden, ob Belange des Umweltschutzes den Ausweisungen grundsätzlich entgegenstehen. Diese Prüfung ist für die vorliegende 1. Änderung wie folgt vorgenommen worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen - sofern möglich - vorzugsweise in den jeweiligen Plangebieten durchgeführt werden. Für Gebiete, in denen dies nicht möglich ist, sind sogenannte Kompensationsflächen außerhalb des jeweiligen Plangebietes vorzusehen. Eine planungsrechtliche Sicherung und Zuordnung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Für Gewerbeflächen sind Vorkehrungen zum Schutz angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen; ggf. sind Nutzungsbeschränkungen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen festzusetzen. Mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan wurden die grundsätzlichen Ansätze im Hinblick auf eine Benachbarung schutzbedürftiger Nutzungen zu gewerblichen Bauflächen berücksichtigt.

Bestehende Schutzgebiete sowie Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten der jeweiligen Planungen mit den Schutzgütern in den weiterführenden verbindlichen Bauleitplänen festzuschreiben sind.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Landsberg und unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

3.4 Referenzliste der Quelle, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

vgl. hierzu nachfolgendes Kap. „Literatur- und Quellenverzeichnis“

Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] StadtLandGrün:
Übersicht Antragsverlangen - Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg
sowie Stufe 1 1. Abwägung hinsichtlich Aufnahme in das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Landsberg
und Stufe 2 Abstimmung mit SG Städtebau und Raumordnung des Landkreises Saalekreis am 22.04.2021
und Stufe 3 Abstimmung mit den betroffenen Ortschaften (Ortschaftsratssitzungen im Juli 2021)
vom 22.09.2021
- [2] StadtLandGrün:
Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg und Zusammenführung mit den einzelnen Ortschafts-FNP, November 2017, rechtswirksam seit dem 09. Mai 2018
- [3] © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021 (Abrufdatum 05/2021)
- [4] © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017
Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung – 2017
- [5] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:
Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, Stadt Landsberg, Stadt, Stadt am 09. Mai 2011, 2014

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:
Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Landsberg, Stadt am 09. Mai 2011, Halle (Saale) 2014
7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Landsberg
- [6] Wenzel & Drehmann PEM GmbH:
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Landsberg – Die ländliche Familienstadt, Endfassung 28.04.2016
- [7] Bund deutscher Architekten BDA:
morgen: wohnen! Künftige Wohnbedürfnisse, Berlin 2009
Artikel von Peter Ebner: Zukünftige Wohnformen, Studie zum Nachfrageverhalten
- [8] Hyder Acerplan GmbH:
Machbarkeitsstudie Industrie- und Gewerbegebiet Landsberg, Halle, Oktober 2009