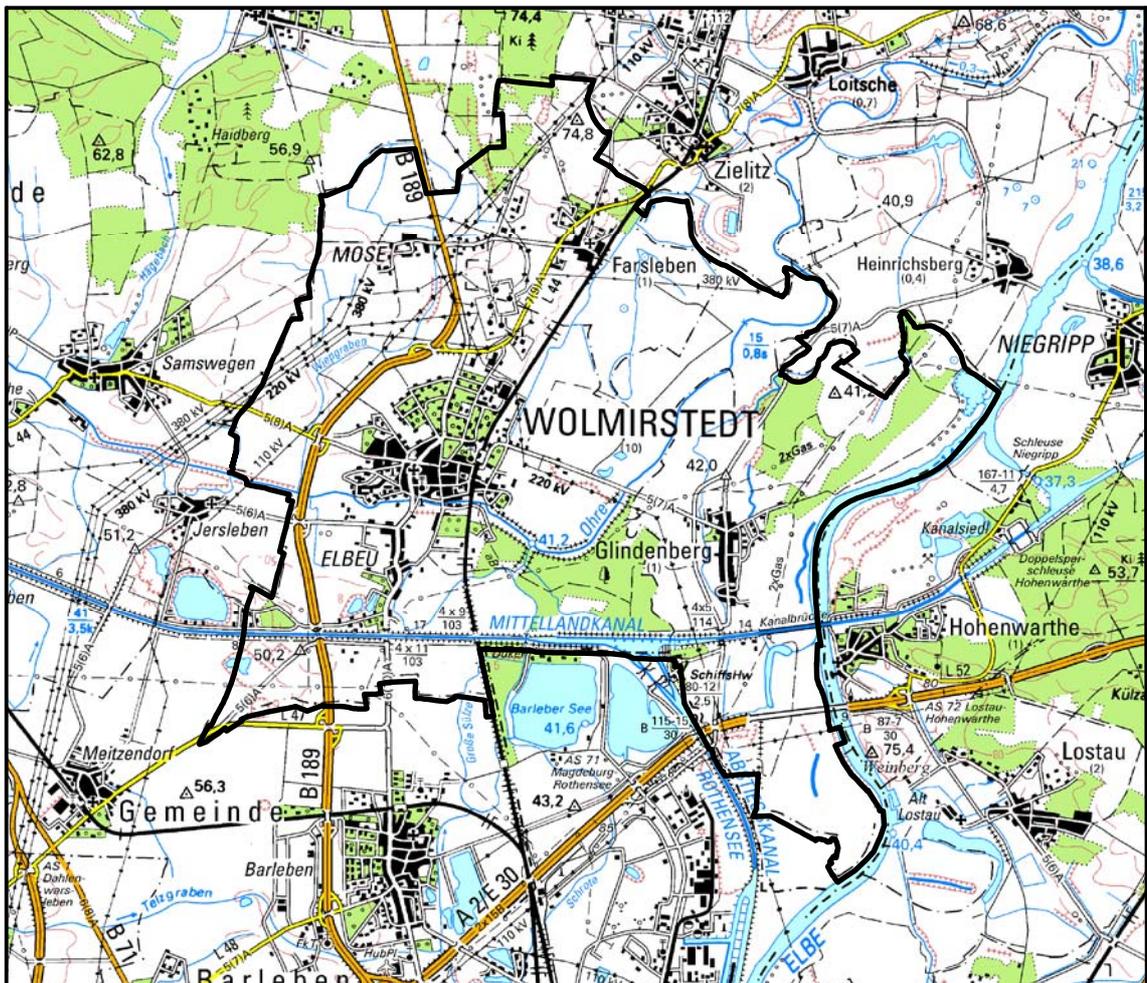




# Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Fars- leben, Glindenberg und Mose

Vorentwurf  
Stand November 2017

Maßstab:1:10.000



## Übersichtsplan

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

Ausschnitt aus der TK100 Stand 10/2009 des  
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt,  
[TK 100 11/2011] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 4/4 - 6004846/13

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung - Teil A	3
1. Planungsanlass	3
2. Planvorgaben, Planbestand	4
2.1. Rechtsgrundlage	4
2.2. Plangrundlage	4
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt	4
2.4. Historische Grundlagen der Stadtentwicklung	6
2.4.1. Entwicklung der Kernstadt Wolmirstedt	6
2.4.2. Entwicklung der Ortschaften	9
2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
2.6. Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes	26
3. Siedlungsentwicklung der Stadt Wolmirstedt	27
3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Stadt Wolmirstedt	27
3.2. Bevölkerungsentwicklung	29
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2016	29
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Wolmirstedt bis 2030	34
3.3. Wohnbauflächen	38
3.3.1. Wohnungsbestand	39
3.3.2. Wohnbauflächen im Bestand	40
3.3.3. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen u. Wohnfläche	42
3.3.4. Wohnbauflächenprognose nach Ortschaften	44
3.3.5. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum	45
3.3.6. Bauflächenbedarf im Planungszeitraum bis zum Jahr 2030	53
3.4. Gemischte Bauflächen	57
3.5. Gewerbliche Bauflächen	58
3.6. Sonderbauflächen	67
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	70
3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	70
3.7.2. Kampfmittelverdachtsflächen	74
3.7.3. Sanierungsgebiet "Stadtkern"	74
3.7.4. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	74
3.8. Bauen im Außenbereich	75
4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	77
4.1. Verkehr	77
4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr	77
4.1.2. Innerstädtischer Verkehr	80
4.1.3. Schienenverkehr	80
4.1.4. Bundeswasserstraßen	81
4.1.5. Radverkehr, Hauptwanderwege	81
4.1.6. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	82
4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	83
4.2.1. Wasserversorgung	83
4.2.2. Abwasserbeseitigung	83
4.2.3. Abfallbeseitigung	84
4.2.4. Elektroenergieversorgung	84
4.2.5. Gasversorgung	85
4.2.6. Rohstofftransportleitung	87
4.2.7. Telekommunikationsversorgung	87

4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	87
4.3.1.	Kindertagesstätten	88
4.3.2.	Schulen und Horte	89
4.3.3.	Sportanlagen	90
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	91
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	92
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	92
4.3.7.	Feuerschutz	93
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	93
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	93
5.1.	Öffentliche Parkanlagen	94
5.2.	Allgemeine Sportplätze und Sportplätze für Sondersportarten	94
5.3.	Friedhöfe	95
5.4.	Flächen für Dauerkleingärten	95
5.5.	Freibäder	96
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	97
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	97
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	97
6.1.2.	Klima, Luft	98
6.1.3.	Boden und Grundwasser	98
6.1.4.	Natürliche Gewässer	98
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	99
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	99
6.2.2.	Flächen für Wald	100
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	101
6.2.4.	Untertagebergbau	102
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	103
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	104
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	104
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	110
7.	Verfahren	111
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	111
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	111
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	111
7.4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	111
8.	Flächenbilanz	112
	Umweltbericht- Teil B	115
	Planunterlagen, Literatur	165
Anlage 1	Baudenkmale in der Stadt Wolmirstedt	167
Anlage 2	Archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale	169

## **BEGRÜNDUNG - TEIL A**

### **1. PLANUNGSANLASS**

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu. Seit der Eingemeindung der Ortschaften Farsleben (am 01.01.2009) und Glindenberg (am 01.07.2009) besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

In der Stadt Wolmirstedt gelten derzeit drei wirksame Flächennutzungspläne. Der Flächennutzungsplan Wolmirstedt /1/ wurde gemäß Aufstellungsbeschluss vom 25.03.1993 in den Jahren 1995 - 1996 aufgestellt. Nach Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 12.02.1997 trat der Flächennutzungsplan am 15.03.1997 in Kraft.

Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes umfasste die Stadt Wolmirstedt mit den Ortsteilen Elbeu und Mose. Zum Flächennutzungsplan wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt. Der Plan gilt derzeit in der Fassung der 2. Änderung, bekanntgemacht am 15.07.2003.

Der Flächennutzungsplan Farsleben /1a/ wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 29.11.2000 in den Jahren 2002 bis 2004 erarbeitet. Er wurde am 17.09.2004 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und trat mit Bekanntmachung vom 28.12.2004 in Kraft.

Der Flächennutzungsplan Glindenberg /1b/ wurde in den Jahren 1990/1991 aufgestellt. Er wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Magdeburg vom 29.07.1991 unter Maßgaben genehmigt, die erfüllt wurden. Der Flächennutzungsplan trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.11.1991 in Kraft.

Die drei vorstehenden Flächennutzungspläne bilden kein einheitliches, gesamtstädtisches Planungskonzept. Sie unterscheiden sich bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität.

Zunächst wurde geprüft, ob der Flächennutzungsplan Wolmirstedt im Rahmen der Ergänzung durch die beiden Flächennutzungspläne fortgeschrieben werden kann. Die städtebauliche Grundkonzeption, die dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan Wolmirstedt zu Grunde liegt, stammt jedoch aus der Mitte der 90er Jahre und geht von einem Zuwachs der Stadt auf 15.000 bis 20.000 Einwohner aus. Gemäß den städtebaulichen Empfehlungen soll der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs.3 Satz 1 des BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Die Überprüfung des Flächennutzungsplanes hat ergeben, dass aufgrund grundsätzlicher geänderter demografischer Prognosen ein erheblicher Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplanes gegeben ist, der auch die städtebauliche Grundkonzeption betrifft. Er kann daher nicht allein durch eine Planergänzung vollzogen werden, sondern erfordert eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt hat in öffentlicher Sitzung am 30.03.2017 beschlossen, für das Gebiet der Stadt Wolmirstedt einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.8 BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose umfasst die für die nächsten 15 Jahre vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Er entspricht damit dem empfohlenen Planungszeitraum für Flächennutzungspläne.

## **2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND**

### **2.1. Rechtsgrundlage**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

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

### **2.2. Plangrundlage**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1:10000 erarbeitet. Die ALK hat den Stand 10/2017, die TK 10 den Stand 2013. Die Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt am 06.03.2013 mit AZ A4/4-6004846/13 erteilt.

### **2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt**

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Wolmirstedt (Gebietsstand ab 01.07.2009) bestehend aus dem städtischen Siedlungsbereich Wolmirstedts, im folgenden Kernstadt genannt, und den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.445 Hektar. Im Plangebiet wohnen 11.808 Einwohner mit Hauptwohnsitz zum Stand 31.12.2016.

Mit ca. 4.010 Arbeitsplätzen (Zensus 2011) ist Wolmirstedt zudem ein wichtiger Gewerbestandort im Landkreis Börde.

Die Stadt Wolmirstedt befindet sich mit ihrem Hauptsiedlungsgebiet ca. 8 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Börde.

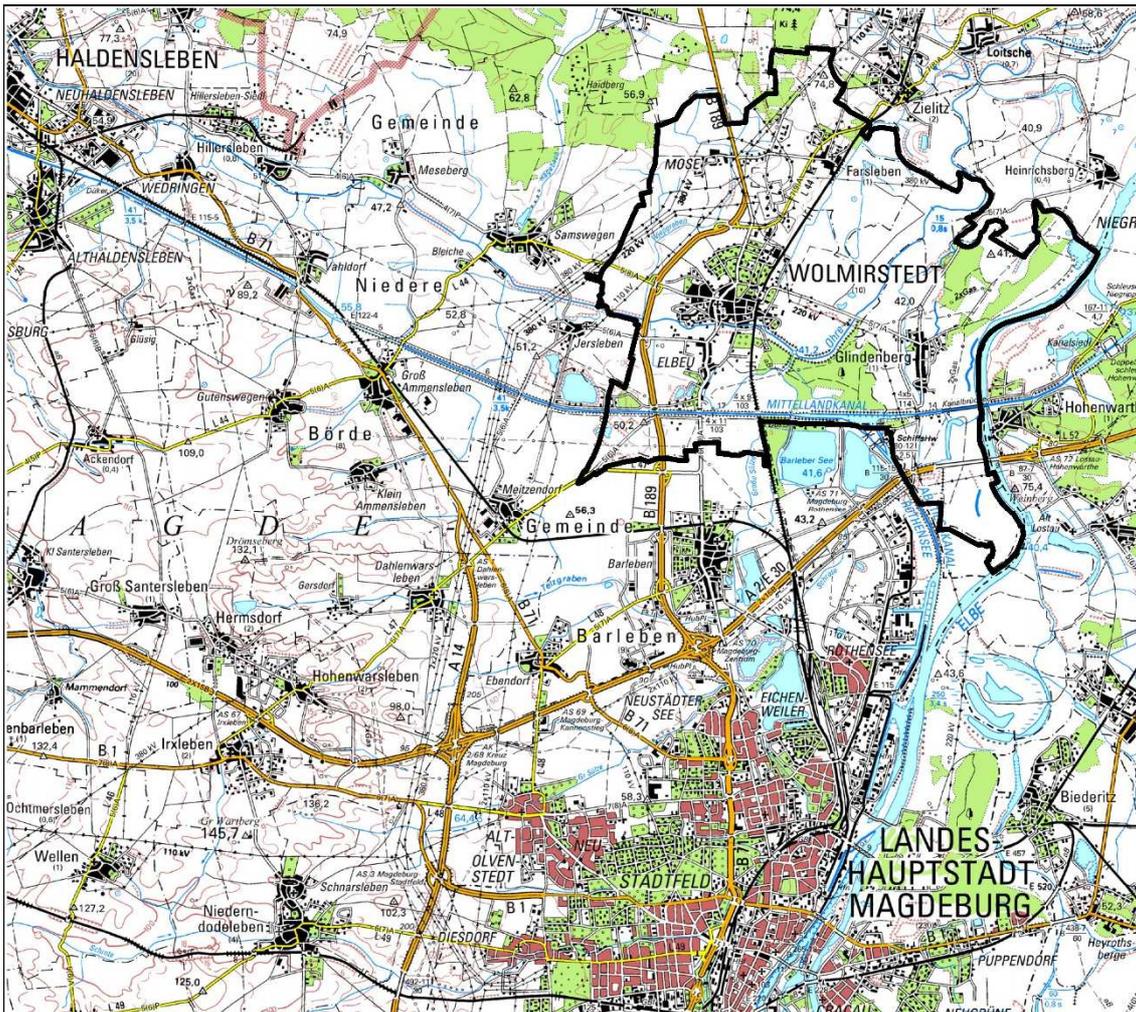


Abb. 1 Lage im Raum [TK 100/02/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A4/4-6004846/13

An das Stadtgebiet grenzen an:

im Norden

- Verbandsgemeinde Elbe-Heide, Landkreis Börde
  - Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg
  - Gemeinde Zielitz
  - Gemeinde Colbitz

im Westen

- Gemeinde Niedere Börde, Landkreis Börde (angrenzende Ortsteile Samswegen und Jersleben)

im Süden

- Gemeinde Barleben, Landkreis Börde (angrenzende Ortsteile Barleben und Meitzendorf)
- Landeshauptstadt Magdeburg

im Osten

- Stadt Burg, Landkreis Jerichower Land (angrenzender Ortsteil Niegripp)
- Gemeinde Möser, Landkreis Jerichower Land (angrenzender Ortsteil Hohenwarthe)

Ein Anschluss an das bundesdeutsche Autobahnnetz ist derzeit in einer Entfernung von 6 Kilometern (Autobahn A 2 Auffahrt Magdeburg) vorhanden. Die Abfahrt Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose ist derzeit noch nicht mit dem zusammenhängenden Autobahnnetz verbunden.

Wesentliche Hauptnetzstraße in der Stadt Wolmirstedt ist die Bundesstraße B 189, die im Abschnitt Magdeburg - Wolmirstedt vierspurig ausgebaut ist. Über die Bundesstraße B 189 erfolgt derzeit die Anbindung an die Bundesautobahn A 2. Die Bundesautobahn A 2 stellt eine der wichtigsten Ost - West - Verbindungen in Mitteleuropa dar.

Über den Bahnhof Wolmirstedt ist das Plangebiet an das Schienennetz (Strecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge) angebunden.

Der Mittellandkanal als wichtige Bundeswasserstraße in Ost- West- Richtung zur Anbindung der Elbe und Berlins an die rheinischen Hauptwasserstraßen verläuft im Süden des Stadtgebietes. Aufgrund der Dammlage des Kanals verfügt Wolmirstedt über keine wirtschaftlich nutzbare Anbindung an den Mittellandkanal.

Landschaftsräumlich berührt das Plangebiet die Landschaftseinheiten der Altmarkheiden im Norden, der Ohreaue das Plangebiet von Westen nach Osten querend, der Elbaue im Osten und der Magdeburger Börde im Südwesten. Die höchste Erhebung befindet sich mit 77,8 mÜNN nördlich von Farsleben. Der niedrigste Punkt befindet sich mit 39 mÜNN an der Elbe nördlich von Glindenberg.

## 2.4. Historische Grundlagen der Stadtentwicklung

Quellen /2/ bis /8/

### 2.4.1. Entwicklung der Kernstadt Wolmirstedt

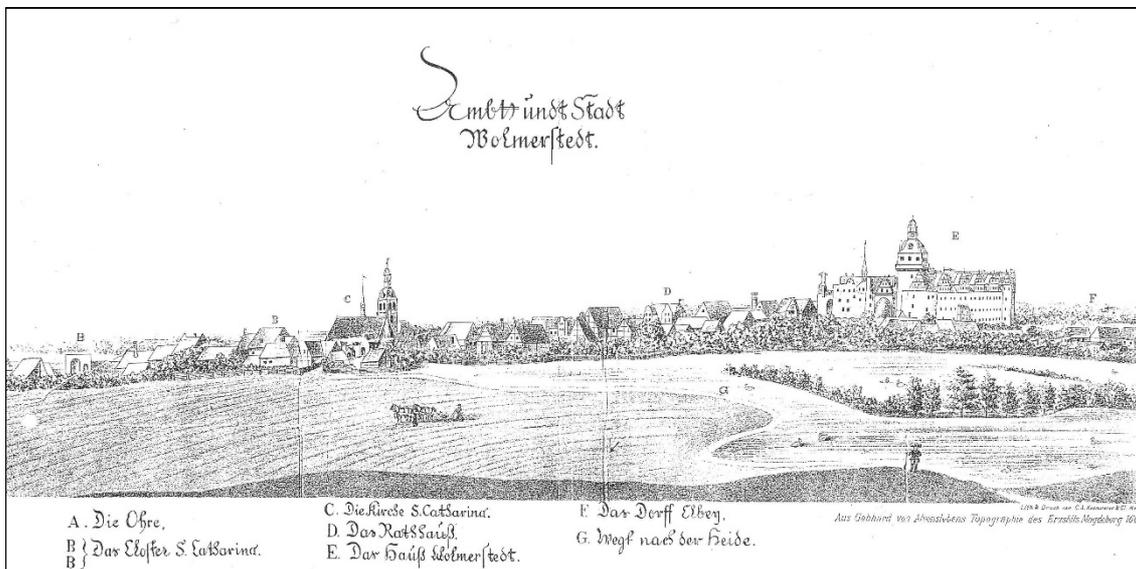


Abb. 2 Wolmirstedt um 1665 /2/

### Wolmirstedt

Wolmirstedt als Ort und Burg wird erstmals in einer Schrift Thietmar von Merseburgs aus dem Jahr 1014 erwähnt, in der dieser die Plünderung des Ortes durch Graf Dedi für das Jahr 1009 bezeugt. Die bereits vorhandene Burg gehörte den Grafen von Walbeck. Sie befand sich an einer topografisch wichtigen Stelle einer Ohrequerung unmittelbar vor deren Einmündung in den bis um 1300 bestehenden Elbverlauf und der Elbquerung. Hier querten die Handelsstraße von

Magdeburg nach Stendal und die Heerstraße Magdeburg - Tangermünde die Ohre. Weiterhin befand sich im Schutz der Burg eine Elbquerung nach Burg. Die Burg Wolmirstedt liegt auf einer natürlichen Erhebung unmittelbar an den Übergängen. Von der Burg aus war im frühen Mittelalter die Kontrolle des damaligen Hauptarms der Elbe, der heutigen alten Elbe, möglich. Ab 1208 wurde die Burg durch Markgraf Albrecht II. erneuert und 1241 von den erzbischöflichen Vasallen wieder zerstört. Die im 13. Jahrhundert zwischen den Markgrafen und den Erzbischöfen vielfach umkämpfte Burg gelangte schließlich ab 1316 und 1342 endgültig in erzbischöflichen Besitz und wurde als Sommerresidenz der Erzbischöfe ausgebaut, jedoch auch wiederholt als Pfandobjekt benutzt.

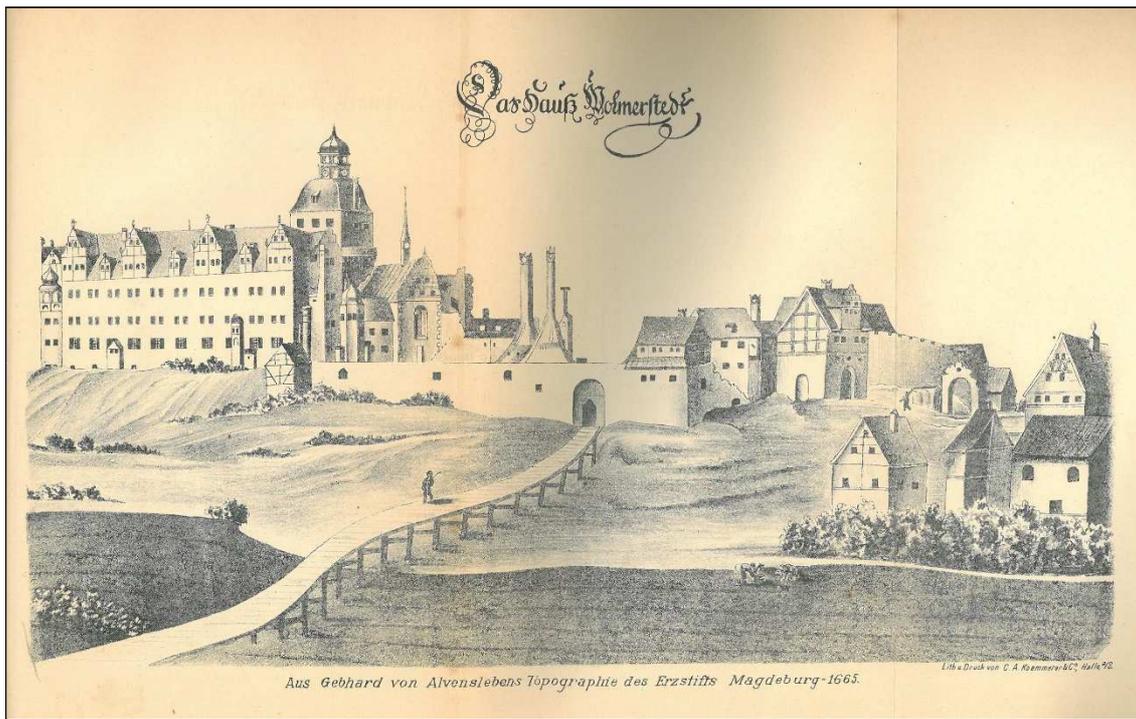


Abb. 3 Schloss Wolmirstedt um 1665 /2/

Im Jahr 1228 wurde wohl durch die Markgrafen das Zisterzienserinnenkloster St. Katharinae und St. Pankratii nördlich der Burg im Anschluss an eine ehemals bestehende Pankratiuskirche gegründet. Zwischen dem Kloster und der Burg entwickelte sich eine Ansiedlung aus Burgmannen, Klosterleuten und Zinsbauern, die noch 1240 als Dorf bezeichnet wird. Die Entwicklung zur Stadt vollzog sich erst im 14. Jahrhundert. Erstmals wird Wolmirstedt 1363 unter den Städten des Holzkreises aufgeführt (1382 als "stedecken" bezeichnet). Um 1390 wurde eine städtische Verfassung beschlossen.

Um 1420 wird eine Elendbrüderschaft (Barfüsser) erwähnt. Um 1490 erfolgte der Neubau der heute noch erhaltenen Schlosskapelle auf dem Burgberg. Die Reformation wurde in Wolmirstedt 1550 eingeführt. 1562 wurde das Kloster reformiert. Von 1575 bis 1582 wurde das Schloss auf dem Burgberg in prächtigen Renaissanceformen durch die Administratoren des Erzstiftes Magdeburg neu errichtet. Hier wurde 1578 von 378 Pfarrern des Erzstiftes die Konkordienformel unterschrieben.

Im dreißigjährigen Krieg wurden Stadt und Schloss mehrfach belagert und 1642 durch Brand zerstört. Mit dem Übergang des Erzstiftes Magdeburg an Brandenburg - Preußen im Jahr 1680 sank die Bedeutung Wolmirstedts. Im Schloss verblieb nur das Amtshaus. Die Vorburg wurde als Domäne genutzt. Das Kloster St. Katharinen wurde 1732 in ein adliges Fräuleinstift umgewandelt. Im Jahr 1810 wurde es aufgehoben. Mit der Neugliederung Preußens nach den napoleonischen Kriegen wurde Wolmirstedt im Jahr 1816 Kreisstadt.

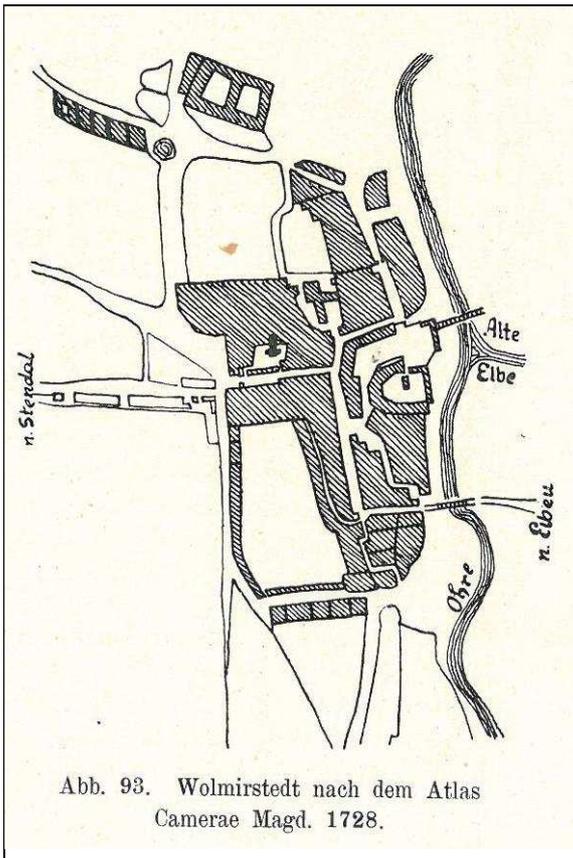


Abb. 4 Plan Wolmirstedt um 1728 /4/

Landwirtschaft und Handwerk geprägten Kleinstadt. Schwerpunkt der Landwirtschaft bildeten bis ins 20. Jahrhundert die drei großen Domänenhöfe, die Schlossdomäne, der Junkerhof nördlich der Burgstraße und die Stiftsdomäne nördlich der Kirche St. Katharinen. In der örtlichen Handwerkerschaft hatten die Gerberei und die Lederverarbeitung eine hohe Bedeutung.

Einen Aufschwung der Wirtschaft in Wolmirstedt bewirkte der bereits 1848/1849 erfolgte Anschluss an die Bahnstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge. In Anknüpfung an die Handwerkstraditionen entstanden nach 1850 sechs Lederfabriken. Die Zuckerfabrik Wolmirstedt entstand 1839. Neben der Fabrikation von Rüben- Rohzucker stellte die Fabrik Stärke, Stärkesirup und Couleur her und wurde nach 1871 um eine Melasse- und Futterfabrik erweitert. Die Zuckerfabrik wurde 1955 geschlossen.

Die Siedlungserweiterungen des 19. Jahrhunderts erfolgten für die Lederfabriken im Osten der Stadt östlich der Bahnlinie an der Angerstraße, für die Zuckerfabrik und das Elektrizitätswerk im Westen der Stadt an der Fabrikstraße und für die Wohnbebauung an der Bahnhofstraße. Die Siedlungstätigkeit im 19. Jahrhundert blieb im Vergleich mit anderen Klein- und Mittelstädten gering. Erst nach 1920 bis 1940 entstanden umfangreiche Siedlungen im Norden der Stadt westlich und östlich der Rogätzer Straße.

Auch nach 1945 blieb die Siedlungstätigkeit zunächst gering. Neue Gebäude entstanden an der Friedrich- Ebert- Straße. Im Rahmen des nationalen Aufbauwerkes entstand das Stadion des Friedens. Am 1. Juli 1950 wurde die Ortschaft Elbeu nach Wolmirstedt eingemeindet.

Die umfangreichste Veränderung des Stadtbildes erfolgte in der Zeit zwischen 1966 und 1985. Mit dem Aufbau des Kaliwerkes Zielitz wurde entschieden, den Wohnungsbau für die erforderlichen Arbeitskräfte neben Zielitz in Wolmirstedt durchzuführen. Die Stadt Wolmirstedt sollte als sozialistische Kreisstadt ein neues Gepräge erhalten. Es entstanden in der Folge über 3.000 Wohnungen vornehmlich in Plattenbauweise, ein Kreiskulturhaus in der Zeit von 1971 bis 1974

Die Siedlungsentwicklung von Wolmirstedt im Mittelalter stand im Schatten der Burg. Sie ist unregelmäßig entstanden und nicht auf einen planmäßigen Gründungsakt zurückzuführen. Die alte Straße von Magdeburg die Ohre querend verlief bis zur heutigen Gipfelstraße und umging die Burg bogenförmig. Östlich der Burg entstand an der Burgstraße eine kleine Marktsiedlung. Diese bildete nicht allein den Siedlungskern, vielmehr entwickelte sich ein zweiter Ortskern unmittelbar nördlich der Burg an der ehemaligen Stendaler Straße (heute August-Bebel-Straße) in der sogenannten Klosterfreiheit. Eine Ummauerung der Stadt ist nicht belegt. Es werden lediglich die drei Stadttore nach Burg (Amtsbrücke), Magdeburg (Ohrequerung) und Stendal (August-Bebel-Straße) erwähnt.

Um 1718 entstand das Rathaus am Abzweig der Stendaler Straße von der Gipfelstraße im Ortsmittelpunkt. An Adelshöfen im Ort werden der Junkerhof (zwischen Triftstraße und Burgstraße) und der Kurfürstenhof (Schwarzer Adler an der Friedensstraße) erwähnt. Die Elbfischer und später Ohrefischer errichteten sich südlich der Burgstraße eine Siedlung (Fischerufer). Nach dem Verlust der Bedeutung als Residenz der Administratoren des Erzstiftes Magdeburg entwickelte sich Wolmirstedt zu einer durch Landwirtschaft und

mit einem Saal mit 500 Plätzen, eine neue Ohrepromenade, das Krankenhaus und weitere Gebäude. Die Führung der Bundesstraße B 189 wurde westlich des Stadtkerns gelegt und teilweise vierspurig ausgebaut. Entlang der Straße entstanden wie auch auf der ehemaligen Stiftsdomäne fünf- und zehngeschossige Wohnbauten. Eine Fußgängerzone wurde 1978 angelegt. Die Einwohnerzahl von Wolmirstedt stieg von 7.500 Einwohnern auf 13.345 Einwohner im Jahr 1985 an. Die Stadtstruktur und die Stadtsilhouette wurden durch diese Entwicklung maßgeblich verändert. Der Einfamilienhausbau blieb hinter den Entwicklung des Geschosswohnungsbaus zurück. Nur im Norden an der Schachtstraße und im Nordwesten am Bauernweg entstanden neue Einfamilienhausgebiete. Nördlich der Seegrabenstraße entstand ein großes Kühlhaus für Staatsreserven und zwischen Wolmirstedt, Mose und Farsleben wurde eines der größten Umspannwerke der DDR errichtet.

Die politische Wende im Jahr 1989 brachte deutliche Veränderungen mit sich. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stieg deutlich an. Hierfür wurden zunächst an der Colbitzer Straße, der Rogätzer Straße, am Lindhorster Weg und in Elbeu am Galgenberg Flächen zur Verfügung gestellt. Die bis dahin selbständige Gemeinde Mose wurde am 01.01.1993 in die Stadt Wolmirstedt eingemeindet.

Im Mai 1995 wurde das Kurfürst-Joachim-Friedrich-Gymnasium eröffnet, das die gymnasiale Versorgung für den östlichen Teil des Landkreises Börde gewährleistet. Am 01.01.2009 wurden die Gemeinde Farsleben und am 01.07.2009 die Gemeinde Glindenberg eingemeindet.

#### **2.4.2. Entwicklung der Ortschaften**

Im Bereich des heutigen Stadtgebietes befanden sich neben den heute noch vorhandenen Ortschaften die Orte Salhausen (westlich von Wolmirstedt an der Ohre), Badenacker (südöstlich von Mose), Wuzoboro (östlich von Farsleben), Breitensee (an der Westgrenze des Stadtgebietes), Doberitz (nördlich von Glindenberg), Sömmringe (östlich von Glindenberg) und die Hildagsburg (an der Kreuzung der Bahnstrecke mit dem Mittellandkanal).

##### Elbeu

Elbeu wird 1136 erstmals urkundlich in einer Urkunde als Elbzollstätte erwähnt. Bis ins 13. Jahrhundert verlief der Hauptlauf der Elbe entlang der heutigen Alten Elbe. Noch im 15. Jahrhundert war die Alte Elbe schiffbar. Während der mittelalterlichen Zeit blieb der Ort klein. Er befand sich an strategisch wichtiger Stelle südlich des Elb- und Ohreübergangs bei Wolmirstedt. Der Galgenberg war bereits im 12. Jahrhundert eine wichtige Gerichtsstätte der Grafschaft Billingshoch. Östlich von Elbeu an der Unterquerung der Bahnstrecke unter dem Mittellandkanal befand sich die Hildagsburg, die im Frühmittelalter eine erhebliche Bedeutung besaß und in den Jahren 1926 - 1928, soweit noch vorhanden, ausgegraben wurde.

Elbeu selbst entwickelte sich als landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf entlang der Magdeburger Straße. Im dreißigjährigen Krieg wurde der Ort fast vollständig zerstört und hatte nur noch 10 Einwohner. Danach erholte sich Elbeu schnell. 1684 lebten bereits wieder 25 Familien in Elbeu, im Jahr 1785 hatte der Ort 281 Einwohner. Im 19. Jahrhundert entstanden in Elbeu zwei Ziegeleien, die jedoch keinen langen Bestand hatten. Die Einwohnerzahl stieg bis auf 969 Einwohner im Jahr 1939 an.

Die Siedlungsentwicklung vollzog sich zunächst nur entlang der Magdeburger Straße. Im 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand die Bebauung an der Jersleber Straße. Das Umfeld von Elbeu veränderte sich 1936 - 1938 mit dem Bau des Mittellandkanals in Dammlage. Der Jersleber See entstand zum Aushub der benötigten Erdmassen. Mit dem Bau des Mittellandkanals entstand die Siedlung im Süden von Elbeu. Nach 1990 wurde das Wohngebiet am Galgenberg entwickelt.

1952 endete die politische Selbständigkeit von Elbeu mit der Eingemeindung nach Wolmirstedt.



Abb. 5 Karte der Orte und Wüstungen um Wolmirstedt /4/

### Farsleben

Farsleben wird 1197 erstmals urkundlich erwähnt. In Farsleben befanden sich Besitzungen der Herren von Elbeu und des Klosters Ammensleben, später der Herren von Irxleben. Ab 1441 gehörte das gesamte Lehensgut der Familie von Schulenburg. Im dreißigjährigen Krieg wurde Farsleben mehrfach zerstört, nur 6 Bewohner überlebten.

Farsleben befand sich an der wichtigen Heerstraße von Magdeburg nach Tangermünde, die nördlich von Wolmirstedt von der Poststraße nach Stendal abzweigte und war daher regelmäßig von Kriegseinwirkungen betroffen. Nach dem dreißigjährigen Krieg wurde der Ort wieder aufgebaut. Die neue Kirche wurde 1655 eingeweiht. Der historische Ortskern von Farsleben befindet sich im Osten der heutigen Ortslage an der Hangkante zur Ohreniederung. Noch heute ist im Ortsgrundriss das ehemalige Lehensgut südlich der Hauptstraße mit dem großen Hofraum, der heute als Platzanlage mit Bäumen gestaltet ist, erkennbar. Farsleben entwickelte sich als landwirtschaftlich geprägtes Dorf der Bauern und der Ohrefischer.

Im Jahr 1820 lebten 250 Einwohner in Farsleben. Bei der Errichtung der unmittelbar an Farsleben entlang verlaufenden Bahnstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge erhielt Farsleben keinen

Haltepunkt. Erst mit dem Bau der Kleinbahn Colbitz - Wolmirstedt im Jahr 1903 wurde westlich des Ortes ein Bahnhof errichtet, der bis zur Stilllegung des Personenverkehrs auf der Bahnstrecke im Jahr 1961 in Betrieb war.

Die Siedlungsentwicklung im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert erfolgte im Westen der Ortslage. Nördlich des alten Dorfes entstand in den 60er Jahren die Rinderzuchtanlage am Seeweg. Nach 1990 entwickelte sich der Ort westlich der Wolmirstedter Straße und am Sportplatz mit neuen Einfamilienhaussiedlungen weiter.

Am 01.01.2009 wurde Farsleben in die Stadt Wolmirstedt eingemeindet.

### Glindenberg

Glindenberg wird erstmals in einer Urkunde aus dem Jahr 1200 erwähnt, nach der dem Kloster St. Agnes in Magdeburg Grundbesitz in Glindenberg verkauft wurde. Glindenberg lag ursprünglich rechtseibisch und die Kirche St. Nikolaus gehörte bis 1794 zur Probstei Leitzkau. Der um 1300 erfolgte Elbdurchbruch zwischen Glindenberg und Hohenwarthe veränderte die Lage des Elbflusses, so dass Glindenberg im 14. Jahrhundert zunächst von zwei Elbarmen eingeschlossen lag bis die Alte Elbe zunehmend verlandete und ab dem 15. Jahrhundert nicht mehr schiffbar war. Im Jahr 1425 tritt für Glindenberg der Erzbischof als Lehensgeber für die linkselbischen Gebiete urkundlich auf. Das Dorf befindet sich auf einer nur gering gegenüber dem Elbtal erhöhten Düne und war wiederholt den Elbhochwassern ausgesetzt. Aufgrund der fruchtbaren Auenböden wurde es jedoch stets wieder hergestellt. Die Eindeichung der Elbe wurde ab 1772 im Rahmen des friderizianischen Deichbauprogrammes forciert.

Erste Einwohnerzahlen für Glindenberg sind aus den Jahren 1564 und 1584 überliefert. 26 Familien wohnten damals in Glindenberg. Erwerbsgrundlage waren der Ackerbau, die Weidewirtschaft und die Holzwirtschaft. 1767 brannte ein Teil des Dorfes ab. Die Einwohnerzahl stieg stetig. 1820 wohnten 390 und im Jahr 1890 bereits 650 Einwohner in Glindenberg.

Südöstlich der Ortslage befand sich das Schloss und spätere Vorwerk Neuhoft, das erstmals 1295 erwähnt wurde. Ab 1684 wird es als Vorwerk bezeichnet. Der Ort wurde beim Bau des Mittellandkanals beseitigt. Heute trägt ein Gehöft nordöstlich von Glindenberg den Namen Neuhoft.

Die ursprüngliche Dorfform von Glindenberg ist die eines Straßendorfes entlang der Breiten Straße. Erste Siedlungserweiterungen fanden im 19. Jahrhundert nach Norden an der Heinrichsberger Straße und der Nachtweide statt. Nach 1990 entstand östlich des Ortes unmittelbar hinter dem Elbdeich ein neues Wohngebiet.

Am 01.07.2009 wurde Glindenberg in die Stadt Wolmirstedt eingemeindet.

### Mose

Die Ortschaft Mose wurde bereits 937 in einer Schenkungsurkunde Ottos des I. erstmals urkundlich erwähnt. Der Ort war durch deutsche Siedler und durch Wenden bewohnt. Um 1145 hielten die Wenden das Dorf besetzt. Im Jahr 1218 wird erstmals eine Kirche erwähnt. Mose war in dieser Zeit eine selbständige Kirchgemeinde. Um 1363 musste Mose drei Mann zur Landesverteidigung stellen und war damit etwa gleich groß wie Colbitz, Dolle oder Cröchern.

Bereits um 1400 wird der Ort nicht mehr erwähnt, als von den Dörfern der Umgebung Einwohner zu den Arbeiten an der Ohre herangezogen werden. Spätestens im 16. Jahrhundert fiel der Ort wüst und wurde zur Burg Wolmirstedt geschlagen, die hier ein Vorwerk errichtete. Auf dem Vorwerk Mose wohnten 1785 56 Einwohner. Das Vorwerk ist in Teilen der Bebauung am Nordrand des Dorfes noch vorhanden. Aus dem Vorwerk wurde 1837 ein eigenes Domänenamt. Damals hatte Mose 81 Einwohner. Entlang der Dorfstraße bis zur Chaussee entstanden weitere Gebäude, der Ort blieb jedoch klein. Mit der Auflassung des Ortes Salchau in der Colbitz- Letzlinger Heide zur Errichtung der Schießbahn in den Jahren 1934-1936 wurden Ersatzbauernhöfe in Mose errichtet und die Salchauer überwiegend nach Mose umgesiedelt.

Die Siedlung Neu Mose entstand östlich der heutigen Bundesstraße B 189. Weitere Höfe wurden südlich des alten Dorfes angelegt. Nach 1990 wurden in Mose an der Backofenbreite und am Teich neue Wohngebiete erschlossen. Mose wurde am 01.01.1993 in die Stadt Wolmirstedt eingemeindet.

## 2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Abb. 6 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/

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

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

Für Wolmirstedt gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr.6/2011 S.160) /9/
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006 /10a/. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2 L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan inzident als unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde geht jedoch davon aus, dass der Plan weiterhin anzuwenden ist, da das Urteil nicht in einem Normenkontrollverfahren erfolgte und nur der Teilinhalt der Windenergie als unwirksam festgestellt wurde.
- Zurzeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf /10b/ beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Als weiterer Teilbeschluss zur Aufstellung des neuen Regionalen Entwicklungsplanes wurden am 02.09.2015 durch die Regionalversammlung Magdeburg die grundzentralen Orte entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes beschlossen.

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (LEntwG LSA) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs.2 des Raumordnungsgesetzes durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen, die demografische Entwicklung sowie der Klima- und Hochwasserschutz in besonderer Weise zu berücksichtigen. Weiterhin ist die unterirdische Raumordnung Gegenstand der Regelungen des Landesentwicklungsgesetzes.

Wirtschaftliches Leitbild für die Planungsregion Magdeburg ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 Punkt 3 /10a/: "Eine an Effizienz orientierte Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungsregion im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrswege und -träger, in der die vielfältigen innovativen Potentiale der Teilräume miteinander vernetzt sind und synergetisch der nachhaltigen Entwicklung dienen."

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

Grundlegende Ziele für die Planungsregion Magdeburg sind gemäß dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/:

- die Förderung von Wachstum und Innovation,
  - die Sicherung der Daseinsfürsorge und
  - die Bewahrung der Ressourcen und die Gestaltung der Kulturlandschaft.
- 
- Räumlich und sachlich konkrete Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, sind:

#### Verdichtungsraum

Im Landesentwicklungsplan LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /9/ ist die Stadt Wolmirstedt mit Ausnahme der Ortschaften Farsleben und Glindenberg dem Verdichtungsraum Magdeburg zugeordnet. Verdichtungsräume bilden die Kernzonen der Ordnungsräume um die Oberzentren Halle und Magdeburg.

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ trifft folgende Regelungen für Verdichtungsräume:

*Der Verdichtungsraum ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.*

Ziel Z 8: *"Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherefunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten, eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten."*

Ziel Z 9: *"Verdichtungsräume im Land Sachsen-Anhalt sind die engeren Stadt-Umland-Bereiche der Städte Magdeburg und Halle (Saale)."*

Ziel Z 10: *"Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln."*

Die vorstehenden Ziele des Landesentwicklungsplanes setzt die Stadt Wolmirstedt durch die Gewährleistung eines leistungsfähigen zentralörtlichen Versorgungskernes, einer umfassenden Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen und durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung um.

Für den Verdichtungsraum gilt auch das Ziel der Raumordnung für Ordnungsräume

Ziel Z 7: *"Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden."*

Auch für die Wohnbauentwicklung ist Wolmirstedt aufgrund der umfangreichen Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere aller Schulformen ein geeigneter Standort. Die Wohnbauentwicklung wird dabei auf den Haltepunkt des schienengebundenen Nahverkehrs fokussiert und eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Die Ortschaften Glindenberg und Farsleben gehören zum den Verdichtungsraum umgebenden Raum, der unter Nutzung der vorhandenen Standortvorteile weiter zu entwickeln und zu stärken ist. Von besonderer Bedeutung ist hierfür eine integrierte Verkehrsentwicklung durch Verbundstrukturen des ÖPNV.

#### Entwicklungsachsen

Die Stadt Wolmirstedt befindet sich an der Entwicklungsachse Magdeburg - Stendal - Schwerin, die von europäischer Bedeutung ist. Für die Stadt Wolmirstedt ist in Bezug auf die Entwicklungsachse folgendes Ziel relevant:

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

Die Stadt Wolmirstedt setzt dieses Ziel der Raumordnung um, in dem der Schwerpunkt der Entwicklung an den grundzentralen Standort Wolmirstedt anknüpft. Hierdurch wird das Ziel einer punktuellen Konzentration der Siedlungsentwicklung am zentralörtlichen Standort umgesetzt. Die Einordnung eines Gewerbegebietes nördlich von Mose führt nicht zur Entstehung bandartiger Strukturen, sondern stellt eine punktuelle Entwicklung als Bestandteil einer geordneten Gewerbeentwicklungspolitik des Grundzentrums Wolmirstedt dar.

#### Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ des Landes Sachsen-Anhalt ist die Stadt Wolmirstedt nicht mehr als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /10a/ ist Wolmirstedt noch als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgesetzt. Gemäß der Überleitungsvorschrift § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gelten die Regionalen Entwicklungspläne nur soweit fort, als sie dem Landesentwicklungsplan nicht widersprechen. Da die mittelzentrale Teilfunktion nicht mehr dem Landesentwicklungsplan entspricht, ist Wolmirstedt nur noch als Grundzentrum einzustufen. Im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ ist Wolmirstedt als Grundzentrum vorgesehen.

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

Ziel Z 35: *"Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu*

*sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzu-  
binden."*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß Grundsatz G 17 des LEP 2010 /9/ hat Wolmirstedt eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum.

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ legt fest:

Ziel Z 27: *"Folgende Grundzentren sind in der Region Magdeburg festgelegt:*

*... 17. Wolmirstedt ..."*

Die räumliche Abgrenzung der Grundzentren ist den Feststellungskarten 2.3.1. bis 2.3.16. zu entnehmen.

Die dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption entspricht den vorstehenden Zielen der Raumordnung zur Entwicklung des Grundzentrums Wolmirstedt. Die Stadt Wolmirstedt ist Schwerpunkt der Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung und erfüllt als Standort der Versorgung, der Bildung, der Medizin und der Kultur die zentralörtlichen Funktionen für den Verflechtungsbereich umfassend und in hoher Qualität. In Teilbereichen (Bildung) ist eine mittelzentrale Ausstattung vorhanden. Wolmirstedt ist ein wichtiger Verknüpfungspunkt des Verkehrs, insbesondere in Bezug auf die Verknüpfung zwischen Straße und Schiene. Das Ziel der Konzentration der zentralörtlichen Einrichtungen am Standort Wolmirstedt ist umfassend gewährleistet.

Die Abgrenzung des zentralörtlichen Bereiches wird im Rahmen der Aufstellung des neuen Regionalen Entwicklungsplanes gemeinsam mit der Regionalen Planungsgemeinschaft vorgenommen. In Bezug auf die Entwicklung des Gewerbegebietes an der A 14 nördlich von Mose, die Bestandteil der Gewerbeentwicklungspolitik des grundzentralen Standorts Wolmirstedt ist, ist auf die Ausführungen des Landesentwicklungsplanes Pkt. 2.1. Satz 3 zu verweisen. Diese legen fest:

*"Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist."*

Diese Möglichkeit soll für das geplante Gewerbegebiet nördlich von Mose genutzt werden.

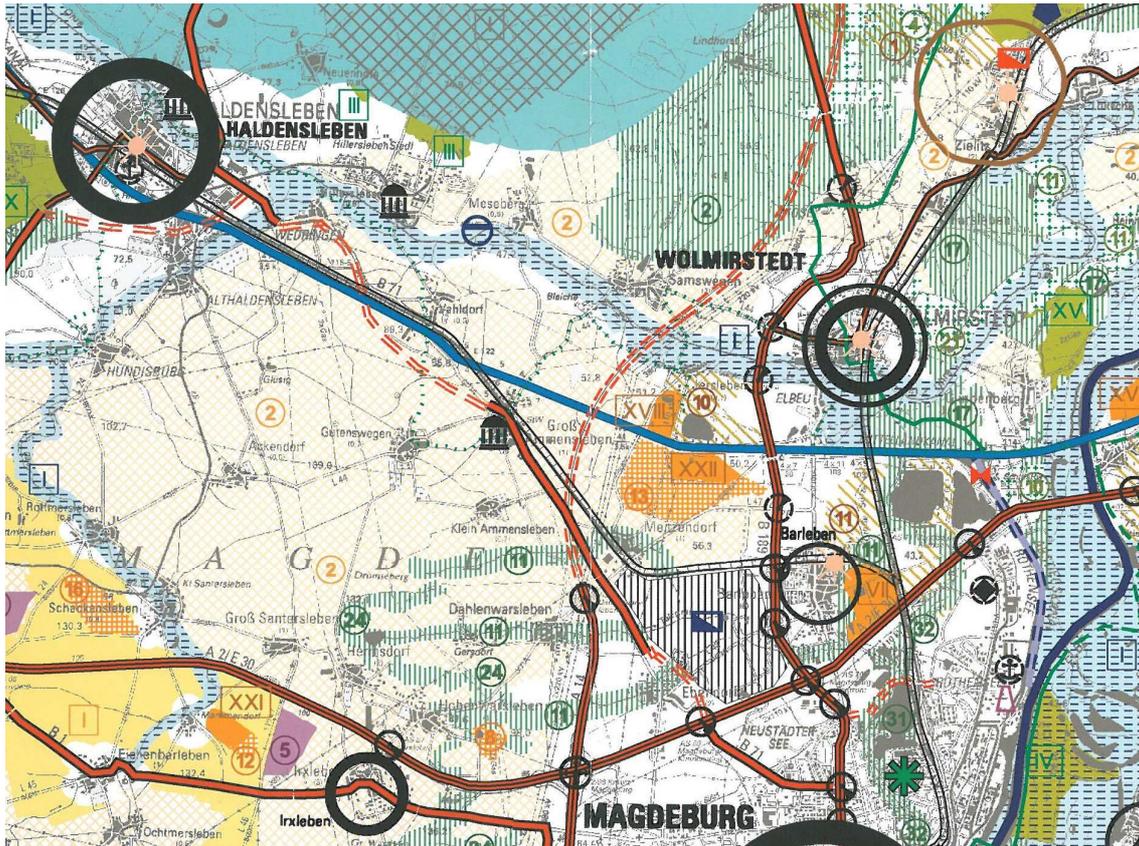


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 /10a/

#### Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ legt fest:

Ziel Z 40: *"Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationsübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten."*

Ziel Z 41: *"Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturanangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln."*

Die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge umfasst die Bereiche Bildung und Kultur; Kinder und Jugend; Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport; Dienstleistungen und Versorgung.

Die überwiegend einzelfachlichen Ziele und Grundsätze wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet. Der Flächennutzungsplan sieht bedarfsgerechte Standorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor.

großflächiger Einzelhandel:

Gemäß den Zielen der Raumordnung (LEP Z 46) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Für Wolmirstedt sind folgende Ziele einschlägig:

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

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

Ziel Z 51: *"Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen."*

Ziel Z 52: *"Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan."*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt umfasst das bestehende Einkaufszentrum Lindenpark im Bestand. Dieses ist als städtebaulich nicht integrierte Lage einzustufen. Erweiterungen sind gemäß dem Ziel Z 49 des Landesentwicklungsplanes nicht zulässig. Nutzungsänderungen haben sich am Ziel Z 50 des Landesentwicklungsplanes auszurichten. Die Darstellung erfolgte bestandsorientiert. Der Flächennutzungsplan bereitet keine Erweiterungen des Einzelhandelsstandortes vor. Neue Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht dargestellt.

### Wirtschaft

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ legt als räumlich konkrete Ziele zur Wirtschaftsentwicklung fest:

Ziel Z 56: *"Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Dies trifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können."*

Ziel Z 59: *"Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung."*

Ziel Z 60: *"Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen."*

Grundsatz G 49: *"Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgrenzter Brachflächen geprüft werden."*

Der Flächennutzungsplan sieht eine neue gewerbliche Baufläche nördlich von Mose vor, die nicht aus einem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt wird. Hierbei handelt es sich um einen logistisch wichtigen Entwicklungsstandort im Verdichtungsraum Magdeburg im Sinne des Zieles Z 56 des Landesentwicklungsplanes. Der Standort ist Bestandteil einer geordneten Gewerbeflächenentwicklungspolitik des Grundzentrums Wolmirstedt.

Der Vorrang der Prüfung der Erweiterung der bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen wurde beachtet. Die Möglichkeiten der Entwicklung bestehender gewerblicher Bauflächen im Norden von Wolmirstedt sind beschränkt durch das Umspannwerk Wolmirstedt und dem umfangreichen Bestand an Hochspannungsfreileitungen zum Umspannwerk.

Weiterhin soll eine Straßenverbindung zwischen der Landesstraße L 44 nach Zielitz – Rogätz und der Kreisstraße K 1171 nach Glindenberg offen gehalten werden, die im Flächennutzungsplan vermerkt wurde. Die gewerblichen Bauflächen im Norden von Wolmirstedt sind daher nicht wesentlich erweiterbar.

Die gewerblichen Bauflächen südlich des Mittellandkanals zwischen der Bundesstraße B 189 und der Kreisstraße K 1171 entsprechen nicht der Standortnachfrage. Für eine Erweiterung dieses Gebietes wird kein Bedarf erkannt. Die bisher vorgesehenen Erweiterungsflächen werden daher zurück genommen. Statt dessen soll nördlich von Mose eine neue logistisch besonders günstig erreichbare, gewerbliche Baufläche in der Nähe zur Auffahrt der neuen Bundesautobahn A 14 geschaffen werden, um für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Flächen vorzuhalten. Der Bereich gehört zum Verdichtungsraum Magdeburg und weist nur geringwertige Böden auf.

#### Wissenschaft und Forschung

Standorte überregionaler Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen befinden sich nicht in Wolmirstedt.

#### Verkehr / Logistik

Als Ziele der Raumordnung wurden im Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ formuliert:

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

##### a) Schienennetz:

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

Für die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge sieht der Landesentwicklungsplan LEP 2010 als Zielsetzung (Ziel Z 72) den bedarfsgerechten Ausbau vor. Dieser ist im Bestand vorhanden. Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wird in Ziel Z 59 der Erhalt der Relation Magdeburg - Zielitz für den S-Bahn-Verkehr angestrebt. Die vorstehenden Maßnahmen können unter Benutzung der vorhandenen Streckenführung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Strecke als Fläche für den überörtlichen Schienenverkehr dar.

##### b) Straßennetz

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

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

*...Lückenschluss der A 14, Teilabschnitt Magdeburg über Stendal bis zur Landesgrenze Brandenburg und Weiterführung in Richtung Schwerin - Wismar zur Erschließung der Altmark und als Verbindung zur Nord- und Ostsee, ..."*

Die Bundesautobahn A 14 im Abschnitt Wolmirstedt - Colbitz ist inzwischen fertiggestellt. Der das Gebiet der Stadt Wolmirstedt tangierende Abschnitt Dahlenwarleben - Wolmirstedt wird derzeit planfestgestellt. Die gemäß den Planfeststellungsunterlagen favorisierte Trassenführung wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Ziele des Landesentwicklungsplanes und des 1. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes werden damit in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Die Bundesstraße B 189 ist im Abschnitt Wolmirstedt bereits weitgehend vierspurig ausgebaut. Der Landesentwicklungsplan sieht für die Bundesstraße B 189 keine Maßnahmen vor.

Zu den Landesstraßen setzt der Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ fest:

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

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

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /10a/ legt darüber hinaus fest:

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

*... 14. L44 Wolmirstedt - Rogätz*

Der Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen.

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ legt fest:

Ziel Z 64: *"Für die Entwicklung der Region sind folgende Straßenverbindungen von Bedeutung:*

*...*

*B 189 Magdeburg - Wolmirstedt (Stendal – Wittenberg – Wittstock)*

*...*

*L 44 Wolmirstedt - Rogätz*

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt diese Straßen, die bedarfsgerecht ausgebaut sind.

### c) Wasserstraßen und Binnenhäfen

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ legt fest:

Ziel Z 86: *"Das Wasserstraßennetz und die öffentlichen Binnenhäfen sind für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Güterverkehr zu ertüchtigen, um effiziente Transportketten unter Einbeziehung des Systems Wasserstraße zu ermöglichen. Dabei sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes insbesondere im Gebiet der mittleren Elbe, der unteren Saale und der unteren Havel soweit wie möglich zu vermeiden und der naturnahe Charakter der Flussläufe einschließlich ihrer Auenbereiche sowie die geschaffene Kulturlandschaft mit ihren Nutzungen für Wohnen, Arbeiten und Natur zu erhalten."*

Im Plangebiet ist der Ausbau des Mittellandkanals weitgehend abgeschlossen. Es ist eine leistungsfähige, hervorragend ausgebaute und wasserstandsunabhängige Binnenwasserstraße vorhanden.

d) öffentlicher Personennahverkehr

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ legt fest:

Ziel Z 98: *"Der öffentliche Personennahverkehr ist bedarfsgerecht zu entwickeln; dabei ist sicherzustellen, dass straßen- und schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr aufeinander abgestimmt und Parallelverkehr möglichst vermieden wird."*

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /10a/ ist festgelegt:

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

...

21. Wolmirstedt

...

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

Die Schnittstelle des ÖPNV wurde auch in den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ übernommen:

Ziel Z 78: *"Schnittstellen des ÖPNV in der Region Magdeburg sind:*

...

Wolmirstedt

...

Am Bahnhof Wolmirstedt verkehren die S- Bahn und 8 Buslinien. Der Bahnsteigzugang soll in den nächsten Jahren barrierefrei umgebaut werden. Gesonderter Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan bedarf es hierfür nicht.

e) Radverkehr

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ sieht vor:

Ziel Z 80: *"Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bilden einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg. Folgende wichtige Verbindungen sind im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt:*

1. Aller – Elbe - Radweg

...

Die Stadt Wolmirstedt wird durch den überregionalen Radweg Aller - Elbe im Bereich Samswegen – Wolmirstedt - Glindenberg gequert. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /10a/ ist noch eine Alternativführung des Elberadweges von Magdeburg kommend über das Küchenhorn nach Wolmirstedt, Mose und weiterführend nach Norden enthalten, die bisher aufgrund des wenig attraktiven Verlaufes durch die Industriegebiete Rothensee nicht umgesetzt wurde. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ sieht nunmehr eine Alternativroute zum Elberadweg vor, die über das Wasserstraßenkreuz kommend durch Glindenberg nach Wolmirstedt und weiter über Mose den ehemaligen Bahnhof Mose nach Norden in Richtung Angern führt.

Diese Radroute und der Radweg Aller- Elbe wurden als Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die vorliegend dargelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden im Flächen-nutzungsplan berücksichtigt.

## Energie

Schwerpunkt räumlicher Festlegungen des Landesentwicklungsplanes im Bereich der Energie sind die Hochspannungsleitungen und die Vorrang- und Eignungsgebiete für Windenergieanlagen. Folgende Ziele sind für den Ausbau von Hochspannungsleitungen festgelegt:

Ziel Z 106: *"Der zügige Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung, als zentraler Punkt des von der Bundesregierung beschlossenen "Integrierten Energie- und Klimaprogramms" (IEKP) und der verstärkte grenzüberschreitende Stromhandel und neue konventionelle Kraftwerke machen den Bau neuer Höchstspannungsleitungen in Deutschland dringend erforderlich.*

*Im Zuge der Neubauleitung Bad Lauchstädt-Schweinfurt sind in Sachsen-Anhalt folgende Maßnahmen umzusetzen:*

*1. Spannungsumstellung von 220 kV auf 380 kV durch Neubau im bisherigen Trassenverlauf der Leitung Lubmin - Magdeburg - Förderstedt*

...

Ziel Z 107: *"Der weitere Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung erfordert in Sachsen-Anhalt eine zügige Anpassung der vorhandenen Netzinfrastruktur im Hochspannungsbereich.*

*Dabei sind insbesondere folgende Maßnahmen umzusetzen:*

...

*2. Ersatzneubaumaßnahmen 110 kV Leitungen  
a. Harbke – Magdeburg ..."*

Gegenüber den Planungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes ist derzeit eine neue 380 kV Leitung nach Stendal West parallel zur bestehenden 380 kV Leitung geplant, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Die Ersatzneubaumaßnahme Harbke – Magdeburg wurde abweichend von den ursprünglichen Planungen an das Umspannwerk Wolmirstedt angeschlossen.

## Windenergie

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 legt im Ziel Z 109 fest, dass in den Regionalen Entwicklungsplänen die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern sind. Hierzu ist zur räumlichen Konzentration eine abschließende, flächendeckende Planung vorzulegen. In der Stadt Wolmirstedt sind keine Vorranggebiete für die Windenergie und keine Eignungsgebiete im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10a/ vorgesehen. Darstellungen von Sonderbauflächen für Windenergieanlagen werden daher nicht vorgenommen.

## Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

### Vorranggebiete

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

### Vorbehaltsgebiete

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

a) Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ regelt für die Flächen der Vorranggebiete für Hochwasserschutz, dass diese soweit sie den Natura 2000 Gebieten angehören gleichzeitig auch Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind.

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

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

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht außerhalb der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft vor:

Räumliche Konkretisierung des Vorranggebietes Nr.V Teile der Elbtalau und des Saaletales. Erweiterung auf die eingedeichten Flächen nördlich von Glindenberg, die dem FFH-Gebiet "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" und SPA-Gebiet Elbaue Jerichow angehören.

Ergänzend sind folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft vorgesehen:

Ziel Z 109: *"Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft von regionaler Bedeutung sind festgelegt:*

...

*XXIV Ohreniederung*

*Die Ohreniederung ist ein überregionales Vernetzungselement zwischen Drömling und Elbtal. Das Fließgewässer ist mit seiner natürlichen Hochwasser- und Auendynamik zu erhalten. Die Retentions- und Altwasserbereiche sind zu bewahren und an die abgetrennten Altwasserarme anzuschließen.*

*Der charakteristische Gesamtausschnitt der Ohre-Elbe-Aue mit naturnahen Waldgesellschaften, angrenzenden wiesenartigen Ersatzgesellschaften, bedeutenden Feuchtgebieten und Hangquellmoor ist zu schützen und zu erhalten.*

*Die Kulturstau an der Ohre sollen die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers nicht behindern. Aufgrund des Ausbauszustandes der Ohre sind naturnahe Strukturen wieder anzulegen. Die Ziele des Vorranggebietes für Natur und Landschaft stehen den Maßnahmen des Hochwasserschutzes zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung nicht entgegen.*

..."

Das vorgesehene Vorranggebiet umfasst auch die Vorranggebiete für den Hochwasserschutz an der Ohre und außerhalb der Hochwasserschutzgebiete das Küchenhorn. Die Stadt Wolmirstedt hat gegen die Vorrangstellung von Natur und Landschaft im Küchenhorn Bedenken erhoben, da dieses ein traditionelles Erholungsgebiet der Stadt darstellt und daher die Belange der Erholung nicht einseitig durch die Vorrangstellung von Belangen von Natur und Landschaft dominiert werden sollen. Konflikte zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Im Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ wurden folgende Flächen als Bestandteile von ökologischen Verbundsystemen festgelegt:

..."

*5. Teile des Elbtales ..."*

Da die Flächen vom Vorranggebiet für den Hochwasserschutz überlagert werden, ist eine konkrete Betroffenheit nicht erkennbar.

### Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Als Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wurden im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /10a/ festgesetzt:

"...

2. Teile Colbitz - Letzlinger Heide

...

17. Elbaue und Ohreniederung..."

Die Vorbehaltsgebiete umfassen die Bereiche nördlich von Mose und Farsleben (Colbitz - Letzlinger Heide), des Küchenhorns und der Ohreaue nordöstlich von Wolmirstedt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen in diesen Flächen weitgehend bestandsorientiert, als landwirtschaftliche Flächen nördlich von Mose, als Waldflächen und Flächen für sportliche Anlagen am Küchenhorn sowie als Grünlandbereiche und landwirtschaftliche Flächen in der Ohreaue. Einen Eingriff in die Flächen ist durch die Anlage eines Gewerbegebietes nördlich von Mose an der Auffahrt Wolmirstedt zur Bundesautobahn A 14 vorgesehen. Die Anlage dieses Gebietes berücksichtigt die Belange des ökologischen Verbundsystems, in dem die Korridore freigehalten werden, die für den Wildaustausch durch Wildbrücken vorgesehen sind.

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wurde das Vorbehaltsgebiet des Landesentwicklungsplanes ergänzt:

"...

9. Teile des Elbtales (Flächen zwischen Glindenberg und Heinrichsberg und südlich von Glindenberg) ..."

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ legt fest:

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

Mit den festgelegten Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind wesentliche Konflikte durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

### b) Hochwasserschutz

#### Vorranggebiete für den Hochwasserschutz

Bereits im Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ und bezüglich der Abgrenzung konkretisiert im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10a/ sind Flächen im Bereich der Elbaue und der Ohreaue als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgesetzt.

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

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

Die Abgrenzungen der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz im Landesentwicklungsplan sind generalisiert und gestatten keine Aussage, welche Flächen in die Vorranggebiete einbezogen sind. Die Abgrenzungen im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /10a/ entsprechen noch den alten festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, die nicht mehr aktuell sind. Die Abgrenzungen im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ entsprechen weitgehend den derzeit nach § 76 WHG festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, die in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Konflikte

bestehen mit den Vorranggebieten für den Hochwasserschutz im Bereich des Gewerbegebietes Glindenger Straße. Dieses wurde bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt. Derzeit werden Maßnahmen des Hochwasserschutzes für das Gewerbegebiet durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft geprüft. Vorgesehen ist die Errichtung eines Deiches um das Gebiet. Die genaue Lage bedarf der Abstimmung mit den betroffenen Behörden. Insofern findet § 78 Abs.1 Nr.1 WHG uneingeschränkt Beachtung. Die Belange des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz werden somit nicht beeinträchtigt.

#### c) Landwirtschaft

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht festgelegt.

##### Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /10a/ weist einen Korridor westlich von Wolmirstedt südlich von Mose und westlich von Farsleben sowie Flächen nordwestlich von Glindenberg als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. In den textlichen Festsetzungen werden die Flächen als Teile der Magdeburger Börde bezeichnet, die jedoch am Mittellandkanal mit der Ohreue endet. Die Flächen beinhalten überwiegend nur unterdurchschnittlich fruchtbare Böden. Ein Konflikt mit den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist nicht gegeben.

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes weist Flächen westlich und nördlich von Wolmirstedt, um Mose und Farsleben als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. Sie sind Bestandteil der südlichen Altmarkheiden. Die Flächen beinhalten überwiegend nur unterdurchschnittlich fruchtbare Böden. Ein Konflikt mit den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist bezüglich der Darstellungen im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes mit der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche nördlich von Mose zu erkennen. Das besondere Gewicht des Belanges des Vorbehaltes für die Landwirtschaft wurde hierbei berücksichtigt. Die betroffenen Flächen sind Grenzertragsböden mit Bodenwertigkeiten von ca. 22 Bodenpunkten, die in regelmäßiger Folge in Stilllegungsprogramme eingebunden sind. Bei der Standortwahl wurden die Belange der Landwirtschaft mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der Geringwertigkeit der Böden vermag Belang jedoch die planerische Entscheidung der Stadt für die gewerbliche Baufläche nicht grundlegend ändern.

#### d) Forstwirtschaft

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sind in den Raumordnungsplänen im Plangebiet nicht festgelegt.

##### Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldungen / Erstaufforstung

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /10a/ sieht im Plangebiet zwei Bereiche für Wiederbewaldungen bzw. Erstaufforstungen vor:

10. Bereiche südlich von Glindenberg zwischen Mittellandkanal und Bundesautobahn A 2
21. Bereiche nordöstlich von Wolmirstedt

Die Zielsetzungen sind bisher noch nicht durch konkrete Planungen unteretzt worden. Die Flächen nordöstlich von Wolmirstedt eignen sich nur eingeschränkt für eine Erstaufforstung, da hier inzwischen Grünlandflächen entstanden sind, die eine hohe Bedeutung für den Artenschutz aufweisen. Der Flächennutzungsplan sieht in diesen Gebieten keine Bauflächen vor. Insofern steht er den Belangen einer Erstaufforstung nicht entgegen.

f) Rohstoffgewinnung

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung

Ziel Z 134: "*Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz).*"

Ziel Z 135: "*Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.*"

Ziel Z 136: "*Als Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung werden festgelegt:  
I. Kalisalzlagerstätte Zielitz einschließlich der Erweiterung übertägiger Anlagen und Halden*"

Der Nordteil des Plangebietes ist Bestandteil des untertägigen Vorranggebietes für die Rohstoffgewinnung Kalisalzlagerstätte Zielitz (Beikarte 3 zum Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/). Nutzungen und Vorhaben, die diesen Vorrang beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /10a/ legt im Südwesten des Stadtgebietes ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung "Kiessandabbau Meitzendorf/ Wolmirstedt" fest.

Dies wurde auch in den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes übernommen:

Ziel Z 137: "*Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung von regionaler Bedeutung sind festgelegt:*

...  
*XXIX Meitzendorf / Wolmirstedt (Kiessand) ...*"

Für das Vorranggebiet liegen Rahmenbetriebspläne vor. Die Flächen wurden als Flächen für die Abgrabung von Bodenschätzen dargestellt.

g) Wassergewinnung

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung sind in den Raumordnungsplänen im Plangebiet nicht festgelegt.

h) Tourismus und Erholung

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /10a/ sind die Flächen östlich des Jersleber Sees bis in das Gebiet der Stadt Wolmirstedt als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Naherholungsgebiet Jersleber See" festgelegt. Sie umfassen auch den Pappelwald östlich der Wochenendhaussiedlung bis zum Bootshaus. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beinhalten die bestandsorientierte Ausweisung des Wochenendhausgebietes Jersleber See und von Waldflächen. Sie berücksichtigen die Zielsetzung des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 /10a/. Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung um Elbeu und südlich des Mittellandkanals

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10b/ sind darüber hinaus Flächen östlich des Jersleber Sees um Elbeu und weiter südlich des Mittellandkanals in Richtung des Barleber Sees und westlich von Glindenberg sind als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr.9 (Magdeburg Nord) festgelegt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Zielsetzung des 1. Entwurfes Regionalen Entwicklungsplanes /10b/.

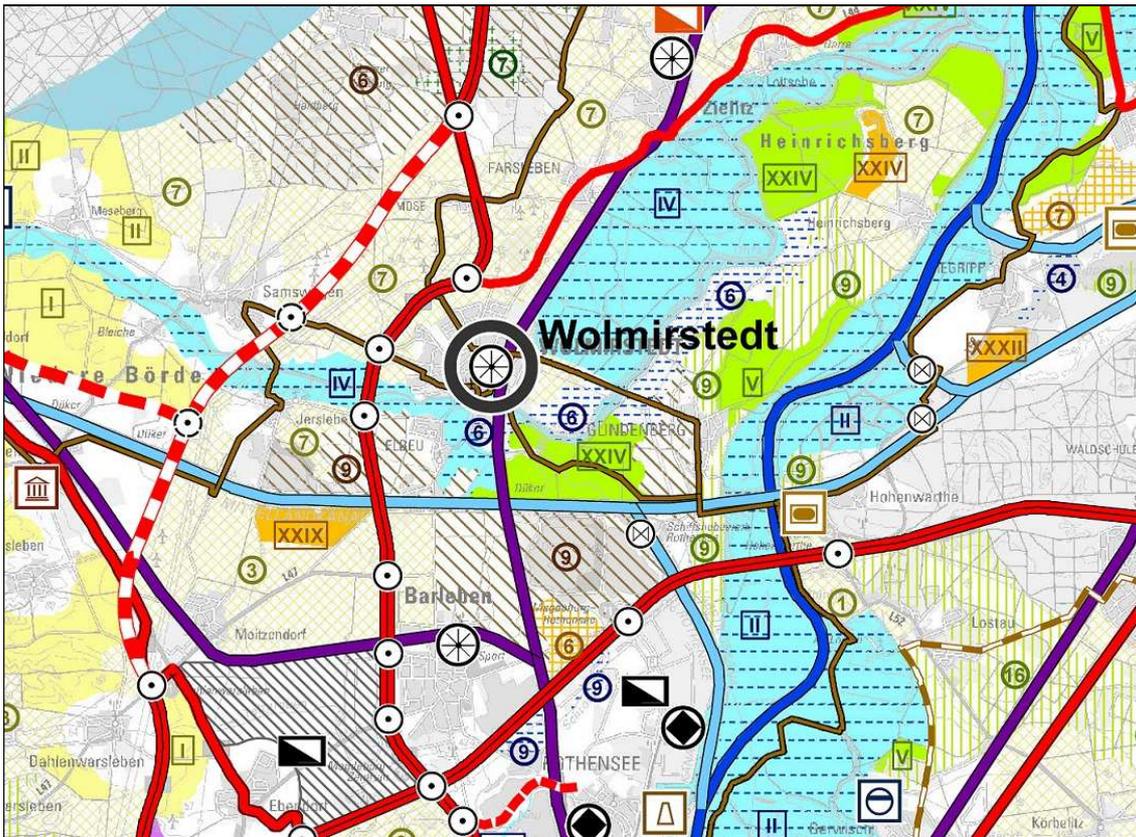


Abb. 8 Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/

## 2.6. Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet liegen Landschaftspläne für Wolmirstedt /11/, Farsleben und Glindenberg /12/ vor, die das gesamte Gebiet des Flächennutzungsplanes umfassen. Die Landschaftspläne wurden in den Jahren 2003 bis 2005 erarbeitet und sind damit noch hinreichend aktuell. Die Landschaftspläne mit ihren Zielsetzungen wurden für den Flächennutzungsplan geprüft und ausgewertet. Die Inhalte der Landschaftspläne sind in den vorliegenden Flächennutzungsplan als Ziele eingeflossen, soweit sie städtebauliche Auswirkungen haben. Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan Wolmirstedt bestehen nur bei Maßnahmen Dritter, die auf anderer Rechtsgrundlage zugelassen wurden. Dies sind:

- Neubau der Bundesautobahn A 14  
Hierdurch werden Flächen gequert, die für die Entwicklung von Wald vorgesehen wurden.
- Erweiterung des Umspannwerkes Wolmirstedt  
Hierdurch sind Flächen betroffen, die für eine Eingrünung des Umspannwerkes vorgesehen waren.

Die Konflikte werden im Rahmen der Fachplanungen behandelt. Für die Maßnahme der Bundesautobahn A 14 wurde eine neue Konzeption für die Biotopvernetzung erstellt, die die Ziele des Landschaftsplanes unter Berücksichtigung der Führung der A 14 umsetzt.

Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan für die Ortsteile Farsleben und Glindenberg bestehen in Farsleben am Seeweg. Hier sieht der Landschaftsplan die Erhaltung von Grünflächen innerhalb der Ortslage vor, die teilweise bereits bebaut sind. Es handelt sich bei den Flächen um Freiflächen einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte, die ehemals mit Stallanlagen bebaut waren und bezüglich der Bodenfunktion nachhaltig verändert sind. Weitere Zielkonflikte bestehen zwischen der

Deponie und dem Abbau von Kiessanden im Norden der Gemarkung Farsleben (Sandgrube Farsleben) und der Erhaltung von Wald auf diesen Flächen. Die Deponie und der Abbau von Kiessanden wurde bereits genehmigt und eine Ersatzaufforstung festgelegt.

Für die Neuplanung von Baugebieten (Gewerbe nördlich von Mose, Farsleben südlich des Birkenweges, Wohnen Glindenberg westlich der Ortslage) sehen die Landschaftspläne keine entgegenstehenden Maßnahmen vor.

Ergänzend zu den Landschaftsplänen wird zur Beurteilung der Ziele der Landschaftsplanung auf die Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis" (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, April 2002) abgestellt.

Die hierin dokumentierten Ziele wurden im Flächennutzungsplan weitgehend umgesetzt, insbesondere die Heranziehung der Gewässer Ohre, Wiepgraben und Seegraben zur Vernetzung von Biotopen. Es wird angestrebt, Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft möglichst im Randbereich der Gewässer zur Unterstützung der vernetzenden Funktionen anzuordnen. Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass der Flächennutzungsplan ein städtebaulicher Plan ist, dessen dargestellter Maßnahmenumfang sich am Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen für städtebauliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft orientieren soll. Da der Umfang der Baugebietsdarstellungen gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen deutlich zurückgenommen wurde und nur wenige Eingriffe durch Baugebietsdarstellungen vorgesehen sind, ist der Umfang von Kompensationsmaßnahmen deutlich geringer. Nicht alle Ziele des ökologischen Verbundsystems sind daher im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt umsetzbar. Im Rahmen der Flurneuordnung für die Bundesautobahn A 14 wird eine Umsetzbarkeit der Entwicklung von Grünlandflächen entlang des Gewässers Wiepgraben geprüft. Die Ziele der Landschaftspläne und des ökologischen Verbundsystems wurden weitgehend in den Flächennutzungsplan übernommen. Ein überwiegender Teil der in den Landschaftsplänen vorgesehenen Maßnahmen wurde bereits als Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau des Mittellandkanals, den Neubau der Bundesautobahn A 14 und für die Windenergieanlagen umgesetzt.

Ergänzend wird auf die Landschaftspläne als eigene planerische Dokumente verwiesen.

### **3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER STADT WOLMIRSTEDT**

#### **3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Stadt Wolmirstedt**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt hat neben der Anpassung an die demografische Entwicklung auch die Formulierung eines Siedlungsleitbildes als wesentliche Zielstellung.

Aufgrund des erwarteten Einwohnerrückgangs sind unter Beachtung der geänderten Nachfrage nach Wohnformen die Instrumente der Steuerung der Siedlungsentwicklung so einzusetzen, dass eine Ausdünnung des Siedlungskerns verhindert wird. Ergänzungen der städtebaurechtlichen Instrumente durch die vorhandenen und beabsichtigten Förderprogramme sind anzustreben. Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamtstädtische Entwicklung die Stadt Wolmirstedt in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort zu erhöhen und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen bzw. stadtverträglich zu gestalten.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

- 1. Stärkung der Innenstadt der Stadt Wolmirstedt als identitätsstiftender zentralörtlicher Kernbereich durch:**
  - Fortführung der Sanierung der Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume
  - Fortsetzung des Rückbaus den Maßstab des Ortsbildes sprengender und nicht nachgefragter Geschosswohnungsbauten

- Erhaltung und Ausbau der Funktion als zentralörtlicher Versorgungsstandort und Standort von Kultur, Bildung, Handwerk und Dienstleistung
  - Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion durch Nachnutzung leerstehender Substanz und Baulückenschließungen, Stärkung der Wohnfunktion in den Kernrandlagen
  - Durchführung von Maßnahmen aus den Programmen "Stadtumbau Ost" und "Stadt-sanierung" im Sanierungsgebiet und "aktive Stadt- und Ortsteilzentren" zur effektiven Bündelung von Fördermitteln und städtischen Eigenanteilen zur Sicherung einer gesamt-städtisch abgestimmten städtebaulichen Entwicklung
- 2. Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsbrachen durch:**
- Rückwidmung von nicht benötigten Wohnbauflächenentwicklungsbereichen in städtischen Randlagen und in den Ortschaften
  - bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau
  - Erschließung von innerörtlichen Nutzungsbrachen und zentrumsnaher Gebiete für eine Wohnbebauung
- 3. Schaffung neuer Arbeitsplätze durch aktive Förderung der Gewerbeansiedlung in Wolmirstedt durch:**
- bedarfsgerechte Erweiterung des Angebotes an gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Nähe der Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A 14
  - Ausnutzung von Bauflächenreserven in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Wolmirstedt
  - Nutzung der Potentiale der Anbindung an das Schienennetz
- 4. Nutzung der endogenen Potentiale der Ortschaften für eine die örtliche Identität stärkende Dorfentwicklung im gesamtstädtischen Rahmen**
- Stärkung und Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft als örtliche Erwerbsgrundlage, Begrenzung des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen
  - Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen auch außerhalb der Landwirtschaft vorrangig durch in die Dorflagen integrierte nicht störende Kleinbetriebe
  - Nutzung landschaftsräumlicher Potentiale und dörflicher Strukturen für Erholungszwecke Radtourismus mit Schwerpunkt der Bereiche der Elb- und Ohreaue
  - Sicherung einer geordneten Eigenentwicklung der Ortschaften als Wohnstandort
  - Vorbereitung und Umsetzungen von Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch Förderung und Entwicklung von Projekten für die Integrierte ländliche Entwicklung (ILE) und im Rahmen des Programmes LEADER+
- 5. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt**
- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Kernstadt und die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder
  - Freihaltung der Niederungsbereiche der Ohre, der Überschwemmungsbereiche der Elbe und der Gewässerrandstreifen kleiner Gewässer, Schaffung eines Biotopverbundes im Sinne der Biotopverbundplanung des Landes Sachsen-Anhalt
  - Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit
  - Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der gesamtstädtischen Wohnnutzung durch Konzentration der Entwicklung von Gewerbebetrieben an Standorten, die nicht im Konflikt mit der Wohnnutzung stehen
  - Sanierung von belasteten Böden
  - Förderung des Klimaschutzes durch die Bereitstellung geeigneter Standorte für die Nutzung regenerativer Energiequellen zur Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

### 3.2. Bevölkerungsentwicklung

Eine Schlüsselgröße für den zukünftigen Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist die bis zum Jahr 2030 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

#### 3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2016

Die Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) seit 1971 in der Stadt Wolmirstedt und den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Gesamtsumme	Kernstadt Wolmirstedt	Elbeu	Farsleben	Glindenberg	Mose
1971	9.670	* 8.071	k.A.	710	889	k.A.
1981	13.866	* 12.463	k.A.	639	764	k.A.
1990	13.968	* 12.675	k.A.	626	667	k.A.
1995	13.222	* 11.696	k.A.	693	833	k.A.
2000	13.210	* 10.934	k.A.	955	1.321	k.A.
2005	12.923	9.463	770	974	1.348	368
2007	12.494	9.118	761	965	1.298	352
2008	12.334	8.968	753	949	1.317	347
2009	12.153	8.763	766	949	1.336	339
2010	12.001	8.636	759	934	1.335	337
2011	11.891	8.558	748	911	1.333	341
2012	11.623	8.281	768	917	1.324	333
2013	11.728	8.370	773	928	1.318	339
2014	11.759	8.418	783	920	1.309	329
2015	11.896	8.559	824	900	1.293	320
2016	11.808	8.463	828	899	1.300	318

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1971 bis 2016 (Quellen /13/, /14/)  
\* Wolmirstedt mit Elbeu und Mose

Auf dem gesamtstädtischen Gebiet war von 1990 bis zum Jahr 2012 ein erheblicher Einwohnerrückgang um 15% zu verzeichnen. Dieser Rückgang erfolgte fast überwiegend zu Lasten der Kernstadt. Seit 2012 nimmt die Einwohnerzahl wieder leicht zu. Sie stieg um 80 Einwohner an. Der starke Zuwachs im Jahr 2015 war auf den Zuzug von Flüchtlingen zurück zu führen, die im folgenden Jahr entweder rückgeführt wurden oder in andere Regionen abgewandert sind. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist.

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2016

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2009 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen in der Stadt Wolmirstedt.

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kernstadt Wolmirstedt	Zuzug	245	233	359	264	408	507	686	546
	Wegzug	374	271	324	309	412	408	493	592
	Saldo	- 129	- 38	+ 35	- 55	- 4	+ 99	+ 197	- 46
Elbeu	Zuzug	49	33	31	59	39	50	82	58
	Wegzug	44	43	41	39	29	38	41	53
	Saldo	+ 5	- 10	- 10	+ 20	+ 10	+ 12	+ 41	+ 5
Farsleben	Zuzug	50	39	27	35	34	28	34	50
	Wegzug	39	52	50	24	26	32	49	56
	Saldo	+ 11	- 13	- 23	+ 11	+ 8	- 4	- 15	- 6
Glindenberg	Zuzug	57	60	59	66	60	64	45	52
	Wegzug	36	61	69	78	73	74	62	45
	Saldo	+ 21	- 1	- 10	- 12	- 13	- 10	- 17	+ 7
Mose	Zuzug	14	25	23	23	14	11	18	12
	Wegzug	23	30	21	23	7	21	27	15
	Saldo	- 9	- 5	+ 2	± 0	+ 7	- 10	- 9	- 3
Wolmirstedt gesamt	Zuzug	415	390	499	447	478	581	752	626
	Wegzug	516	457	505	473	470	494	559	668
	Saldo	- 101	- 67	- 6	- 26	+ 8	+ 87	+ 207	- 42

Tabelle 2 Wanderungsbewegungen Wolmirstedt (Quelle /14/)

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wolmirstedt	Zuzug	426	471	455	545	492	487	561	705
	Wegzug	549	610	544	603	518	473	479	531
	Saldo	- 123	- 139	- 89	- 58	- 26	+ 14	+ 82	+ 174

Tabelle 3 Vergleichsdaten des Statistischen Landesamtes für die Gesamtstadt (Quelle /13/)

Zwischen der Auswertung des Melderegisters und den Daten des Statistischen Landesamtes bestehen in den Einzelwerten Abweichungen, nicht aber in der Grundtendenz. Die Daten zeigen, dass in der Gesamtstadt Wolmirstedt die Abwanderung der Bevölkerung seit dem Jahr 2013 gestoppt werden konnte. Seit 2014 liegt der Zuwanderungsüberschuss über den Verlusten aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Hierbei ist die Sonderentwicklung durch die Zuwanderung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 / 2016 zu beachten. Die erhöhte Abwanderung 2016 war Folge der erhöhten Zuweisung von Flüchtlingen im Jahr 2015, die 2016 in andere Orte gezogen sind. An der grundsätzlichen positiven Wanderungstendenz ändert dies nichts.

Folgende Gründe sind für Wanderungen ursächlich:

- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**

Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.

Wanderungsgewinne entstehen, wenn in einer Stadt die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt oder die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter abnimmt, so dass attraktive Arbeitsplätze frei werden und den Zuzug fördern. In der Folge werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen. Wanderungsverluste entstehen in Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht. In der Stadt Wolmirstedt waren zum Stichtag des Zensus 2011 - 6.310 Personen erwerbstätig. Davon pendeln 4.630 Personen in andere Gemeinden aus. Im Gegensatz pendeln nur 2.330 Beschäftigte ein. Die Anzahl der Arbeitsplätze in Wolmirstedt ist mit 4.010 Arbeitsplätzen deutlich geringer als die Zahl der Beschäftigten. Dies ist für zentrale Orte ungewöhnlich, hat jedoch historische Ursachen, die aus der Ansiedlung des Wohnungsbaus für das Kaliwerk Zielitz in Wolmirstedt und der Lage im Verdichtungsraum Magdeburg resultieren. Es bestehen enge Verflechtungen zwischen der Stadt Wolmirstedt, dem Kaliwerk Zielitz und den Industriegebieten im Norden von Magdeburg. Die Entwicklung der Arbeitsplätze in Zielitz und Magdeburg hat daher wesentliche Auswirkungen auf arbeitsplatzorientierte Wanderungen der Einwohner der Stadt Wolmirstedt. Da sich das Kaliwerk Zielitz und die Industriebetriebe in Magdeburg Nord stabil entwickeln und die Zahl der Personen im erwerbstätigen Alter zurückgeht, hat dies in den Jahren seit 2013 zum Zuzug von Arbeitskräften nach Wolmirstedt geführt, der sich bei Fortbestand der attraktiven Arbeitsplätze fortsetzen wird. Seit 1990 ist es auch in begrenztem Umfang gelungen, neue Arbeitsplätze in Wolmirstedt in anderen Branchen, insbesondere der Automobilzulieferindustrie zu schaffen, die zunächst die nach der Schließung mehrerer Betriebe entfallenen Arbeitsplätze ersetzt haben.
- **Wohnungsorientierte Gründe**

Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem zwischen Ortschaften und Gemeinden in der gleichen Gegend statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Der Suburbanisierungsprozess wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht. Dieser hat in den Jahren bis 2002 auch zu Wanderungsgewinnen für die Ortschaften geführt.

In den letzten Jahren ist es der Stadt Wolmirstedt gelungen, durch ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu erschwinglichen Preisen in der Kernstadt die Abwanderung aus wohnungsorientierten Gründen zu begrenzen. Wohnungsorientierte Wanderungen unterliegen nicht den Schwankungen wie die arbeitsplatzorientierten Wanderungen. Die Qualität als Wohnstandort hängt von langfristigeren Prozessen ab, so dass davon auszugehen ist, dass die bisherige Entwicklung stabil bleibt.
- **Persönliche Gründe**

Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe dürften zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung haben, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der seit 1990 andauernde Trend zur Abwanderung aus der Kernstadt seit 2013 umgekehrt werden konnte.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2016

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wolmirstedt weicht nicht erheblich vom Landesdurchschnitt Sachsen- Anhalts ab. Aufgrund der unter den Sterbeziffern liegenden Geburtenziffern ist ein starker Einwohnerrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kernstadt Wolmirstedt	Lebend- geborene	64	49	67	45	55	58	61	66
	Gestorbene	121	120	127	130	105	108	113	117
	Saldo	- 57	- 71	- 60	- 85	- 50	- 50	- 52	- 51
Elbeu	Lebend- geborene	9	7	5	6	3	8	6	4
	Gestorbene	7	4	6	4	8	10	6	5
	Saldo	+ 2	+ 3	- 1	+ 2	- 5	- 2	0	- 1
Farsleben	Lebend- geborene	9	7	5	5	10	3	4	9
	Gestorbene	5	8	5	0	7	7	9	4
	Saldo	+ 4	- 1	± 0	+ 5	+ 3	- 4	- 5	+ 5
Glinden- berg	Lebend- geborene	7	8	14	7	12	6	7	9
	Gestorbene	3	8	6	4	3	5	6	9
	Saldo	+ 4	± 0	+ 8	+ 3	+ 9	+ 1	+ 1	0
Mose	Lebend- geborene	2	4	2	6	2	2	2	3
	Gestorbene	1	1	0	5	3	2	2	2
	Saldo	+ 1	+ 3	+ 2	+ 1	- 1	0	0	- 1
Wolmirstedt gesamt	Lebend- geborene	91	75	98	69	82	77	80	91
	Gestorbene	136	141	144	143	126	132	136	137
	Saldo	- 45	- 66	- 46	- 74	- 44	- 55	- 56	- 46
Wolmirstedt gesamt STALA	Lebend- geborene	94	75	92	69	81	76	81	
	Gestorbene	136	138	144	155	127	132	136	
	Saldo	- 42	- 63	- 52	- 86	- 46	- 56	- 55	

Tabelle 4 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2009 (Quellen /13/ und /14/)

Die Daten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung differieren nicht wesentlich zwischen dem Melderegister der Stadt Wolmirstedt und den Werten des Statistischen Landesamtes. Die im Vergleich günstigeren Werte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften im Vergleich zur Kernstadt entstehen durch eine deutlich geringere Sterberate. Diese ist durch die im Verhältnis zur Kernstadt günstigere Altersstruktur begründet, aber auch auf den Sachverhalt zurückzuführen, dass heute eine Vielzahl der Senioren den Lebensabend in Senioren- und Pflegeheimen verbringt, die ausschließlich in der Kernstadt angesiedelt sind und hierdurch die Sterberate der Kernstadt Wolmirstedt deutlich erhöht ist.

Der Bevölkerungsrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beträgt im Durchschnitt seit dem Jahr 2013 – ca. 50 Personen pro Jahr.

#### Haushalte in der Stadt Wolmirstedt

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

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

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

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

Tabelle 5 Einwohner je Haushalt (Quellen /13/, /17/)

\* Daten Ohrekreis zusammengefasst mit Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde erstmals seit 1995 auch die Anzahl der Haushalte in den Städten und Gemeinden erhoben. Sie stellt sich in Wolmirstedt wie folgt dar:

Haushaltsgröße		1 Per- son	2 Per- sonen	3 Per- sonen	4 Per- sonen	5 Per- sonen	6 und mehr Per- sonen	Haus- halte gesamt	Ø Haus- halts- größe
Stadt Wolmirstedt gesamt	absolut	1843	2199	971	415	73	38	5539	2,11
	%	33,3%	39,7%	17,5%	7,5%	1,3%	0,7%	100%	

Tabelle 6 Haushaltsgrößen in der Stadt Wolmirstedt (Quelle /17/)

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

### 3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Wolmirstedt bis 2030

Als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Wolmirstedt bis zum Jahr 2030 wurde die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /15/ für das Land Sachsen-Anhalt herangezogen. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- die Geburtenquote steigt von 2015 bis zum Jahr 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder / je Frau im gebärfähigen Alter und bleibt danach konstant
- die Lebenserwartung steigt von 2014 bis zum Jahr 2030 um 2,6 Jahre (männlich) und um 2,2 Jahre (weiblich)
- Als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration kurzfristig stark erhöhen, danach bis 2024 in ein Wanderungsdefizit münden und bis 2030 wieder steigen.

Im Vergleich mit den Städten und angrenzenden Gemeinden des Landkreises Börde erwartet die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung für die Stadt Wolmirstedt:

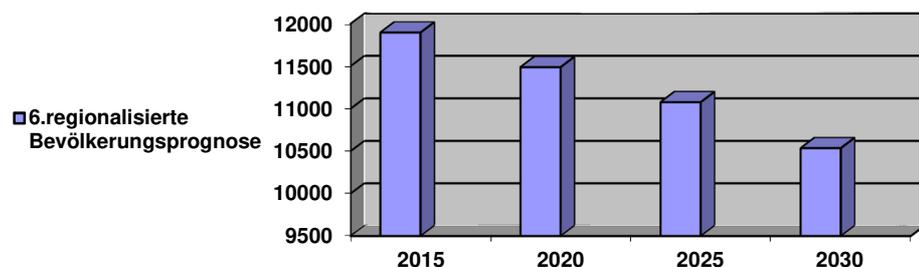
#### Bevölkerungsprognose im Zeitraum 2014 bis 2030

	Bevölkerungsveränderung 2014-2030 in Prozent
Stadt Wolmirstedt	- 10,4 %
Vergleichswerte:	
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg	- 13,3 %
Gemeinde Zielitz	- 13,8 %
Gemeinde Colbitz	- 12,6 %
Gemeinde Niedere Börde	- 14,0 %
Gemeinde Barleben	- 12,9 %
Stadt Haldensleben	- 11,4 %
Stadt Oschersleben	- 10,6 %
Stadt Wanzleben – Börde	- 12,6 %
Landkreis Börde	- 12,4 %

Quelle /15/

Einwohner Wolmirstedt gesamt auf Grundlage der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose	Basisjahr 2014	Jahr 2015	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030
Daten des Statistischen Landesamtes	11502	11620	11235	10833	10306
Daten des Melderegisters	11759	11896	11489	11077	10536
Einwohner gesamt in %	100 %		97,7 %	94,2 %	89,6 %

Tabelle 7 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2014 bis 2030



Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 26.06.2016 als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt. Für die kommunale Entwicklungsplanung bildet sie eine wichtige Orientierung für die Entwicklungsprognosen.

Für Wolmirstedt ist festzustellen, dass die Prognose schlechter ausfällt als die seit dem Anfangsjahr 2014 bis zum Jahr 2016 tatsächlich eingetretenen Entwicklung. Zwischen dem Basisjahr 2014 und 2016 wurde eine Einwohnerabnahme um 24 Einwohner prognostiziert. Tatsächlich ist die Einwohnerzahl um 59 Einwohner gestiegen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Grundlage der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose die Kreisebene bildet, von der die individuellen Abweichungen der Gemeinden abgerechnet bzw. zugerechnet wurden. Wolmirstedt befindet sich im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg und nimmt deutlich stärker an den Entwicklungsprozessen des Verdichtungsraumes Magdeburg teil, als dies in der Prognose berücksichtigt wurde. Weiterhin hat die arbeitsplatzbezogene Migration als ein für die zukünftige Entwicklung wesentlicher Sachverhalt in der Prognose keine Berücksichtigung gefunden. Es wird erwartet, dass zukünftig eine arbeitsplatzorientierte Zuwanderung stattfinden wird. Insofern ist die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose als Beurteilungsgrundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung nur eingeschränkt verwendbar.

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

Trotz der vorstehenden Bedenken soll zunächst die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose als Prognosegrundlage verwendet werden, da alternativ geeignete Prognosen nicht vorliegen. Ergänzend sollen für die zukünftige Entwicklung entsprechende Entwicklungsspielräume gelassen werden, die bei einer abweichenden positiven Entwicklung eine Bedarfsdeckung gewährleisten. Zu berücksichtigen sind dabei die tatsächlich eingetretenen Abweichungen zwischen 2014 bis 2016. Die tatsächliche Einwohnerzahl ist um 83 Einwohner höher als prognostiziert. Diese 83 Einwohner werden der Prognose zugerechnet.

Auf die Ortsteile übertragen stellt sich die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose wie folgt dar:

<b>Einwohner</b>	<b>Stand 2016</b>	<b>Jahr 2020</b>	<b>Jahr 2025</b>	<b>Jahr 2030</b>
Ortschaft Elbeu	828	811	783	745
Ortschaft Farsleben	899	881	850	808
Ortschaft Glindenberg	1.300	1.274	1.229	1.169
Ortschaft Mose	318	312	301	286
Kernstadt Wolmirstedt	8.463	8.294	7.999	7.611
<b>Stadt Wolmirstedt gesamt</b>	<b>11.808</b>	<b>11.572</b>	<b>11.160</b>	<b>10.619</b>

Tabelle 8 Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030 nach Ortschaften

#### Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Stadt Wolmirstedt

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2014 wurde den Belangen der Asylbegehrenden und der Flüchtlinge besonderes Gewicht eingeräumt. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.13 BauGB sind ihre Belange dezidiert bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Weitere Regelungen zur Vereinfachung von Planverfahren beispielsweise zum befristeten Verzicht auf diese wurden in § 246 BauGB in einer weiteren Novelle im Jahre 2015 aufgenommen. Dem Flächennutzungsplan kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu. Auf die Einwohnerentwicklung kann der Umfang der Aufnahme von Asylsuchenden mit dauerhaftem Bleiberecht in Deutschland wesentliche Auswirkungen haben. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Aufnahme während des Asylverfahrens und dem aus der Gewährung von Asyl resultierenden Bedarf. Die aus der Gewährung von Asyl resultierende Zunahme der Einwohner ist in der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose berücksichtigt worden. Da die Flüchtlinge, die über ein Bleiberecht verfügen, in Wohnungen

untergebracht werden sollen, sind sie einwohnerwirksam auch im Sinne der Wohnungsnachfrage.

Die durch die Länder aufzunehmenden Quoten an Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden durch den Königsteiner Schlüssel festgelegt. Das Land Sachsen-Anhalt hat 2,86% der in Deutschland ankommenden Asylbegehrenden und Flüchtlinge aufzunehmen. Diese werden zunächst in der zentralen Aufnahmestelle Halberstadt (ZASt) aufgenommen. Aufgrund ausreichender Kapazitäten findet derzeit keine Verteilung der Asylbegehrenden auf die Landkreise statt. Aufgrund der Erfahrungen der Behörden und der geäußerten Ziele der Asylbegehrenden ist davon auszugehen, dass sich diese auf größere Städte und Ballungszentren orientieren. Für die Stadt Wolmirstedt würde nur eine gezielte Ansiedlung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, die dem Bedarf des örtlichen Arbeitsmarktes entsprechen, zielführend sein, um die bereits vorstehend erläuterten Bedarf an Arbeitskräften zu decken. Hierfür ist es erforderlich, geeignete Wohnungen anzubieten und vorzuhalten. Da im Geschosswohnungsbau in Wolmirstedt ein deutliches Überangebot zu verzeichnen ist, werden hierfür keine zusätzlichen Wohnungen benötigt.

#### Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar und wurde in der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer hohen Prognosegenauigkeit ausgegangen.

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

- Die gewerbliche Entwicklung in der Stadt setzt sich auch im Prognosezeitraum im bisherigen Umfang fort. Das Kaliwerk Zielitz als wichtigster Arbeitgeber entwickelt sich stabil.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden.

Bisher wirkte sich die Entwicklung der Arbeitsplätze in der Region vor allem durch eine Senkung der Arbeitslosenquote aus. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Die Arbeitslosigkeit im Landkreis Börde liegt aktuell bei 7,1%, dem niedrigsten Stand seit 1991. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Lehrkräftemangel, der sich im Prognosezeitraum weiter verschärfen wird.

Gemäß der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose wird die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter bis zum Jahr 2030 in der Stadt Wolmirstedt deutlich zurückgehen.

Einwohnerentwicklung	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030	Abnahme im arbeitsfähigen Alter
Stadt Wolmirstedt	7.552	7.099	6.373	5.690	- 1.862
in % der Gesamtbevölkerung	65,0 %	63,2 %	58,8 %	55,2 %	- 24,6 %
Landkreis Börde	112.780	103.863	93.607	83.558	- 29.222
in % der Gesamtbevölkerung	66,0 %	61,9 %	58,8 %	55,2 %	- 24,6 %

Tabelle 9 Personen im arbeitsfähigen Alter (19-67 Jahre)

Aus der Tabelle ist die deutliche Abnahme der erwerbsfähigen Personen um fast ¼ des derzeitigen Potentials an Erwerbsfähigen zu erkennen.

Von den derzeit in Wolmirstedt wohnenden 7.099 Personen im erwerbsfähigen Alter sind 6.420 Personen erwerbstätig. Dies entspricht einer Erwerbsquote von ca. 55,7% bezogen auf die Gesamtbevölkerung. Die Quote im Landkreis Börde beträgt 54,7% und im Land Sachsen-Anhalt 54,93%. Der Anteil der Erwerbstätigen in Wolmirstedt ist damit überdurchschnittlich hoch und lässt sich nicht wesentlich steigern.

Bei dem prognostizierten Rückgang der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter stehen bei einer Quote von 55,7% sozialversicherungspflichtig beschäftigter Personen im Jahr 2030 für die derzeit vorhandenen 6.420 Arbeitsplätze nur 4.840 Personen zur Verfügung. Dies entspricht einem Rückgang um 1.580 Personen.

Zukünftig ist es von besonderer Bedeutung, junge Menschen an die Region zu binden und qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte auch aus dem Potential anerkannter Flüchtlinge oder durch Zuzug zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen. Dies erfordert die Schaffung von Rahmenbedingungen durch Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauentwicklungsflächen, um diese Potenziale an die Region zu binden.

Der Stadt Wolmirstedt kommt auch eine Bedeutung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum im Verdichtungsbereich Magdeburg in der Nähe des Erholungsraumes der Elbaue und der Colbitz-Letzlinger Heide zu. Für die Ortschaften ist eine auf die Stärkung der Eigenentwicklung orientierte Entwicklung als wesentliches Potential zu erkennen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gerade in den kleineren Ortschaften die Haltekräfte am Ort durch die Eigentumsbindung deutlich stärker ausgeprägt sind als erwartet. Es ist daher besonders wichtig, zukünftigen Haushaltsgründern bedarfsgerecht Wohnraum bzw. Wohnbaubaufläche zur Verfügung zu stellen. Nur dann können die Ausgründungen aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.

Prognose des Anteils ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung insgesamt im Vergleich der Jahre 2015 und 2030

Altersgruppe	2015			2030		
	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Stadt Wolmirstedt	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Stadt Wolmirstedt
unter 20-jährige	14,74 %	15,70 %	15,07 %	15,20 %	14,90 %	14,15 %
20- bis unter 67-jährige	62,93 %	65,00 %	65,00 %	55,18 %	55,20 %	55,20 %
67 Jahre und älter	22,33 %	19,30 %	19,93 %	29,62 %	29,90 %	30,65 %

Tabelle 10 Altersstruktur 2008 und 2030 (Quelle /13/)

Der vorstehenden Prognose der Altersgruppen ist zu entnehmen, dass diese sich in Zukunft verändern wird. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird von derzeit 19,93% auf 30,65% steigen. Hieraus entstehen erhebliche Konsequenzen für die Bedarfsplanungen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Wohnflächenbedarf in Bezug auf altersgruppenspezifische Wohnangebote. Mit dem Seniorenwohnpark Wolmirstedt in der Julius-Bremer-Straße dem Seniorenwohnpark Farsleben und weiteren kleineren Anbietern sowie speziellen Angeboten des Bodelschwingh-Hauses verfügt die Stadt über Angebote, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen und die bedarfsgerecht in Zukunft ausgeweitet werden können.

### Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Stadt Wolmirstedt

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 des Bundes aus dem Jahr 2017 /16/ verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine Abnahme der Haushaltsgrößen von 2,03 auf 1,84 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2030 im Landesdurchschnitt prognostiziert. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für Verdichtungsräume tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum.

Die Stadt Wolmirstedt insgesamt liegt mit 2,11 Einwohnern je belegter Wohnung über dem Landesdurchschnitt. Insbesondere in den Ortschaften Elbeu, Farsleben und Glindenberg ist eine deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Haushaltsgröße vorhanden. Diese resultiert aus der umfangreichen Neubautätigkeit an Einfamilienhäusern. In den vor dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten vollzieht sich derzeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft weiter in den seit dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten fortsetzen, weshalb mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2030 zu rechnen ist. Die Stadt Wolmirstedt geht allgemein von einer Annäherung an den prognostizierten Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2030 aus. Derzeit beträgt der Abstand zum Landesdurchschnitt 0,8 Einwohner/Haushalt. Es wird mit einer Halbierung des Abstandes gerechnet. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 5.648 Haushalten für das Jahr 2030. Trotz der Einwohnerabnahme wird unter Zugrundelegung der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose die Anzahl der Haushalte damit um ca. 50-100 Haushalte zunehmen. Diese Zunahme vollzieht sich kurzfristig bis zum Jahr 2020. Danach wird für die Kernstadt Wolmirstedt eine leichte Abnahme der Anzahl der Haushalte erwartet. In den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose bleibt die Anzahl der Haushalte relativ stabil.

Für die Ortschaften wird folgende Haushaltsentwicklung erwartet:

Haushalte	Stand 2016	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Kernstadt Wolmirstedt	4.037	4.097	4.085	4.048
Elbeu	385	397	398	396
Farsleben	418	433	433	430
Glindenberg	605	621	624	622
Mose	149	152	153	152
<b>Σ Stadt Wolmirstedt</b>	<b>5.596</b>	<b>5.700</b>	<b>5.693</b>	<b>5.648</b>

Tabelle 11 Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2030 nach Ortschaften

### **3.3. Wohnbauflächen**

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

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- reine Wohngebiete (WR)
- allgemeine Wohngebiete (WA)
- besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung /9/ (Ziel 28) sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte zu entwickeln.

### 3.3.1. Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand wurde im Rahmen des Zensus 2011 erhoben /18/. Folgender Wohnungsbestand wurde in der Stadt Wolmirstedt am 09.05.2011 festgestellt:

Bestand Wohnungen	6.310 Wohnungen
bewohnte Wohnungen	5.711 Wohnungen
leerstehende Wohnungen	599 Wohnungen
Eigentumswohnungen und -häuser	2.311 Wohnungen
Mietwohnungen	3.377 Wohnungen
Ferien- und Freizeitwohnungen	23 Wohnungen

Tabelle 12 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quelle /18/)

Aus diesen Erhebungen können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden: Die Eigentumsquote liegt in Wolmirstedt mit 36,6% deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Börde mit 51,7% und unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt mit 37,5%.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Stadt Wolmirstedt beträgt 80,8 m<sup>2</sup>. Sie weicht nur wenig vom Landesdurchschnitt von 78,9 m<sup>2</sup> je Wohnung ab. Der Wohnungsleerstand entspricht mit 9,5% dem Landesdurchschnitt.

Anhand der Baufertigstellungen und der Wohnungsabgänge durch Abbruch im Rahmen des Stadtumbaus wurde der Bestand bis zum 31.12.2016 fortgeschrieben. In den Jahren 2011 bis 2013 wurden insgesamt 258 Wohnungen abgerissen. Seit dem Zensus 2011 wurden 84 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 101 Wohnungen in Einfamilienhäusern neu errichtet. Am 31.12.2016 betrug der Wohnungsbestand 6.237 Wohnungen.

Die Anzahl der Haushalte ist nahezu gleich geblieben, so dass der Leerstand nur um 73 Wohnungen trotz dem Abriss von 258 Wohnungen in diesem Zeitraum verringert werden konnte.

	Stadt Wolmirstedt
Leerstand Wohnungen Fortschreibung Zensus Stand 31.12.2016	426
Fluktuationsreserve in Mehrfamilienhäusern 3% der Mietwohnungen	101
Fluktuationsreserve in Einfamilienhäusern 2% der Einfamilienhäuser	46
verbleibender dauerhafter Leerstand	279
dauerhafter Leerstand im Geschosswohnungsbau	230
dauerhafter substanzbedingter Leerstand	35
Leerstand nicht verifizierbar	14

Tabelle 13 Wohnungsleerstand

Das Wohnungsangebot in Wolmirstedt ist durch ein strukturelles Ungleichgewicht gekennzeichnet. Nur 36,6% der Wohnungen sind Einfamilienhäuser. Dies bleibt deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Börde von 51,8%.

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich in Wolmirstedt auf Plattenbauwohnungen. Im Rahmen des Programmes Stadtumbau Ost wurden bis zum Jahr 2014 vier (von sieben) zehngeschossigen Wohnblocks und fünf fünfgeschossige Plattenbauten abgebrochen bzw. teilrückgebaut. Insgesamt wurden hierdurch das Angebot im Geschosswohnungsbau um 560 Wohnungen reduziert. Ein weiterer Rückbau vor allem der zehngeschossigen Gebäude ist erforderlich. Hierdurch wird der Wohnungsbestand weiter reduziert werden, das Stadtentwicklungskonzept stellt einen weiteren Rückbaubedarf von Wohnungen mit einfachem Ausstattungsgrad im Geschosswohnungsbau jährlich fest. Hieraus ist zu schlussfolgern:

Die Angebotsstruktur an Wohnungen entspricht nicht der Nachfrage. Einem deutlichen Angebotsüberhang einfach ausgestatteter Wohnungen im Geschosswohnungsbau steht ein deutlich unterdurchschnittliches Angebot an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und von hochwertigen Wohnungen im Geschosswohnungsbau gegenüber. Dies erfordert den weiteren Rückbau einfacher Geschosswohnungsbauten und einen Ersatz durch hochwertigere Wohnungen, da diese Wohnformen in der Regel in kleineren Gebäuden realisiert werden, ist hiermit eine Reduktion des Angebotes an Wohnungen im Geschosswohnungsbau verbunden. Weiterhin ist ein Bedarf an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau erkennbar.

### 3.3.2. Wohnbauflächen im Bestand

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

Folgende Bebauungspläne mit Wohnbauflächen und Bauflächen mit Wohnungsanteil sind in der Stadt Wolmirstedt rechtsverbindlich:

Ortschaft	Bebauungsplan Nr.	Bezeichnung	rechtsverbindlich seit	Art der baulichen Nutzung
Elbeu	2/92	Wohngebiet Elbeu in der Fassung der 1. Änderung vom 16.03.1999, 26.11.2009	17.03.1995	WA / MI
Wolmirstedt	3/92	August-Bebel-Straße / Samsweger Str. / Geschwister-Scholl-Straße	15.02.1998	WB / WA
Wolmirstedt	4/92	Wohngebiet Colbitzer Straße	15.04.1994	WA
Wolmirstedt	5/92	Wohngebiet Rogätzer Straße / Grüner Weg (Fassung der 1. Änderung vom 16.03.1994)	15.09.1994	WA
Wolmirstedt	6/92 1A	Wohngebiet Lindhorster Weg Teil 1A	28.06.2009	WA
Wolmirstedt	6/92 1B	Wohngebiet Lindhorster Weg Teil 1B	15.01.2012	WA
Wolmirstedt	6/92 1C	Wohngebiet Lindhorster Weg Teil 1C	22.05.2016	WA
Wolmirstedt	6/92 1D	Wohngebiet Lindhorster Weg Teil 1D	Satzungsbeschluss	WA
Wolmirstedt	6/92 2	Wohngebiet Lindhorster Weg / Heidbergstraße Teil 2	28.06.2009	WA
Wolmirstedt	9/95	Wohngebiet Westlich Lindhorster Weg	16.04.1998	WA
Wolmirstedt	11/97	Neue Straße	16.12.2002	WA
Wolmirstedt	14/96	Erweiterung Wohngebiet Colbitzer Straße	25.09.1997	WA
Wolmirstedt	15/98	Wohngebiet Bleicher Weg	15.10.2001	WA
Wolmirstedt	16/98	An der Industriebahn	15.05.2001	WA
Mose	17/01	Darrweg Mose	17.03.2003	WA
Mose	19/03	Wohngebiet Am Teich	15.06.2004	WA
Mose	21/04	Am Pumpenhaus	16.09.2004	WA
Wolmirstedt	25/07	Wohngebiet Akazienweg	28.06.2009	WA
Wolmirstedt	27/08	Friedensstraße / Gipfelstraße	12.12.2010	WA /WB
Elbeu	26/07	Elbeu Siedlung	15.01.2009	WA
Elbeu	30/15	Magdeburger Straße Elbeu	04.06.2017	WA
Wolmirstedt	31/15	Alte Kegelhalle Bahnhofstraße	Satzungsbeschluss	WA

Ortschaft	Bebauungsplan Nr.	Bezeichnung	rechtsverbindlich seit	Art der baulichen Nutzung
Wolmirstedt	VEP	vorhabenbezogener Bebauungsplan Vor dem Burgschen Tore / Neuer Weg	01.02.1998	WA
Mose	VEP	vorhabenbezogener Bebauungsplan Mose Farsleber Straße	15.11.2002	MI
Mose	VEP	vorhabenbezogener Bebauungsplan Backofenbreite Mose	15.04.1994	WA
Farsleben	ohne Bezeichnung	Zum Hohen Stein	10.10.2005	WA
Glindenberg	G2/92	östlich der Gartenstraße, südlich der Elbstraße, westlich des Schlafdeiches	15.12.1994	WA

Tabelle 14 Bebauungspläne mit Wohnbauflächen

Die in Farsleben aufgestellten Bebauungspläne Am Sportplatz und Weizenbreite sind nicht rechtsverbindlich geworden. Die Gebiete sind jedoch vollständig bebaut.

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

- Wolmirstedt
  - Straße der Deutschen Einheit (Geschosswohnungsbau)
  - Samsweger Straße / Meseberger Straße (Geschosswohnungsbau)
  - Geschwister-Scholl-Straße (Geschosswohnungsbau)
  - Bauernweg / Heidbergstraße (Einfamilienhäuser)
  - Gipfelstraße / Friedensstraße (überwiegend Wohnungen Altbau)
  - Triftstraße / Julius-Bremer-Straße / Bahnhofstraße / Burgstraße (Altbau, Geschosswohnungsbau)
  - Bandaustraße (Einfamilienhäuser)
  - Schachtstraße / Zielitzer Straße (Einfamilienhäuser)
  - Bergbreite / Heinrichsberger Straße bis Seegrabenstraße (Einfamilienhäuser)
  - westlich der Elbeuer Straße
  - Gartenstraße / Angerstraße
- Elbeu
  - nördlich der Jersleber Straße
  - Siedlung
  - Neubauernsiedlung
- Farsleben
  - Neue Straße / Konsumstraße
  - Viererblöcke
  - Nördliche Weinbergstraße
  - beiderseits des Schricker Weges
- Glindenberg
  - Kurze Straße / Krugberg
  - östlich der Ohrestraße
  - Siedlung Schiffshebewerk

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

### 3.3.3. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche

#### Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

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

Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m<sup>2</sup>/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m<sup>2</sup>/Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden jedoch nicht festgestellt. Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Diesem Prozess entgegenzuwirken ist nur beschränkt möglich, da hierdurch Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsschichten zu erwarten wären. Weiterhin trägt die Bindung an die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.

Die vorstehend dargelegten Sachverhalte unterstützen die Prognose zur deutlichen Verringerung der Haushaltgröße bis 2030. Sie belegen jedoch auch, dass hieraus keine gesteigerte Nachfrage nach Kleinwohnungen zu erwarten ist, sondern die nachgefragten Wohnungsgrößen sich trotz Verringerung der Haushaltgröße nicht wesentlich verändern werden.

#### Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

Die derzeit angebotenen Wohnformen in Wolmirstedt entsprechen nicht der Nachfrage nach Wohnraum im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Einem Leerstand von 426 Wohnungen an im Geschosswohnungsbau steht eine wachsende Nachfrage nach Einfamilienhäusern gegenüber. Zu diesem Ergebnis kommt in Bezug auf den Landkreis Börde auch die empirica Prognose für langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt. /20/

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

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

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

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass einem erheblichen Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine weitere Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosezeitraum gegenüber steht. Da der Verdichtungsraum wesentlich durch die Entwicklung in

der angrenzenden Landeshauptstadt Magdeburg geprägt wird, sind die Prognosen für Wolmirstedt zwischen den vorstehenden Werten des Landkreises Börde und der Landeshauptstadt Magdeburg anzunehmen.

Um den strukturellen Fehlbedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermitteln, wurde die Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum von 2007 bis 2016 ausgewertet, einem Zeitraum in dem die Einwohnerzahl der Stadt Wolmirstedt von 12.923 auf 11.808 Einwohner abgenommen hat. Der in diesem Zeitraum ermittelte Bedarf resultiert daher nicht aus einer deutlichen Zuwanderung, sondern war im Gegenteil mit einer deutlichen Abwanderung verbunden. Dieser Umfang an Bauflächen sollte daher im Planungszeitraum mindestens zur Verfügung stehen.

Folgender Wohnungsneubau war im Einfamilienhausbau zu verzeichnen:

Jahr	erteilte Baugenehmigungen Wolmirstedt gesamt	erteilte Baugenehmigungen Kernstadt Wolmirstedt	erteilte Baugenehmigungen Elbeu	erteilte Baugenehmigungen Farsleben	erteilte Baugenehmigungen Glindenberg	erteilte Baugenehmigungen Mose
2007	23	12	0	1	9	1
2008	19	12	1	3	3	0
2009	25	21	1	1	0	2
2010	15	12	2	0	1	0
2011	12	7	2	1	2	0
2012	13	8	1	2	2	0
2013	25	10	8	2	4	1
2014	25	15	7	2	1	0
2015	24	9	9	2	2	2
2016	27	18	5	2	2	0
Ø pro Jahr	20,8	12,4	3,6	1,6	2,6	0,6

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

Der jährliche Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Stadt Wolmirstedt lag im Zeitraum von 2007 bis 2016 bei ca. 20,8 Bauplätzen pro Jahr. Hiervon entfielen 12,4 Bauplätze pro Jahr auf die Kernstadt Wolmirstedt.

In Auswertung der Einfamilienhausbautätigkeit ist festzustellen, dass in Elbeu eine nicht allein aus dem Ort abzuleitende Bautätigkeit stattfand. Sie ist auf den Umfang der erschlossenen Baugrundstücke im Wohngebiet Elbeu zurückzuführen, der der Deckung des Bedarfes der Kernstadt Wolmirstedt diene. Der Ortschaft Elbeu kann daher auf Grundlage dieser Daten kein konkreter Bedarf zugeordnet werden. Da Elbeu räumlich mit der Kernstadt verbunden ist, wird der Bedarf mit der Kernstadt Wolmirstedt zusammen ermittelt.

Im Stadtentwicklungskonzept wurde außerdem ermittelt, dass auch die Angebotsstruktur an Wohnungen im Geschosswohnungsbau nicht der Nachfrage entspricht. Einem deutlichen Angebotsüberhang einfach ausgestatteter Wohnungen steht ein deutlich unterdurchschnittliches Angebot von hochwertigen Wohnungen im Geschosswohnungsbau gegenüber. Dies erfordert den weiteren Rückbau einfacher Geschosswohnungsbauten und einen Ersatz durch hochwertigere Wohnungen. Da diese Wohnformen in der Regel in kleineren Gebäuden realisiert werden, ist hiermit eine Reduktion des Angebotes an Wohnungen im Geschosswohnungsbau verbunden. Der Ersatz erfolgt in der Regel auf den Grundstücken der abzureißenden Plattenbauten. Ein Wohnbauflächenbedarf ist somit hieraus nicht abzuleiten.

### 3.3.4. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Ortschaften der Stadt Wolmirstedt wird durch folgende Determinanten bestimmt:

- Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis 2030  
Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Stadtgebiet ein Einwohnerrückgang um 1179 Einwohner bis zum Jahr 2030 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird sich jedoch voraussichtlich um ca. 52 Haushalte erhöhen, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist.

- struktureller Wohnungsbedarf  
Wie bereits unter Punkt 3.3.2. dargestellt, besteht ein struktureller Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf resultiert in allen Ortschaften zunächst aus dem Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser und dem Minderbedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Mit dieser Bedarfsänderung ist eine deutliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner verbunden.

Die Tendenz zu einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner resultiert aus einer Entwicklung, die in vielen Orten mit Einfamilienhausgebieten, die nach 1990 errichtet wurden, erkennbar ist. Mit der Erstbesiedelung ziehen in die Einfamilienhausgebiete in der Regel Familien mit Kindern ein, deren Kinder später eigene Familien gründen. Zurück bleiben die Elternpaare. Die Einwohnerdichte sinkt hierdurch bei diesen Einfamilienhausgebieten regelmäßig ca. 10 bis 25 Jahre nach dem Erstbezug deutlich, die Wohnfläche pro Einwohner steigt beträchtlich an. Um die Kinder bei der Gründung neuer Familien am Ort zu halten, sind Angebote für neue Wohnungen erforderlich, da aufgrund relativ einheitlicher Altersstrukturen nicht in gleichem Umfang durch Sterbefälle Wohnungen frei werden. Aufgrund günstiger Rahmenbedingungen für die Baufinanzierung konzentriert sich die Nachfrage jüngerer Bevölkerungsgruppen im ländlichen Raum überwiegend auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Für die Beurteilung des daraus entstehenden Bedarfs bietet die Neubautätigkeit der letzten Jahre eine beurteilungsrelevante Grundlage, die durch die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 /21/ bestätigt wird.

Ziel der Stadt Wolmirstedt ist es, junge Familien, die sich aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen.

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

#### Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030

Jahr	Wolmirstedt gesamt	Kernstadt Wolmirstedt und Elbeu	Farsleben	Glindenberg	Mose
2007 - 2016 durchschnittliche jährliche Bautätigkeit	20,8 Wohnungen	16 Wohnungen	1,6 Wohnungen	2,6 Wohnungen	0,6 Wohnungen
Bedarf im 15 Jahreszeitraum	312 Wohnungen	240 Wohnungen	24 Wohnungen	39 Wohnungen	9 Wohnungen
Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	109 Wohnungen	71 Wohnungen	15 Wohnungen	19 Wohnungen	4 Wohnungen
angenommener Bedarf	312 Wohnungen	240 Wohnungen	24 Wohnungen	39 Wohnungen	9 Wohnungen

Tabelle 17 Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Ortschaften

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

### 3.3.5. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Stadt Wolmirstedt und in den Ortschaften wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben.

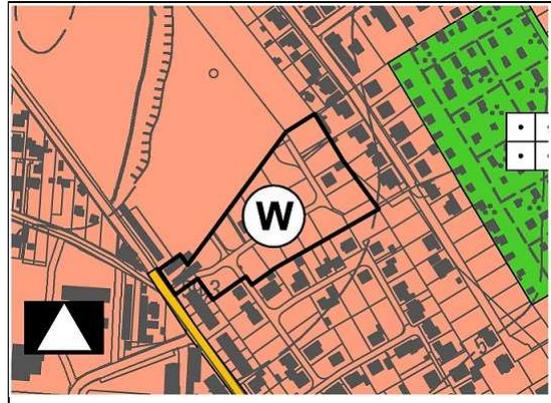
Wohnbauflächenreserven bestehen in folgenden Bebauungsplänen für Wohn- und Mischgebiete:

Ortsteil	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Baugrundstücke gesamt	davon voll erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Wolmirstedt	Nr.6/92 - 1C Lindhorster Weg (3. Bauabschnitt)	3	3	0	0
Wolmirstedt	Nr.6/92 - 1D Lindhorster Weg (4. Bauabschnitt)	32	0	32	0
Wolmirstedt	Nr.6/92 - 2 Lindhorster Weg	5	0	5	0
Wolmirstedt	Nr.9/95 Westlich Lindhorster Weg, Gänsebreite	14	0	4	10
Wolmirstedt	Nr.31/15 Alte Kegelhalle	8	0	3	5
Elbeu	Nr.2/92 Wohngebiet Elbeu	37	37	0	0
Elbeu	Nr.30/15 Magdeburger Straße	2	0	2	0
<b>Σ Wolmirstedt und Elbeu</b>		<b>101</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>15</b>
Mose	Nr.17/01 Darrweg	1	1	0	0
Mose	Nr.21/04 Am Pumpenhaus	2	2	0	0
<b>Summe gesamt</b>		<b>104</b>	<b>43</b>	<b>46</b>	<b>15</b>

Tabelle 18 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

## Baugebiete

- Wolmirstedt Bebauungsplan Nr.6/92 - 1C  
Lindhorster Weg Teil 1C
  - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - rechtsverbindlich seit 22.05.2016
  - verbindlicher Vertrag mit einem Erschließungsträger
  - voll erschlossen
  - derzeit in Bebauung
  - 3 freie Baugrundstücke Stand 2017



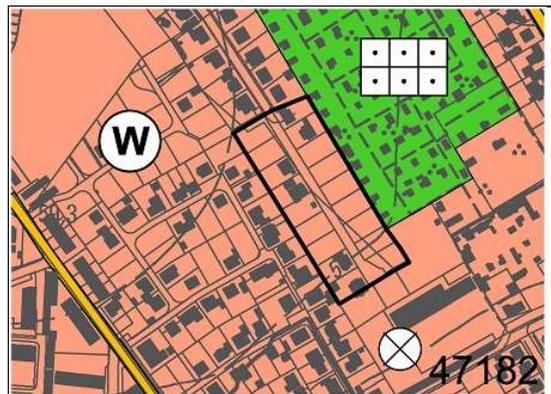
TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Wolmirstedt Bebauungsplan Nr.6/92 - 1D  
Lindhorster Weg Teil 1C
  - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - Satzungsbeschluss 28.09.2017 (noch nicht bekannt gemacht)
  - Vertrag mit einem Erschließungsträger
  - Erschließung erfolgt kurzfristig
  - 32 freie Baugrundstücke Stand 2017



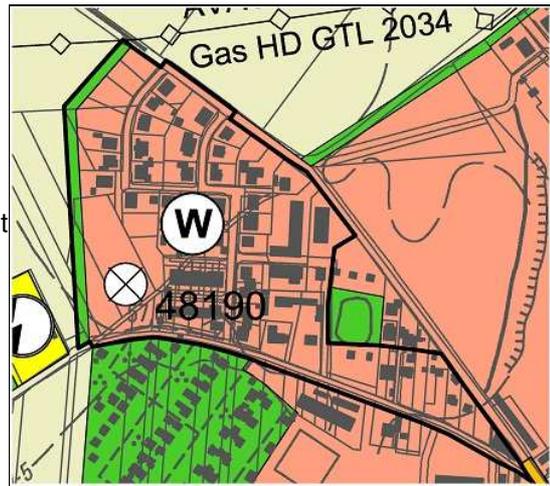
TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Wolmirstedt Bebauungsplan Nr.6/92 - 2  
Lindhorster Weg / Heidbergstraße
  - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - rechtsverbindlich seit 28.06.2009
  - Teilerschließung
  - verbindlicher Vertrag mit einem Erschließungsträger
  - derzeit in Bebauung
  - 5 freie Baugrundstücke Stand 2017



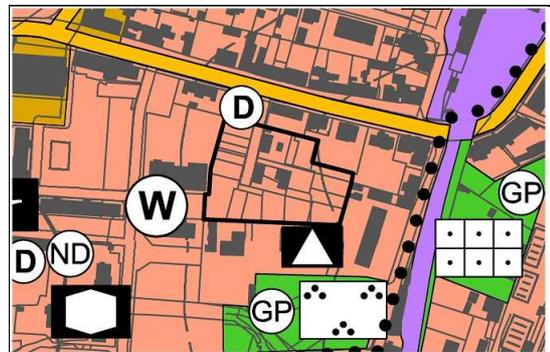
TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Wolmirstedt Bebauungsplan Nr.9/95  
Westlich Lindhorster Weg
  - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - rechtsverbindlich seit 16.04.1998
  - Erschließung nur teilweise ausgeführt
  - 4 teilerschlossene Baugrundstücke, derzeit nicht bebaubar da Schallschutzwall fehlt
  - 10 nicht erschlossene Baugrundstücke mit Bodenbelastungen (ehemaliges Heizwerk)



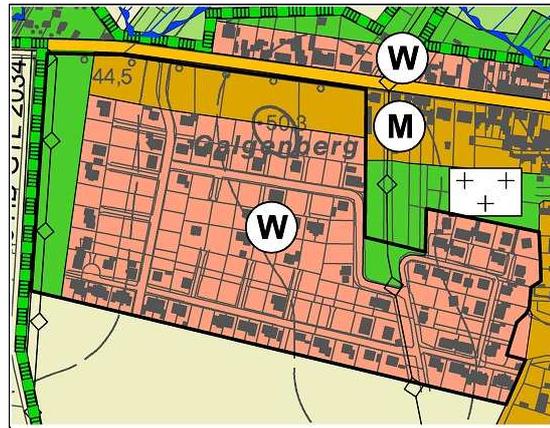
TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Wolmirstedt Bebauungsplan Nr.31/18  
Alte Kegelhalle Bahnhofstraße
  - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
  - Satzungsbeschluss 01.12.2016
  - Erschließung durch den Vorhabenträger vorgesehen
  - 8 freie Baugrundstücke



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Elbeu Bebauungsplan Nr.2/91  
Wohngebiet Elbeu
  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 17.03.1995, 1.Änderungsverfahren vom 16.03.1999
  - verbindlicher Vertrag mit einem Erschließungsträger
  - voll erschlossen
  - 37 freie Baugrundstücke (davon 25 Baugrundstücke reserviert)



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Elbeu Bebauungsplan Nr.30/15  
Magdeburger Straße
  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 04.06.2017
  - erschlossen
  - 2 freie Baugrundstücke



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

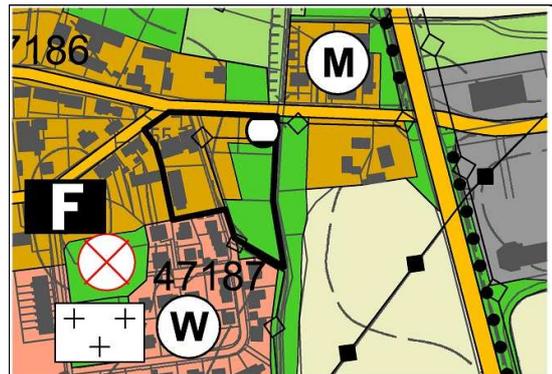
- Farsleben keine freien Baugrundstücke in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Glindenberg keine freien Baugrundstücke in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

- Mose Bebauungsplan Nr.17/01 Darrweg
  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 17.03.2003
  - Erschließung abgeschlossen
  - 1 freies Baugrundstück



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Mose Bebauungsplan Nr.21/04  
Am Pumpenhaus
  - Mischgebiet
  - rechtsverbindlich seit 16.09.2004
  - Erschließung abgeschlossen
  - 2 freie Baugrundstücke



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

In der Gesamtstadt Wolmirstedt bestehen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Bauflächenreserven für 104 Bauplätze. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass 14 Bauplätze im Bebauungsplan Nr.9/95 Westlich Lindhorster Weg nur eingeschränkt für eine Bebauung geeignet sind, da teilweise sanierungsbedürftige Bodenbelastungen vorhanden sind.

### innerörtliche Baulandreserven

Folgende nach § 34 BauGB zu beurteilenden innerörtlichen Baulandreserven sind in Wolmirstedt und den Ortschaften vorhanden:

- In der Stadt Wolmirstedt bestehen innerörtliche Freiflächen an den Standorten der abgebrochenen Geschosswohnungsbauten.
  - Geschwister-Scholl-Straße / August-Bebel-Straße südlich des Kreisverkehrsplatzes
  - Geschwister-Scholl-Straße / Samsweger Straße südwestlich des Kreisverkehrsplatzes
  - Geschwister-Scholl-Straße / Fabrikstraße (ehemaliger Ohrezehner)
  - Geschwister-Scholl-Straße / Heinrich-Heine-Straße (abgebrochener Block)
  - Julius-Bremer-Straße (abgebrochener Block)

Die vorstehenden Flächen eignen sich aufgrund der zentralen Ortslage überwiegend an der mehrgeschossig bebauten Geschwister-Scholl-Straße nicht oder nur in geringem Umfang für eine Einfamilienhausbebauung. Die Stadt strebt hier eine Bebauung mit mindestens zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise an, die den Bedarf an hochwertigen Wohnungen im Geschosswohnungsbau decken. Als Beispiel hierfür wurde bereits ein Wohnblock Geschwister-Scholl-Straße 8 bis 12 teilrückgebaut. Weitere neue Geschosswohnungsbauten werden derzeit an der Geschwister-Scholl-Straße nördlich der Gipfelstraße errichtet. Durch die Ersatzbauten soll ein weiterer Rückbau ermöglicht werden. Hiermit ist neben der Reduktion der Anzahl der Wohnungen insgesamt ein deutliches Sinken der Wohndichte zu erwarten. Die Flächen werden daher für diesen Zweck trotz des erforderlichen Abbaus der Anzahl von Wohnungen in Geschosswohnungsbauten benötigt. Weiterhin besteht die Möglichkeit, diese zentrumsnahen Flächen für seniorengerechtes Wohnen zu nutzen. Die Fläche an der Julius- Bremer-Straße ist für die Errichtung eines Drogeriemarktes vorgesehen.

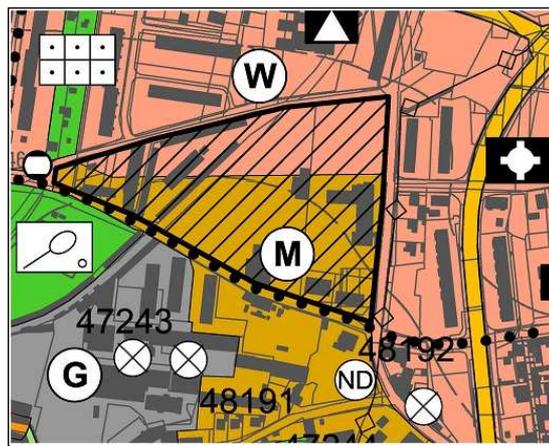
An weiteren nach § 34 BauGB bebaubaren, innerörtliche Bauflächen sind vorhanden:

- |                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Glindenger Straße nördlich Quetchen | 2 Bauplätze        |
| - Gartenstraße                        | 2 Bauplätze        |
| - Elbeuer Straße                      | 1 Bauplatz         |
| - An der Industriebahn                | <u>2 Bauplätze</u> |
|                                       | 7 Bauplätze        |

Weitere innerörtliche Baulandentwicklungsmöglichkeiten, für die jedoch das Erfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen besteht, sind an folgenden Stellen vorhanden:

1. ehemaliges Kreiskrankenhaus zwischen Meseberger Straße, Heinrich-Heine-Straße und Schwimmbadstraße (Eigentum Stadt Wolmirstedt)

Für die Flächen des ehemaligen Kreiskrankenhauses soll ein Nachnutzungskonzept erarbeitet werden, welches neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnbauflächen für seniorengerechtes Wohnen und Bauplätze für Einfamilienhäuser beinhaltet. Alternative Überlegungen zielen auf eine Mischung aus Wohnen und Einzelhandel. Für den Einfamilienhausbau ist die zentral in Wolmirstedt gelegene Fläche nur in geringem Umfang vorgesehen. Es wird eingeschätzt, dass ca. 20 Einfamilienhausbauplätze entstehen können. Die Untersuchung der Nutzungsvarianten erfolgt im Rahmen einer gesonderten Konzeption.

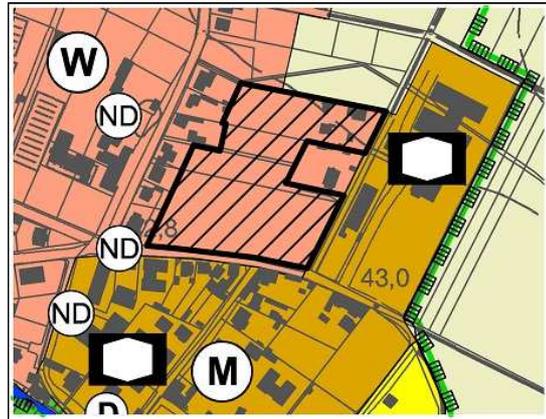


TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Größe der Fläche im Wohngebiet: 1,62 ha, ca. 20 Grundstücke (Teilfläche)

2. ehemalige Lederfabrik an der Angerstraße

Für die Fläche wird bereits seit mehreren Jahren eine Nachnutzung für den Einfamilienhausbau angestrebt. Die Böden wurden überwiegend saniert. Die Stadt Wolmirstedt strebt weiterhin eine Entwicklung als Wohnbaufläche an. Auf diesen Flächen könnten ca. 25 Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Durchführung der Maßnahme ist ungewiss, da der Eigentümer der Grundstücke bisher keine Aktivitäten zur Durchführung der Erschließung des Gebietes unternommen hat. Die Fläche wird daher nur teilweise berücksichtigt.

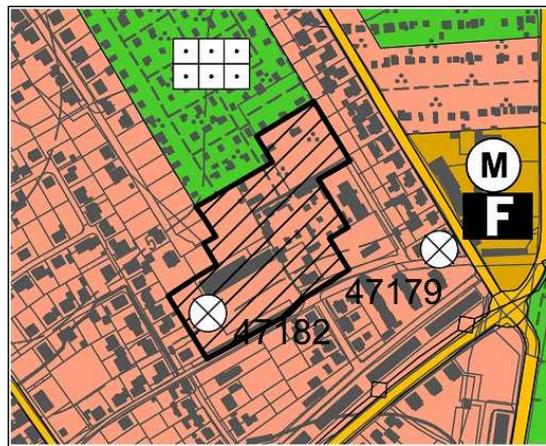


TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Größe der Fläche im Wohngebiet: 1,9 ha,
- ca. 25 Grundstücke (Teilanrechnung 10)

3. Flächen im Umfeld der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte Birkenweg 10 (zwischen Bauernweg und Lindhorster Weg)

Nördlich, westlich und östlich des Betriebsgeländes des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Birkenweg 10 befinden sich Freiflächen, die bisher aus Gründen des Immissionsschutzes nicht durch Wohngebäude genutzt werden konnten. Ziel der Stadt Wolmirstedt ist die Nachnutzung des geplanten Bereiches für Einfamilienhäuser. Zuvor muss jedoch eine Altlastenerkundung und ggf. eine Altlastensanierung durchgeführt werden. Eine kurzfristige Umsetzbarkeit der Zielstellung ist daher nicht gegeben.



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

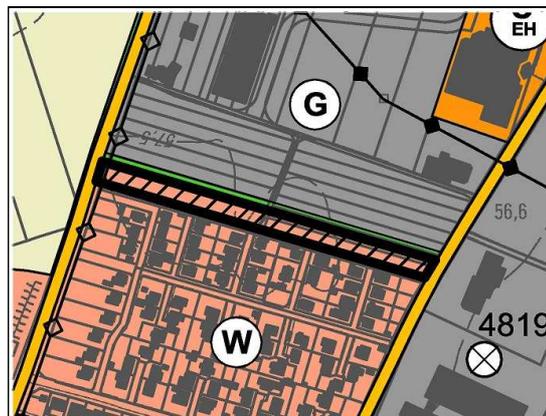
- Größe der Fläche: 2,42 ha
- ca. 25 Grundstücke (Teilanrechnung 10)

4. Flächen am Nordrand der Schachtstraße

Die nach Norden gerichteten Stichstraßen der Schachtstraße verfügen nicht über geordnete Wendeanlagen. Unter Schaffung von Wendehämmern und unter Berücksichtigung einer bestehenden Trinkwasserleitung könnten hier noch ca. 10 Einfamilienhausgrundstücke entstehen.

TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Größe der Fläche: 0,80 ha
- ca. 9 Grundstücke



5. Flächen der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße nördlich der Feuerwehr

Für die Fläche angrenzend an den Bauernweg war bereits der Bebauungsplan Nr.11/94 in Aufstellung. Eine konkrete Umsetzung erfolgte bisher nicht. Die Kleingartenanlage zwischen der Colbitzer Straße und dem Bauernweg ist derzeit bis auf wenige leerstehende Gärten in Nutzung. Mittelfristig besteht ein erheblicher Überhang des Angebotes an Kleingärten. Dieser Leerstand soll durch Steuerung der Neuverpachtung auf Bereiche konzentriert werden, die sich für eine bauliche Nachnutzung eignen. Hierzu gehören die unmittelbar durch den Bauernweg erschlossenen Grundstücksteile und die Flächen, die nördlich an den Einkaufsmarkt angrenzen und durch eine Querverbindung zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße erschlossen werden können.



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

- Größe der Fläche: 1,82 ha
- ca. 20 Grundstücke

6. Flächen der Kleingartenanlage unmittelbar an der Magdeburger Straße in Elbeu

Wie am Bauernweg sind in Elbeu in der Magdeburger Straße Kleingärten vorhanden, die durch die Magdeburger Straße erschlossen werden. Mit Freiwerden dieser Gärten soll das Lagepotential an der Erschließungsstraße für die Errichtung von Einfamilienhäusern genutzt werden.

- Größe der Fläche: 1,68 ha
- ca. 15 Grundstücke



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

innerörtliche Baulandreserven, die nicht im Planungszeitraum zur Verfügung stehen:

- Flächen der Staudengärtnerei Weinreich (ehemals Cohnert) westlich der Neuen Straße nördlich der Angerstraße  
Die betroffenen Flächen sollen im Planungszeitraum für die Gärtnerei weiterhin genutzt werden. Sie stehen für eine Wohnbaunutzung voraussichtlich nicht zur Verfügung.
- gemischte Bauflächen südlich der Angerstraße westlich der Kläranlage  
Die Flächen sind aufgrund des Angrenzens an die Kläranlage nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Sie dienen der Bereitstellung von Entwicklungsflächen für Werkstatteinrichtungen des Bodelschwingh-Hauses

Insgesamt sind somit als innerörtliche Bauflächenreserven für den Einfamilienhausbau in der Kernstadt Wolmirstedt vorhanden:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - nach § 34 BauGB bebaubare Flächen                                 | ca. 7 Bauplätze         |
| - innerörtliche Verdichtung mit Bebauungsplan<br>Krankenhausgelände | ca. 20 Bauplätze        |
| ehemalige Lederfabrik Angerstraße                                   | ca. 10 Bauplätze        |
| ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte Birkenweg 10           | ca. 10 Bauplätze        |
| Flächen im Norden der Schachtstraße                                 | ca. 10 Bauplätze        |
| Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße           | ca. 20 Bauplätze        |
| Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße                         | <u>ca. 15 Bauplätze</u> |
|   | ca. 85 Bauplätze        |

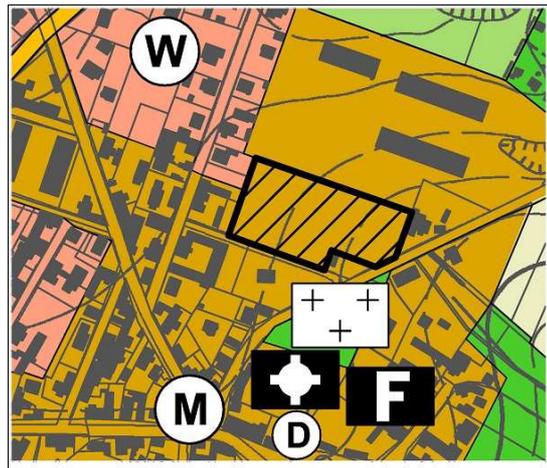
In den Ortschaften Farsleben, Glindenberg und Mose sind folgende innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB vorhanden:

- |                |  |   |
|----------------|--|---|
| • Farsleben:   | zwischen Weinbergstraße und Seeweg und entlang des Weges, neben dem Viererblock                                  | ca. 8 Bauplätze   |
| • Glindenberg: | zwischen Gartenstraße und Breite Straße<br>an der Kurzen Straße<br>am Krokusweg<br>an der Heinrichsberger Straße | ca. 2 Bauplätze<br>ca. 2 Bauplätze<br>ca. 2 Bauplätze<br>ca. 1 Bauplatz |
| • Mose:        | Farsleber Straße   | ca. 6 Bauplätze   |

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in Wohngebieten aber auch in gemischten Bauflächen. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 25 Jahre (von 1990 bis 2015) werden maximal ca. 50% der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt.

Innerörtliche Baulandentwicklungsmöglichkeiten bestehen in den Ortschaften nur in der Ortschaft Farsleben. Hierfür eignet sich die Fläche zwischen dem Seeweg und der Weinbergstraße im Süden der Pferdekoppel. Die Pferdekoppel kann auch nördlich der Ställe verlegt werden.

Größe der Fläche: ,77 ha  
ca. 10 Grundstücke



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

	Wolmirstedt gesamt	Kernstadt Wolmirstedt und Elbeu	Farsleben	Glinden- berg	Mose
innerörtliche Bauplätze § 34 BauGB	29	7	8	7	6
davon voraussichtlich verfügbar	15	4	4	4	3
innerörtliche Verdichtungs- möglichkeiten mit Bebauungs- plan	95	85	10	0	0
Grundstücke in Bebauungs- plangebieten	104	101	0	0	3
vorhandene Bauplätze gesamt	214	190	14	4	6
Bedarf an Bauplätzen	312	240	24	39	9
Bedarfsdeckung an Bauplätzen	-98	- 50	- 10	- 35	- 3

Tabelle 19 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften im Bestand

Die Analyse der bestehenden und bauplanungsrechtlich gesicherten Bauplätze lässt erkennen, dass diese aufgrund des strukturellen Wohnungsdefizites für den Bedarf bis 2030 nicht ausreichen. Schwerpunkt des Bedarfs bildet das Gebiet der Kernstadt. Die im Rahmen der Berechnung aus dem Jahr 2012 erwartete geringere Nachfrage nach Baugrundstücken im Wohngebiet Elbeu hat sich nicht bestätigt. Inzwischen ist ein Großteil des Gebietes bebaut. Von den 37 noch freien Grundstücken sind 25 Grundstücke inzwischen für Käufer reserviert.

Für die Ortschaften Farsleben, Glindenberg und Mose besteht ein Eigenbedarf für die Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken, der nachfolgend behandelt wird.

### **3.3.6. Bauflächenbedarf im Planungszeitraum bis zum Jahr 2030**

Aus der vorstehenden Bedarfsermittlung ist ein strukturbedingter Wohnbauflächenbedarf für die Kernstadt Wolmirstedt und in geringerem Umfang für die Ortsteile Farsleben, Glindenberg und Mose im Planungszeitraum gegeben.

Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Stadt Wolmirstedt und der Gemeinden Farsleben und Glindenberg sehen Wohnbauflächenneuausweisungen an folgenden Standorten vor:

- Wolmirstedt Kernstadt
  - nordwestlich der Baugebiete Colbitzer Straße und Bauernsiedlung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfang von 40,6 Hektar
  - Lindhorster Weg Teil 1E (5.Bauabschnitt) zwischen dem Lindhorster Weg und der Bauernsiedlung auf dem Gelände der ehemaligen LPG und angrenzend daran im Umfang von 3,1 Hektar
  - Wolmirstedter Anger südlich der Glindenger Straße auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfang von 33,91 Hektar
- Elbeu
  - Erweiterung des Wohngebietes Elbeu nach Süden bis an die Kleingartenanlage auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfang von 10,62 Hektar

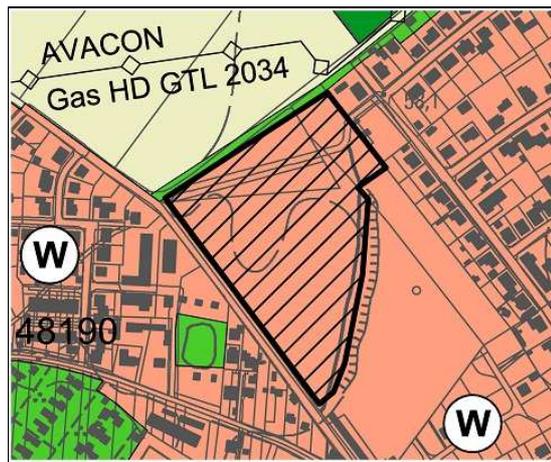
- Farsleben
  - Erweiterung des Baugebietes Hoher Stein nach Norden im Umfang von ca. 1,31 Hektar
- Glindenberg
  - keine weiteren Flächen im Flächennutzungsplan
- Mose
  - Wohngebiet im Norden von Mose im Umfang von 6,3 Hektar
  - Erweiterung des Baugebietes Backofenbreite im Süden von Mose im Umfang von ca. 2,04 Hektar

Die vorstehenden Flächenausweisungen sind vom Umfang und der räumlichen Verteilung auf die Ortslagen nicht erforderlich. Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Darstellungen an den prognostizierten Bedarf und die Beachtung des Vorranges der Innenentwicklung vor einer Expansion in den Außenbereich.

#### Wolmirstedt Kernstadt

- Die Flächen nordwestlich der Baugebiete Colbitzer Straße und Bauernsiedlung werden zurückgenommen. Die Nachfrage nach dieser Lage in der Nähe der Bundesstraße B 189 ist nur gering. Insofern soll jede weitere Ausdehnung vermieden werden.

- Die Bauflächen am Lindhorster Weg waren bereits durch den Bebauungsplan Lindhorster Weg Teil 1 bauplanungsrechtlich gesichert, der bis zum Satzungsbeschluss geführt wurde, jedoch nicht öffentlich bekanntgemacht wurde. Inzwischen ist die Planreife nach § 33 BauGB erloschen, da der Plan nach den Vorschriften des BauGB vor der Neufassung vom 23.09.2004 aufgestellt wurde. Die Teilbereiche 1A, 1B und 1C wurden bereits zur Rechtsverbindlichkeit geführt. Für den Teil 1D wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Die Pläne sind unter den rechtsverbindlichen Planungen angeführt. An den Planungsabsichten des Abschnittes 1E wird weiterhin festgehalten, da dieser das Stadtgebiet im Nordwesten sinnvoll ab-



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

abundet und sich überwiegend auf ehemaligen Sandabbauflächen befindet. Die Fläche hat eine Größe von 3,1 Hektar. Die vorliegenden städtebaulichen Überlegungen ermöglichen die Errichtung von ca. 35 Einfamilienhäusern. Zu berücksichtigen ist hierbei ein großflächiger Bereich für die Niederschlagswasserbeseitigung, da die Flächen aufgrund der Lage in einer ehemaligen Sandabbaustätte tiefer liegen und nicht an die Niederschlagswasserableitung angeschlossen werden können.

→ 3,1 Hektar - 35 Grundstücke

- Die Bauflächen des Wolmirstedter Angers, deren Entwicklung bisher im Umfang von 33,91 Hektar vorgesehen war, werden auf eine straßenbegleitende Bebauung an der Neuen Straße reduziert, die durch die bisher teilausgebaute Straße erschlossen wird.  
→ 0,98 Hektar - 15 Grundstücke



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

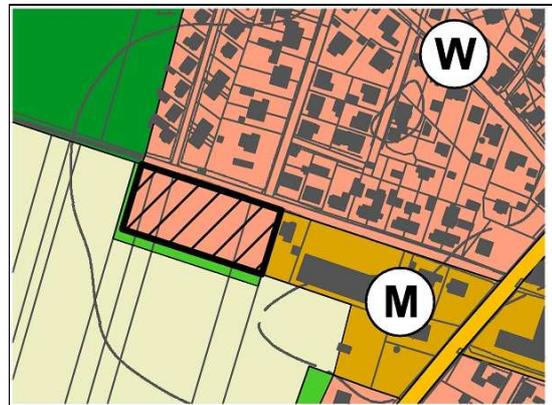
Insgesamt stehen damit für Wolmirstedt und Elbeu ca. 50 Baugrundstücke zur Verfügung. Dies entspricht dem ermittelten Bedarf von ca. 50 Bauplätzen.

#### Elbeu

- vollständige Rücknahme der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung des Wohngebietes Elbeu nach Süden im Umfang von 10,62 Hektar

#### Farsleben

- Entfall der Flächennutzungsplandarstellung für das Wohngebiet Hoher Stein II im Umfang von 1,31 Hektar
- Abrundung der Ortslage auf der Südseite des bereits erschlossenen Birkenweges  
→ 0,62 Hektar - ca. 10 Grundstücke



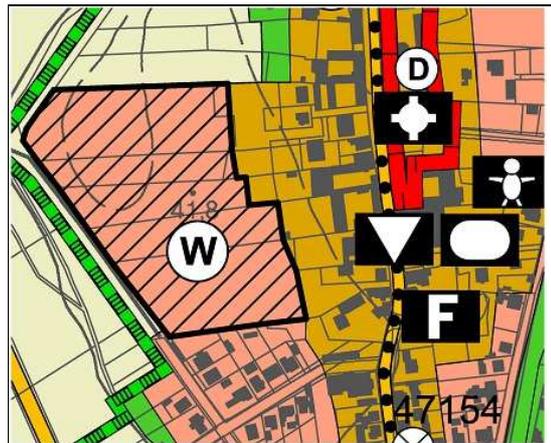
TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

Mit ca. 10 Baugrundstücken kann der bestehende Fehlbestand von 10 Bauplätzen in Farsleben ausgeglichen werden.

Glindenberg

- Westlich der Breiten Straße wurden in den vergangenen Jahren bereits zwei Wohngebäude mit Mietwohnungen und zwei Einfamilienhäuser durch eine neue Straße erschlossen, die eine Erweiterung nach Westen ermöglicht. Hier können ortsnah bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes noch ca. 35 Einfamilienhäuser errichtet werden.

→ 3,53 Hektar - ca. 35 Grundstücke



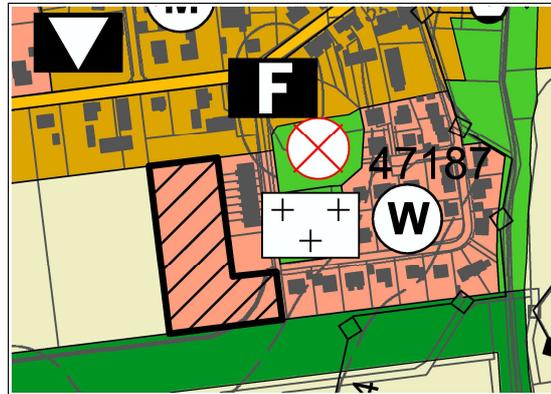
TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

In Glindenberg kann durch die Baugebietsdarstellung ein bedarfsgerechtes Angebot geschaffen werden.

Mose

- Rücknahme der vorgesehenen Entwicklung eines Wohngebietes im Norden im Umfang von 6,3 Hektar
- Teilrücknahme der Erweiterung des Baugebietes Backofenbreite im Süden auf einen Teilbereich im Westen des Gebietes

→ 0,75 Hektar - ca. 8 Grundstücke



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

In Mose besteht hierdurch ein geringes Überangebot an Bauplätzen, dass als unbeachtlich eingestuft wird.

	Kernstadt Wolmirstedt und Elbeu	Farsleben	Glinden- berg	Mose
Bedarf an Bauplätzen	- 50	- 10	- 35	- 3
Bedarfsdeckung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes	50	10	35	+ 8
Bilanz	± 0	± 0	± 0	+ 5

Tabelle 20 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für den Wohnungsbau entsprechen dem berechneten Bedarf.

### **3.4. Gemischte Bauflächen**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

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

- Mischgebiet (MI)
- Dorfgebiete (MD)
- Kerngebiete (MK)
- besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Die Entwicklungsmöglichkeit von Kerngebieten ist dabei auf den zentralörtlichen Versorgungskern von Wolmirstedt beschränkt.

#### Bestand und Planung

Gemischte Bauflächen sind traditionell die Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe, wie sie im 19. Jahrhundert entstanden sind. Die teilweise erheblichen Immissionskonflikte haben dazu geführt, dass gemischte Bauflächen als problembehaftet betrachtet werden. Andererseits ist das Nebeneinander von Wohnen und Handwerk fester Bestandteil urbaner Lebensqualität. Der Wunsch nach Wohnruhe hat dazu geführt, dass sich die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Neubaugebieten meist auf Wohngebiete beschränkt.

Gemischte Bauflächen werden überwiegend auf den bereits bestehenden Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben ausgewiesen.

Folgende Bereiche wurden als gemischte Bauflächen dargestellt:

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
- Ortskern Elbeu an der Magdeburger Straße, Maschenstraße und Ziegeleistraße sowie südlich der Jersleber Straße
- Ortskern Farsleben an der Hauptstraße, Bäckerstraße und Im Winkel einschließlich der Stallanlagen am Seeweg und südlich des Birkenweges
- Ortskern Glindenberg an der Breiten Straße einschließlich der alten Ortserweiterungen an der Heinrichsberger Straße, Wolmirstedter Straße und Nachtweide sowie die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude östlich der Neuen Straße
- Ortskern Mose (teilweise), insbesondere die Bereiche des alten Vorwerks und der Dorfstraße östlich des Vorwerks, des Südabschnittes der Dorfstraße und Neumose mit den ehemaligen Neubauernhäusern sowie die gewerblich und für Wohnen genutzten Teile der ehemaligen Stallanlagen südwestlich von Mose

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

Die Hauptproduktionsstandorte, insbesondere mit Tierhaltung größeren Umfangs, befinden sich bis auf die Rinderhaltung in Farsleben jedoch meist außerhalb der gemischten Bauflächen, innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft wie die Stallanlagen südöstlich von Mose, zwischen Wolmirstedt und Glindenberg und westlich von Farsleben (Kartoffellager). Lediglich in Farsleben ist aufgrund der innerörtlichen Lage die teilweise landwirtschaftlich genutzte Anlage der Rinder-

ställe am Seeweg, in denen auch Pferde gehalten werden, in die gemischten Bauflächen integriert. Auf den Bestandsschutz der Anlagen und gegebenenfalls entstehende Belästigungen wird hingewiesen.

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und öffentlichen Einrichtungen
- Stadtkern Wolmirstedt Flächen mit zentralen Platz, Gipfelstraße zwischen Friedensstraße und Damaschkestraße, Burg und Schlossdomäne als zentrale Innenstadtlage
- Flächen des ehemaligen Krankenhauses zwischen Heinrich-Heine-Straße, Meseberger Straße und Schwimmbadstraße mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen
- Teilflächen der ehemaligen Zuckerfabrik zwischen Schwimmbadstraße und Fabrikstraße, Gemengelage aus teilweise wesentlich störenden Industriebetrieben (Stahlbau) im Gewerbegebiet und Wohnnutzungen
- Flächen des Bodelschwingh-Hauses nördlich und südlich der Angerstraße und an der Ohrestraße einschließlich angrenzender Nutzungen, die Flächen beinhalten Wohnbereiche und die Behindertenwerkstätten

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich weitgehend um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Industriebetriebe (zum Beispiel an der Fabrikstraße) beinhalten. Die Gebiete sind durchaus heterogen strukturiert. Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindliche gewerbliche Entwicklung zu erhalten und mit dem Wohnen verträglich zu gestalten. Hierfür ist eine Zusammenfassung der Gebiete zu größeren gemischten Bauflächen sinnvoller als eine zu starke Differenzierung in Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen, da im Rahmen von gemischten Bauflächen ein gegenseitiger Interessensausgleich besser möglich ist. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

Bisher nicht als gemischte Bauflächen dargestellt waren die Geschäftslagen des Stadtkerns von Wolmirstedt. Mit deren Darstellung als Gemischte Bauflächen verfolgt die Stadt eine nachhaltige Förderung des Stadtzentrums als Geschäftszentrum der Stadt.

### **3.5. Gewerbliche Bauflächen**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in der Stadt Wolmirstedt bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die Stadt Wolmirstedt weist mit ca. 4.010 Arbeitsplätzen bei ca. 2.330 Einpendlern und 4.630 Auspendlern eine für einen zentralen Ort nur unterdurchschnittliche Arbeitsplatzzentralität auf. Dies ist, wie bereits angeführt, auf den für die Region bedeutenden Arbeitsplatzstandort des Kaliwerkes Zielitz und die Auspendler nach Magdeburg zurückzuführen.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56) /9/ ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Hierzu gehört aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Magdeburg auch Wolmirstedt.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Stadt Wolmirstedt betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik und strebt eine Diversifikation des derzeit noch stark auf die Rohstoffgewinnung (Kalisalz) orientierten Arbeitsplatzangebotes im grundzentralen Einzugsbereich von Wolmirstedt an.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Stadt Wolmirstedt sollen neue wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in die dargestellten gewerblichen Bauflächen, bei Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen eingeordnet werden. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet. Deren Festlegung erfolgt erst im Rahmen der Bebauungsplanung. Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.

Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Industriebetriebe, die meist zur Wirtschaftsabteilung Energie und Bergbau der Systematik der Wirtschaftszweige gehören, im Außenbereich zulässig. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Gewinnungsbetriebe für Rohstoffe, die in Wolmirstedt im Norden des Stadtgebietes (Kiessandtagebau Farsleben) und im Süden südlich des Mittellandkanals (Kiessandabbau Meitzendorf) vorhanden sind.

### Bestand

Wie bereits unter Punkt 2.4.1. zur Stadtgeschichte dargelegt, hat sich im 19. Jahrhundert in Wolmirstedt zunächst vor allem die Lederverarbeitung und die Zuckerindustrie entwickelt. Diese Entwicklung vollzog sich vornehmlich in der Nähe der Ohre östlich des Ortskerns an der Angerstraße für die Lederindustrie und westlich des Ortskerns an der Fabrikstraße durch die Zuckerindustrie. Hierbei existierte eine unmittelbare Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen. Erst mit der Entwicklung von Industrie und Gewerbe nördlich der Seegrabenstraße (Kühlhaus) rückten die Betriebe zunehmend von den Wohnbebauungen ab. Die Nutzungskonflikte wurden nach 1990 durch die Schließung des Standortes der Lederfabrik an der Angerstraße entschärft. Die gewerbliche Entwicklung von Wolmirstedt wurde mit den Gewerbegebieten Nord I und II und der Entwicklung an der Glindenger Straße im Norden und Nordosten des Stadtgebietes konzentriert. Weiterhin entwickelte sich südlich des Mittellandkanals ein gewerblicher Standort auf den Flächen angrenzend an die ehemalige Abdeckerei.

Folgende überwiegend gewerblich genutzte Gebiete sind derzeit im Bestand vorhanden:

<b>gewerbliche Bauflächen für die ein Bebauungsplan rechtsverbindlich ist</b>						
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit (letzte Änderung)	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Erschließung
<b>Wolmirstedt</b>						
1. Gewerbegebiet Glindenger Straße - Handwerkerring	1/90 rechtsverbindlich	7,17	4,96	0,43	eingeschränkt geeignet	erschlossen
2. Gewerbegebiet Glindenger Straße II	13/95 25.07.1996	6,49	4,37	0,37	geeignet	erschlossen
3. Erweiterung Gewerbegebiet Glindenger Straße II	20/03 15.08.2004	8,14	8,14	0	geeignet	erschlossen
4. Gewerbegebiet Nord I	1/92 15.04.1992	16,00	11,03	6,81	nicht geeignet	teilweise erschlossen
5. Gewerbegebiet Nord II (4.Änderung)	7/92 rechtsverbindlich	57,06	34,57	14,70	eingeschränkt geeignet	teilweise erschlossen

Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit (letzte Änderung)	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Erschließung
Elbeu						
6. Gewerbegebiet südlich Mittellandkanal (Mast Bau)	12/95 nicht rechtsverbindlich	9,40	9,23	4,46	eingeschränkt geeignet	teilweise erschlossen

Tabelle 21 Gewerbegebiete mit Bebauungsplan

Gebiete ohne Bebauungsplan				
Bezeichnung	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzung
a) Gewerbegebiet Farsleben An den Morgen	8,36	7,12	2,70	nicht geeignet
b) Gewerbegebiet Glindenberg Neue Straße	2,36	2,36	0,34	nicht geeignet
c) Gewerbegebiet Mose an der Bundesstraße B 189	3,21	2,54	0,70	nicht geeignet

Tabelle 22 Gewerbegebiete ohne Bebauungsplan

Im Rahmen der bereits erschlossenen oder teilweise erschlossenen Bebauungspläne stehen in Wolmirstedt gewerbliche Bauflächenreserven im Umfang von 30,51 Hektar zur Verfügung.

#### Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen

- Bebauungspläne Nr.1/90, 13/95 und 20/03 Gewerbegebiete Glindenger Straße - Handwerkkerring einschließlich Erweiterung

freie Bauflächen:  
0,8 Hektar in Bebauungsplänen

wesentliche Betriebe:

- Polytec Plastics Wolmirstedt GmbH
- Neue WMS Flocktechnik GmbH
- Malermeister Müller
- Pfeifer GmbH Melkanlagen
- Produktionsstätte des Bodelschwing-Hauses
- Interfoil Ltd
- HTC Stapler GmbH



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

Das Gewerbegebiet Glindenger Straße - Handwerkerkerring war das erste nach 1990 in Wolmirstedt errichtete Gewerbegebiet. Über die Straße nach Glindenberg, die Ortsumgehung Glindenberg ist die Anschlussstelle Magdeburg Rothensee der Bundesautobahn A 2 gut erreichbar. Im Gewerbegebiet sind neben Bau- und Handwerksfirmen Automobilzulieferer (Wolmirstedter Flocktechnik und Polytec) ansässig.

Das Gewerbegebiet befindet sich innerhalb deichgeschützter Flächen der Ohre. Der linke Ohredeich wurde beim Elbhochwasser 2013 überspült. Bei der Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Ohre wurden die deichgeschützten Flächen nordwestlich der Ohre mit in das Überschwemmungsgebiet einbezogen. Diese Vorgehensweise kann durch die Stadt Wolmirstedt nur akzeptiert werden, wenn ein wirksamer Schutz des Gewerbegebietes an der Glindenger Straße sichergestellt wird. Die Planungsvarianten hierfür werden derzeit durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft geprüft. Favorisiert wird ein Deichbau nördlich des Gewerbegebietes. Es muss zumindest für die bestehenden Betriebe in den wirksamen Bebauungsplänen ein Hochwasserschutz gewährleistet werden. Auf die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen wurde zunächst verzichtet. Lediglich 1,14 Hektar im Norden sind ausschließlich für die Erweiterung der Flocktechnik Wolmirstedt im Norden außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgesehen. Nur bei Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes könnten zukünftig noch südlich der Firma Polytec 7,33 Hektar für eine Erweiterung des Gebietes zur Verfügung stehen.

- Bebauungsplan Nr.7/92 Gewerbegebiet Nord II Wolmirstedt

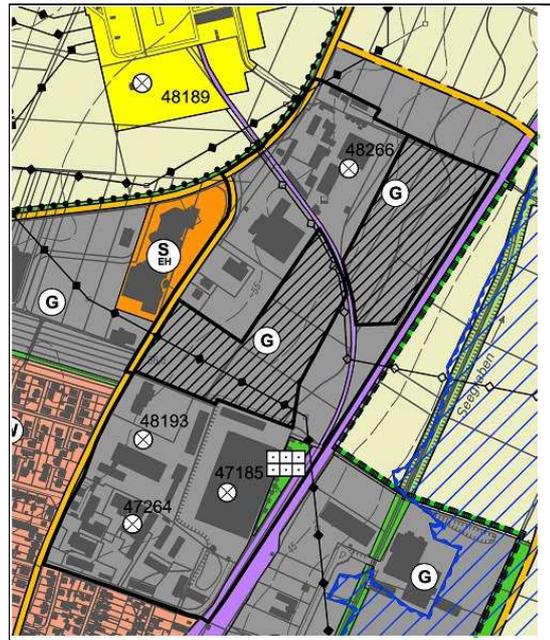
Lage: nördlich der Kernstadt, östlich der Rogätzer Straße

freie Bauflächen: 14,7 ha (5,78 ha sind davon für allgemeine Betriebsstandorte geeignet)

wesentliche Betriebe:

- Lagerhaus Wolmirstedt
- EXXELLIN GmbH
- Reipsch Fußbodenbeläge
- Netto Discounter
- Aldi Discounter
- Frost Elektro-Service
- REPO Center
- EW Elektrobau
- Raiffeisen

TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13



Das Gewerbegebiet Nord II beinhaltet bereits vor 1990 gewerblich genutzte Flächen und Neuausweisungen zwischen den Flächen der Raiffeisen im Norden und dem Kühl- und Lagerhaus im Süden. Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Erschließung der Hinterliegerbereiche durch weitere Erschließungsstraßen und die Vorbereitung einer Nordostspange Wolmirstedt, die in dieser Führung jedoch nicht mehr umsetzbar ist. Auch die Erschließung der Hinterliegerbereiche ist in der festgesetzten Form nicht mehr erforderlich, da sich inzwischen größere Betriebe angesiedelt haben, wodurch sich die Anzahl der erforderlichen Erschließungsstraßen reduziert. Die Raiffeisen beabsichtigt ihren Standort innerhalb des Gebietes an die Rogätzer Straße zu verlegen. Für die Flächen östlich der EXXELLIN GmbH (unmittelbar südlich des Anschlussgleises für das Umspannwerk) ist der Erwerb der Flächen durch die EXXELLIN GmbH für die Vorhaltung langfristiger Betriebserweiterungen vorgesehen. Als Zwischennutzung soll die Einordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen

ermöglicht werden. Diese Flächen stehen daher für allgemeine Betriebsansiedlungen nicht zur Verfügung. Die Flächen nördlich des Anschlussgleises hinter der Raiffeisen sind derzeit nicht erschlossen. Für eine geordnete Erschließung ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden erforderlich, um die Flächen an die Landesstraße L 44 anbinden zu können.

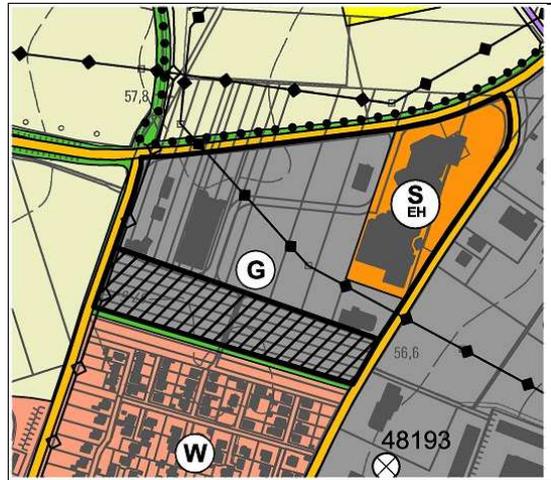
- Bebauungsplan Nr.1/92 Gewerbegebiet Nord I Wolmirstedt

Lage: nördlich der Kernstadt zwischen der Colbitzer Straße und Rogätzer Straße

freie Bauflächen: 3,05 Hektar (nur eingeschränkt nutzbar)

wesentliche Betriebe:

- Lindenpark Wolmirstedt Einkaufszentrum
- Sport- und Freizeitpark (abgebrannt)
- Raststätte B 189
- Polstermöbelverkauf Steinemann
- Autohaus Rusche
- Tankstelle
- Segmentbehälterbau (noch nicht bebaut)



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

Das Gewerbegebiet Nord I umfasst mit dem Lindenpark das wichtigste Einkaufszentrum neben der Innenstadt. Weiterhin sind dort Dienstleistungs- und Handelsbetriebe vorhanden. Die derzeit noch freie Fläche zwischen dem Polstermöbelverkauf Steinemann und dem inzwischen abgebrannten Sport- und Freizeitpark wurde durch die Firma Segmentbehälterbau Wolmirstedt erworben, die beabsichtigt ihren Standort von der Schwimmbadstraße in das Gewerbegebiet zu verlagern. Aufgrund des Angrenzens an Wohnbebauung im Süden des Plangebietes sind die Flächen nur eingeschränkt gewerblich nutzbar. In den angrenzenden Bereichen sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

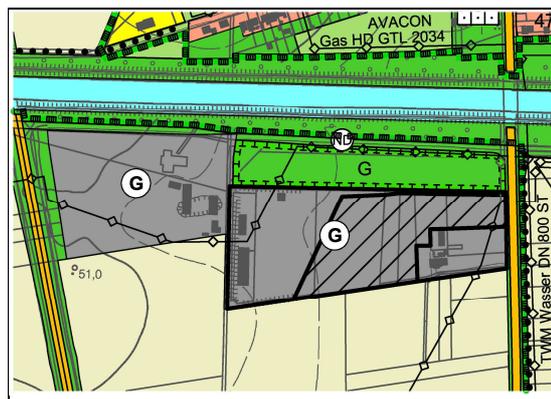
- Bebauungsplan Nr.12/95 Gewerbegebiet südlich Mittellandkanal (MAST Bau)

Lage: südlich des Mittellandkanals zwischen der Bundesstraße B 189 und der Kreisstraße K 1177

freie Bauflächen: 4,46 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Abfallentsorgungsgesellschaft Untere Ohre mbH (außerhalb des Bebauungsplanes)
- RB Baustoffwerke GmbH & Co KG



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

Das Gewerbegebiet südlich des Mittellandkanals umfasst mit der ehemaligen Abdeckerei (heute Abfallwirtschaftshof) bereits vor 1990 baulich genutzte Flächen, an die sich westlich der Standort der MAST Bau GmbH anschloss. Das Gebiet war ursprünglich Bestandteil der Planungen zum Technologiepark Ostfalen. Da sich die Erwartungen bezüglich des Umfangs der Ansiedlungen im Technologiepark nicht erfüllt haben, bildet die Fläche nunmehr einen separaten Siedlungskörper in der Landschaft südlich von Elbeu. Aufgrund der Nähe zur Ortslage Elbeu eignet sich das Gebiet nur für Industriebetriebe, die ausschließlich ebenerdigen

Lärm emittieren (z.B. Speditionen), der durch den Mittellandkanal in Dammlage wirksam abgeschirmt wird. Ansonsten sollte die Ansiedlung nur auf nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe orientiert werden.

#### Bewertung gewerblicher Flächen ohne Bebauungsplan

- Gewerbegebiet Farsleben An den Morgen

Lage: zwischen Farsleben und Mose

freie Bauflächen: 2,7 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Heinrich Stahlbau GmbH
- Malermeister Fischer GmbH
- Schaustellerbetrieb
- Lagerbetrieb

TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13



Das Gewerbegebiet Farsleben befindet sich östlich des ehemaligen Bahnhofes Farsleben - Mose. Im mittleren Bereich zwischen dem Malerbetrieb und dem Stahlbauunternehmen befinden sich noch Freiflächen, deren Nutzbarkeit durch die Querung von zwei 380 kV Hochspannungsfreileitungen eingeschränkt ist. Die Flächen sind nur als Lagerflächen für nicht erheblich belästigende Betriebe geeignet, da sie sich in der Nähe der Ortslage Mose befinden. Für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind sie nicht geeignet.

- Gewerbegebiet Glindenberg Neue Straße

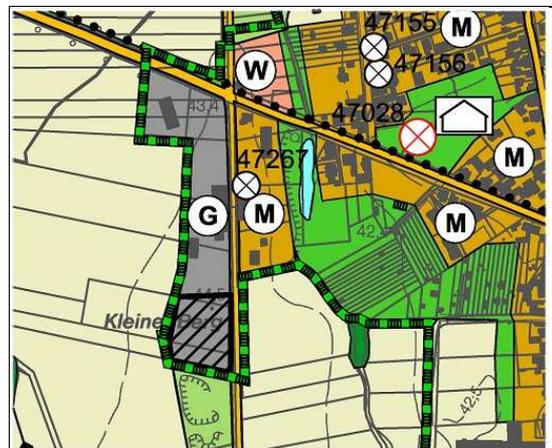
Lage: am Westrand der Ortschaft Glindenberg

freie Bauflächen: 0,73 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Bauunternehmen Straßenbau
- Autohaus

TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13



Das Gewerbegebiet an der Neuen Straße in Glindenberg entstand aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Es eignet sich aufgrund des Angrenzens an die Ortslage nur für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Das Gebiet dient der Ansiedlung von Betrieben, die sich am Standort im Ortskern von Glindenberg nicht weiter entwickeln können.

- Gewerbegebiet Mose

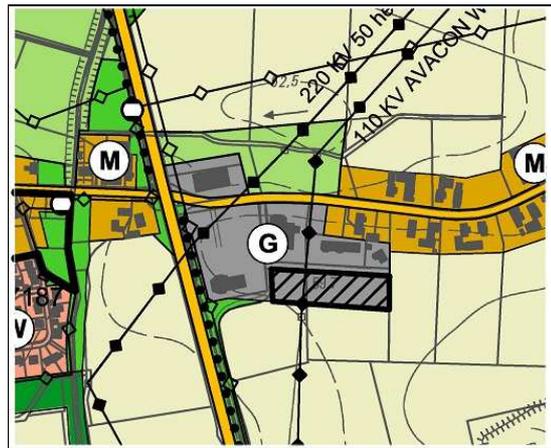
Lage: unmittelbar an der Bundesstraße B 189 zwischen den beiden Ortslagen Mose und Neumose

freie Bauflächen: 0,7 Hektar

wesentliche Betriebe:

- zwei Autohäuser
- Landhandel

TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13



Das in die Ortslage Mose integrierte kleine Gewerbegebiet befindet sich verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 189 unweit der Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn A 14. Aufgrund querender Hochspannungsfreileitungen sind die bestehenden Freiflächen nur eingeschränkt nutzbar.

#### Zusammenfassende Bewertung der Standorte

In der Stadt Wolmirstedt konzentrieren sich die wesentlichen Gewerbeflächen auf den Norden und Nordosten der Kernstadt. Eine gesonderte gewerbliche Entwicklungsfläche besteht südlich des Mittellandkanals. Weiterhin sind in den Ortslagen Farsleben, Glindenberg und Mose kleinere gewerbliche Bauflächen als Entwicklungsflächen für den örtlichen Bedarf vorhanden.

<u>Standortprofil</u>	<u>besondere Eignung</u>	<u>Verfügbarkeit</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Bauflächen Glindenger Straße</li> </ul>	allgemeines Gewerbegebiet	im Rahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne 0,8 Hektar verfügbar, um ca. 1,14 Hektar erweiterbar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Bauflächen Nord I</li> </ul>	Sondergebiet Einkaufszentrum und Gewerbegebiet für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sportanlagen, nur für nicht wesentlich störende Betriebe	freie Bauflächen 3,05 Hektar (nur mit eingeschränktem Emissionsniveau nutzbar), Bebauungsplan muss überarbeitet werden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Bauflächen Nord II</li> </ul>	Gewerbebetriebe mit Schienenanschluss, allgemeine Gewerbebetriebe	freie Bauflächen 14,7 Hektar (nur 5,78 ha frei verfügbar), um 3,8 Hektar erweiterbar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Bauflächen südlich des Mittellandkanals</li> </ul>	Logistik- und Speditionsbetriebe, allgemeine Gewerbebetriebe	freie Bauflächen 4,46 Hektar, Bebauungsplan erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Bauflächen Farsleben</li> </ul>	Lagerbetriebe	freie Bauflächen 2,70 Hektar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Bauflächen An den Morgen</li> </ul>	Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe	freie Bauflächen 0,73 Hektar, Bebauungsplan erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Bauflächen Glindenberg Neue Straße</li> </ul>		freie Bauflächen 0,70 Hektar, Bebauungsplan erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Bauflächen Mose Farsleber Straße</li> </ul>		freie Bauflächen 0,70 Hektar, Bebauungsplan erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• frei verfügbare Flächen im Rahmen von Bebauungsplänen und innerhalb genutzter Gewerbegebiete</li> </ul>		18,22 Hektar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mögliche Erweiterung vorhandener Gebiete im Flächennutzungsplan</li> </ul>		4,94 Hektar

### Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die Stadt Wolmirstedt von besonderer Bedeutung, da die Stadt eine deutliche Stärkung der eigenen Wirtschaftskraft und eine Diversifizierung des derzeit stark auf das Kaliwerk Zielitz ausgerichteten Arbeitsmarktes anstrebt. Der Stadt Wolmirstedt ist es seit 1990 gelungen durch die Ansiedlung der Wolmirstedter Flocktechnik GmbH & Co KG, einem Hersteller für Kunststoffoberflächenbeschichtungen für Autoteile, der Polytec GmbH, einem Kunststoffhersteller und der Exxellin GmbH, einem Hersteller von Präzisionswellen und Kolbenstangen einen Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Automobilzulieferindustrie zu etablieren. An diese Voraussetzungen soll angeknüpft und der Entwicklungsansatz ausgebaut werden. Ein weiteres Ziel der Stadt ist die deutliche Erhöhung der Anzahl der Arbeitsplätze, um den zu hohen Auspendlerüberschuss (4.630 Auspendler gegenüber 2.330 Einpendlern) zu mindern. Selbst wenn man die Pendlerströme zum Kaliwerk Zielitz (ca. 800 Pendler) als Binnenpendler betrachten würde, verbleibt ein deutlicher Auspendlerüberschuss von ca. 1.500 Beschäftigten. Die derzeitige Arbeitsplatzdichte in den Gewerbe- und Industriegebieten beträgt nach Erhebungsstichproben ca. 11,8 Beschäftigte je Hektar. Zur Schaffung von ca. 500 Arbeitsplätzen wären ca. 40 Hektar gewerbliche Baufläche erforderlich.

Ein anderer Indikator für den gewerblichen Bauflächenbedarf ist der Bedarf der vergangenen 22 Jahre seit 1990. Im Zeitraum seit 1990 wurden ca. 45,53 Hektar an gewerblichen Bauflächen neu in Nutzungen genommen. Dies ist im regionalen Vergleich für eine Stadt mit ca. 10.000 Einwohnern im Siedlungskern relativ gering.

Folgende Planungsziele verfolgt die Stadt Wolmirstedt bezüglich der gewerblichen Bauflächenausweisung:

- angebotsorientierte Vorhaltung gewerblicher Flächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen zur deutlichen Minderung des Auspendlerüberschusses
- Vorhaltung geeigneter und nachgefragter Standorte für gewerbliche Ansiedlungen
- Entflechtung von innerstädtischen Gemengelagen durch bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Entwicklungsflächen zur Betriebsverlagerung

Innerhalb bestehender gewerblicher Bauflächen stehen ca. 18,22 Hektar gewerbliche Entwicklungsflächen für allgemeine Betriebsansiedlungen zur Verfügung. Diese entsprechen jedoch nur beschränkt der Nachfrage. Auf den meisten Flächen sind nur Betriebe mit eingeschränktem Emissionsniveau zulässig. Insbesondere im überregionalen Wettbewerb um Neuansiedlungen von Betrieben konzentriert sich die Nachfrage auf Standorte, die unmittelbar an das Autobahnnetz angeschlossen sind.

### Bedarfsdeckung, Lage und Abgrenzung der Flächen

Ziel der Stadt Wolmirstedt ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für die in Wolmirstedt nachgefragten Standortbedingungen. Diese orientieren sich allgemein an folgenden Rahmenbedingungen:

- optimale Anbindung an das Hauptstraßennetz
- möglichst große unzerschnittene Flächenverfügbarkeit
- Lage abseits von immissionsempfindlichen schützenswerten Nutzungen
- werbewirksame Lage an Hauptverkehrsstraßen

Weitere Kriterien der Stadt Wolmirstedt sind darüber hinaus

- die Möglichkeiten der Nachnutzung von bereits bebauten Standorten zur Minderung der Eingriffe in die Bodenfunktion
- die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen nur im Fall, dass anderweitig keine Flächen verfügbar sind
- die Lage außerhalb der Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdeter Gebiete
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen und
- die Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Grundlage der Anwendung der städtebaulichen Kriterien ist zunächst die Orientierung an den Kriterien der Nachfrage. Ansonsten ist eine Umsetzbarkeit der Bauleitplanung nicht gegeben. Im Zusammenhang der bebauten Ortslage stehen in Wolmirstedt keine für eine gewerbliche Ansiedlung geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Flächen der ehemaligen Lederfabrik wurden inzwischen soweit saniert, dass eine Nutzung als Wohnbaufläche möglich und vorgesehen ist. Die Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik wird bereits gewerblich und teilweise industriell nachgenutzt, sie bildet jedoch mit den angrenzenden Wohnnutzungen eine Gemengelage, deren Konflikte nicht durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe verschärft werden soll. Insofern stehen für eine gewerbliche Entwicklung ausschließlich Flächen im Außenbereich zur Verfügung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen Erweiterungen von gewerblichen Bauflächen im Umfang von 17,29 Hektar vor.

1. Verbleibende Erweiterungsmöglichkeit der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße außerhalb des Überschwemmungsgebietes, Teilfläche der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung

→ 1,14 Hektar

Die Erweiterungsfläche ist nicht separat erschließbar. Sie steht ausschließlich für Erweiterungen des angrenzenden Betriebes zur Verfügung.

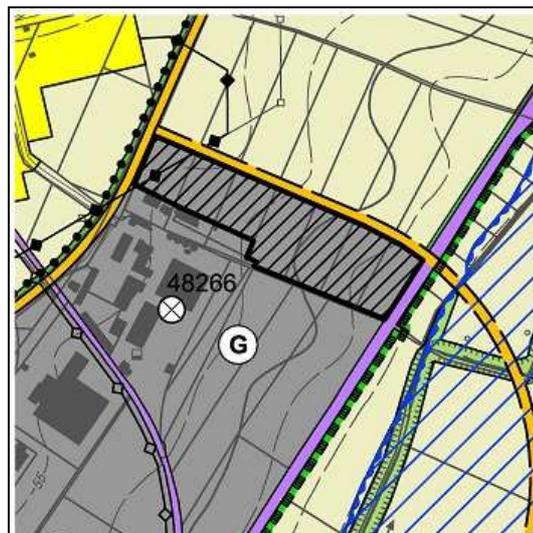


TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

2. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II im Norden der Stadt teilweise über die bereits bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinaus

→ 3,05 Hektar

Die Erweiterung nach Norden dient der Vorkhaltung von Flächen für allgemeine Gewerbebetriebe. Die Nutzbarkeit wird durch eine 380 kV Freileitung eingeschränkt.



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

3. Neuausweisung einer gewerblichen Entwicklungsfläche in unmittelbarer Nähe der im Bau befindlichen Autobahnabfahrt Wolmirstedt Nord der Bundesautobahn A 14

→ 13,1 Hektar

Im Rahmen des Neubaus der Bundesautobahn A 14 wurde der Stadt Wolmirstedt nur eine Autobahnabfahrt nördlich von Mose zugeordnet. Die Stadt Wolmirstedt beabsichtigt an dieser Autobahnauffahrt unter Berücksichtigung der Belange des ökologischen Verbunds eine neue gewerbliche Baufläche zu entwickeln. Hierfür wurde eine Fläche von 13,3 Hektar als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Zufahrt kann von der Bundesstraße B 189 unmittelbar gegenüber der geplanten Anbindung der Erschließungsstraße für die Firma Papenburg angeordnet werden. Die Fläche bedarf zuvor der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet. Das diesbezügliche Verfahren wurde beantragt. Es soll parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen.



TK10: 02/2012 © LVermGeo LSA / A4/4-6004846/13

Hiermit kann ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot für den Planungszeitraum von 15 Jahren zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt stehen ca. 35,5 Hektar gewerbliche Baufläche für Ansiedlungen zur Verfügung. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ermöglichen bei einem durchschnittlichen Arbeitskräftebesatz die Schaffung von ca. 500 Arbeitsplätzen und ermöglichen eine deutliche Minderung des Auspendlerüberschusses der Beschäftigten.

### **3.6. Sonderbauflächen**

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO unterscheiden sich von den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung, sind aber keineswegs eine homogene Bauflächendarstellung, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie großflächigen Einzelhandel, Wochenendhausgebiete oder Sondergebiete für Photovoltaikanlagen.

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

#### Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

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

Ein Wochenendhausgebiet ist im Plangebiet am Jersleber See vorhanden. Es wurde in den 70er Jahren planmäßig angelegt und bebaut. Die Flächen schließen sich an das in der Gemarkung Meitzendorf (Gemeinde Barleben) vorhandene Wochenendhausgebiet an. Für das Wochenendhausgebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet wurde bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Erweiterung ist nicht möglich, da sich die Flächen im Landschaftsschutzgebiet befinden.

Eine weitere Siedlung südlich von Glindenberg an der Zollau zeigt Ansätze zur Entwicklung als Wochenendhausgebiet. Die Siedlung entstand als Kleingartenanlage. Sie befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung. Eine Entwicklung zum Wochenendhausgebiet ist mit der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar. Weiterhin werden durch die Siedlung die Deichabstände nach WG LSA nicht eingehalten. Eine weitere Verfestigung der Siedlungstätigkeit ist daher unzulässig. Die Siedlung wurde entsprechend der bisher gegebenen Zulässigkeit als Kleingartenanlage dargestellt.

#### Sonderbauflächen Tourismus

Wolmirstedt bildet derzeit keinen Schwerpunkt der touristischen Entwicklung. Die Stadt bietet jedoch gute Voraussetzungen für die Vernetzung touristischer Aktivitäten zwischen der Colbitz - Letzlinger Heide und dem Elbraum. Eine wesentliche Voraussetzung für den Tourismus ist das Angebot entsprechender Übernachtungskapazitäten, die in Wolmirstedt mit dem Wolmirstedter Hof, dem Glindenger Hof, der Raststätte B 189 und Auerbachs Mühle vorhanden sind. Die Darstellung von Sonderbauflächen für den Tourismus ist nur an solchen Standorten erforderlich, an denen ausschließlich touristische Nutzungen im Außenbereich etabliert werden sollen. Dies trifft auf Auerbachs Mühle zu. Sie wurde als Sonderbaufläche für Tourismus dargestellt. Die anderen Beherbergungsbetriebe ordnen sich in die gemischten oder gewerblichen Bauflächen ein.

#### Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

In der Stadt Wolmirstedt befindet sich mit dem Lindenpark im Norden ein Standort, der gemeinsam mit der Innenstadt die Nahversorgung der Kernstadt gewährleistet. Der Standort wurde Anfang der 90er Jahre etabliert und entwickelt sich stabil. Da es sich beim Lindenpark nicht um eine Neuplanung eines Sondergebietes, sondern um ein bestehendes Sondergebiet handelt, das auch bisher im wirksamen Flächennutzungsplan Wolmirstedt als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt war, sind die Ziele 49 und 50 des Landesentwicklungsplanes relevant.

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

Der Flächennutzungsplan sieht keine Erweiterungen des bestehenden Sondergebietes vor, sondern stellt die Fläche ausschließlich bestandsorientiert dar. Die Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

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

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

Weiterhin darf nicht verkannt werden, dass es sich beim Lindenpark um einen verfestigten Standort von großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt, der im Rahmen des Bestandsschutzes im Planungszeitraum fortbestehen wird. In den letzten Jahren wurden hierfür erhebliche Investitionen vorgenommen. Einer Darstellung von anderen Bauflächen z.B. von gewerblichen Bauflächen auf der Fläche im Flächennutzungsplan fehlt es somit grundsätzlich an einer Umsetzbarkeit im Planungszeitraum.

### Sonderbauflächen - Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

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

In der Stadt Wolmirstedt stehen keine nutzbaren Ressourcen für die Energieerzeugung aus Wasserkraft zur Verfügung, da Gewässer mit einem zur energetischen Nutzung geeigneten Gefälle nicht vorhanden sind.

Die Nutzung von Windenergie erfolgt derzeit an zwei Standorten in Wolmirstedt, zwischen Wolmirstedt und Mose mit drei Windenergieanlagen und am Umspannwerk südöstlich von Mose mit zwei Windenergieanlagen. Im Rahmen des wirksamen Regionalen Entwicklungsplanes ist in der Stadt Wolmirstedt kein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen festgesetzt. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind damit im Stadtgebiet der Stadt Wolmirstedt unzulässig. Aufgrund der Bindung an die Ziele der Raumordnung ist die Darstellung von Sonderbauflächen für Windenergieanlagen in der Stadt Wolmirstedt derzeit nicht möglich. Dies entspricht auch den Zielen der Stadt Wolmirstedt, die Erholungsfunktion der Landschaft insbesondere in der Elbaue zu bewahren.

Zur Energiegewinnung aus Biomasse besteht in der Stadt Wolmirstedt eine im Außenbereich privilegierte Biogasanlage der Wolmirstedter Agrargenossenschaft an der Glindenger Chaussee. Die Standortanforderungen für Biogasanlagen werden wesentlich durch die zur energetischen Verwertung eingesetzten Rohstoffe bestimmt, da Biogasanlagen aufgrund des hohen Transportaufkommens möglichst nah zum Erzeugerort der Biomasse angeordnet werden. Dies ist für die Biomasse tierischen Ursprungs die Tierhaltungsanlage. Für die Biomasse pflanzlichen Ursprungs sind dies die Schwerpunkte der Anbauflächen für landwirtschaftliche Produkte. Größere Tierhaltungsanlagen bestehen in Wolmirstedt nicht. Kleinere Anlagen sind in Farsleben, Mose und an der Straße Wolmirstedt - Glindenberg vorhanden. Die Standorte liegen damit weit auseinander. Anlagen zur Verwertung tierischer Rohstoffe sind in Verbindung mit den Tierhaltungsanlagen als landwirtschaftliche Anlage unter Nutzung der Privilegierung im Außenbereich nach § 35 Abs.1 Nr.6 BauGB zulässig.

Als Standort für größere Biogasanlagen, die überwiegend pflanzliche Rohstoffe (Mais etc.) verarbeiten, ist Wolmirstedt aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Magdeburg nicht geeignet. An Verdichtungsräume werden umfangreiche Anforderungen zur Ansiedlung von Gewerbe und Infrastruktur gestellt. Biogasanlagen sind Anlagen, die auf einer landwirtschaftlichen Produktion aufbauen. Sie sollten ihren Standort daher in ländlichen Bereichen finden.

Für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie stellt die Stadt Wolmirstedt zunächst auf eine Nutzung von Dachflächen und gegebenenfalls auch Fassadenflächen gewerblicher Gebäude ab, die als grundsätzlich für eine Photovoltaiknutzung geeignet einzustufen sind. Auch die Dachflächen landwirtschaftlicher Gebäude wären grundsätzlich geeignet. Der Umfang der hierdurch zur Verfügung stehenden Flächen ist schwer zu beziffern, da die Bereitschaft der Eigentümer der Gebäude, ihre Dächer für die Photovoltaiknutzung bereitzustellen, nicht sachgerecht eingeschätzt werden kann. Für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind die Möglichkeiten in Wolmirstedt stark eingeschränkt. Derzeit beabsichtigt ein Betrieb im Gewerbegebiet Nord II Flächen, die langfristig für Betriebserweiterungen vorgesehen sind, zwischenzeitlich für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Dies ist im Rahmen der Darstellung gewerblicher Bauflächen zulässig, da die Photovoltaikanlagen keinen gebietsprägenden Umfang einnehmen. Die Darstellung von Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen ist städtebaulich nicht erforderlich. Auch kleinere Teilflächen von anderen Gewerbegebieten auf den Flächen, die durch Hochspannungsfreileitungen überquert werden und hierdurch gewerblich kaum nutzbar sind, kommen dabei als Ausnahme in Betracht.

Gemäß den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen vorrangig auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden werden. /9/

Nicht den Zielen der Stadt Wolmirstedt entspräche eine Nachnutzung von Bodenabbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen. Diese Flächen befinden sich in der Regel im Außenbereich und sollen landschaftsgerecht rekultiviert werden.

Grundsätzlich geeignete Konversionsflächen bestehen an folgenden Standorten:

- ehemalige Deponie Elbeu
- ehemalige Deponie am Bauernweg
- ehemalige Deponie am Tannberg westlich Mose
- ehemalige Deponie Farsleben
- Deponie zwischen Deich und Schlafdeich Glindenberg
- überwiegend leerstehende Garagenkomplexe des Gymnasiums

Die Deponie Elbeu befindet sich im Überschwemmungsgebiet und ist für eine bauliche Nutzung nicht geeignet. Die Deponie zwischen dem Deich und dem Schlafdeich in Glindenberg befindet sich in einem Bereich, in dem hochwasserbedingt mit Drängwasser zu rechnen ist. Die Deponien am Bauernweg Wolmirstedt und am Tannberg in Mose befinden sich in der offenen Landschaft. Eine Nutzung Photovoltaikanlagen würde hier das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Weiterhin sind die Flächen zu klein und liegen abseits von möglichen Einspeisepunkten. Die Deponie Farsleben ist zwar großflächiger und bezüglich der Lage zu möglichen Einspeisepunkten günstiger, sie befindet sich jedoch unmittelbar angrenzend an bebaute Bereiche und an Kleingartenanlagen, die der Erholung dienen. Eine Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage ist daher an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht.

Als geeignete Fläche verbleibt somit der Garagenkomplex südlich des Gymnasiums. Er stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der durch eine Freiflächenphotovoltaikanlage beseitigt werden kann. Die Fläche wurde als Sonderbaufläche Photovoltaik dargestellt.

### **3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich**

#### **3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind**

Gemäß § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB sollen in den Flächennutzungsplänen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Der Gesetzgeber fordert auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur eine Kennzeichnung der baulich zu nutzenden Flächen. Es steht den Gemeinden jedoch offen, zusätzlich auch die erheblichen Belastungen im Außenbereich zu kennzeichnen. Ein Altlastenverdacht reicht hierfür nur, insoweit er mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zutrifft. Unterschieden wurde im Plan zwischen einer Kennzeichnung (rot) bei nachgewiesener Belastung und einem Vermerk (schwarz) bei mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmender Belastung. Die hierfür zu kennzeichnenden oder zu vermerkenden Standorte wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde abgestimmt.

Die gravierendsten Belastungen bestehen im Bereich der Abfalldeponien.

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächennutzungsplan
Elbeu	47022	Müllkippe	keine Nutzung	Grünland
Farsleben	47023	Mülldeponie	keine Nutzung	Grünland
Glindenberg	47024	Deponie Elbabstiegskanal	keine Nutzung	Grünland
Glindenberg	47025	Deponie Elbwiese	keine Nutzung	Grünland
Glindenberg	47028	alte Sandgrube am Großen Berg	Festplatz	Grünfläche Festplatz
Glindenberg	48162	Aufschüttung Siedlung Schiffshebewerk	Gehölz	Wald
Glindenberg	47237	ehemalige Müllkippe	Acker	Fläche für die Landwirtschaft
Mose	47187	Kippe am Friedhof	Bolzplatz	Grünfläche
Mose	47038	ehemalige Sandgrube westlich Mose	keine Nutzung	Grünland, Wald
Wolmirstedt	47063	Kiesgrube Meitzendorf	keine Nutzung	Grünland
Wolmirstedt	47251	Müllkippe am Langen Berg	keine Nutzung	Grünland, Gehölz

\* Kennziffer 150832704 + Angabe der folgenden 5 letzten Ziffern

Die vorstehenden Deponien sind in der Regel erheblich mit Schadstoffen belastete Flächen. Eine Kennzeichnung der Fläche mit Angabe der Kennziffer erfolgte grundsätzlich, auch soweit die Flächen nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind.

Innerhalb baulich genutzter Flächen befindet sich die Deponie am Friedhof Mose. Die Fläche selbst wird als Bolzplatz genutzt. Konflikte im Bestand sind nicht bekannt.

Weiterhin wurden erhebliche Bodenbelastungen für folgende Flächen nachgewiesen:

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächennutzungsplan
Wolmirstedt	47050	Minoltankstelle an der Bundesstraße B 189	keine Nutzung	Grünfläche

\* Kennziffer 150832704 + Angabe der folgenden 5 letzten Ziffern

Das vorstehende Grundstück wird derzeit nicht gewerblich genutzt und wurde als Grünfläche dargestellt. Erhebliche Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die Flächen wurden als erheblich belastete Flächen gekennzeichnet.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen sind aktiv als Altlastenverdachtsflächen registriert, es kann jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden, ob es sich tatsächlich um Flächen handelt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und bei denen die geplante Nutzung mit dem Grad der Belastung zu vereinbaren ist. Dies ist erst nach orientierenden Untersuchungen im Sinne von § 3 BBodSchV möglich.

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Vermerk im F-Plan als Alt-lasten-verdacht
Wolmirstedt	47242	Elektrobau Wolmirstedt GmbH	Gebäude und Freifläche	gemischte Baufläche	ja
Elbeu	47265	ehemaliges KfL Gelände in Elbeu	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Glindenberg	47156	Tischlerei Nachtweide	Wohnen, Gewerbe	gemischte Baufläche	ja

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Vermerk im F-Plan als Altlastenverdacht
Glindenberg	47154	Tischlerei Ewald Löhle	Wohnen, Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
Elbeu	47159	Kfz- Werkstatt (Elmo Barleben)	randlich zur Wohnbaufläche	Grünfläche	ja
Wolmirstedt	47264	ZBO Bau GmbH	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Baufläche	ja
Glindenberg	47234	LPG an der Döbberitz	landwirtschaftliche Betriebsstätte angrenzend an Wohnbebauung	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Wolmirstedt	47049	Gelände Tiefbau GmbH Wolmirstedt	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Wolmirstedt	48190	ehemaliges Heizhaus	Nutzungsbrache	Wohnbaufläche	ja
Wolmirstedt	48193	ZBO Melioration	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Baufläche	ja
Wolmirstedt	47241	Maler- und Lackierwerkstatt	gemischte Nutzung	Wohnbaufläche	ja
Mose	47186	alte LPG Tankstelle	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Glindenberg	47236	Stallanlagen Kleiner Berg	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	nein, da keine Baufläche
Wolmirstedt	47266	ehemaliges ACZ	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Baufläche	ja
Wolmirstedt	48229	ehemaliger Kreisbaubetrieb	Gewerbehof	Wohnbaufläche	ja
Wolmirstedt	48194	ehemalige Autowäscherei	gemischte Nutzung	Wohnbaufläche	ja
Wolmirstedt	48191	ehemalige Zuckerfabrik	Stahlbaubetrieb	gemischte Baufläche	ja
Glindenberg	47155	Schlosserei Nachtweide	gemischte Nutzung	gemischte Baufläche	ja
Wolmirstedt	47185	Kühlhaus GmbH	Kühlhaus	gewerbliche Baufläche	ja
Wolmirstedt	47243	FESTAN Stahl- und Anlagenbau Glade und Co.	Stahlbauunternehmen	gemischte Baufläche	ja
Wolmirstedt	48192	ehemalige Tankstelle	Straßenfläche	Wohnbaufläche	ja
Wolmirstedt	47180	Ohreland Fleischerei und Wurstwaren	gemischte Nutzung im Überschwemmungsgebiet	Grünland	ja
Wolmirstedt	47244	Vulkanisierung	Nutzungsbrache randlich zur baulichen Nutzung	Grünland	ja

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Vermerk im F-Plan als Altlastenverdacht
Mose	47253	Schrottplatz am Bahnhof Mose / Farsleben	keine Nutzung, randlich zur gemischten Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Wolmirstedt	48189	ehemals Energiebau	Umspannwerk	Fläche für die Energiever-sorgung	ja
Glindenberg	47235	ehemaliges Silo Kleiner Berg	keine Nutzung	Grünland	nein, da keine Bau-fläche
Mose	47252	LPG und Silo in Mose	landwirtschaft-liche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Wolmirstedt	47182	Tankstelle ehemaliger LPG Hof	landwirtschaft-liche Betriebsstätte	Wohnbaufläche	ja
Wolmirstedt	47179	Malereibetrieb Bauernweg	Gewerbe-betrieb im Wohngebiet	Wohnbaufläche	ja
Glindenberg	47267	LPG Stützpunkt	landwirtschaft-liche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
Wolmirstedt	47240	Wäscherei Kretschmer	Wohnen	Wohnbaufläche	ja
Wolmirstedt	47239	ehemalige Brausefabrik	Werkstätten	gemischte Baufläche	ja

\* Kennziffer 150832705 + Angabe der folgenden 5 letzten Ziffern

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

Nutzungskonflikte im Bestand sind bisher nicht bekannt. Einige Flächen sind im Flächen-nutzungsplan als gemischte Bauflächen oder als Wohnbauflächen dargestellt. Die Standorte werden überwiegend noch gewerblich oder als Nebengelass genutzt.

Die Bodenbelastungen können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden, sie sind jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Belastungen lokal begrenzt und sanierbar sind bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Nutzungsgliederung berücksichtigt werden können.

Weiterhin wurde eine Vielzahl von Flächen des Altlastenkatasters inzwischen archiviert. Auf diesen Flächen sind schädliche Bodenveränderungen gleichfalls nicht auszuschließen. Für archivierte Flächen besteht jedoch kein behördlicher Untersuchungsauftrag mehr. Diese Flächen werden nicht im Flächennutzungsplan vermerkt. Für ihre Lage wird auf das Altlastenkataster verwiesen. Im Falle von Nutzungsänderungen können auf diesen Flächen Untersuchungserfordernisse entstehen, um sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Der Ausschluss einer Gefährdung kann ausschließlich aufgrund von nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung nach dem Bodenschutzrecht erfolgen.

Im Bereich von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen,

dass bei einer Nutzungssensibilisierung des Standortes die geplante Nutzung gefahrlos möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Hinweisen und Verdachtsmomenten auf Bodenbelastungen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen das Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde zu informieren ist.

### **3.7.2. Kampfmittelverdachtsflächen**

Die Flächennutzungsplanunterlagen werden durch das Ordnungsamt des Landkreises Börde, SG Gefahrenabwehr in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des technischen Polizeiamtes Magdeburg anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse zu Kampfmittelbelastungen geprüft. Auf der Grundlage der zu den Gemarkungen vorliegenden Belastungskarten wurde festgestellt, dass sich im dargestellten örtlichen Zuständigkeitsbereich Belastungsflächen befinden. Eine aussagefähige Gefahrenprognose und konkrete Festlegungen zum Umfang der gefahrenabwehrrechtlichen Maßnahmen können nur für jeden konkreten Einzelfall getroffen werden. Daher ist es erforderlich, bei allen Einzelprojekten mit erdeingreifenden Maßnahmen die Kampfmittelbelastung zu prüfen.

### **3.7.3. Sanierungsgebiet "Stadtkern"**

Das Sanierungsgebiet "Stadtkern" wurde 1991 durch die Stadt Wolmirstedt vorbereitet. Nach dem Abschluss vorbereitender Untersuchungen wurde die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet im Jahr 1995 rechtsverbindlich. Die Sanierung ruht seit dem Jahr 2011 aufgrund der Reduktion von Fördermitteln. Zukünftig wird der Schwerpunkt der Förderprogramme im Bereich des Stadtumbaus Ost liegen. Die hierfür abzugrenzenden Fördergebiete wurden im Stadtentwicklungskonzept festgelegt, auf das verwiesen wird.

### **3.7.4. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale**

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S.368) zuletzt geändert am 22.12.2004 (GVBl. LSA S.853) sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse des menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind.

Der Denkmalbegriff umfasst:

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

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

- Häuserzeile Bahnhofstraße 22, 27, 28 - sogenannte Klosterhäuser
- Fischerufer 2 bis 22 einschließlich Einzeldenkmale Fischerufer 14, 16, 20, 21 und 22
- Burg und Schlossdomäne einschließlich Lustgarten mit den Einzeldenkmalen Burg, Herrenhaus der Schlossdomäne, Kapelle, Scheune der Schlossdomäne und Schloss (sogenannte "Neue Residenz")

- Glindenberg Straßenzeile Breite Straße 19 bis 25 einschließlich der Einzeldenkmale Breite Straße 19, 20, 21, 22, 23 (Dorfkirche Glindenberg und Kirchhof), 24 und 25

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

Folgende das Orts- und Landschaftsbild dominierende Einzeldenkmale außerhalb der Denkmalbereiche werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen:

- Bockwindmühle und Pferdegöpel (Auerbachs Mühle)
- Bodelschwing-Haus Bleicher Weg 1
- Stadtkirche St. Katharina und St. Pankratius einschließlich Stiftsgebäude Kirchplatz 1
- Vordermühle Elbeu
- Dorfkirche Elbeu einschließlich Kirchhof, Kriegerdenkmal und Grabmal Christian Wilhelm Harnisch und Pfarrscheune Kirchstraße 2
- Farsleben Dorfkirche einschließlich Friedhof
- die Kirche Glindenberg ist im obenstehenden Denkmalbereich enthalten

Die Einzeldenkmale sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

In der Stadt Wolmirstedt sind eine Vielzahl von Fundstellen und archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist in einem Beiplan Anlage 2 dargestellt. Bei sämtlichen Vorhaben bzw. Erdeingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen, die eine Tiefe von 0,5 Meter überschreiten, ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen bzw. baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unterliegen.

### **3.8. Bauen im Außenbereich**

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

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

- sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
  6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
    - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
    - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
    - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
    - d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,
  7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient  
oder
  8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören nach Einschätzung der Stadt Wolmirstedt die Stallanlagen und landwirtschaftlichen Betriebsstätten an der Glindenger Chaussee, südwestlich von Mose, im Nordosten von Glindenberg, südlich von Farsleben und westlich von Farsleben. Sie bedürfen nicht der Darstellung als Baugebiete, sondern sind in den Flächen für die Landwirtschaft zulässig. Die bauplanungsrechtliche Prüfung der Privilegierung im Einzelfall liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Börde.

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

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von § 35 Abs.2 bis 4 BauGB zulässig. Dies trifft insbesondere auf die Standorte Neuhof bei Glindenberg, an der Glindenger Chaussee, nördlich des Sportplatzes Elbeu (ehem. Ziegelei), die Vordermühle Elbeu, die Grundstücke Magdeburger Straße 28b-e und das Bootshaus Elbeu zu. Ihre Darstellung als Baufläche würde die Entstehung von Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern und ist damit nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die fehlende Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan bedeutet jedoch weder, dass diese Gebäude ihren Bestandsschutz verlieren, noch dass sie nicht entwickelt werden können. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument einer Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB geschaffen. Die Entwicklung ist jedoch nur in einem engen Rahmen möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft soll hierdurch vermieden werden.

Weiterhin befinden sich noch die Gebäude an der Straße Am Küchenhorn, und der Sportplatz Elbeu im Außenbereich. Diese Gebäude wurden nicht als Bauflächen dargestellt, da sie sich im Überschwemmungsgebiet befinden. Jegliche Erweiterung der Gebäude und der Nutzungen ist daher grundsätzlich unzulässig. Über Ausnahmen nach § 78 Abs.3 WHG entscheidet die zuständige Wasserbehörde.

Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören auch Windenergieanlagen soweit diese nicht durch die Ziele der Raumordnung oder durch eine Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle ausgeschlossen werden. Der Stadt Wolmirstedt ist die Darstellung eines eigenen Sondergebietes für Windenergieanlagen verwehrt, da die Ziele der Raumordnung eine Konzentration ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes vorsehen. Sie ist somit nicht in der Lage, eine eigene Steuerung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan vorzunehmen, sondern muss sich auf die Wirksamkeit regionalplanerischer Regelungen verlassen.

Die Stadt Wolmirstedt möchte deshalb klarstellen, dass die Abstandsregelungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg auch weitgehend den Zielen der Stadt Wolmirstedt entsprechen. Windenergieanlagen an anderen Stellen sind nicht mit den städtischen Planungszielen vereinbar.

## **4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG**

### **4.1. Verkehr**

Allgemeine Zielvorstellungen:

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

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Stadtgebiet bestehen:

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb des Stadtgebietes von Wolmirstedt
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in Wolmirstedt und im Einzugsbereich der Stadt und den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und des Lindensparkes
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Erholungsbereichen bzw. kulturellen und sportlichen Einrichtungen
- im Schülerverkehr

Ziel der Stadt Wolmirstedt ist es, die Funktionen im Stadtgefüge so zu ordnen, dass ein wesentlicher Anteil des Verkehrs fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigt werden kann und für den verbleibenden motorisierten Verkehr, Angebote umweltfreundlicher Verkehrsträger (Bus, Bahn) zu eröffnen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden, indem:

- gewerbliche Bauflächen auch an das Radwegenetz angeschlossen werden und
- Wohnbauflächen innerörtlich möglichst zentrumsnah entwickelt werden.

Dennoch ist ein leistungsfähiger Straßenanschluss eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung in Wolmirstedt.

#### **4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr**

Autobahnen

- Bundesautobahn A 14 im geplanten Abschnitt VKE 1.1 AS Dahlenwarsleben - AS Wolmirstedt

Wie bereits unter Punkt 2.3. zur Lage im Raum angeführt, ist ein unmittelbarer Anschluss an das Autobahnnetz derzeit in Planung. Die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 14 an der Bundesstraße B 189 wurde bereits errichtet. Der Abschnitt Wolmirstedt – Colbitz West weist jedoch noch keine Verbindung zum zusammenhängenden Autobahnnetz auf. Der Abschnitt VKE 1.1 AS Dahlenwarsleben - AS Wolmirstedt südlich der Anschlussstelle Wolmirstedt verläuft durch das Stadtgebiet. Er befindet sich derzeit in der Phase der Planfeststellung. Die Planfeststellungsunterlagen haben bereits öffentlich ausgelegt und wurden, soweit sie das

Stadtgebiet Wolmirstedt betreffen, inhaltlich mit der Stadt abgestimmt. Sie wurden einschließlich der landschaftspflegerischen Maßnahmen in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Bundesautobahn A 2  
Die vierspurig ausgebaute Bundesautobahn A 2 quert das Plangebiet im Süden der Gemarkung Glindenberg. Für die Ortschaft Glindenberg und die Gewerbegebiete an der Glindenger Straße ist die Autobahnanschlussstelle Magdeburg Rothensee von Bedeutung, die über die Kreisstraßen K 1170 / K 1171 konfliktfrei zu erreichen ist. Die Bundesautobahn A 2 ist bedarfsgerecht ausgebaut.

#### Bundesstraßen

- Bundesstraße B 189 Magdeburg - Stendal - Wittenberg  
Die im Abschnitt Magdeburg - Wolmirstedt bis zum Abzweig der Landesstraße L 44 vierspurig und kreuzungsfrei ausgebildete Bundesstraße B 189 quert das Stadtgebiet von Süd nach Nord. Sie bildet derzeit die wichtigste Straßenanbindung der Stadt Wolmirstedt und ist leistungsfähig ausgebaut. Vom Abzweig der Landesstraße L 44 bis zur im Bau befindlichen Auffahrt zur Bundesautobahn A 14 ist die Straße zweispurig ausgebaut. Sie kreuzt die Ortschaft Mose an einer Ampelkreuzung mit der Kreisstraße K 1172. Die Bundesstraße B 189 ist bedarfsgerecht ausgebaut.

#### Landes- und Kreisstraßen

Das Plangebiet wird von einer Landesstraße und sechs Kreisstraßen berührt. Dies sind:

- Landesstraße L 44                      Rogätz - Zielitz- Farsleben - Bundesstraße B 189 - Samswegen  
Die Landesstraße L 44 verläuft im Stadtgebiet von Zielitz kommend, die Ortschaft Farsleben querend zur Anschlussstelle mit der Bundesstraße B 189 südlich des Umspannwerkes. Im Abschnitt zwischen der Anschlussstelle der Bundesstraße B 189 Wolmirstedt Nord und dem Abzweig der Landesstraße L 44 an der Samsweger Straße verläuft die Landesstraße L 44 über die Bundesstraße B 189. Die Landesstraße L 44 verläuft weiter in Richtung Westen nach Samswegen. Die Landesstraße L 44 verfügt in den Abschnitten Farsleben - Wolmirstedt und Wolmirstedt - Samswegen über straßenbegleitende Radwege. Im Abschnitt Zielitz -Farsleben fehlt ein Radweg. Bis auf den fehlenden Radweg nach Zielitz ist die Landesstraße L 44 bedarfsgerecht ausgebaut.
- Kreisstraße K 1167                      Jersleben – Bundesstraße B 189  
Die Kreisstraße K 1167 verläuft im Stadtgebiet von der Anschlussstelle der Bundesstraße B 189 nach Jersleben. Radwege sind an der Kreisstraße K 1167 nicht vorhanden.
- Kreisstraße K 1170                      Loitsche - Heinrichsberg – Glindenberg - Magdeburg  
Die Kreisstraße K 1170 erreicht das Stadtgebiet am Steinkolk südlich von Heinrichsberg und verläuft von dort nach Glindenberg. Hier zweigt die Kreisstraße K 1171 nach Wolmirstedt ab. Die K 1170 führt weiter westlich von Glindenberg den Mittellandkanal unterquerend zum Industriegebiet Rothensee an der Auffahrt zur Bundesautobahn A 2 Magdeburg-Rothensee. An der Kreisstraße K 1170 sind keine Radwege vorhanden. Eine besondere Engstelle bildet die Unterquerung des Mittellandkanals, die vom Ausbausezustand der Straße und im Hinblick auf die Gefährdung der Radfahrer unzureichend ist.
- Kreisstraße K 1170 A  
Die Kreisstraße K 1170 A zweigt südlich des Mittellandkanals von der Kreisstraße K 1170 ab und verläuft zur Siedlung Schiffshebewerk nach Westen.

- Kreisstraße K 1171                      Glindenberg - Wolmirstedt

Die Kreisstraße K 1171 beginnt an der Kreisstraße K 1170 in Glindenberg und verläuft nach Wolmirstedt. In Wolmirstedt folgt sie den Straßen Glindenger Straße – Bahnhofstraße – August-Bebel-Straße nach Norden und über die Geschwister-Scholl-Straße nach Süden. Sie endet am Kreisverkehr mit der Samsweger Straße. Entlang der Kreisstraße K 1171 verläuft außerorts ein Radweg. Konfliktpunkt an der Kreisstraße K 1171 ist die niveaugleiche Querung der Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge. Die Schließzeiten der Bahnüberquerung sind im Hinblick auf den angrenzenden Bahnhof erheblich und erschweren die Querung. Die Stadt Wolmirstedt berücksichtigt im Flächennutzungsplan die Freihaltung einer alternativen Anbindung der Kreisstraße K 1171 im Norden von Wolmirstedt an die Landesstraße L 44 bei einer niveaufreien Kreuzung der Bahnstrecke. Eine mögliche Trassierung wurde im Plan vermerkt.

- Kreisstraße K 1171A                      Wolmirstedt – Landesstraße L 44

Die Kreisstraße K 1171A führt von der Kreisstraße K 1171 über die Farsleber Straße und Rogätzer Straße zur Landesstraße L 44. Die Kreisstraße K 1171A führt fast ausschließlich durch bebauten Stadtgebiet. Ein Radweg ist nördlich des Abzweiges der Schachtstraße vorhanden. Der Landkreis Börde strebt die Abstufung der Kreisstraße zur Gemeindestraße an. Dies findet jedoch nur die Zustimmung der Stadt Wolmirstedt, wenn eine Kreisstraßenführung zur Glindenger Straße als Ortsumgehung gemäß der im Flächennutzungsplan vermerkten Führung vorgesehen wird.

- Kreisstraße K 1172                      Farsleben - Mose

Die Kreisstraße K 1172 beginnt in Farsleben an der Landesstraße L 44 und verläuft südlich des Gewerbegebietes Farsleben durch Neumose zur Bundesstraße B 189 in Mose. Radwege sind nicht vorhanden. Die Kreisstraße K 1172 wird zukünftig durch die Autobahnauffahrt Wolmirstedt an der Bundesstraße B 189 an Bedeutung gewinnen. Die Verkehrsbelegung wird voraussichtlich deutlich zunehmen. Die vorhandene Straßenführung durch die Ortschaft Neumose ist nicht geeignet, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Die Immissionskonflikte werden sich deutlich verschärfen. Eine bereits seit vielen Jahren durch den Landkreis in Aussicht gestellte Straßenverbindung von Zielitz zur Bundesstraße B 189 ist daher dringend erforderlich. Da entsprechende Vorplanungen durch den Landkreis noch nicht vorliegen, kann über eine Trassenführung für diese Umgehungsstraße noch kein Vermerk im Flächennutzungsplan erfasst werden.

- Kreisstraße K 1175                      Farsleben - Schricke - Ramstedt - Loitsche

Die Kreisstraße K 1175 beginnt in Farsleben und verläuft über die Schricke Straße zur Stadtgrenze in Richtung des Kaliwerkes Zielitz. Die Kreisstraße K 1175 ist nördlich der Ortslage Farsleben als Betonplattenstraße ausgebaut. Ein Radweg ist zum Kaliwerk vorhanden.

- Kreisstraße K 1177                      Bundesstraße B 189 - Elbeu – Wolmirstedt – B 189

Die Kreisstraße K 1177 umfasst im Stadtgebiet weitgehend die Führung der ehemaligen Bundesstraße B 189. Das Stadtgebiet von Süden erreichend unterquert sie den Mittellandkanal und verläuft durch Elbeu (Magdeburger Straße) und Wolmirstedt (Geschwister-Scholl-Straße) bis zum Kreisverkehr an der Samsweger Straße von dort aus verläuft sie über die Samsweger Straße nach Westen zur Bundesstraße B 189.

Radwege sind in den Abschnitten Barleben - Ortseingang Elbeu, Ortsausgang Elbeu - Wolmirstedt und Ortsausgang Wolmirstedt bis zur Bundesstraße B 189 vorhanden. Die Kreisstraße K 1177 ist weitgehend bedarfsgerecht ausgebaut.

Alle Ortslagen sind damit an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Durch die vorhandenen Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert.

#### **4.1.2. Innerstädtischer Verkehr**

##### Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen

Das Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb der Stadt Wolmirstedt wird teilweise durch die klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gebildet. Die städtischen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergänzen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptnetz. Dies sind die Straßenzüge:

- Colbitzer Straße
- Bauernweg
- Lindhorster Weg
- Jersleber Straße in Elbeu
- Dorfstraße Mose
- Breite Straße, Elbstraße und Heinrichsberger Straße in Glindenberg

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

#### **4.1.3. Schienenverkehr**

Die Stadt Wolmirstedt ist über die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge an das Schienennetz angeschlossen. Einziger Haltepunkt ist der Bahnhof Wolmirstedt. Das Gewerbegebiet Nord II ist teilweise an das Schienennetz angeschlossen.

Die Kleinbahnstrecke Wolmirstedt - Colbitz mit Haltepunkt in Farsleben / Mose wurde bereits 1961 stillgelegt.

##### Personenverkehr

Wolmirstedt ist an das S-Bahn-Netz der Landeshauptstadt Magdeburg angeschlossen. Von Wolmirstedt aus verkehren die S-Bahnen am Tag stündlich in Richtung Magdeburg und Zielitz. In den Zwischenzeiten verkehren jeweils zur halben Stunde Regionalbahnen, so dass die Zuganbindung halbstündlich erfolgt. Die Reisezeit nach Magdeburg beträgt ca. 17 Minuten. Nach Stendal verkehrt die Regionalbahn am Tag in der Regel stündlich. Die Reisezeit beträgt ca. 30 Minuten. Zusätzlich verkehren Regionalexpresszüge.

Ziel der Stadt Wolmirstedt ist die Erhaltung der Verbindungsqualität in Richtung Magdeburg und Stendal.

##### Güterverkehr

Das Lagerhaus im Gewerbegebiet Nord II und das Umspannwerk sind durch bestehende Anschlüsse an das Schienennetz angeschlossen. Die Bedeutung der Verladung auf die Schiene hat erheblich nachgelassen.

Darstellt werden im Flächennutzungsplan nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr. Dies ist die Hauptstrecke Magdeburg - Stendal - Wittenberge einschließlich des Bahnhofes, des Güterbahnhofes und der Anbindung an das Umspannwerk. Zu den Flächen für den überörtlichen Verkehr gehören nicht die Flächen, die ohne einen funktionellen Zusammenhang mit dem betriebenen Bahnnetz nach AEG noch nicht entwidmet sind.

#### **4.1.4. Bundeswasserstraßen**

Das Plangebiet wird im Süden vom Mittellandkanal, der bedeutendsten Binnenwasserstraße Norddeutschlands in Ost - West - Richtung in Deutschland gequert. Der Mittellandkanal hat seit der Grenzöffnung einen erheblichen Bedeutungszuwachs erfahren.

Der Mittellandkanal ist laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) § 1 eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes. Gemäß § 1 Abs.4 WaStrG gehören zur Bundeswasserstraße Mittellandkanal auch die bundeseigenen Schifffahrtsanlagen und die ihrer Unterhaltung dienenden Ufergrundstücke. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs.1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) wahrgenommen wird. Zuständig für den Abschnitt von der Westgrenze des Plangebietes bis MLK-km 318,40 (OH Schleuse Rothensee) ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen. Der Abschnitt MLK-km 318,40 bis zur Elbquerung liegt in der Zuständigkeit des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg. Die Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung erstrecken sich nicht nur auf das Gewässerbett der Bundeswasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Dazu gehören am Mittellandkanal die Liegeplätze, die Böschungen, die Schifffahrtszeichen und die Unterhaltung der Vermessungspunkte, einschließlich des Freischneidens von Bewuchs. Desweiteren umfassen die Aufgaben des Bundes insbesondere auch den Ausbau und Neubau von Bundeswasserstraßen sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben. Der im Plangebiet befindliche Abschnitt Vb (MLK-km 315,15 bis 318,45) ist nahezu vollständig ausgebaut. Es stehen in diesem Abschnitt lediglich noch die Sanierung der Straßenunterführung Elbeu und des Durchlasses der Alten Elbe an. Diese lösen keinen Flächenbedarf aus. Außerdem werden umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die noch nicht abgeschlossen sind.

Im Bereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg sind Dammverteidigungswege geplant. Diese sind als Nebenanlagen des Mittellandkanals allgemein zulässig. Im Flächennutzungsplan werden nur die Hauptverkehrszüge dargestellt, hierzu gehören die Nebenanlagen des Mittellandkanals nicht.

Der Ausbau des Mittellandkanals erfolgt für das Großmotorgüterschiff (GMS) mit einer Länge von 110 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einem Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 2.100 Tonnen und für Schubverbände mit einer Länge von 185 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einen Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 3.500 Tonnen. Der Mittellandkanal entspricht nach dem Ausbau der Wasserstraßenklasse Vb.

Eine öffentliche Liegestelle befindet sich am Mittellandkanal oberhalb der Schleuse Rothensee und des Schiffshebewerkes. Eine nichtöffentliche Liegestelle des Wolmirstedter Kanuvereins e.V. befindet sich als Sportbootliegestelle am Bootshaus Elbeu.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes bildet die Mitte oder das Westufer der Elbe. Die Elbe ist wie der Mittellandkanal eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße. (Die vorstehenden Erläuterungen zum Mittellandkanal gelten auch für die Elbe.) Zuständig für den Abschnitt der Elbe ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg. Liegestellen befinden sich nicht im Bereich des Stadtgebietes der Stadt Wolmirstedt.

#### **4.1.5. Radverkehr, Hauptwanderwege**

Durch die Stadt Wolmirstedt verläuft der Radweg Aller - Elbe auf einer Länge von ca. 12 Kilometern von Südwest nach Ost. Der Radweg Aller - Elbe ist im Landesradverkehrsplan (LRVP) einschließlich der Aktualisierung der Landesradverkehrskarte (LRVN) als Radweg Klasse 2 eingestuft.

Verlauf: Der Radweg Aller - Elbe erreicht das Plangebiet im Westen der Stadt auf einer Führung über den straßenbegleitenden Radweg der Landesstraße L 44 aus Richtung Samswegen. Er quert die Kernstadt in Richtung Glindenberg und verläuft über den Radweg der Kreisstraße K 1171 nach Glindenberg, weiter durch den Ort nach Süden bis zum Mittellandkanal. Entlang des

Nordufers des Mittellandkanals verläuft er weiter über die Trogbrücke und endet am Ostufer der Elbe am Elberadweg.

Der Radweg Aller - Elbe stellt die Verbindung zwischen dem Elberadweg und dem Aller - Radweg dar. Durch die erhebliche Zunahme des Radtourismus in Folge der erfolgreichen Entwicklung des Elberadweges wird auch ein Potential für die weitere Entwicklung dieses Radweges als Fernradweg erkannt.

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist als zweite Radwegeverbindung eine Alternativroute zum Elberadweg enthalten, die am Mittellandkanal die Elbe quert, durch das Küchenhorn nach Wolmirstedt führt, über den Bauernweg nach Mose und weiter zwischen Mose und Farsleben nach Norden führt. Auch diese Route wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

Als weiterer überregionaler Hauptwanderweg verläuft der St. Jakobus Pilgerweg Sachsen- Anhalt durch Wolmirstedt. Er folgt jedoch keiner eindeutig definierten Route und wurde daher nicht als Hauptwanderweg dargestellt.

Zur Anbindung der Ortschaften an die Stadt Wolmirstedt bestehen zu allen Ortschaften separat zum Straßenverkehr geführte Radwege, die ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen wurden. Die Radwege nach Farsleben, Glindenberg und Elbeu verlaufen weitgehend entlang der klassifizierten Straßen. Nach Mose existiert ein straßenunabhängiger Radweg über den Bauernweg und landwirtschaftliche Wege.

Weitere wichtige Radwege entlang der Straßen verbinden die Stadt mit den Orten Barleben, Colbitz, Samswegen und dem Kaliwerk Zielitz.

Der Jersleber See ist nur unzureichend von Wolmirstedt mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer verläuft über die Siedlung Elbeu und weiter über den Stadtweg zum Erholungscenter Jersleber See.

#### **4.1.6. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)**

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt, den ländlichen Raum mit Wolmirstedt effektiv verknüpft und günstige Verbindungen zu den benachbarten nicht mit der Bahn erreichbaren zentralen Orten herstellt. Dabei ist es nicht ausreichend, allein den bereits bestehenden Bedarf zu decken, sondern im Sinne einer Angebotsplanung attraktive Verbindungsmöglichkeiten zu schaffen, um damit ein Umsteigen vom motorisierten Individualverkehr zum öffentlichen Personennahverkehr zu fördern.

Der Bahnhof Wolmirstedt ist ein wichtiger Verknüpfungspunkt zwischen dem Busverkehr und dem Schienenverkehr. Alle Ortschaften und benachbarten Gemeinden sind über Buslinien an die Kernstadt Wolmirstedt angeschlossen und gut erreichbar. Eine wichtige Verbindung stellt die Buslinie Wolmirstedt - Haldensleben dar, da die Kreisstadt von Wolmirstedt aus mit dem Zug nur mit Umsteigen über Magdeburg erreichbar ist.

## **4.2. Versorgung, Entsorgung, Flächen für erneuerbare Energien (Technische Infrastruktur)**

### **4.2.1. Wasserversorgung**

Träger der Wasserversorgung in der Stadt Wolmirstedt ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der WWAZ betreibt das städtische Verteilungsnetz abgehend von der Hauptleitung DN 800 der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH. Die Anschlussbedingungen werden in der Trinkwasserversorgungssatzung vom 15.07.2010 geregelt.

Das überörtliche Hauptnetz wird durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben. Die TWM unterhält folgende im Flächennutzungsplan dargestellte Verteilungsanlage:

- Leitung DN 800 Gußstahl Wasserwerk Colbitz - Magdeburg entlang der Bundesstraße B 189 von Colbitz bis Mose weiter entlang der alten Bundesstraße B 189, Colbitzer Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Heinrich-Heine-Straße, die Ohre querend nach Elbeu, durch das Wohngebiet Elbeu, zur Kreisstraße K 1177 und entlang dieser weiter nach Süden
- Leitung DN 800 St / DN 600 GG südlich des Mittellandkanals einschließlich Kabel einer kathodischen Korrosionsschutzanlage

Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist in Abhängigkeit von der Nennweite ein entsprechender Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten. Für die Nennweite DN 600 wird eine Schutzstreifenbreite von 8 Metern (4 Meter beidseitig der Rohrachse) angegeben, für die Nennweite DN 800 von 10 Metern (5 Meter beidseitig der Rohrachse). Um eine Beeinträchtigung der Trinkwasserleitungen auszuschließen, ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Erfordern Zwangspunkte geringere Abstände der Pflanzstandorte zur Trinkwasserleitung, ist bei einem Abstand bis 2,50 Meter zur Rohrleitung in Abstimmung mit der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH zu prüfen, ob bei Einsatz entsprechender Schutzmaßnahmen eine Zustimmung erfolgen kann. Abstände unter 2,50 Meter zur Rohrleitung sind nicht zulässig. Durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH wird gebeten, die Schutzstreifen möglichst einzuhalten und nur in Ausnahmefällen zu unterschreiten. Zu den Kabeln der kathodischen Korrosionsschutzanlage ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2 Metern einzuhalten.

### **4.2.2. Abwasserbeseitigung**

Träger der Abwasserentsorgung in der Stadt Wolmirstedt ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 08.07.2015 festgelegt. Der WWAZ betreibt die gesamte Schmutzwasserkanalisation, die Beförderung zur Kläranlage, die Klärung des Abwassers bis zur Einleitung der gereinigten Abwässer in die Ohre. Die Abwässer aller an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossenen Bauflächen werden in der zentralen Kläranlage Wolmirstedt gereinigt. Angeschlossen sind die Kernstadt Wolmirstedt, die Ortsteile Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose. Nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sind die Vordermühle Elbeu und das Bootshaus am Kanal.

Die Kläranlage Wolmirstedt ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Für das Plangebiet ist für den Planungszeitraum eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserentsorgung gewährleistet.

Der WWAZ plant mittelfristig eine Erweiterung der Kläranlage Wolmirstedt. Hierfür werden zusätzliche Flächen östlich des Standortes des Klärwerkes benötigt. Grundsätzlich ist diese Erweiterung erforderlich. Ihr steht jedoch die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes Barleber

und Jersleber See mit Elbe- und Ohreniederung gemäß der Neuverordnung vom 21.09.2016 entgegen, die auf diesen Flächen wirksam geworden ist. Die Errichtung bzw. Erweiterung einer Kläranlage fällt unter die Verbote des § 4 der Verordnung. Die Darstellung einer Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan ist der Stadt Wolmirstedt so lange verwehrt, bis die Schutzgebietsverordnung geändert oder eine Befreiung nach § 6 der Verordnung erteilt wurde.

#### **4.2.3. Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung in der Stadt Wolmirstedt ist der Landkreis Börde, der die Kom-munalservice Landkreis Börde AöR mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Abfallentsorgungs-satzung vom 01.01.2016 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung.

Die Deponierung von unbehandelten Abfallstoffen wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingestellt. Südlich des Mittellandkanals befindet sich an der Meitzendorfer Chaussee ein Recyclinghof, der in das umgebende Gewerbegebiet einbezogen ist und daher nicht als Fläche für Abfallbehandlungsanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt wurde.

Für die Kiesgrube nordwestlich von Farsleben wurde durch den Landkreis Börde mit Planfest-stellungsbeschluss vom 11.02.2013 eine Genehmigung zur Errichtung einer Deponie (Deponie-klasse I) genehmigt. Die Deponie wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Weiterhin befindet sich östlich von Mose die Recyclinghof Farsleben GmbH die am Standort eine Ballierungs- und Abfallbehandlungsanlage betreibt. Der Standort wurde nach § 35 BauGB im Außenbereich genehmigt. Er ist daher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz**

Träger der Elektroenergieversorgung in der Stadt Wolmirstedt sind seit 01.01.2003 die Stadt-werke Wolmirstedt. Das Versorgungsgebiet wurde am 01.01.2012 auch auf die Ortschaften Fars-leben und Glindenberg erweitert. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergiever-sorgungsnetz angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke.

In Wolmirstedt befindet sich nördlich der Kernstadt eines der größten Umspannwerke Sachsen-Anhalts, das Umspannwerk Wolmirstedt der 50 Hertz Transmission GmbH. Zur Zeit wird das Umspannwerk erweitert und die Übertragungskapazität auf 380 kV erhöht. Das Umspannwerk wurde einschließlich der vorgesehenen Erweiterungen, der Leitungsumverlegungen und dem An-schlussgleis im Flächennutzungsplan dargestellt.

Folgende Hochspannungsleitungen verlaufen im Plangebiet:

- 380-kV-Freileitung	Helmstedt - Wolmirstedt	491/492
- 380-kV-Freileitung	Wolmirstedt - Teufelsbruch	493/494
- 380-kV-Freileitung	Wolmirstedt - Förderstedt	437/438
- 380-kV-Freileitung	Lauchstädt - Wolmirstedt - Klostermansfeld	535/536/538
- 380-kV-Freileitung	Stendal/West - Wolmirstedt	489/490
- 220-kV-Freileitung	Magdeburg - Wolmirstedt	329/330
- 220-kV-Freileitung	Wolmirstedt - Perleberg	331/332
- 220-kV-Freileitung	Wolmirstedt - Glindenger Weg (220-kV-Leitung mit 110-kV-Betrieb)	337/338
- 220-kV-Freileitung	Glindenger Weg - Sandtorstraße (220-kV-Leitung mit 110-kV-Betrieb)	339/340
- 220-kV-Freileitung	Wolmirstedt Förderstedt	343/344

Desweiteren plant die 50 Hertz Transmission GmbH die Errichtung der 380 kV Freileitung Perle-berg - Wolmirstedt. Die vorgesehene Trassenführung wurde der Stadt Wolmirstedt übergeben.

Sie wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Ferner ist mittelfristig die Errichtung der Gleichstromtrasse Süd-Ost-Link zwischen Wolmirstedt und Bayern (Kraftwerk Isar) vorgesehen. Eine Trassierung liegt noch nicht fest, die Leitung konnte daher noch nicht in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

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

Das 110 kV Netz wird durch die Avacon Netz GmbH betrieben. Folgende 110 kV Freileitungen queren das Plangebiet:

110 kV Freileitung	Sommersdorf - Wolmirstedt (2017 neu errichtet)
110 kV Freileitung	Magdeburg - Stendal mit Abzweig zum Umspannwerk Lindhorster Weg und Einbindung in das Umspannwerk Wolmirstedt

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

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

Übergabepunkt zwischen der AVACON AG und den Stadtwerken Wolmirstedt ist das Umspannwerke 110 kV / Mittelspannung am Lindhorster Weg. Es wurde bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Stromverteilung auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene erfolgt durch die Stadtwerke Wolmirstedt.

#### 4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in der Stadt Wolmirstedt sind seit 1994 die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Das Versorgungsgebiet wurde zum 01.01.2012 auch auf die Ortschaften Farsleben und Glindenberg erweitert.

Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind ausschließlich die Hauptnetze. Diese werden durch die ONTRAS VNG Gastransport GmbH und die Avacon Netz GmbH betrieben. Das Plangebiet wird gequert durch mehrere einzeln verlaufende Ferngasleitungen.

Weiterhin wird das Plangebiet von unterirdisch verlegten Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen und der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH gequert. Die Anlagen der ONTRAS, der VNG, der GasLINE und der EMB werden durch die GDMcom mbH betreut.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von der Art und der Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Folgende Anlagen befinden sich im Stadtgebiet von Wolmirstedt:

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlage</u>	<u>Nr.</u>	<u>DN</u>	<u>Schutzstreifen</u>
ONTRAS	Ferngasleitung	64	600	8 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	64.05	400	6 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	65	500	8 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	66	600	8 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	66 außer Betrieb	600	8 Meter

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlage</u>	<u>Nr.</u>	<u>DN</u>	<u>Schutzstreifen</u>
ONTRAS	Ferngasleitung	66 stillgelegt	600	3 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	66.04 stillgelegt	250	3 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	68 stillgelegt	400	3 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	101	500	8 Meter
ONTRAS	Kabelschutzrohranlage			
EMB	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabeln	Krahne- Glindenberg/ Wolmirstedt		2 Meter
GasLINE	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabeln	GL102004, GL51000410, GL80200110	2xPEDN40	
GasLINE	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabeln	GL102004, GL51000410, GL806001	2xPEDN40	
GasLINE	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabeln	GL102004, GL50400490, GL80200110	2xPEDN40	
GasLINE	Kabelschutzrohranlage (6xKSR) mit einliegenden LWL-Kabeln	GLT/124/002 LWL-Stadtan- bindung Magdeburg Nord GLT124002		2 Meter
GasLINE/ i-21	Kabelschutzrohranlage (6xKSR + 3 KSR i-21) mit einliegenden LWL-Kabeln	Hannover – Berlin WP 33 GLA0100221, GL000000	50	2 Meter

Weiterhin befinden sich Steuerkabel, Korrosionsschutzanlagen mit Kabeln und Anodenfeld, Schilderpfähle mit und ohne Messkontakt, Mantelrohre mit Kontrollrohren, Armaturengruppen mit Ausbläser, ein Gleichrichterschrank, Kabelschutzrohre, Kabelmuffen, Kabelreserven, Marker und ein eingezäuntes ONTRAS-Grundstück im Plangebiet.

Die Ferngasleitungen wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Steuerkabel und die Kabelschutzrohranlagen verlaufen in der Regel parallel zu den Ferngasleitungen in deren Schutzstreifen. Sie wurden nicht gesondert dargestellt soweit sie entlang von Gasleitungen verlaufen. Die zwei Kabelschutzrohranlagen verlaufen unabhängig von den Ferngasleitungen. Dies sind die GasLINE Solotrasse Hannover – Berlin entlang der Bundesautobahn A 2 und die EMB Kabeltrasse von Heinrichsberg nach Wolmirstedt und Glindenberg. Diese wurden separat in die Planzeichnung übernommen.

Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche der Ferngasleitungen sind die Belange des Leitungseigentümers zu berücksichtigen. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Gestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf denen Leitungen verlaufen. Der Leitungseigentümer ist bei Planungen innerhalb eines Abstandsbereiches von 100 Metern zu den Leitungen zu beteiligen.

Die Avacon Netz GmbH betreibt im Plangebiet folgende Hochdruckgastransportleitungen:

- GTL00002034 (Detershagen - Zielitz)
- GTL00002345 (SW Wolmirstedt)
- GTL00002124 (Mose)
- GTL00002348 (Getreidetrocknung Farsleben)
- GTL00002026 (Gutenswegen - Elbeu)
- GTL00002347 (Elbeu (Kanal) - MD (hinter Kanal))
- GTL00002122 (Glindenberg)

Die Gastransportleitungen wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Die Gastransportleitungen sind in einem Schutzstreifen verlegt. In der Regel sind die Schutzstreifen in Abhängigkeit der Nennweite zwischen 4 und 10 Metern breit. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder den Bestand der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können. Die Leitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden. Die Rohrüberdeckung der Leitungen darf an allen Berührungspunkten 1 Meter nicht unterschreiten. Bei Maßnahmen im Näherungsbereich zu den Leitungen ist die Avacon Netz GmbH zu beteiligen.

Das Verteilungsnetz innerhalb der Stadt Wolmirstedt und der Ortschaften wird durch die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH betrieben. Es wurde im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.

#### **4.2.6. Rohstofftransportleitung**

Das Plangebiet wird von einer Rohstofftransportleitung gequert. Es handelt sich dabei um die DOW Chemical Company RRB Rohstoff Pipeline Rostock - Böhlen DN 400 einschließlich Steuerkabel.

Die Rohstofftransportleitung Rostock - Böhlen quert das Plangebiet von Nord nach Süd östlich von Wolmirstedt. An der Leitung befinden sich die Armaturenstationen AS30 und AS31 beiderseits des Mittellandkanals. Für die Leitung besteht ein Schutzstreifen, der jeweils 3 Meter beiderseitig der Rohrachse beträgt. Im Schutzstreifen bestehen Einschränkungen der Nutzbarkeit und Abstimmungspflichten mit dem Leitungseigentümer. Diese umfassen, dass generell keine betriebsfremden Gebäude bzw. baulichen Anlagen errichtet und tiefwurzelnde Bepflanzungen vorgenommen werden dürfen sowie keinerlei Ablagerungen von Materialien und Gegenständen erfolgen darf. Gemäß gesetzlichen Forderungen muss der Schutzstreifen eine einwandfreie Wartung der Leitung zu jedem Zeitpunkt ermöglichen. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb dieser Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Dow Olefinverbund GmbH weist darauf hin, dass im Schutzstreifen keine Arbeiten und Vorgänge stattfinden dürfen, die eine Gefährdung der Pipeline mit sich bringen oder Instandsetzungs- und Notfallmaßnahmen behindern können. Der Schutzstreifen muss eine ungehinderte Zugänglichkeit zur Pipeline gewährleisten. Hinsichtlich der Fluginspektion ist ein Einwachsen der Baumkronen in den Schutzstreifen dauerhaft auszuschließen. Ohne besondere Schutzmaßnahmen dürfen im freien Gelände verlegte Leitungsabschnitte nicht mit Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit der Dow Olefinverbund GmbH festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen generell der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung bzw. Zustimmung des Leitungseigentümers. Die Rohstofftransportleitung wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

#### **4.2.7. Telekommunikationsversorgung**

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

### **4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)**

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

Die Stadt Wolmirstedt verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die jedoch nicht alle der Planungshoheit der Stadt unterliegen. Wolmirstedt verfügt als zentraler Ort über Einrichtungen mit Bedeutung über die Stadtgrenzen hinaus. Die kreislichen Einrichtungen, zum Beispiel das Gymnasium und die Sekundarschule wurden nachrichtlich übernommen.

#### 4.3.1. Kindertagesstätten

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

##### Bedarf und Planung

Die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten ist Gegenstand besonderer Beschlussfassungen im Stadtrat. Aufgrund der Geburtenrückgänge zu Beginn der 90er Jahre hat die Stadt Wolmirstedt die Kapazitätsüberhänge durch die Schließung von Einrichtungen abgebaut. Der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder mit Behinderungen wird in der integrativen Kindertagesstätte "Storchennest" (Gipfelstraße) gedeckt.

Kommunale Einrichtungen	Kapazität Kinder- krippe	Kapazität Kinder- garten	Auslastung zum 30.06.2017		
			Kinder- krippe	Kinder- garten	%
Kindertagesstätte Storchennest, Wolmirstedt Gipfelstraße 18 Träger: Bodelschwingh-Haus Wolmirstedt Kita und Hort GmbH	51	99	51	99	100%
Kindertagesstätte Ohrespatzen, Wolmirstedt Straße der Deutschen Einheit 28 Träger: Soziale Bürgerinitiative Glindenberg gGmbH	42	78	38	81	99,2%
Kindertagesstätte Pustelblume, Wolmirstedt Straße der Deutschen Einheit 28 Träger: Soziale Bürgerinitiative Glindenberg gGmbH	42	78	41	79	100%
Kindertagesstätte Weinbergwichtel, Farsleben Wolmirstedter Straße 5a Träger: Soziale Bürgerinitiative Glindenberg gGmbH	23	30	17	36	100%
Kindertagesstätte Kleine Elbstrolche, Glindenberg Breite Straße 25 Träger: Soziale Bürgerinitiative Glindenberg gGmbH	30	45	14	41	73,3%
Kindertagesstätte St. Katharinen, Wolmirstedt Kirchplatz 1	10	30	5	35	100%

In der Stadt Wolmirstedt besteht mit den vorhandenen Einrichtungen ein attraktives Angebot an Kindertagesstätten hinsichtlich der verschiedenen inhaltlichen Profilierungen sowie der konfessionellen Ausrichtungen. In den Ortschaften Glindenberg und Farsleben sind Kindertagesstätten vorhanden. Für die Kinder aus Mose und Elbeu erfolgt eine Betreuung in den Einrichtungen in Wolmirstedt in zumutbarer Entfernung.

Die durchschnittliche Auslastung der Kindertagesstätten betrug zum 30.06.2017 ca. 95%. Die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 lässt einen stabilen Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten erwarten. Für den Flächennutzungsplan ist relevant, dass die vorhandenen Einrichtungen in der Lage sind, den Bedarf bis zum Jahr 2030 zu decken und somit die Neuausweisung von Standorten im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist. Die bestehenden Einrichtungen werden durch das Symbol Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

#### 4.3.2. Schulen und Horte

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulplanung. Die Stadt Wolmirstedt verfügt derzeit über eine Grundschule, zwei Sekundarschulen, ein Gymnasium, zwei Förderschulen und eine Berufsfachschule. Folgende Schulen bestehen in Wolmirstedt:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • Grundschulen in städtischer Trägerschaft  | Schülerzahlen 2017/18 |
| - Diesterweg Grundschule<br>Wolmirstedt, Triftstraße 7<br>Die Schule wurde 2010/2011 komplett saniert und zum Schuljahr 2011/2012 eröffnet. | 229 Schüler           |
| - Gemeinschaftsschule "Johannes Gutenberg"<br>(Grundschulbereich), Wolmirstedt, Meseberger Straße 32  | 177 Schüler           |
| • Sekundarschulen in Trägerschaft des Landkreises Börde   |                       |
| - Gemeinschaftsschule "Johannes Gutenberg" (Sekundarschulbereich), Wolmirstedt, Meseberger Straße 32  | 427 Schüler           |
| - Sekundarschule "Gottfried Wilhelm Leibnitz"<br>Wolmirstedt, Gipfelstraße 17   | 244 Schüler           |
| • Gymnasien in Trägerschaft des Landkreises Börde   |                       |
| - Kurfürst-Joachim-Friedrich-Gymnasium<br>Wolmirstedt, Schwimmbadstraße 1   | 943 Schüler           |
| • Förderschulen in Trägerschaft des Landkreises Börde   |                       |
| - Schule für Geistigbehinderte "Gerhard Schöne"<br>Wolmirstedt, Samsweger Straße 10   | 57 Schüler            |

Die Stadt Wolmirstedt verfügt damit über Schulangebote für alle Schullaufbahnen und ausreichende Kapazitäten. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist kein zusätzlicher Bedarf an Schulen im Planungszeitraum zu erwarten. Gegebenenfalls erforderliche Reduzierungen der Kapazität der Einrichtungen sind im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu prüfen. Für den Flächennutzungsplan ist relevant, dass ein zusätzlicher Flächenbedarf für Schulstandorte nicht gegeben ist. Die bestehenden Einrichtungen werden durch das Symbol Gemeinbedarfseinrichtung Schule gekennzeichnet. Flächenhafte Darstellungen von Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgen nur an den Standorten, die für andere Nutzungen als für den Gemeinbedarf keine Eignung aufweisen. Dies ist ausschließlich der großflächige Standort des Gymnasiums an der Schwimmbadstraße.

### Fachschulen

In Wolmirstedt befindet sich seit 1951 das evangelische Seminar für Kinderdiakonie, das 1991 in eine Evangelische Fachschule für soziale Berufe umgewandelt wurde. Die Fachschule bietet eine Fachschulausbildungen zum Erzieher (Vollzeit), Erzieher (Teilzeit) und Sozialassistenten und umfangreiche Fort- und Weiterbildungsangebote an. Sitz der Fachschule ist Parkstraße 5. Der Standort wurde als Schulstandort im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

### Horte

Folgende Schulhorte bestehen in Wolmirstedt:

	Kapazität	Auslastung 30.06.2017	Auslastung in %
Hort Stadt Wolmirstedt Wolmirstedt Triftstraße 7 und Meseberger Straße 32	295	252	85,4 %
Hort der Kindertagesstätte Kleine Elbstrolche Glindenberg	38	24	63,2 %

Die Schulhorte sind für den im Prognosezeitraum zu erwartenden leicht rückläufigen Bedarf ausreichend.

### **4.3.3. Sportanlagen**

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst unmittelbar zumindest jedoch in kurzer Entfernung von höchstens 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/20/ Seite 19)
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

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

Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind überwiegend baulich geprägt (Stadien, Sporthallen, Hallenbäder). Für die Stadt Wolmirstedt liegt noch kein Sportstättenentwicklungskonzept vor, das als Grundlage für die Entwicklung der Sportanlagen geeignet wäre. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen daher bestandsbezogen.

Folgende durch bauliche Anlagen geprägte Sportstätten sind in der Stadt Wolmirstedt vorhanden:

- Stadien:
  - Stadion des Friedens, Rogätzer Straße 19
  - Stadion am Küchenhorn
- Vereinssporthallen:
  - Halle der Freundschaft, Triftstraße
  - Dreifeld-Sporthalle mit Zuschauertribüne und Fitnesszentrum

- überwiegend schulisch und teilweise für den Vereinssport genutzte Sporthallen:
  - Schulsporthalle Gymnasium, Wolmirstedt Schwimmbadstraße
  - Schulsporthalle Gutenbergschule, Wolmirstedt Meseberger Straße 32
  - Schulsporthalle Leibnitzschule, Wolmirstedt Gipfelstraße
  - Schulsporthalle Sonderschule, Wolmirstedt Straße der Deutschen Einheit

Die Schulsporthallen sind in die Schulgebäude integriert und werden daher nicht separat dargestellt.

Die Stadt Wolmirstedt hat beschlossen, das Stadion am Küchenhorn auszubauen und zu ertüchtigen in Abhängigkeit von der Bereitstellung von Fördermitteln. Das Stadion des Friedens ist nicht ausbaubar. Aufgrund angrenzender Wohnnutzungen bestehen Immissionskonflikte. Nach Ausbau des Stadions am Küchenhorn ist eine Schließung der Sportstätte geplant. Sie wurde daher im Flächennutzungsplan nicht mehr als Sportstätte dargestellt.

#### **4.3.4. Gesundheit und Soziales**

##### gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der städtischen Steuerung aufgrund der inzwischen zwar eingeschränkten aber innerhalb des Stadtgebietes weiterhin bestehenden Niederlassungsfreiheit entziehen.

Seit der Schließung des ehemaligen Kreiskrankenhauses Wolmirstedt bestehen in Wolmirstedt keine stationären Krankeneinrichtungen mehr.

##### soziale Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt wurden folgende soziale Einrichtungen bestandsorientiert dargestellt:

- Senioren- und Pflegeheime
- Seniorenwohnpark Wolmirstedt der Marseille Kliniken AG mit 184 Plätzen an der Julius-Bremer-Straße
- Seniorenwohnpark Farsleben

- Einrichtungen der Hilfe für Behinderte
- Bodelschwingh- Haus Wolmirstedt, Wohnstätte, Werkstätten und Tageszentrum für Menschen mit Behinderungen  
Zentraler Standort ist das Bodelschwingh- Haus zwischen der Ohrestraße und dem Bleicher Weg und östlich der Ohrestraße. Außenstandorte sind die Werkstätten nördlich der Angerstraße und im Gewerbegebiet Glindenger Straße und die Wohneinrichtung am Quetchen.

Die vorstehenden Einrichtungen werden, soweit sie sich im Zusammenhang der bebauten Ortslage befinden, nur mit einem Symbol gekennzeichnet.

Die Bedarfsprognosen gehen für Senioren- und Pflegeheime von einem steigenden Bedarf aus. Die Erhaltung bestehender Einrichtungen ist daher von Bedeutung. Zusätzliche Standorte von Senioren- und Pflegeheimen und von Wohneinrichtungen für Behinderte sind in den gemischten Bauflächen und in den Wohnbauflächen allgemein zulässig. Eine bedarfsgerechte Erweiterung ist damit im Stadtgebiet möglich.

Eine Vielzahl weiterer Einrichtungen der ambulanten Pflege, der Jugendhilfe (Nomi Rubel Haus), Begegnungsstätten, Selbsthilfe und Beratungsgruppen befindet sich in Wolmirstedt. Diese betreffen jedoch nicht die Grundzüge der Flächennutzung und sind für die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht relevant.

#### **4.3.5. Kulturelle Einrichtungen**

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind: "Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten traditionsbewusst und zukunftsorientiert zu gestalten. Es gilt dabei das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen." (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 4.1.7.1 /9/) In der Stadt Wolmirstedt befinden sich aufgrund der ehemaligen Funktion als Kreisstadt auch kulturelle Einrichtungen des gehobenen Bedarfs.

Kulturelle Einrichtungen in Wolmirstedt sind:

- Kreismuseum Schlossdomäne Wolmirstedt
- Soziokulturelles Zentrum Schranke e.V.
- Bildungs- und Freizeitzentrum, Wolmirstedt Triftstraße 6
- Stadtbibliothek, Wolmirstedt Schlossdomäne
- Webers Hof, Farsleben kulturelles Zentrum
- Musikschule des Landkreises Börde, Wolmirstedt Schwimmbadstraße 2b

Weiterhin haben die Kirche St. Katharinen, St. Nikolai in Glindenberg und die Dorfkirche Farsleben neben ihrer kirchlichen Funktion als kulturelle Sehenswürdigkeit und als Standort der Kirchenmusik Bedeutung.

Von besonderer kulturhistorischer und touristischer Bedeutung sind darüber hinaus das Wasserstraßenkreuz Magdeburg und die Schlosskapelle Wolmirstedt. Die Stadt verfügt damit über eine für die Stadtgröße angemessene Ausstattung mit kulturellen Einrichtungen.

#### **4.3.6. Öffentliche Verwaltungen**

Wolmirstedt war von 1815 bis 1994 Kreisstadt und verfügt noch über mehrere Standorte der öffentlichen Verwaltung.

- Landkreis Börde
  - Außenstelle Landratsamt Farsleber Straße 19  
Im Zuge des Neubaus des Landratsamtes in Haldensleben ist eine Schließung des Standortes in Wolmirstedt vorgesehen.
  - Kreisstraßenmeisterei Stützpunkt Wolmirstedt
  - Kommunalservice Landkreis Börde AöR, Schwimmbadstraße 2a
- Öffentliche Rechtspflege
  - Außenstelle des Amtsgerichtes, Schlossdomäne
- Stadtverwaltung
  - Stadt Wolmirstedt Rathaus, August-Bebel-Straße 25
- sonstige öffentliche Verwaltungen
  - Agentur für Arbeit Jobcenter Börde, Geschäftsstelle Wolmirstedt, Julius-Bremer-Straße 10
  - Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband, August-Bebel-Straße 24
  - Stadtwerke Wolmirstedt, Samsweger Straße 22

Die vorstehenden Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung werden im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.

#### **4.3.7. Feuerschutz**

Den Brandschutz in der Stadt Wolmirstedt gewährleistet die Freiwillige Feuerwehr Wolmirstedt, die aus den Ortswehren Wolmirstedt, Farsleben, Glindenberg und Mose besteht. Die Feuerwehr verfügt über 120 Einsatzkräfte und 15 Einsatzfahrzeuge. Spezialfahrzeuge sind in Wolmirstedt und Glindenberg vorhanden. Der Hauptstandort der Feuerwehr in Wolmirstedt befindet sich zwischen dem Bauernweg und der Colbitzer Straße. Die Ortswehren Farsleben, Glindenberg und Mose befinden sich jeweils in den Dorfkernen. Die Standorte werden bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude**

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Religionsfreiheit entzieht sich die Einordnung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden der kommunalen Planung. Die bestehenden Einrichtungen werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Dies sind:

- evangelische Kirche St. Katharinen, Kirchplatz
- katholische Kirche St. Josef Wolmirstedt
- evangelische Pfarrkirche St. Peter und Paul Elbeu
- evangelische Pfarrkirche Farsleben
- evangelische Pfarrkirche St. Nikolai Glindenberg

Weiterhin besteht ohne eigenes Gebäude die Neuapostolische Gemeinde. Soweit die Kirchen über eigene Gebäude verfügen, sind sie als kirchliche Einrichtungen im Flächennutzungsplan verzeichnet.

### **5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM**

#### Zielvorstellungen

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung im städtischen Bereich ist die Versorgung mit ausreichend dimensioniertem, wohnungsnahen Freiraum. Weiterhin von Bedeutung ist die Sicherung der stadtbildprägenden Landschaftselemente in der Ohreaue und der Niederung der Alten Elbe. Durch eine Arrondierung des Stadtkörpers durch Grünbereiche kann erreicht werden:

- die Förderung des Tourismus
- die Erhöhung des Naherholungspotentials in der Stadt und damit die Erhöhung der Wohnqualität, Verbesserung des Stadtimages
- die Verbesserung des Stadtklimas durch Luftaustausch
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten
- die Erhaltung von Lebensräumen für eine stadtypische Flora und Fauna
- die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs

Städtische Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden und sich aus der offenen Landschaft heraus entwickeln. Eine besondere klimatische und landschaftsgestalterische Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern von der offenen Landschaft in den Stadtraum führen. Die Uferbereiche der Ohre sollten grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Weiterhin können Grünbereiche Stadtstrukturen ablesbar machen und die Wirkung von stadtpprägenden Ensembles wirkungsvoll unterstützen. Insbesondere die Verdeutlichung der städtebaulichen Dominanz des Burgberges Wolmirstedt basiert auf der Freihaltung

der Ohreaue und der angrenzenden Niederung der Alten Elbe, aus denen sich der Burgberg städtebaulich wirkungsvoll erhebt. Dies trägt wesentlich zur Prägung des Ortsbildes bei. Nachfolgend sollen die funktionell gebundenen öffentlichen Grünanlagen anhand des Bedarfs erläutert werden.

### **5.1. Öffentliche Parkanlagen**

An öffentlichen Parkanlagen sind in Wolmirstedt vorhanden:

- Ohrepromenade
- Stadtpark Wolmirstedt Triftstraße / Parkstraße

Die Parkanlagen dienen der intensiven Erholung für die Wolmirstedter Wohnbevölkerung. Sie werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen dargestellt. Ergänzend zu den Parkanlagen hat das Erholungswaldgebiet Küchenhorn eine wesentliche Bedeutung für die Naherholung. In den Ortschaften ist in Glindenberg eine Parkanlage nördlich der Wolmirstedter Straße auf einer ehemaligen Deponie angelegt worden, die auch als Festplatz genutzt wird und daher im Flächennutzungsplan als Festplatz gekennzeichnet wurde.

### **5.2. Allgemeine Sportplätze und Sportplätze für Sondersportarten**

Wie bereits unter Punkt 4.3.3. angeführt, werden die überwiegend grüngerprägten Sportanlagen als Grünflächen für Sportplätze dargestellt. Wichtigster Standort der Sportstätten ist das Stadion am Küchenhorn, das als Fläche für sportliche Zwecke dargestellt wurde.

Grüngerprägte Anlagen für sportliche Zwecke sind:

- Sportplatz Farsleben
- Sportplatz Elbeu
- Sportplatz Glindenberg
- Tennisplatz Wolmirstedt Schwimmbadstraße

Im Flächennutzungsplan dargestellt wurden die Sportplätze in Farsleben, Glindenberg und der Tennisplatz in Wolmirstedt in der Schwimmbadstraße. Der Sportplatz Elbeu befindet sich unmittelbar im Überschwemmungsgebiet der Ohre. Er war im letzten Jahrzehnt mehrfach von Überschwemmungen betroffen. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wurde auf die Darstellung als Grünfläche für sportliche Zwecke verzichtet, da eine Entwicklung des Standortes nicht mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar ist. Der Verzicht auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan bedeutet nicht, dass die derzeit bestehende Anlage beseitigt oder rückgebaut werden müssen, jedoch ist festzustellen, dass die Fläche für eine zukünftige Entwicklung und den Ausbau der Sportanlagen nicht geeignet ist.

Der Sportplatz Glindenberg ist zwar durch Drängwasser bei Hochwasserereignissen der Elbe beeinträchtigt. Da er sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete befindet, sind hier Maßnahmen der Aufschüttung der Oberfläche etc. möglich. Der Sportplatz wurde daher im Flächennutzungsplan dargestellt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist eine erhebliche flächenhafte Ausdehnung durch neue Sportanlagen nicht sinnvoll. Dies schließt nicht aus, dass sportliche Anlagen insbesondere für spezielle Sportarten durch private Betreiber im Planungszeitraum errichtet werden. Eine umfassende Konzeption für Sportanlagen bleibt dem Stadtentwicklungskonzept vorbehalten.

### 5.3. Friedhöfe

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation. Die Stadt Wolmirstedt verfügt über einen 4,3 Hektar großen städtischen Friedhof zwischen der August-Bebel-Straße und der Farsleber Straße. Dieser stellt den zentralen Begräbnisplatz für die Kernstadt Wolmirstedt dar.

Folgende weitere Friedhöfe sind im Plangebiet vorhanden:

- alter Friedhof an der Kirche Elbeu
- Friedhof Elbeu Magdeburger Straße
- Friedhof Farsleben nördlich der Kirche
- Friedhof Glindenberg Heinrichsberger Straße
- Friedhof Mose Am Darrweg

Als Sonderfriedhof, auf dem keine Bestattungen mehr stattfinden, besteht

- jüdischer Friedhof westlich von Wolmirstedt an der Bundesstraße B 189

Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet, insbesondere verfügt der städtische Friedhof über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

### 5.4. Flächen für Dauerkleingärten

In der Stadt Wolmirstedt bestehen zwanzig Kleingartenvereine:

- |  |  |
|--|--|
| - Kleingärtnerverein "Wolmirstedt 1947 e.V."       | Colbitzer Straße / Bauernweg                           |
| - Kleingärtnerverein "Glück Auf e.V."              | Elbeu Magdeburger Straße                               |
| - Kleingärtnerverein "Bergkristall e.V."           | östlich Wohngebiet Deutsche Einheit                    |
| - Kleingärtnerverein An der Wassermühle            | Elbeu an der Vordermühle                               |
| - Kleingärtnerverein Zur Hasenbreite               | an der Ohre hinter dem Garagenhof                      |
| - Kleingärtnerverein "Ohrefeld e.V."               | Elbeu an der Vordermühle                               |
| - Kleingärtnerverein "Zur Mühle e.V."              |  |
| - Kleingärtnerverein "Tag des Bergmanns 1973 e.v." | zwischen Bauernweg und Heidbergstr.                    |
| - Kleingärtnerverein "Am Kanal e.V."               | Elbeu nördlich des Mittellandkanals                    |
| - Kleingärtnerverein "Friedensring e.V."           | südlich der Samsweger Straße                           |
| - Kleingärtnerverein Zum Feierabend                | zwischen Samsweger Straße und Meseberger Straße        |
| - Kleingärtnerverein Ohreblick                     | an der Ohre am Ende der Fabrikstraße                   |
| - Kleingärtnerverein Am Wiesengrund                | an der Ohre hinter der Kleingartenanlage Hasenbreite   |
| - Kleingärtnerverein Am Tonloch 1, Elbeu           | am Tonloch   |
| - Kleingärtnerverein "Am Tonloch 2 e.V."           | Elbeu Siedlung   |
| - Kleingärtnerverein "Zum Lauenholz e.V."          | Glindenger Straße                                      |
| - Kleingärtnerverein Sonnenblick                   | hinter dem Lagerhaus Seegrabenstr.                     |
| - Kleingärtnerverein Ohre 88                       | Angerstraße  |
| - Kleingärtnerverein Waldschlösschen               | an der Glindenger Straße                               |
| - Kleingärtnerverein Lindhorster Weg               | am Lindhorster Weg                                     |
| - Kleingärtnerverein Hinter den Schranken          | östlich der Bahn hinter dem Park an der Freimaurerloge |
| - Kleingärtnerverein "Am Moortalsee e.V."          | Farsleben  |

Kleingärten und andere Gartenanlagen prägen in großen Teilen die Grünbereiche der Stadt Wolmirstedt. Sie haben eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Wochenenderholung. Die Bereiche, die großflächig durch Dauerkleingärten genutzt werden, werden mit dem Symbol Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Nachdem Anfang der 90er Jahre Kleingärten

durch den Siedlungsdruck bestandsgefährdet waren, ist seit dem Jahr 2000 ein deutliches Überangebot an Gärten vorhanden und die Neuverpachtung bereitet zunehmend Schwierigkeiten. Bisher ist in der Stadt Wolmirstedt noch kein signifikanter Leerstand von Kleingartenanlagen zu verzeichnen, wie dies für ländliche Räume zutrifft. Jedoch ist im Planungszeitraum zunehmend auch ein Bedarfsrückgang in den städtischen Lagen zu erwarten. Ursache des Bedarfsrückgangs ist weniger der demografische Wandel, da Kleingartenanlagen heute überwiegend durch Altersgruppen über 60 Jahre bewirtschaftet werden, die noch nicht so stark rückläufig sind. Wesentliche Ursachen sind ein geändertes Freizeitverhalten und die zunehmende Änderung der Wohnformen vom Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhaus, das den Garten unmittelbar am Gebäude aufweist.

Die Kleingartenanlagen werden überwiegend bestandsorientiert dargestellt. Teilflächen der Kleingartenanlagen "Wolmirstedt 1947 e.V." und "Glück Auf e.V." wurden als Wohnbauflächen dargestellt, die bei Bedarfsrückgang umgewidmet werden können.

### **5.5. Freibäder**

Die Stadt Wolmirstedt betreibt an der Schwimmbadstraße das Freibad Wolmirstedt. Das Freibad wurde vor ca. 15 Jahren umfassend neu gestaltet und gewährleistet ein attraktives Freizeitangebot von Mai bis Ende August. Es wurde bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

## 6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

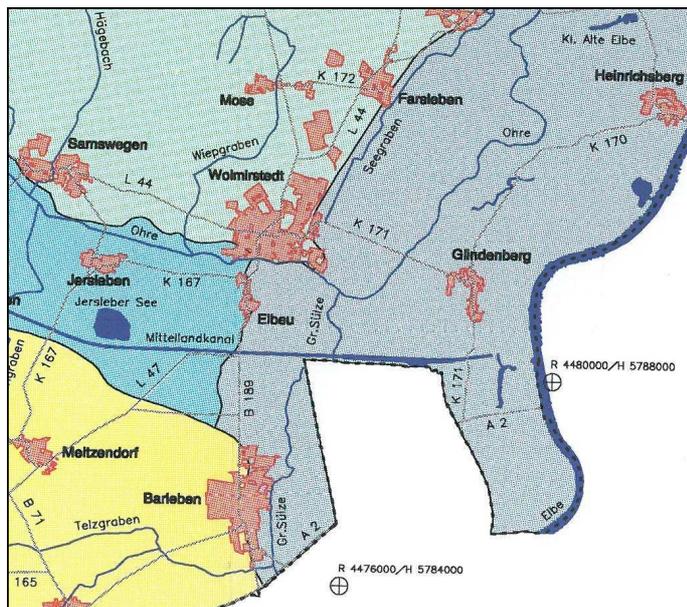
Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für die Stadt Wolmirstedt liegen flächendeckend Landschaftspläne vor, deren Darstellungen und Maßnahmenempfehlungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet wurden.

### 6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

#### 6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Wolmirstedt hat Anteil an vier naturräumlichen Einheiten, die sich jeweils durch charakteristische Landschaftselemente unterscheiden /21/:

- Elbtal (blaugrau dargestellt) /21/  
Das Magdeburger Elbtal gehört naturräumlich zum Elbe- Elster-Tiefeland, das bei Hohenwarthe in die Märkische Elbtalniederung übergeht. Die 45-Meter-Höhenlinie stellt bereits den Übergang zur Börde bzw. Heide dar. Schlick, ein humoser, oft feinsandiger, vielfach aber auch sehr fetter Ton, der ein Absatz der feinsten Hochwasseranteile des Elbstromes ist, besitzt die weiteste Verbreitung im Gebiet. Die eingedeichten Flächen der Elbe werden bei Elbehochwasser überschwemmt. Das Elbtal ist reich an naturnahem, busch- und baumbestandenen Altwässern. Zum Teil verlaufen die bereits teilweise verlandeten Altwasser auch in den Auwäldern.



Landschaftseinheiten

Quelle/22/

- Ohreniederung (blau dargestellt) /21/  
Das Ohretal hat sich am Fuß des Ohreabbruchs der paläozoischen Scholle des Flechtinger Höhenzuges gegen das Vorland mit seinen Tafelgesteinen des Trias entwickelt. Das Inlandeis des Drenthe- Stadiums der Saaleiszeit hinterließ Grundmoränen, Schmelzwasserbildungen und als Randbildungen die Stauchendmoränen der Calvörder Berge. Im Talboden des Ohretals lagern Talsande der weichselkaltzeitlichen Niederterrasse. Das Ohretal hat im Warthe-Stadium der Saalekaltzeit als Urstromtal (Ohre-Aller-Urstromtal) mit Entwässerungsrichtung nach Nordwesten zur Nordsee fungiert. Die Stromgebietsgrenze zwischen Weser und Elbe verläuft heute als Talwasserscheide zwischen Aller und Ohre quer durch den Drömling.
- Altmarkheiden (grün dargestellt) /21/  
Das Rückgrat der insgesamt durch saalekaltzeitliche Inlandvereisungen gebildeten Altmarkheiden sind die aufgeschütteten und aufgestauchten Endmoränen der Hauptrandlage des warthestadialen Inlandeisvorstoßes der Saalekaltzeit, die sich beginnend bei Rogätz im Südosten über Gardelegen in Richtung Wittingen verlaufen. Die Moränenrücken werden durch

Trockentäler zerschnitten, die in tieferer Lage feuchter werden und stellenweise Anmoordecken aufweisen. Nach Süden zur Ohre- Niederung hin ist ein Saum von Sanderflächen vor den Endmoränen ausgebildet, die zum Zackelberg (139 müNN) ansteigen.

- Magdeburger Börde (gelb dargestellt) /21/  
Die Magdeburger Börde berührt nur die Südwestspitze der Gemarkung Wolmirstedt. Der geologische Untergrund des nordöstlichsten Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Barleben wird durch die Flechtinger Scholle mit ihren paläozoischen Gesteinen gebildet. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löß, sandigem Löß und Sandlöss, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen und 3 m und mehr an den Unterhängen und in den Tälern dem Untergrund aufliegen. Das Platten- Flachrücken- Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km<sup>2</sup>) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

### **6.1.2. Klima, Luft**

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

Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Ohreaue als wichtige Luftleitbahn für das Stadtgebiet. Erhebliche Luftbelastungen sind in Wolmirstedt nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

### **6.1.3. Boden und Grundwasser**

Entsprechend den unterschiedlichen Landschaftstypologien in der Stadt Wolmirstedt weisen die Böden eine differenzierte Beschaffenheit auf. Im Bereich der Altmarkheiden sind überwiegend Decksalm Braunerden und auf den Sandern saure Sand-Ranker Böden zu finden, während die Ohreniederung durch Sand- Humus Gleye und an den Talhängen durch Sand- Braunpodsole geprägt wird. Im Bereich des Elbtales sind Vega- und Vegagleyböden vorzufinden. Die Magdeburger Börde ist durch Löß- Schwarzerde Böden geprägt.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (vgl. Pkt. 6.2.1.).

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die Ohre geprägt. Aufgrund der stark wasserundurchlässigen Oberböden der Ohreaue und des Gefälles zur Ohre stehen im Westen des Plangebietes teilweise gespannte Grundwasserverhältnisse an. Die Böden der Altmarkheiden sind gut wasserdurchlässig, wohingegen die Böden des Elbtales und der Magdeburger Börde nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen wenigen Dezimetern, in der Ohreaue bis zu Tiefen von über 10 m im Bereich der Altmarkheiden.

### **6.1.4. Natürliche Gewässer**

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangebiet sind die Elbe und die Ohre, während die Elbe das Plangebiet nur im Osten begrenzt, quert die Ohre die Flächen von West nach Nordost. Die Elbe und die Ohre als Gewässer I. Ordnung wurden aufgrund ihrer Breite im Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt. Ein weiteres Gewässer I. Ordnung im Plangebiet ist die Schrote, die von Süden kommend in die Ohre mündet.

Wichtige Gewässer II. Ordnung auf der Nordseite der Ohre sind der Wiepgraben einschließlich dem Mordgraben und Wiesengraben im Westen und Norden des Stadtgebietes und der See- graben einschließlich dem Maschengraben, Maschengraben II, Radelandgraben, Graben zum Radelandgraben, Kochsmarkgraben und dem Regenstrom in der Ohreaue. Von Süden mündet in die Ohre neben der Schrote der Vordermühlgraben bei Elbeu. In die Schrote münden die Alte Elbe, der Kuhlakengraben im Küchenhorn und die Große Sülze südlich des Mittellandkanals. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich nach § 35 BauGB entlang der Gewässer I. Ordnung Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite und entlang der Gewässer II. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Unabhängig von der gesetzlichen Forderung sollte auch in den Ortslagen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Metern von Bebauung und von Nutzungen freigehalten werden, die die ökologische Durchlässigkeit des Gewässers beeinträchtigen und seine Unterhaltung erschweren. Für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung ist der Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zuständig.

## **6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich**

### **6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft**

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen neben den in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen auch Grünlandflächen und ungenutzte naturnahe Flächen in der Elb- und Ohreaue sowie bebaute Flächen im Außenbereich. Sie wurden differenziert als Grünlandflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere Differenzierungen sind dem Landschaftsplan vorbehalten.

#### Zielvorstellungen

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

#### Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes wirtschaften in allen Ortschaften landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- bzw. Nebenerwerb. Sie betreiben Pflanzen- oder Tierproduktion. Ein Gartenbaubetrieb befindet sich in Wolmirstedt an der Neuen Straße. Landwirtschaftliche Betriebsstätten im Außenbereich befinden sich in Farsleben nördlich des Gewerbegebietes und südlich des Ortes, in Glindenberg an der Neuen Straße und am nordöstlichen Ortsrand, in Mose am südwestlichen Ortsrand und an der Glindenger Chaussee. Innerörtlich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe am Birkenweg in Wolmirstedt, am Seeweg und am Birkenweg in Farsleben sowie an der Breiten Straße in Glindenberg. Die landwirtschaftliche Nutzung nimmt eine Fläche von ca. 2435 Hektar ein. Dies entspricht ca. 45% der Gesamtfläche der Gemarkung.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet entspricht dem unterschiedlichen Bodenaufbau (Pkt. 6.1.3.). Böden mit guter und sehr guter natürlicher Ertragsfähigkeit befinden sich südlich des Mittellandkanals im Bereich der Magdeburger Börde. Eine mäßige bis gute Ertragsfähigkeit weisen die Böden westlich von Wolmirstedt in der Ohreaue und in der

Elbaue um Glindenberg auf. Auch die Sanderflächen am Rande der Landschaftseinheit der Altmarkheiden weisen noch eine mäßige bis gute Bodenfruchtbarkeit auf. Die leichteren Sandböden im Norden nördlich von Mose und Farsleben sind hingegen nur Grenzertragsböden mit weniger als 30 Bodenpunkten.

Der Flächennutzungsplan wählt für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft zwei Darstellungsarten, eine Darstellung als Grünlandfläche und eine Darstellung als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Die dargestellten Grünlandflächen umfassen die Flächen im Bereich der Elbaue, der Ohreniederung und der planfestgestellten Maßnahmen, die aktiv als Grünland genutzt werden und entsprechend dem Schutzstatus nicht als Ackerfläche umgebrochen werden dürfen. Auf den allgemein dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ist eine Grünlandnutzung allgemein zulässig, insofern steht der Flächennutzungsplan beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes auf diesen Flächen nicht entgegen.

## 6.2.2. Flächen für Wald

### Allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz, die Erhaltung und Entwicklung des Waldes sind zentrales Anliegen des Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 25.02.2016. Gemäß § 1 Nr.1 des Waldgesetzes LSA ist der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Weitere waldwirtschaftliche Ziele des Waldgesetzes LSA sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

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

Forstwirtschaftliche Ziele sind:

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

### Bestand und Planung

Die gegenwärtige Waldnutzung nimmt einen Anteil von ca. 760 Hektar ein. Dies entspricht ca. 14% der Gesamtkatasterfläche des Plangebietes.

Die Waldflächen werden überwiegend bestandsorientiert dargestellt. Dabei ist festzustellen, dass nördlich von Glindenberg in den letzten Jahren umfangreiche Aufforstungen stattgefunden haben. Auch auf den Flächen zwischen der Schrote und der Bahnstrecke nördlich des Mittellandkanals

wurden neue Waldflächen als Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau des Mittellandkanals angelegt. Westlich von Wolmirstedt entstanden im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für die Bundesstraße B 189 kleinflächige Waldbestände am Wiepgraben, die für Natur und Landschaft aufgrund der Waldarmut dieses Bereiches von Bedeutung sind. Der Flächennutzungsplan setzt keine zusätzlichen Waldflächen fest, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes selbst kein Bedarf für Ersatzaufforstungen erkennbar ist. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen für eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

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

#### Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

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

#### Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Stadt Wolmirstedt bestehen drei genehmigte Abbaugelände.

Dies sind:

- a) Kiessandtagebau Meitzendorf südlich des Mittellandkanals im Südwesten des Stadtgebietes  
Der Kiessandtagebau Meitzendorf wird durch die Firma Baustoffe Flechtingen GmbH & Co. KG mit Sitz in Flechtingen betrieben. Grundlage des Abbaus ist die Bergbauberechtigung Nr.II-B-f-278/94 aus dem Jahr 1994, die bis zum 31.12.2019 Gültigkeit hat. Für das Gebiet wurde mit Planfeststellungsbeschluss vom 14.09.2007 der Rahmenbetriebsplan zugelassen. Der Rahmenbetriebsplan sieht einen Abbau der Fläche bis zum Jahr 2024 und deren Rekultivierung bis zum 31.12.2027 vor, d.h. im Wesentlichen innerhalb des Planungszeitraumes des Flächennutzungsplanes. Voraussetzung hierfür ist die Verlängerung der Gültigkeit der Bewilligung. Der Rahmenbetriebsplan sieht eine Kombination von Trockenabbau in zwei Abbaufeldern vor. Das die Gemeindegrenze zu Barleben überschreitende östliche Nassabbau-feld wurde inzwischen begonnen. Die Betriebsanlagen befinden sich innerhalb der Fläche. Das Nassabbau-feld verbleibt nach Abschluss des Abbaus als Seen und wird bis zum Jahr 2027 rekultiviert. Hierbei ist ein vollständiger Rückbau aller baulichen Anlagen vorzusehen. Die dauerhafte Verfestigung von gewerblichen Nutzungen am Standort entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Wolmirstedt.  
Die Abgrenzung der Fläche für Abgrabungen entspricht den Feldeckpunkten des planfest-gestellten Lagerisses.
- b) Kiessandtagebau Wolmirstedt Meitzendorfer Chaussee  
Die Johann Bunte Bauunternehmung GmbH & Co KG ist Inhaberin der Bergbauberechtigung II-B-f-294/94 über den bergfreien Bodenschatz Kiese und Kiessande zur Herstellung von

Betonzuschlagstoffen im Bewilligungsfeld Wolmirstedt Flur 31. Auf Grundlage des planfestgestellten Rahmenbetriebsplanes (Planfeststellungsbeschluss vom 09.08.1999) baut das Unternehmen Kiessande im Plangebiet ab. Der Abbauperiodenzeitraum beträgt ca. 20 Jahre, so dass der Abbau ca. im Jahr 2020 abgeschlossen wird. Der Rahmenbetriebsplan sieht eine Reaktivierung als Wasserfläche mit naturnah gestalteten Uferbereichen vor. Die Fläche wurde ebenfalls als Abgrabungsfläche dargestellt.

c) Kiessandtagebau Farsleben

Die Firma GP Günter Papenburg AG betreibt seit 1993 am Standort an der Gemarkungsgrenze Farsleben / Colbitz einen Kiessandtagebau. Die Abbaufelder I und II im Nordosten der Abbaufeldfläche sind inzwischen abgebaut. Zur Zeit erfolgt deren Stilllegung und Verfüllung. Auf Grundlage der Genehmigung vom 17.06.2004 erfolgt derzeit der Abbau von Kiessand in den Teilfeldern III und IV im Süden der dargestellten Abgrabungsfläche. Die Abbaugenehmigung wurde mit Bescheid vom 05.08.2011 auf das Teilfeld West mit 11 Hektar und dessen Erweiterung mit 22 Hektar ausgedehnt. Durch die Lieferungen zum Bau des ersten Teilabschnittes des Lückenschlusses der Bundesautobahn A 14 (Wolmirstedt - Colbitz) wurde der Abbau deutlich forciert, so dass in Kürze bereits mit dem Abschluss des Abbaus weiterer Teilflächen zu rechnen ist.

Zur Nachnutzung des Sandtagebaus hat die Firma Günter Papenburg AG im Jahr 2010 beim Landkreis Börde die Errichtung einer Deponie der Deponiekategorie I nach § 31 Abs.2 KrW AbfG beantragt. Die beantragte Deponie der Deponiekategorie I beinhaltet die Endlagerung von nicht gefährlichen mineralischen Abfällen. Die geplante Deponie reicht über die Gemeindegrenze der Stadt Wolmirstedt hinaus bis auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Colbitz. Am 11.02.2013 wurde der Planfeststellungsbeschluss zur Genehmigung der Deponie durch den Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde erteilt. Die Fläche wurde daher als Abgrabungsfläche und als Deponie in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

#### Aufschüttungen

In Wolmirstedt wurde im Rahmen der Planfeststellung für den Ausbau des Mittellandkanals eine Aufschüttungsfläche festgesetzt, die den Erdaushub der Verbreiterung des Mittellandkanals aufnehmen sollen. Die Fläche befindet sich nördlich des Mittellandkanals, sie wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **6.2.4. Untertagebergbau**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Die Gewinnung von Bodenschätzen im Untertagebergbau soll so erfolgen, dass Auswirkungen auf die Erdoberfläche minimiert werden und eine Gefährdung von Leben, Gesundheit, Natur und Eigentum verhindert wird. Auf der Basis der Standortgebundenheit von Rohstoffen soll mit ihrer planungsrechtlichen vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökonomischer Erfordernisse Rechnung getragen werden.

#### Bestand und Planung

Das Bergwerkeigentumsfeld Zielitz I (III-A-d-613/90/1007) umfasst den Großteil der Flächen nördlich des Mittellandkanals, in dem der untertägige Salzabbau durch die K+S Kali GmbH erfolgt. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 1,00 Meter  $\pm$  50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen,

dann Pressungen) maximal 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Grundsätzlich besteht bei Bauvorhaben im Bergbauggebiet Anpassungspflicht an die Belange des untertägigen Bergbaus und damit Abstimmungsbedarf von Bebauungsplänen. Eine Beeinträchtigung von Vorhaben kann nach Einschätzung der K+S Kali AG weitgehend ausgeschlossen werden, wenn die Deformationswerte bei der Projektierung und Bauausführung beachtet werden. Die Senkungen werden durch ein großflächiges Nivellementnetz überwacht. Die dazu vermarkten Höhenpunkte sind vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen.

### **6.2.5. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

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

#### Bestand und Planung

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

- **Elbe**  
Entlang der Elbe besteht ein nach § 76 Abs.2 WHG festgesetztes Überschwemmungsgebiet zwischen der Elbe und dem Elbdeich Glindenberg. Im Überschwemmungsgebiet der Elbe befinden sich ausschließlich Grünlandflächen. Derzeit wird die HQ 100 und HW 100 Linie der Elbe und das Bemessungshochwasser in einem Feststellungsverfahren neu ermittelt bzw. überarbeitet.  
Das Überschwemmungsgebiet der Elbe wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
- **Ohre**  
Entlang der Ohre besteht ein nach § 76 Abs.2 WHG festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.2013 neu verordnet. Mit dieser Abgrenzung sind erhebliche Konflikte zu erwarten, da eine bisher als deichgeschützt geltende Fläche zwischen der Ohre und der Bahnstrecke Magdeburg- Stendal - Wittenberge nördlich der Glindenger Chaussee nun mit in das Überschwemmungsgebiet einbezogen wurde ohne entsprechende Schutzmaßnahmen für auf dieser Fläche befindliche, vorhandene Gewerbebetriebe festzulegen. Konflikte bestehen mit den vorhandenen baulichen Anlagen des Gewerbegebietes Glindenger Straße in Wolmirstedt, den Gebäuden an der Straße Am Küchenhorn, der Vordermühle Elbeu, der und dem Sportplatz Elbeu. Weiterhin sind Randbereiche der Bebauung am Fischerufer und südlich der Burgstraße in Wolmirstedt im Überschwemmungsgebiet gelegen. Auch die Kleingartenanlagen in der Demokratenbreite und an der Ohre liegen im Überschwemmungsgebiet. Hier handelt es sich ausschließlich um bestehende bauliche Anlagen, die dem Bestandsschutz unterliegen. Im Überschwemmungsgebiet wurden mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bereiches Am Fischerufer und der rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Gewerbegebiete Glindenger Straße keine Baugebietsdarstellungen vorgenommen. Beim Fischerufer handelt es

sich um eine bereits seit dem Mittelalter besiedelte Fläche, die bisher nur in Randbereichen durch Hochwasser betroffen war. Erweiterungen baulicher Anlagen in die Überschwemmungsgebiete sind nicht zulässig. Insofern ist unter Anwendung der Absätze 2 und 3 des § 78 WHG eine Vereinbarkeit mit dem Überschwemmungsgebiet gegeben.

- **Schrote**  
Das Überschwemmungsgebiet der Schrote vom Flusskilometer 20+740 bis zur Mündung in die Ohre (km 0+000) wurde mit Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 01.10.2012 festgestellt. Es handelt sich um ein nach § 76 Abs.2 WHG festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet umfasst Flächen östlich der Bahnlinie Magdeburg - Stendal - Wittenberge bis zur Mündung in die Ohre. Konflikte mit baulichen Nutzungen sind nicht erkennbar.

Da die Überschwemmungsgebiete nur nachrichtlich übernommen werden, wurde keine Veränderung der Abgrenzung vorgenommen.

### **6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

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

#### Bestand und Planung

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete für die Trinkwassergewinnung vorhanden. Eine Entnahme von Grundwasser erfolgt lediglich für Zwecke der Landwirtschaft.

### **6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz**

#### Zielvorstellungen

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

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
  - FFH - Gebiet 0038 DE 3736301 Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung  
Das FFH-Gebiet befindet sich im Osten des Plangebietes und umfasst Teile der Elbaue nördlich des Mittellandkanals.
  - FFH- Gebiet 0050 DE 3936301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg  
Das FFH-Gebiet umfasst ausschließlich die Wasserflächen der Elbe von Süden bis an das FFH-Gebiet 0038 DE 3736301 heran.

- FFH - Gebiet 0024 DE 3735301 Untere Ohre  
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre durch das gesamte Plangebiet einschließlich des Gewässerrandstreifens nach § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA.
- SPA- Gebiet 0011 DE 3437401 Elbaue Jerichow  
Das SPA-Gebiet ist im Plangebiet deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet 0038 DE 3736301.

Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete (vergleiche hierzu Umweltbericht).

- Biosphärenreservate

Im Osten des Gebietes der Stadt Wolmirstedt befindet sich auf einer Fläche von 1005 Hektar das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe, Bereich Mittelelbe. Das Biosphärenreservat wurde mit Bekanntmachung der Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 02.02.2006 (AZ 41.11-22421) verordnet.

Zweck der Erklärung zum Biosphärenreservat ist der Erhalt der biologischen Vielfalt sowie die Entwicklung und Förderung der reichen, überregional bedeutsamen Naturlandschaft und der beispielhaften landschaftsverträglichen, nachhaltigen Land- und Waldnutzung und Regionalentwicklung entsprechend den "Internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate" im Rahmen des Programms "Mensch und Biosphäre" der UNESCO. Das Biosphärenreservat dient insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Strukturen einer natürlichen Flussauwe und der Pflege und Entwicklung der durch die Elbe, ihre Nebenflüsse und Altwässer geprägten und historisch gewachsenen Landschaften. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Entwicklung der Elbe, der Nebenflüsse und Altwässer als Flussniederungen mit hoher Wassergüte und ihrer natürlichen Auendynamik, insbesondere der gewässerökologisch bedeutsamen Strukturen wie Kies-, Sand- und Schlammflächen, Abbruchkanten, Steilufer und der Prozesse, die diese morphologischen Strukturen unter Berücksichtigung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses ermöglichen. Unberührt bleiben Belange des Hochwasserschutzes des Landes insbesondere die erforderlichen Maßnahmen zur Unterhaltung und zur Sicherung der für den Hochwasserschutz notwendigen Anlagen.

Das Gebiet der Stadt Wolmirstedt berührt die Zone 3 (Entwicklungszone) des Biosphärenreservates (BR) Mittelelbe. Die Grenze des Biosphärenreservates ist in der Planzeichnung gekennzeichnet soweit sie von den Grenzen der FFH-Gebiete und der Landschaftsschutzgebiete abweicht. Die Entwicklungszone umfasst die im Biosphärenreservat liegenden Landschaftsschutzgebiete (LSG Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung) und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird. Der Flächennutzungsplan sieht im Gebiet des Biosphärenreservates keine Ausweisungen neuer Baugebiete vor. Der Sportplatz Glindenberg und landwirtschaftliche Betriebsgebäude südlich davon befinden sich im Biosphärenreservat. Die Darstellungen für diese Flächen erfolgen bestandsorientiert im Flächennutzungsplan.

Konflikte mit dem Schutzzweck sind nicht erkennbar.

- Naturschutzgebiete

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

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

### Bestand

In der Stadt Wolmirstedt befinden sich keine förmlich festgelegten Naturschutzgebiete.

- Landschaftsschutzgebiete

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

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

### Bestand

Folgende Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbeniederung (LSG 0015OK)

Das Landschaftsschutzgebiet besteht seit 1964. Es wurde mit Verordnung des Landkreises Börde vom 21.09.2016 neu verordnet. Das Gebiet umfasst Flächen im Osten und Süden der Stadt Wolmirstedt. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, vorrangig um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten bzw. wiederherzustellen und um das Landschaftsbild zu pflegen, zu beleben und zu gliedern;
- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes in seiner derzeitigen Naturausstattung wegen der besonderen Bedeutung für den überregionalen Biotopverbund sowie für die naturverträgliche Erholung;
- die Erhaltung und Wiederherstellung von Altwässern als naturnahe Biotope in möglichst großer Vielfalt der verschiedenen Sukzessionsstadien;
- die Erhaltung und Neuanlage von Kleingewässern sowie die naturnahe Entwicklung der durch Sand- und Kiesabbau entstandenen und entstehenden Seen mit vielgestaltiger Verlandungs-, Schwimmblatt- und Unterwasservegetation sowie Flachwasserbereichen als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten (nach den aktuellen Roten Listen);
- die Erhaltung der Fließgewässer einschließlich der Sicherung und Wiederherstellung ihrer ökologischen Durchgängigkeit als gliedernde und verbindende Landschaftselemente mit weitgehend unverbautem, strukturreichem und naturnahem Erscheinungsbild, ausgeprägter Gewässerdynamik, Mäander- und Kolkbildungen, Altarmen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Sand und Kiesbänken;
- die Erhaltung und Entwicklung extensiv bewirtschafteter Dauergrünlandflächen, insbesondere von Feucht- und Nasswiesen sowie Halbtrocken- und Trockenrasen sowie die Rückführung von Ackerland in Grünland auf typischen Grünlandstandorten als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten (nach den aktuellen Roten Listen);
- die Erhaltung und Neuanlage von Flurholzstreifen sowie Baumreihen und Hecken unter anderem an Wegen, Vorflutern oder Bewirtschaftungsgrenzen mit heimischen standorttypischen Gehölzarten zur Gliederung des Landschaftsbildes und Schaffung von Biotopverbundsystemen;
- die Freihaltung des Gebietes von Bebauung und die landschaftliche Einbindung von Ortsrändern und der vorhandenen Campingplätze, Freibäder, Gartenlauben und Wochenendhauskolonien, Anwesen und sonstigen baulichen Anlagen;

- die Erhaltung der Artenvielfalt der Flora und Fauna, vor allem von bestandsgefährdeten und für die Region typischen Tier- und Pflanzenarten, als Ausdruck eines leistungs- und funktionsfähigen Naturhaushaltes;
- die Nutzung der Funktion des Gebietes als Pufferzone für das Naturschutzgebiet "Rogätzer Hang – Ohremündung" sowie für eine Vielzahl von Naturdenkmälern und nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotopen und sonstigen sensiblen Bereichen von Natur und Landschaft;
- die Erhaltung und Förderung der Eigenart, Schönheit und Ruhe des gesamten Gebietes zur Eignung für die ungestörte Erholung in Natur und Landschaft;
- die Vergrößerung der Waldfläche durch Aufforstung mit einheimischen standorttypischen Bäumen und Sträuchern in naturnaher Artenzusammensetzung;
- die Vermehrung der Waldflächen mit hohem Altholzanteil, alten Einzelbäumen, Überhältern sowie einem hohen Anteil an stehendem und liegendem Totholz;
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Freihaltung von Waldrändern, die als Waldsaumzone gestaltet den abgestuften Übergang zu Feldflur, Gewässern und Siedlungen darstellen und zahlreichen Pflanzen- und Tierarten vielfältige Lebensmöglichkeiten bieten;
- die Erhaltung und Wiederherstellung von Wegrainen, Ruderaflächen und sonstigen ungenutzten Flächen als wichtige Rückzugsgebiete und Leitstrukturen für Tier und Pflanzenarten der Feldflur;
- die Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion als Rastgebiet, beispielsweise durch Schaffung und Sicherung geeigneter Rastflächen für verschiedene Rastvögel;
- der Schutz aller gebietstypischen Arten von Wiesenbrütern wie bspw. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenpieper, Braunkehlchen und Grauammer, Sicherung geeigneter Wiesenbrüterflächen und Schutz der Brutvorkommen durch angepasste Bewirtschaftung der Flächen.

Das Landschaftsschutzgebiet ist ein wichtiger Bestandteil für ein vielfältig strukturiertes Biotopverbundsystem zwischen den überregionalen Verbundeinheiten Drömling und Elbe und Ohretal, die sowohl als FFH-Gebiet (DE 3533 301, DE 3736 301, DE 3637 301, DE 3936 301, DE 3735 301) als auch als SPA-Gebiet (DE 3532 401, DE 3437 401) europäischen Schutzstatus besitzen. Als Schutz- und Erhaltungsziel des Gebietes wird insbesondere die Bewahrung bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG bestimmt. Gleiches gilt sowohl für die im Gebiet vorkommenden Populationen von Brutvogel- als auch der Zugvogelarten sowie der weiteren nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG und Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet sind Konflikte zu verzeichnen. Sie betreffen die geplante Erweiterung der Kläranlage Wolmirstedt, die sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet befindet. Entsprechend der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes ist im Landschaftsschutzgebiet die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen. Eine Anpassung der Verordnung an die standortgebundene Planung ist erforderlich, um eine dauerhaft ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers zu gewährleisten. Der Sachverhalt ist zwischen dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband und dem Landkreis Börde zu klären. Im Flächennutzungsplan wird vorerst auf die Darstellung der Erweiterungsflächen für die Kläranlage verzichtet.

#### Landschaftsschutzgebiet Lindhorst - Ramstedter Forst (LSG 0014OK)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Ohrekreises vom 17.06.2005 neu verordnet. Es umfasst eine Teilfläche nördlich von Mose. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

Der besondere Schutzzweck der Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet ist die Sicherung, Erhaltung, Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung eines für die Colbitz-Letzlinger Heide typischen und bedeutenden strukturreichen Landschaftsteiles mit einer Vielzahl von Wald-, Ackerland-, Grünland-, Feuchtgebiets- und Trockenstandorten. Dazu gehören insbesondere:

- die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters, des Landschaftsbildes sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
- die Erhaltung standortheimischer Laubwaldgesellschaften sowie die Rückführung nicht standortheimischer Nadelholzforsten in Laubwald unter Förderung der potentiell natürlichen Vegetation;
- die Erhaltung des vorhandenen Grenzlinienreichtums, der sich vor allem aus einer zum Teil kleinflächigen Wald- Offenlandverteilung ergibt;
- die Erhaltung naturnaher Bachläufe und Auen sowie die Revitalisierung gestörter Bereiche;
- die Erhaltung und Förderung von Söllen und anderen Standgewässern;
- die Erhaltung natürlichen Grünlandes und die Förderung der Rückführung von Ackerland auf typischen Grünlandstandorten in Grünland;
- die Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Flurgehölzen, Hecken, Baumreihen und Einzelgehölzen, insbesondere an Wegen und Vorflutern;
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Pflege von Wegrainen, Ruderalstellen, Trockenrasen sowie reich strukturreichen Waldrändern;
- die Erhaltung der Artenvielfalt der Flora und Fauna, insbesondere solcher Arten, die im Bestand bedroht sowie für die Landschaft typisch sind;
- die Erhaltung und Entwicklung historisch gewachsener, reich strukturierter Ortsränder;
- die Erhaltung und Förderung der Vegetation der Trockenstandorte, insbesondere der Sandtrockenrasen an Waldrändern;
- die Erhaltung der ökologischen Vielfalt im Schutzgebiet;
- die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft;
- die Nutzung der Funktion des Gebietes als Pufferzone für eine Vielzahl Naturdenkmale und nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützter Biotope;
- die Freihaltung des Gebietes von zusätzlicher Bebauung und die verbesserte landschaftliche Einbindung der Ortsränder, Gartenanlagen und der sonstigen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäude sowie der neu erbauten bzw. rekonstruierten Verkehrsstraßen.

Alle den Charakter des Landschaftsschutzgebietes und den besonderen Schutzzweck fördernden Entwicklungsmaßnahmen werden vom Landkreis unterstützt.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet in seiner derzeitigen Abgrenzung besteht ein Konflikt durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich von Mose. Der Konflikt bedarf der Lösung durch eine vorherige Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet. Die Änderung wurde beim Landkreis Börde beantragt. Sie soll parallel zum Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan erfolgen und muss vor dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen werden.

- Naturdenkmäler

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

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

(§ 28 BNatSchG)

### Bestand

Folgende Flächennaturdenkmale werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

#### vor 1990 verordnete Flächennaturdenkmale

-	FND 0027 OK	Moortalberg bei Farsleben	seit 1978	(5,36 Hektar)
-	FND 0028 OK	Moortalsee Südteil bei Farsleben	seit 1978	(5,20 Hektar)
-	FND 0045 OK	Kleiner Kiesbagger	seit 1978	(2,33 Hektar)
-	FND 0046 OK	Weiherr östlich Elbeu	seit 1978	(1,23 Hektar)
-	FND 0047 OK	Weiden-Schilfgelände östlich von Elbeu	seit 1978	(3,80 Hektar)

#### nach 1990 verordnete flächenhafte Naturdenkmale mit festgelegter Begrenzung

-	NDF 0014 OK	Stromtalwiese (südlich des Mittellandkanals)	seit 1999	(0,78 Hektar)
---	-------------	--	-----------	---------------

#### Naturdenkmale bestehen im Plangebiet

-	ND 0035 OK	6 Bäume Gärtnerei Weinreich, Neue Straße	seit 1957
-	ND 0053 OK	Flatterulme Glindenberg in der Elbaue	seit 1978
-	ND 0071 OK	2 Kopfweidenreihen nördlich von Mose	seit 1978
-	ND 0072 OK	Findling am Kreuz- Hoch westlich von Mose	seit 1978
-	ND 0088 OK	Ginkgobaum Bodelschwingh-Haus	seit 1978
-	ND 0089 OK	Pyramideneiche Garten St. Katharinen	seit 1978
-	ND 0090 OK	Rote Rosskastanie Vorgarten Lederfabrik	seit 1978
-	ND 0091 OK	1 Stieleiche und 1 Winterlinde am Platz St. Katharinen	seit 1978
-	ND 0092 OK	Platane Fabrikstraße	seit 1978
-	ND 0093 OK	Esche Freilichtbühne Schloss	seit 1978
-	ND 0094 OK	Mischallee an der Amtsaussee	seit 1978
-	ND 0095 OK	Eichen- Linden- Allee Glindenger Chaussee	seit 1978
-	ND 0096 OK	Ahornallee südlich Mittellandkanal	seit 1978
-	ND 0097 OK	Robinie vor dem Bahnhof	seit 1978

Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete und Schutzobjekte. (vergleiche Umweltbericht)

#### • Geschützte Landschaftsbestandteile

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

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§ 29 BNatSchG).

### Bestand

Geschützter Landschaftsbestandteile in Wolmirstedt sind:

- Bäume, auf öffentlichen Flächen mit einem Stammumfang von mindestens 0,3 Metern und auf privaten Flächen mit einem Stammumfang von mindestens 0,6 Metern sowie mehrstämmige Bäume, freiwachsende Hecken mit einer Höhe von mindestens 2 Metern, Eiben, Mammutbäume und Ginkgobäume ab 0,3 Meter Stammumfang sowie Ersatzpflanzungen im

Innenbereich, die in § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Wolmirstedt vom 26.11.2010 erfasst sind

- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 35 Zentimetern, Sträucher mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter, Feldgehölze ab 10 m<sup>2</sup> sowie alle freiwachsenden Hecken, festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und die im öffentlichen Interesse erfolgten bzw. mit öffentlicher Förderung durchgeführten Pflanzungen im Außenbereich gemäß der Gehölzschutz- Verordnung des Landkreises Börde vom 15.12.2010

Geschützte Parks sind:

- GP 013 OK Wolmirstedter Park am Museum (Parkanlage hinter Glindenger Str.9)
- GP 014 OK Wolmirstedter Stadtpark (nördlich der Triftstraße)

Konflikte der Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den geschützten Landschaftsbestandteilen sind nicht erkennbar.

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

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotop im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotop wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

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

Auf den Vermerk gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotop wurde daher verzichtet. Es wird diesbezüglich auf den Landschaftsplan verwiesen. Ein Konflikt der Darstellungen mit den geschützten Biotop ist nicht erkennbar.

### **6.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden ausschließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden bzw. bereits zur Kompensation im Rahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne bzw. Planfeststellungen festgesetzt sind.

An bereits festgesetzten Flächen wurden dargestellt:

- planfestgestellte Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe durch den Ausbau des Mittel-  
landkanals als MLK bezeichnet
- Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe durch den Neubau der Lückenschließung der  
Bundesautobahn A 14

Für die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt durch die Darstellung neuer Bau-  
flächen auf bisher unversiegelten Flächen sind folgende Flächen dargestellt:

- Arrondierung alte Kiesgrube Meitzendorf  
(Kompensation für gewerbliche Entwicklung südlich des Mittellandkanals)
- Rückbau der Ruinen des ehemaligen Gasthofes Küchenhorn und Entwicklung der Flächen  
als Wald
- Umwandlung von Grenzertragsböden nördlich von Mose und nördlich des geplanten Ge-  
werbegebietes in Grünlandflächen.

In den Bebauungsplänen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umfang  
anhand des verbindlichen Bewertungsmodells Sachsen - Anhalt festzulegen. Dabei kann auch  
über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus auf andere geeignete Maßnahmen  
des Landschaftsplanes zurückgegriffen werden.

## **7. VERFAHREN**

### **7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange**

Ergänzung nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

### **7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung**

Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

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

Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange

### **7.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange

## 8. FLÄCHENBILANZ

	Fläche in Hektar
<b>Gesamtfläche</b>	5.438,58
• Bauflächen	513,86
– Wohnbaufläche	275,55
– Gemischte Bauflächen	102,63
– Gewerbliche Bauflächen	125,24
– Sonderbauflächen Wochenendhausgebiete	4,38
– Sonderbauflächen Einzelhandel	3,30
– Sonderbauflächen Photovoltaikanlagen	1,81
– Sonderbauflächen Tourismus	0,95
• Flächen für den Gemeinbedarf	2,90
• Flächen für Sport- und Spielanlagen	6,12
• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege	92,01
– Flächen für den Straßenverkehr	72,67
– Flächen für Bahnanlagen	19,34
• Flächen für die Ver- und Entsorgung	32,85
– Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung Elektro	28,66
– Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung Abwasser	3,27
– Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung Gas	0,92
• Grünflächen	319,78
– Parkanlagen	4,85
– Dauerkleingärten	42,83
– Sportanlagen	7,20
– Friedhöfe	9,10
– sonstige Grünflächen	255,80
• Flächen für die Landwirtschaft und Wald	4.236,36
– Flächen für die Landwirtschaft	2.447,83
– Flächen für Grünland	1.012,41
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	776,12
• Wasserflächen	163,65
• Flächen für Abgrabungen (teilweise Flächen für Abfallablagerung)	63,88
• Flächen für Aufschüttungen	7,17

Bauflächenbilanz nach Ortschaften		Wohnbau- fläche	ge- mischte Baufläche	gewerb- liche Baufläche	Sonder- baufläche Wochen- endhäuser	Sonder- baufläche Einzel- handel	Sonder- baufläche Photo- voltaik	Sonder- baufläche Touris- mus
Gesamt- stadt Wolmirstedt	ha	275,55	102,63	125,24	4,38	3,30	1,81	0,95
	+/-	+ 13,28	0	+ 17,52	0	0	0	0
Kernstadt Wolmirstedt	ha	190,47	27,71	81,01	0	3,30	1,81	0,95
	+/-	+ 6,70	0	+ 4,19	0	0	0	0
Elbeu	ha	21,01	14,87	16,34	4,38	0	0	0
	+/-	+ 1,68	0	0	0	0	0	0
Farsleben	ha	27,20	19,51	8,36	0	0	0	0
	+/-	+ 0,62	0	0	0	0	0	0
Glinden- berg	ha	30,16	24,92	2,69	0	0	0	0
	+/-	+ 3,53	0	0	0	0	0	0
Mose	ha	6,71	15,62	16,84	0	0	0	0
	+/-	+ 0,75	0	+ 13,33	0	0	0	0

+/- Differenz der Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem Bestand



## UMWELTBERICHT - TEIL B

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	116
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	116
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	116
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	119
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	125
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	125
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	125
2.1.2.	Schutzgut Mensch	127
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	129
2.1.4.	Schutzgut Boden	139
2.1.5.	Schutzgut Wasser	141
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	142
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	144
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	144
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	145
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	152
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	152
3.	Ergänzende Angaben	155
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	155
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	156
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	156

## **1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

In der Stadt Wolmirstedt gelten derzeit drei wirksame Flächennutzungspläne. Der Flächennutzungsplan Wolmirstedt /1/ wurde in den Jahren 1995 - 1996 aufgestellt. Nach Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 12.02.1997 trat der Flächennutzungsplan am 15.03.1997 in Kraft. Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes umfasste die Stadt Wolmirstedt mit den Ortsteilen Elbeu und Mose. Der Flächennutzungsplan Farsleben /1a/ wurde in den Jahren 2002 bis 2004 erarbeitet. Er wurde am 17.09.2004 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und trat mit Bekanntmachung vom 28.12.2004 in Kraft. Der Flächennutzungsplan Glindenberg /1b/ wurde in den Jahren 1990/1991 aufgestellt. Er wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Magdeburg vom 29.07.1991 unter Maßgaben genehmigt, die erfüllt wurden. Der Flächennutzungsplan trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.11.1991 in Kraft.

Die drei vorstehenden Flächennutzungspläne bilden kein einheitliches, gesamtstädtisches Planungskonzept. Sie unterscheiden sich bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität.

Zunächst wurde geprüft, ob der Flächennutzungsplan Wolmirstedt im Rahmen der Ergänzung durch die beiden Flächennutzungspläne fortgeschrieben werden kann. Die städtebauliche Grundkonzeption, die dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan Wolmirstedt zu Grunde liegt, stammt jedoch aus der Mitte der 90er Jahre und geht von einem Zuwachs der Stadt auf 15.000 bis 20.000 Einwohner aus. Gemäß den städtebaulichen Empfehlungen soll der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs.3 Satz 1 des BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Die Überprüfung des Flächennutzungsplanes hat ergeben, dass aufgrund grundsätzlich geänderter demografischer Prognosen ein erheblicher Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplanes gegeben ist, der auch die städtebauliche Grundkonzeption betrifft. Er kann daher nicht allein durch eine Planergänzung vollzogen werden, sondern erfordert eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Konkrete Planungsziele sind in den Leitlinien der Siedlungsentwicklung Punkt 3.1. des Teil A der Begründung angeführt, auf die verwiesen wird.

Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Veränderungen gegenüber der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

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

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

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

nur übernommen werden, sind zwar grundsätzlich nicht prüfungspflichtig, da die bisherigen Flächennutzungspläne teilweise ohne Umweltprüfung aufgestellt wurden, wurden zumindest großflächige Siedlungserweiterungen der Flächennutzungspläne, die ohne Umweltprüfung aufgestellt wurden, in die Umweltprüfung einbezogen.

Kleinflächige Siedlungserweiterungen bis zu 0,5 Hektar, die über Ergänzungssatzungen zugelassen werden können, wurden nicht umweltgeprüft, da im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur im gesamtgemeindlichen Maßstab wesentliche Auswirkungen zu untersuchen sind. Wesentliche Auswirkungen gehen nicht von Bauleitplanungen aus, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden können.

Nicht prüfungspflichtig sind weiterhin die Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in der Stadt Wolmirstedt:

- der Ausbau des Mittellandkanals für das Großmotorgüterschiff (GMS) im Abschnitt Wolmirstedt
- die Lückenschließung der Bundesautobahn A 14 im Abschnitt AS Dahlenwarsleben - AS Wolmirstedt
- die Planungen zur Deponie der Deponieklasse I Farsleben
- die Planungen zur Kiessandgewinnung und Sandgewinnung Farsleben, Wolmirstedt und Meitzendorf

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

	bauliche Entwicklungsflächen	Größe	neue Darstellung	bisherige Darstellung	Untersuchungsanfordernis
W1	ehemalige Lederfabrik Angerstraße	1,90 ha	W	W	nein, da Entwicklung nach § 13a BauGB
W2	Flächen im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebsstätte Birkenweg 10	2,42 ha	W	W/Grün	nein, da Entwicklung nach § 13a BauGB
W3	Flächen am Nordrand der Schachtstraße	0,80 ha	W	G	nein, da bereits als Baufläche festgesetzt
W4	Flächen der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße	1,82 ha	W	Kleingärten	ja
W5	Flächen der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu	1,68 ha	W	Kleingärten	ja
W6	Wohnbauflächen am Lindhorster Weg	3,10 ha	W	W	ja, da F-Plan nicht umweltgeprüft
W7	Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße	0,98 ha	W	W	ja, da F-Plan nicht umweltgeprüft
W8	Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,	0,62 ha	W	Fläche für die Landwirtschaft	ja
W9	Wohngebiet Glindenberg westlich der Breiten Straße	3,53 ha	W	Fläche für die Landwirtschaft	ja
W10	Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite	0,75 ha	M	Fläche für die Landwirtschaft	ja

	bauliche Entwicklungsflächen	Größe	neue Darstellung	bisherige Darstellung	Untersuchungserfordernis
W11 /M1	Fläche des ehemaligen Kreiskrankenhauses Wolmirstedt	2,84 ha	W/M	M	nein, da Entwicklung nach § 13a BauGB
M2	Darstellung von gemischten Bauflächen im Stadtkern Wolmirstedt an der August-Bebel-Straße, Gipfelstraße	8,40 ha	M	W	nein, da Innenbereich und die Prägung eines Mischgebietes vorhanden
M3	Darstellung von gemischten Bauflächen im alten Dorfkern Farsleben	3,86 ha	M	W	nein, da Innenbereich und die Prägung eines Mischgebietes vorhanden
G1	Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße - Handwerkerring (hinter Neuer Wolmirstedter Flocktechnik)	1,44 ha	G	G	ja, da F-Plan nicht umweltgeprüft
G2	Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II	3,05 ha	G	G und teilweise Fläche für die Landwirtschaft	ja
G3	Neuausweisung einer gewerblichen Entwicklungsfläche an der Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose	13,3 ha	G	Fläche für die Landwirtschaft	ja
S1	Sonderbaufläche für Photovoltaik auf der Fläche des ehemaligen Garagenhofes	1,81 ha	SO PV	M	ja

Bei der geplanten Nordost- Umgehung handelt es sich nur um einen Vermerk und keine Darstellung des Flächennutzungsplanes. Sie bedarf eines straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, in dem die Durchführbarkeit untersucht wird.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan eine Vielzahl an Rücknahmen von bisher dargestellten Bauflächen. Diese umfassen:

#### Wolmirstedt Kernstadt

- nordwestlich der Baugebiete Colbitzer Straße und Bauernsiedlung auf landwirtschaftlichen Flächen, Rücknahme um 40,6 Hektar
- Wolmirstedter Anger südlich der Glindenger Straße, Reduktion von 33,91 Hektar auf 8,74 Hektar → Rücknahme um 25,17 Hektar

#### Elbeu

- Erweiterung des Wohngebietes Elbeu nach Süden bis an die Kleingartenanlage, Rücknahme um 10,62 Hektar

#### Mose

- Wohngebiet im Norden von Mose, Rücknahme um 6,3 Hektar
- Wohngebiet Backofenbreite im Süden von Mose, Reduktion von 2,04 Hektar auf 0,75 Hektar → Rücknahme um 1,29 Hektar

Die Rücknahmen von nicht benötigten Bauflächen sind grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine

Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Darstellungen noch nicht in verbindliche Bauleitplanungen umgesetzt wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

1. Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße,
2. Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu,
3. Wohnbauflächen am Lindhorster Weg,
4. Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße,
5. Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,
6. Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg,
7. Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite,
8. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße,
9. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II,
10. Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt, der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose,
11. Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt.

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

### **1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

#### **• Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen. Die Auswirkungen der Betriebe die der 4. BImSchV unterliegen (UVP pflichtige Betriebe) wurden hierbei besonders geprüft. Betriebe nach Störfallverordnung (12. BImSchV) bestehen in der Stadt Wolmirstedt nicht

• **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsplan Wolmirstedt (Plasa Ingenieurgesellschaft 2003) /11/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /12/

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal- argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht in den beurteilungsrelevanten Bereichen folgende Maßnahmen vor:

- Flächen Nr.1 (Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße) und Nr.2 (Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu)  
Die Flächen sind dem Siedlungsbereich zugeordnet. Maßnahmen hierfür werden nicht empfohlen.
- Flächen Nr.3 (Wohnbauflächen am Lindhorster Weg), Nr.4 (Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße), Nr.7 (Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite), Nr.8 (Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße) und Nr.9 (Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II)  
Die Flächen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes bereits als bauliche Entwicklungsflächen vorgesehen und werden im Landschaftsplan berücksichtigt.
- Flächen Nr.5 (Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben), Nr.6 (Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg)  
Für die Flächen wurde als Planungsziel des Landschaftsplanes die Entwicklung einer strukturierten Ackerlandschaft und Gliederung durch wege- und gewässerbegleitende Gehölzstreifen festgelegt. Im Maßnahmenplan ist die Fläche Nr.5 für eine wegbegleitende Gehölzreihe vorgesehen. Der wegbegleitende Gehölzstreifen wurde auf der Südseite der Grundstücke als Grünstreifen im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Ziel des Landschaftsplanes kann damit trotz der Bebauung der Fläche umgesetzt werden. Die Fläche Nr.6 wird im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes ausdrücklich als geeignete Siedlungserweiterungsfläche bezeichnet. Die Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Landschaftsplanes.
- Flächen Nr.10 (Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose)  
Die Flächen sind im Landschaftsplan nicht für die Durchführung von landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgesehen.

Weitere standortkonkrete Ziele des Landschaftsplanes sind durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten, beurteilungsrelevanten Änderungen nicht betroffen.

#### • **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsplan Wolmirstedt (Plasa Ingenieurgesellschaft 2003) /11/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /12/

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs.2 BauGB)  
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen vor allem auf den Flächen der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wolmirstedt und nördlich von Mose vor. In erheblichem Umfang entfallen bisher dargestellte Bauflächen für neue Wohngebiete. Hierdurch wird der Eingriffsumfang minimiert. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes weist die Flächen Nr.3 (Wohnbauflächen am Lindhorster Weg), Nr.4 (Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße), Nr.5 (Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben), Nr.9 (Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II) und Nr.10 (Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose) als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft aus. Die Fläche Nr.6 (Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg) ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Tourismus.

Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wird in die Abwägung eingestellt. Die Flächen weisen sehr unterschiedliche Bodenwertigkeiten auf. Insbesondere die großflächig geplante Entwicklung des Gewerbegebietes nördlich von Mose erfolgt auf Grenzertragsböden mit 22 Bodenpunkten. Die Flächen der geplanten Erweiterung des Wohngebietes Lindhorster Weg sind ehemalige Sandabbauflächen geringer Bodenwertigkeit.

Das Vorbehaltsgebiet für den Tourismus zielt auf den Erhalt des Erholungswertes der Landschaft ab. Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr.6 sind von den Offenlandflächen durch die Kreisstraße K 1170 abgetrennt. Sie haben somit für die Vorbehaltsfunktion keine erhebliche Bedeutung.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsplan Wolmirstedt (Plasa Ingenieurgesellschaft 2003) /11/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /12/

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Der Regionale Entwicklungsplan setzt das Überschwemmungsgebiet der Elbe und der Ohre als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz fest, wobei sich das Überschwemmungsgebiet der Ohre an der bisher geltenden Fassung vor der Neuabgrenzung orientiert.

Der Landschaftsplan übernimmt die Überschwemmungsgebiete aus dem Regionalen Entwicklungsplan. Bezüglich der Entwicklung der Gewässer wurden allgemeine Hinweise auf Gewässerrandstreifen, Erhaltung der Gewässer und Schutz von Uferandbereichen gegeben. Die Überschwemmungsgebiete sind von den beurteilungsrelevanten Planungen nicht betroffen.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsplan Wolmirstedt (Plasa Ingenieurgesellschaft 2003) /11/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /12/

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf ist für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes aufgeführten Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima nur für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wolmirstedt und für die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche nördlich von Mose zu erkennen. Die Auswirkungen der Erweiterungen des Gebietes werden verbal argumentativ beurteilt.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer Herbstreit 1997) /22/, Landschaftsplan Wolmirstedt (Plasa Ingenieurgesellschaft 2003) /11/, Landschaftsplan der

Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre (Schube und Westhus 2004) /12/, Denkmalliste der Stadt Wolmirstedt

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder um Wolmirstedt, insbesondere um die Blickbeziehungen aus der Niederung der alten Elbe auf den mittelalterlichen Stadtkern.

Die plangegebenen Eingriffe in Bezug auf die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Wolmirstedt und die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen nördlich von Mose werden verbal argumentativ bewertet.

Schutz des Landschaftsbildes durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Ohreniederung

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen sowohl die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche als auch die Freihaltung wichtiger Sichtbeziehungen. Die Ortsrandeingrünungen gehören nicht zu den Grundzügen der Flächennutzung und bedürfen somit nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Freihaltung von Sichtbeziehungen innerhalb der Ohreniederung, der Niederung der alten Elbe und der Elbaue wird durch die geplanten Entwicklungen nicht beeinträchtigt.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Stadt Wolmirstedt, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

#### **2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA**

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH - Gebiet 0038 DE 3736301 Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung  
Das FFH-Gebiet befindet sich im Osten des Plangebietes und umfasst Teile der Elbaue nördlich des Mittellandkanals.
- FFH- Gebiet 0050 DE 3936301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg  
Das FFH-Gebiet umfasst ausschließlich die Wasserflächen der Elbe von Süden bis an das FFH-Gebiet 0038 DE 3736301 heran.
- FFH - Gebiet 0024 DE 3735301 Untere Ohre  
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre durch das gesamte Plangebiet einschließlich des Gewässerrandstreifens nach § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA.
- SPA- Gebiet 0011 DE 3437401 Elbaue Jerichow  
Das SPA-Gebiet ist im Plangebiet deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet 0038 DE 3736301.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete. Das Wohngebiet in Glindenberg westlich der Breiten Straße befindet sich in einer Entfernung von 400 Metern zur Grenze des FFH Gebietes Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung. Es wird durch die zwischenliegende Ortschaft wirksam vom FFH Gebiet abgeschirmt, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Das geplante Sondergebiet Photovoltaik (Fläche Nr.11) befindet sich in einem Abstand von ca. 100 Metern zum FFH-Gebiet Ohre. Die Flächen werden bereits baulich genutzt und sind großflächig bebaut. Sie sollen für eine Freiflächenphotovoltaikanlage nachgenutzt werden. Die nahegelegenen Abschnitte der Ohre enthalten keine Lebensraumtypen, die nach Anhang I der FFH-Richtlinie besonders geschützt sind. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage ist das Vorkommen nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten nicht zu erwarten.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen halten einen Abstand von mehr als 2000 Metern zu den FFH-Gebieten. Erhebliche Auswirkungen der Planungen auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Stadt Wolmirstedt befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbeniederung (LSG 0015OK)
- Landschaftsschutzgebiet Lindhorst - Ramstedter Forst (LSG 0014OK)

Das Landschaftsschutzgebiet Lindhorst-Ramstedter Forst ist von der unter Punkt 1.2. bezeichneten Bauflächenausweisung Nr.10 (Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose) betroffen. Die geplante Baufläche befindet sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet. Eine Nutzung als gewerbliche Baufläche ist mit dem Verordnungszweck nicht vereinbar. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erfolgte vor der Entscheidung zum Bau der Bundesautobahn A 14. Die Fläche wird östlich von der geplanten Autobahn und westlich von der Bundesstraße B 189 begrenzt. Die Rahmenbedingungen für eine Schutzwürdigkeit der Fläche werden hierdurch nachhaltig verändert. Die Stadt Wolmirstedt hat die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Börde beantragt. Vom Ergebnis dieses Verfahrens ist abhängig, ob die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes an dieser Stelle weiter verfolgt werden kann. Eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist nur zulässig, wenn das Gebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt wird.

- Auswirkungen auf Naturdenkmale

Im Plangebiet bestehen folgende Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale:

- |               |  |           |               |
|---------------|--|-----------|---------------|
| - FND 0027 OK | Moortalberg bei Farsleben                              | seit 1978 | (5,36 Hektar) |
| - FND 0028 OK | Moortalsee Südteil bei Farsleben                       | seit 1978 | (5,20 Hektar) |
| - FND 0045 OK | Kleiner Kiesbagger                                     | seit 1978 | (2,33 Hektar) |
| - FND 0046 OK | Weiher östlich Elbeu                                   | seit 1978 | (1,23 Hektar) |
| - FND 0047 OK | Weiden-Schilfgelände östlich von Elbeu                 | seit 1978 | (3,80 Hektar) |
| - NDF 0017 OK | Stromtalwiese  | seit 1999 | (0,78 Hektar) |
| - ND 0035 OK  | 6 Bäume ehemalige Gärtnerei Weinreich, Neue Straße     |           |               |
| - ND 0053 OK  | Flatterulme Glindenberg in der Elbaue                  |           |               |
| - ND 0071 OK  | 2 Kopfweidenreihen nördlich von Mose                   |           |               |
| - ND 0072 OK  | Findling am Kreuz-Hoch westlich von Mose               |           |               |
| - ND 0088 OK  | Ginkgobaum Bodelschwingh-Haus                          |           |               |
| - ND 0089 OK  | Pyramideneiche Garten St. Katharinen                   |           |               |
| - ND 0090 OK  | Rote Rosskastanie Vorgarten Lederfabrik                |           |               |
| - ND 0091 OK  | 1 Stieleiche und 1 Winterlinde am Platz St. Katharinen |           |               |
| - ND 0092 OK  | Platane Fabrikstraße                                   |           |               |
| - ND 0093 OK  | Esche Freilichtbühne Schloss                           |           |               |
| - ND 0094 OK  | Mischallee an der Amtschausee                          |           |               |
| - ND 0095 OK  | Eichen-Linden-Allee Glindenger Chaussee                |           |               |
| - ND 0096 OK  | Ahornallee südlich Mittellandkanal                     |           |               |
| - ND 0097 OK  | Robinie vor dem Bahnhof                                |           |               |

Erhebliche Auswirkungen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten beurteilungsrelevanten Planinhalte auf Naturdenkmale sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

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

Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen befinden sich keine geschützten Biotop. Konflikte mit geschützten Biotopen sind nicht erkennbar.

### **2.1.2. Schutzgut Mensch**

#### Planungsgegenstände Nr.1 und 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu

Bestand:

Die Flächen werden als Kleingartenanlagen genutzt und dienen der Erholung. Die angrenzenden Straßen Colbitzer Straße und Magdeburger Straße sind Hauptnetzstraßen. Seit der Verlegung der Bundesstraße B 189 verursachen sie keine erheblichen Lärmimmissionen mehr.

#### Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg

Bestand:

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf das Gebiet wirkt der Lärm der Bundesstraße B 189 von Nordwesten ein. Er verursacht keine Überschreitungen der Beurteilungspegel der 16. BImSchV im Plangebiet.

#### Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße

Bestand:

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Von der Fläche gehen keine Emissionen durch Lärm oder Schadstoffemissionen aus. Die Immissionen durch die im Norden gelegene Kreisstraße K 1171 verursachen keine erheblichen Immissionskonflikte.

#### Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,

Bestand:

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Ca. 50 Meter östlich befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte, von der im Bestand keine erheblichen Emissionen ausgehen. Zwischen der geplanten Baufläche und der landwirtschaftlichen Betriebsstätte befindet sich bereits ein Wohngebäude. Immissionskonflikte sind im Bestand nicht erkennbar.

#### Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg

Bestand:

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Von der Fläche gehen keine Emissionen durch Lärm oder Schadstoffemissionen aus. Die Fläche ist auch nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Planungsgegenstand Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite

Bestand:

Die Fläche wird derzeit als Splitterfläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Abstand von 400 Metern westlich befindet sich eine Stallanlage mit 60 Rindern. Erhebliche Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Planungsgegenstand Nr.8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße

Bestand:

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Im Westen befindet sich die Bahnstrecke und im Süden das Gewerbegebiet Glindenger Straße, die zu Lärmimmissionen führen.

Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II

Bestand:

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Von der Fläche gehen keine Emissionen aus. Die Fläche wird durch die im Süden gelegene gewerbliche Nutzung, durch das westlich gelegene Umspannwerk und durch die angrenzende Landesstraße L 44 beeinträchtigt. Weiterhin verläuft eine 380 kV Freileitung über das Gebiet.

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Bestand:

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Östlich verläuft die geplante Bundesautobahn A 14 und westlich die Bundesstraße B 189. Die Fläche ist den Immissionen dieser Verkehrswege ausgesetzt.

Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

Bestand:

Die Fläche ist derzeit mit Garagen bebaut, deren Bausubstanz abgängig ist. Die Fläche befindet sich westlich von Gewerbebetrieben. An die Fläche grenzt nördlich das Gymnasium an, das selbst immissionsempfindlich ist. Von der Fläche gehen derzeit keine erheblichen Lärmemissionen aus.

### 2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs.5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

#### Planungsgegenstände Nr.1 und 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu

#### Bestand und Bewertung:

Die Flächen umfassen Teile von Kleingartenanlagen, deren Umfang baulicher Anlagen die Zulässigkeit nach Bundeskleingartengesetz überschreitet. Die Gartenflächen sind als Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung. Artenschutzrechtlich haben sie eine Bedeutung für die Avifauna. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Störeinflüsse sind nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten nicht zu erwarten.



Luftbild des Bereiches  
zwischen Bauernweg  
und Colbitzer Straße

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13



Luftbild des Bereiches an  
der Magdeburger Straße  
in Elbeu

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg

Bestand und Bewertung:

Die Fläche am Lindhorster Weg wurde bis zum Jahr 2000 als Ackerfläche genutzt. In Vorbereitung der baulichen Nutzung liegt die Fläche brach. Inzwischen haben sich Grünlandflächen durchsetzt mit einzelnen Büschen entwickelt. Die Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Da die Fläche intensiv durch die angrenzenden Wohngebiete zum Hundeauslauf genutzt wird und entsprechende Störeinflüsse durch die angrenzenden Nutzungen vorhanden sind, ist nicht zu erwarten, dass das Gebiet als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten in Frage kommt.



Luftbild des Bereiches  
am Lindhorster Weg

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße

Bestand und Bewertung:

Die Flächen an der Neuen Straße werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat sie eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches an  
der Neuen Straße

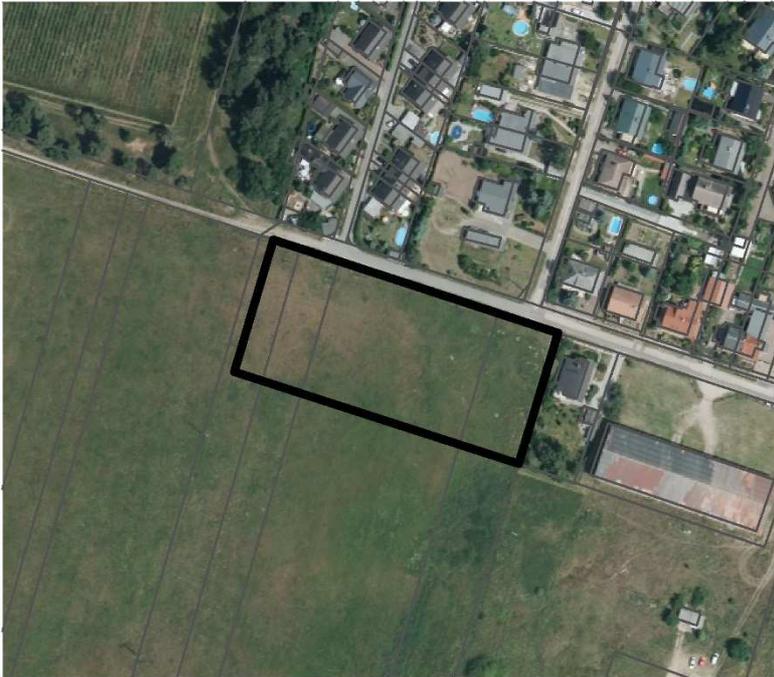
DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,

Bestand und Bewertung:

Die Fläche südlich des Birkenweges wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie ist Bestandteil einer größeren, zusammenhängenden Ackerfläche südwestlich von Farsleben. Die Fläche ist großräumig ausgeräumt und wird bis an die Wegegrenzen ackerbaulich genutzt. Artenschutzrechtlich hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Die Flächen nördlich der Ohre gehören nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.



Luftbild des Bereiches  
Farsleben Birkenweg

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg

Bestand und Bewertung:

Die Fläche am Westrand von Glindenberg wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist Acker, der jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nur eingeschränkt bewirtschaftet wird. Die Biotoptypen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine besondere artenschutzrechtliche Empfindlichkeit ist nicht erkennbar.



Luftbild des Bereiches  
westlich der Breiten  
Straße Glindenberg

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

Planungsgegenstand Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite

Bestand und Bewertung:

Die Fläche südlich des Ortskerns von Mose wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Sie wird im Süden durch einen neu angelegten Gehölzstreifen begrenzt, der die Grenze der Entwicklung zur Ortschaft markieren soll. Die Fläche war bereits bisher zum Teil großflächiger, in anderer Flächenverteilung als Baufläche vorgesehen. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches  
Backofenbreite Mose

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

Planungsgegenstand Nr.8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße

Bestand und Bewertung:

Die Flächen der geplanten Erweiterung für das Gewerbegebiet Glindenger Straße werden derzeit als Ackerflächen genutzt. Im Westen grenzt die Bahnstrecke an und im Süden und Osten befinden sich angrenzend Gewerbegebiete. Der Biototyp Ackerfläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Flächen befinden sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters.



Luftbild des Bereiches  
Glindenger Straße

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II

Bestand und Bewertung:

Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Nord II nördlich von Wolmirstedt wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt und bewirtschaftet. Im Westen wird die Fläche durch die Landesstraße L 44 und im Osten durch die Bahnstrecke begrenzt, im Süden befindet sich ein Gewerbebetrieb. Der Biototyp Ackerfläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche grenzt an besiedelte Bereiche an. Sie liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Artenschutzrechtlich hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild Erweiterung Gewerbegebiet Nord II

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose



Luftbild gewerbliche Bauflächen nördlich Mose

DOP/09/2014 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

**Bestand und Bewertung:**

Die geplante Fläche für eine gewerbliche Entwicklung nördlich von Mose wird trotz der geringen Bodenfruchtbarkeit großflächig als Ackerfläche genutzt. Dies ist aufgrund der Geringwertigkeit der Böden (Bodenwertzahl 22) nur unter intensiver Düngung möglich. Am Nordrand der Fläche wurde bereits eine Kompensationsmaßnahme für die Bundesautobahn A 14 durch Herstellung eines Gehölzstreifens realisiert. Diese kann erhalten bleiben. Die Zufahrt zum Plangebiet von der Bundesstraße B 189 berührt einen vorhandenen Gehölzstreifen, der durch die Zufahrt gequert werden muss. Die Ackerflächen haben als Biototyp nur eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut. Der Gehölzstreifen an der Bundesstraße B 189 hat eine hohe Wertigkeit für den Biotopschutz und die Kompensationsmaßnahme für die Bundesautobahn A 14 eine hohe Wertigkeit für den Biotopschutz. Für den Artenschutz hat die Fläche eine Bedeutung, da nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der bereits hergestellten Kompensationsmaßnahme eine ökologische Vernetzungsmaßnahme durch Wildbrücken der Bundesautobahn A 14 und der Bundesstraße B 189 geplant ist. Dieser Korridor bleibt aber funktionsfähig nördlich des Plangebietes zwischen den beiden

Brückenbauwerken erhalten. Die Bedeutung für das Schutzgut des Artenschutzes ist für den Vernetzungskorridor als hoch zu bewerten.

Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

Bestand und Bewertung:

Die Fläche im Westen des Stadtgebietes ist mit teilweise ruinösen Garagen bebaut. Oberflächenbefestigungen sind nahezu vollflächig vorhanden. Die Gebäude verfügen über keine Keller. Für den Arten- und Biotopschutz hat die Fläche keine Bedeutung.



Luftbild Garagenhof  
Wolmirstedt

DOP/2/2008 © LVermGeo  
LSA / A4/4-6004846/13

#### 2.1.4. Schutzgut Boden

Planungsgegenstände Nr.1, Nr.2 und Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu
- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg

Bestand:

Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Wolmirstedt und werden als Kleingartenanlagen (Nr.1 und Nr.2) oder ehemals als Sandabbaufäche (Nr.3) genutzt. Aus den bisherigen Nutzungen resultieren Vorbelastungen der Bodenfunktion, die Böden sind jedoch überwiegend unversiegelt.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine allgemeine Bedeutung. Durch die ausgeübte intensiven Nutzungen (Nr.1 und Nr.2) und der anthropogenen Veränderungen der Bodenoberfläche (Nr.3) ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist auf den Flächen Nr.1 und Nr.2 durchschnittlich, auf der Fläche Nr.3 nur gering ausgeprägt, Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der vorhandenen anthropogenen Überprägung nur gering. Die Nutzungsfunktionen der Grundstücke weisen Potentiale für die Nutzung als Siedlungsfläche durch die Lage im Siedlungsbereich auf.

#### Planungsgegenstände Nr.4 bis Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße,
- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,
- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg,
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite,
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße,
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II,
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

#### Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr.4 bis Nr.10 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. In den Bereichen Nr.4, Nr.6 und Nr.8 sind gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt Auenlehmtiefton-Auentonvegas vorhanden. Die Böden haben eine leicht unterdurchschnittliche Bodenwertigkeit von 36- 44 Bodenpunkten.

In den Bereichen Nr.5, Nr.7 und Nr.10 sind gemäß dem Bodenatlas Sand - Rosterden und Sandpodsole vorhanden. Diese bestehen aus schwach humosen Sanden auf tiefgründigen Sanden und Kiesen. Die Böden in den Bereichen weisen mit 22 bis 28 Bodenpunkten nur eine sehr geringe Ertragsfähigkeit auf.

Der Bereich Nr.9 ist durch Decksalm-Braunerden geprägt. Diese bestehen aus Löß auf tiefgründigen Sanden und Geschiebemergel. Die Böden gehören mit 65- 72 Bodenpunkten zu hochwertigeren Böden in der Stadt Wolmirstedt.

#### Bestandsbewertung:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden in den Bereichen Nr.4, Nr.6, Nr.8 und Nr.9 eine allgemeine Bedeutung und die Böden der Bereiche Nr.5, Nr.7 und Nr.10 eine geringere Bedeutung, resultierend aus der geringeren Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem

Bodenumbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind in den Bereichen Nr.5, Nr.7 und Nr.10 nur gering ausgeprägt, während sie in den Bereichen Nr.4, Nr.6 und Nr.8 eine durchschnittliche und im Bereich Nr.9 eine überdurchschnittliche Funktionserfüllung aufweist. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

#### Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

##### Bestand:

Die Böden im Bereich des Planungsgegenstandes Nr.11 resultieren aus anthropogenen Veränderungen und Bebauung der letzten Jahrzehnte.

Sie sind großflächig mit Gebäuden und Oberflächenbefestigungen versiegelt. Auch auf den unbauten Flächen sind erhebliche anthropogene Veränderungen feststellbar, da hier ebenfalls Oberflächenbefestigungen vorhanden sind.

##### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG:

Aufgrund der anthropogenen Veränderungen und der Bebauung sind die Böden hinsichtlich aller wesentlicher Bodenfunktionen als geringwertig einzustufen.

## **2.1.5. Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

##### Grundwasser:

#### Planungsgegenstände Nr.1, Nr.2, Nr.3 und Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu
- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II

##### Bestand:

Die Fläche des Planungsgegenstände Nr.1-3 und Nr.9 befinden sich auf bindigen Böden mit einem großen Grundwasserflurabstand. Die Durchlässigkeit ist sehr gering, so dass das Grundwasser vor eindringenden Schadstoffen sehr gut geschützt ist.

#### Planungsgegenstände Nr.4, Nr.6 und Nr.8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße
- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße

##### Bestand:

Die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände Nr.4, Nr.6 und Nr.8 befinden sich in vergleichbaren Situationen im Elbtal bzw. der Ohreue. Die Grundwasserflurabstände betragen ca. 1 bis 2 Meter. Die das Grundwasser überdeckenden Schichten sind in der Ohreue und im Elbtal nur

sehr gering wasserdurchlässig und stark wasserstauend. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

#### Planungsgegenstände Nr.5, Nr.7 und Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Die Bereiche der Planungsgegenstände Nr.5 in Farsleben und Nr.7 und Nr.10 in Mose befinden sich an Standorten mit relativ ungeschützten Grundwasservorkommen. Die Grundwasserabstände sind verschieden. Während der Standort Nr.10, die gewerbliche Baufläche nördlich von Mose, nur einen geringen Grundwasserflurabstand von < 2 Meter aufweist, steht das Grundwasser an den Standorten Nr.5 (Farsleben Birkenweg) erst in einer Tiefe von ca. 10 Metern und Nr.7 (Mose Backofenbreite) in einer Tiefe von ca. 6 Metern oberflächenfern an.

#### Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

Die Fläche befindet sich in der Ohreaue mit bindigen, stark wasserstauenden, anthropogen stark überprägten Flächen. Soweit die oberflächennahen Lehmschichten noch vorhanden sind, ist das Grundwasser geschützt.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers an allen Standorten ist als von allgemeiner Bedeutung einzu-stufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung in Abhängigkeit von der Geschütztheit beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser an den Standorten keine Bedeutung.

### **2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild**

#### Planungsgegenstände Nr.1, Nr.2 und Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite

Bestand:

Die Flächen sind in den Siedlungsbereich der Stadt Wolmirstedt integriert. Sie haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Planungsgegenstände Nr.3, Nr.5, Nr.7, Nr.9 und Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr.3, Nr.5, Nr.7, Nr.9 und Nr.10 befinden sich am Südrand der Landschaftseinheit der Altmarkheiden. Das Landschaftsbild wird hier durch Offenlandbereiche am Rande der Colbitz-Letzlinger Heide im Übergang zur Ohreniederung und zum Elbtal geprägt. Während die Ergänzung der Wohnbauflächen in Mose Backofenbreite in die Ortslage integriert ist und bereits wirksam durch eine Gehölzhecke im Süden von der offenen Landschaft abgeschirmt wird, grenzt die Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben an die offene Landschaft, die hier nur wenige Gliederungselemente aufweist.

Das Baugebiet Lindhorster Weg wird dreiseitig von Siedlungsflächen eingegrenzt und hat nur im Nordwesten eine Verbindung zum Landschaftsraum. Dieser ist durch die Bundesstraße B 189 technisch überprägt.

Der Landschaftsraum der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II wird durch die im Landschaftsbild dominanten Hochspannungsfreileitungen und das westlich davon gelegene Umspannwerk stark technisch überprägt.

Die gewerbliche Baufläche an der Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose befindet sich solitär in einer durch Offenlandbereiche und Gehölzstrukturen geprägten Landschaft. Auch im Norden von Mose befinden sich Hochspannungsfreileitungen. Weiterhin wird die geplante Bundesautobahn A 14 das Landschaftsbild technisch überprägen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild des Planungsgegenstandes Nr.5 ist dabei aufgrund der angrenzenden, ausgeräumten Landschaft nur von geringer Wertigkeit. Dem Ortsrand von Mose (Planungsgegenstand Nr.7) ist aufgrund der Gliederung durch die Gehölzhecken eine allgemeine Wertigkeit zuzubilligen. Das Landschaftsbild ist hier jedoch durch die vorhandene Anpflanzung gut geschützt und somit relativ unempfindlich für Veränderungen. Das Landschaftsbild der Planungsgegenstände Nr.3 und Nr.9 ist aufgrund der starken Prägung durch benachbarte Siedlungsflächen nur als sehr geringwertig einzustufen.

Der Planungsgegenstand Nr.10 weist aufgrund der großflächig ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und der technischen Überprägung durch die zukünftige Führung der Bundesautobahn A 14 trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet nur ein geringwertiges Landschaftsbild auf.

Planungsgegenstände Nr.4, Nr.6 und Nr.8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße
- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße

Bestand:

Der Planungsgegenstand Nr.6 befindet sich in der Landschaftseinheit des Elbtales. Die Planungsgegenstände Nr.4 und Nr.8 befinden sich in der Ohreaue. Das Landschaftsbild wird bei den betroffenen Bereichen durch intensiv ackerbaulich genutzte Flächen geprägt. Die Gebiete befinden sich unmittelbar am Siedlungsrand, der baulich geprägt ist.

Der Ortsrand angrenzend an die Wohnbaufläche in Glindenberg westlich der Breiten Straße und im Gewerbegebiet Glindenger Straße wird durch eine bestehende, nicht in das Landschaftsbild integrierte Bebauung geprägt.

#### Bestandsbewertung:

Aufgrund der Einstufung der Umgebung als Landschaftsschutzgebiet und der Gliederung der landwirtschaftlichen Flächen durch Gehölzreihen ist das Landschaftsbild bezüglich der vorgeannten Kriterien als höherwertig einzustufen. Aufgrund der Ausprägung des Siedlungsrandes trifft dies auf die Flächen Nr.6 und Nr.8 nur eingeschränkt zu.

### 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist Wolmirstedt der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Ohreniederung als wichtige Luftleitbahn für das Stadtgebiet. Erhebliche Luftbelastungen sind in Wolmirstedt nicht bekannt. In Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft sind vorrangig die Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.6 relevant.

#### Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II

Die Flächen nördlich von Wolmirstedt sind durch großflächige Ackerflächen geprägt, die einen Beitrag zur Kaltluftproduktion leisten. Ausgeprägte Frischluftschneisen bestehen hier jedoch nicht. Aufgrund der Geländemorphologie ist zu erwarten, dass die Kaltluft in Richtung der Ohreniederung großflächig abfließt. Die Gewerbeflächen im Norden von Wolmirstedt sind zwar aufgrund der starken Versiegelung als Überwärmungsbereiche einzustufen, aufgrund des intensiven kleinräumigen Klimaaustauschs mit der angrenzenden Ohreniederung sind jedoch deutliche Überwärmungen nicht spürbar.

#### Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Die Fläche nördlich von Mose befindet sich solitär in der offenen Landschaft. Sie trägt derzeit zur Kaltluftproduktion bei. Aufgrund fehlender intensiver Luftaustauschbeziehungen ist eine wesentlich über das Plangebiet hinausgehende klimatische Funktion nicht gegeben.

### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind die Planungsgegenstände Nr.5, Nr.6, Nr.7, Nr.8, Nr.9 und Nr.10 relevant, da sie archäologisch relevante Bereiche betreffen.

Die archäologischen Bodendenkmale sind in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind hier archäologische Sondagen zu empfehlen. Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **• Schutzgut Mensch**

#### Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu
- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße
- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben
- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite

Die Kleingartenanlagen zwischen der Colbitzer Straße und dem Bauernweg und an der Magdeburger Straße (Nr.1 und Nr.2) befinden sich in ortsintegrierter Lage. Sie grenzen an Hauptnetzstraßen an. Diese sind jedoch seit der Schaffung der Ortsumgehung nicht mehr mit erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung verbunden. Das Wohngebiet Lindhorster Weg (Nr.3) befindet sich in räumlicher Nähe der Ortsumgehung der Bundesstraße B 189. Es rückt jedoch nicht näher als die benachbarte Bebauung heran, die als maßgeblicher Immissionsort im Rahmen der Planfeststellung für die Straße beurteilt wurde. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Bundesstraße B 189 nicht.

Die Wohnbaufläche an der Neuen Straße (Nr.4) befindet sich in der Nähe der Kreisstraße K 1171 und des Gewerbegebietes Glindenger Straße. Erhebliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung sind nicht zu erkennen, da von den benachbarten Nutzungen keine gravierenden Lärmemissionen ausgehen.

Die Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben (Nr.5) befindet sich ca. 50 Meter westlich einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Die dort vorhandene Halle wird als Lager- und Abstellhalle genutzt. Erhebliche Belästigungen durch Betriebslärm sind nicht bekannt. Unmittelbar gegenüber der Halle sowie zwischen der Halle und der geplanten Wohnbaufläche befinden sich Einfamilienhäuser in deutlich größerer Nähe zur Betriebsstätte. Konflikte mit der Wohngebietserweiterung sind daher nicht zu erwarten.

Die Wohnbaufläche in Glindenberg (Planungsgegenstand Nr.6) ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Die gemischte Baufläche in Mose (Planungsgegenstand Nr.7) befindet sich im Süden der Ortslage. Im Abstand von 400 Metern westlich befindet sich eine Stallanlage mit 60 Rindern. Aufgrund der geringen Tieranzahl sind erhebliche Auswirkungen, die über die in Dorfgebieten üblichen Geruchsmissionen hinausgehen, nicht zu erwarten. In größerer Nähe an der Dorfstraße besteht bereits ein Wohnhaus, so dass durch die Planung die Entwicklungsmöglichkeiten der Tierhaltung nicht stärker eingeschränkt werden. Weiterhin befindet sich südöstlich der Fläche ein Stahlbaubetrieb. Erhebliche Konflikte sind mit dem Betrieb, dessen Freiflächen nach Südwesten orientiert sind, nicht zu erwarten.

#### Planungsgegenstände Nr.8, Nr.9 und Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche Glindenger Straße ca. 400 Meter, Wolmirstedt Nord ca. 800 Meter und für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche nördlich von Mose ca. 450 Meter. Auf die Nähe zu

schützenswerten Nutzungen kann durch abgestufte Emissionskontingente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung beider gewerblichen Bauflächen erfolgt so, dass der jeweilige Zufahrtsverkehr keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Zum Anschluss an das Hauptverkehrsnetz in Richtung der Bundesautobahn A 14 ist vom Standort Mose Nord keine Ortsdurchfahrt erforderlich. Die Lage der gewerblichen Bauflächen an der Glindenger Straße, im Norden von Wolmirstedt und im Norden von Mose berücksichtigt darüber hinaus die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

#### Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

An die Fläche des Garagenhofes an der Schwimmbadstraße (Planungsgegenstand Nr.11) grenzt nördlich das Gymnasium an. Die geplante Nutzung ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden. Insofern sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Spiegelungen und Reflexionen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu beurteilen und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### • **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

#### Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu
- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße
- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,
- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite

Von der Neuausweisung der Wohnbauflächen sind bezüglich des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz nur geringwertige Flächen betroffen.

Mit der Bebauung ist der Verlust von Kleingartenflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünlandflächen in geringem Umfang verbunden. Dies stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf das Schutzgut dar.

Die Eingriffe auf den Flächen der Kleingärten sollen weitgehend innerhalb der Gebiete kompensiert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist zu prüfen.

Die Eingriffe auf den Flächen des Wohngebietes Lindhorster Weg sollen weitgehend gebietsintegriert ausgeglichen werden, da die Anlage einer großflächigen Niederschlagswasserversickerung erforderlich wird. Die Eingriffe durch die Anlage einer straßenbegleitenden Bebauung an der Neuen Straße sollen eingriffsnah im Bereich des Küchenhorns ausgeglichen werden.

Die Eingriffe im Bereich des Birkenweges sollen eingriffsnah durch die Anlage eines Gehölzstreifens an der Südgrenze der Fläche kompensiert werden. Für die Entwicklung der gemischten Baufläche westlich der Breiten Straße soll die Kompensation entlang des westlich davon verlaufenden Grabens erfolgen. Für den Planungsgegenstand Nr.7 südlich von Mose kann der Eingriff entweder unmittelbar auf den Grundstücken oder durch die Ausweitung der Grünlandflächen nördlich von Mose kompensiert werden. Gemäß den vorliegenden Bestandserhebungen des Landschaftsplanes betreffen die Gebiete keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz. Erhebliche bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu beurteilende Konflikte sind somit nicht erkennbar.

#### Planungsgegenstände Nr.8, Nr.9 und Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können großflächig versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietten voraussichtlich nicht kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Flächennutzungsplan sieht Kompensationsflächen für Eingriffe im Norden von Wolmirstedt in der Landschaftseinheit Altmarkheiden vor. Nördlich von Mose werden derzeit Grenzertragsböden mit teilweise deutlich unter 30 Bodenpunkten ackerbaulich genutzt. Dies ist nur mit erheblichen Düngemittelzugaben, die das Grundwasser beeinträchtigen, möglich. Hier sollen Flächen in Grünlandflächen als Kompensationsmaßnahme geschaffen werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen verwendet werden. Der erhebliche Eingriff kann hierdurch kompensiert werden.

Für den Artenschutz haben die ausgeräumten Ackerflächen keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten.

#### Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.11 hat aufgrund der geringwertigen Biotoptypen und der starken anthropogenen Prägung selbst nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes.

• **Boden**

Die Eingriffe in die Bodenfunktion sind beim Planungsgegenstand Nr.11 nicht erheblich, da es sich um fast vollständig versiegelte Flächen handelt. Mit der Entsiegelung und der Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf bisher versiegelter Fläche kann zumindest eine teilweise Kompensation erreicht werden.

Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu
- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße
- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben
- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene bzw. besonders wertvolle Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist vor allem bei den Planungsgegenständen Nr.6, Nr.9 und Nr.10 der Erweiterung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen mit insgesamt ca. 20 Hektar erheblich.

Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Entwicklung des Wohngebietes in Glindenberg ist erforderlich. Im Innenbereich der Ortschaft stehen keine geeigneten Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion für die geplanten gewerblichen Entwicklungen ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslage der Stadt Wolmirstedt stehen geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs nicht zur Verfügung, da die gewerblichen Altstandorte bereits gewerblich genutzt werden (Zuckerfabrik) oder sich aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Konflikten nicht für eine gewerbliche Nutzung eignen (ehemalige Lederfabrik). Der Eingriff in die Bodenfunktion muss extern auf Grundlage von im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren / versiegelbaren Flächen kompensiert werden.

Die Eingriffe auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.5, Nr.7 und Nr.8 sind kleinflächiger, jedoch ebenfalls erheblich. Die kleinflächigen Versiegelungsmaßnahmen stellen einen Eingriff in die Bodenfunktion dar, der voraussichtlich nur durch die Aufwertung anderer Schutzgüter ausgeglichen werden kann, da für eine Entsiegelung geeignete Flächen in Wolmirstedt nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Lediglich ein Standort, das ehemalige Gasthaus Küchenhorn (Ruine), eignet sich für Entsiegelungsmaßnahmen. Die Fläche wurde als Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

- **Wasser**

Die Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.5 und Nr.7 haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser. Ihre Beurteilung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg

Oberflächengewässer:

In räumlicher Nähe zur geplanten Wohngebietsentwicklung befindet sich westlich ein Entwässerungsgraben. Zwischen dem Graben und dem Gebiet verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, so dass die Grabenrandbereiche durch die Planung nicht betroffen sind.

Grundwasser:

Die Auswirkungen der Anlage der Wohnbauflächen stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser im Westen der Fläche rückzuhalten und gedrosselt dem angrenzenden Graben zu zuführen.

Planungsgegenstände Nr.8 bis Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Oberflächengewässer:

Aufgrund der Entfernung der Plangebiete zu den nächsten Gewässern sind bei einer gewerblichen Entwicklung Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern nicht zu erwarten. Soweit Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ist auf eine strikte Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu achten.

Grundwasser:

Die Auswirkungen der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten gewerblichen Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden. Das auf den Flächen mit wasserundurchlässigen Böden in Wolmirstedt Nord und im Gewerbegebiet Glindenger Straße anfallende Niederschlagswasser kann nach entsprechender Rückhaltung in den Seegraben abgeführt werden, der in die Ohre entwässert.

- **Klima/Luft**

Planungsgegenstände Nr.8 bis Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Bereiche werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsbereiche liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

- **Landschaftsbild**

Planungsgegenstände Nr.1 und Nr.2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu

Die innerörtlich gelegenen Flächen sind kaum landschaftsbildwirksam. Durch die Planungen ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten.

Planungsgegenstände Nr.3, Nr.5 und Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite

Die Planungsgegenstände grenzen an den Außenbereich an. Die Baufläche in Mose ist durch einen vorhandenen Gehölzbereich wirksam nach Süden eingegrünt. Für die anderen beiden Baugebiete sind am Ortsrand Eingrünungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Planungsgegenstände Nr.4 und Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße
- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg

Aufgrund der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild besonders beurteilungsrelevant. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind in den Gartenbereichen im Randbereich zur offenen Landschaft die Anpflanzung von Gehölzen und eine Eingrünung durch eine Gehölzhecke anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Planungsgegenstände Nr.8 und Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II

Durch die vorgesehene Bebauung der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wolmirstedt auf derzeit un bebauter landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung der gewerblichen Baufläche Wolmirstedt Nord wird von der Landesstraße L 44 und von Osten im Landschaftsbild wirksam sein. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Glindenger Straße ist von Norden einsehbar. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorzusehen. Insgesamt kann hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann.

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Wie bereits angeführt, befindet sich der Planungsgegenstand Nr.10 derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet. Durch die bereits vorhandene Gehölzhecke wird das Plangebiet dann wirksam nach Norden abgeschirmt. Durch die Neuanlage der gewerblichen Bauflächen in der offenen Landschaft wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert und anthropogen überprägt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach Süden sollen durch einen Anpflanzstreifen gemindert werden. Es wird angestrebt, das Landschaftsbild hierdurch landschaftsgerecht wieder herzustellen.

• **Schutzgut Kulturgüter**

Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu
- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße
- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben,
- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg
- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite
  
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II
- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose
- Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan Wolmirstedt sieht großflächig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden von Mose vor, die dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt durch die gewerblichen Bauflächen dienen sollen. Weiterhin ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Küchenhorn dargestellt, auf der Entsiegelungsmaßnahmen möglich sind. Da der wesentliche Eingriff durch die dargestellten Entwicklungsflächen in die Bodenfunktion erfolgt, wurden zuerst Entsiegelungsmaßnahmen geprüft. Hierfür stehen geeignete Flächen nur am Küchenhorn zur Verfügung.

Die Flächen im Norden von Mose sind geringwertige Ackerflächen mit lockerer, stark erosionsgefährdeter Krume, deren Umwandlung in Grünlandflächen einen nachhaltigen Beitrag zur Minderung der Bodenerosion leistet. Weiterhin können die Flächen für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufgewertet werden. Dies ist insbesondere für die Fläche nördlich der geplanten gewerblichen Bauflächen von Bedeutung, da dieser Fläche eine wesentliche Vernetzungsfunktion zwischen den Wilddurchlässen zukommt.

Der im Landschaftsplan insgesamt dargestellte Umfang von Maßnahmen überschreitet deutlich das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen, insbesondere zur Verminderung der Bodenerosion bzw. zur Aufwertung von Gewässern sind außerhalb der dargestellten Flächen möglich.

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsgegenstände Nr.1 und Nr.2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
- Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu

Die Flächen dienen der Deckung des Wohnbedarfes an örtlich gut integrierten Stellen. Die Flächen wurden gewählt, da die betroffenen Kleingartenanlagen gut erschlossen sind. Die Flächen werden aktuell noch als Kleingärten genutzt und stehen erst langfristig zur Verfügung.

Planungsgegenstände Nr.3 und Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
- Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baugebiete vorgesehen. Das Baugebiet am Lindhorster Weg ergänzt die bereits realisierten Bauabschnitte 1 bis 4. Die betroffenen Flächen sind anthropogen stark durch den ehemaligen Sandabbau verändert. Die Sandschicht war nur wenige Meter stark und wurde flächenhaft abgetragen. Das Gebiet fügt sich dreiseitig in die vorhandene Bebauung ein und eignet sich für eine Wohnnutzung.

Die Flächen an der Neuen Straße grenzen unmittelbar an die Neue Straße an, die teilausgebaut ist und zur Sicherung der Erschließung bestehender Baugebiete weiter ausgebaut werden muss. Die Erschließungsfunktion der Straße soll für eine Baureihe entlang der Straße genutzt werden. Die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Wolmirstedt wurden umfassend untersucht. Geeignete Flächen sind für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Innenentwicklungspotentiale reichen jedoch nicht für die Bedarfsdeckung an Einfamilienhausgrundstücken aus.

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben

Die Fläche dient zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen für die Ortschaft Farsleben, Alternativen sind daher nur in Farsleben zu prüfen. Als alternative Standorte kommen in Frage:

- Flächen am nördlich der Wohngebiete  
Diese sind Waldflächen oder bereits als Wohnbauflächen (vorgesehen Hoher Stein II). Die Waldflächen weisen eine höhere Wertigkeit für Natur und Landschaft auf als die Ackerflächen.
- Flächen im Südosten von Farsleben  
Hier befindet sich südlich eine Schweinestallanlage, an die ein weiteres Heranrücken vermieden werden soll.
- Flächen zwischen Seeweg und Weinbergstraße  
Auf den Flächen befindet sich ein Reitplatz und nördlich grenzt die Rinderstallanlage an. Die Flächen sind in stabiler Nutzung und nur teilweise für eine Wohnnutzung geeignet.

Die Flächen des gewählten Standortes sind bereits voll erschlossen, somit sind keine zusätzlichen Versiegelungen für Erschließungsanlagen erforderlich. Die Ortslage wird sinnvoll abgerundet. Die Fläche ist daher für eine bauliche Nutzung besonders geeignet.

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg

Ziel der Darstellung dieser Flächen ist die ortsnahe Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs für Glindenberg. Die im Westen von Glindenberg gelegene Fläche weist eine besondere Eignung für die Wohnnutzung auf, da sie in die Ortslage integriert und in der Nähe der Gemeinbedarfseinrichtungen liegt. In Glindenberg bestehen nur wenige alternative Standorte, da die Ortslage durch das Landschaftsschutzgebiet eingegrenzt wird.

Standortalternativen:

- Flächen am südlichen Ortsausgang  
Die Flächen würden eine bandartige Erweiterung in die offene Landschaft bewirken. Sie liegen deutlich niedriger als die Fläche an der Nachtweide.
- Flächen an der Neuen Straße  
Die Neue Straße soll als Ortsumgehung weitgehend anbaufrei bleiben. Weiterhin werden die Flächen durch das benachbarte Gewerbegebiet beeinträchtigt.

Die gewählten Flächen runden die Ortslage Glindenberg städtebaulich geordnet ab. Für die Flächen selbst wäre eine Planungsalternative lediglich die Fortsetzung der bisherigen Nutzung.

Planungsgegenstand Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite

Die Fläche eignet sich als Splitterfläche nur eingeschränkt für eine landwirtschaftliche Nutzung und war bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Zu einer Entwicklung der Wohnnutzung der Ortschaft Mose nach Süden bestehen keine umsetzbaren Alternativen, da nordwestlich der Ortslage die Bundesautobahn A 14 verlaufen soll und der Norden und Westen durch den Autobahnlärm beeinträchtigt wird. Im Südosten befindet sich das Umspannwerk, so dass eine bauliche Entwicklung von Mose nur auf der Fläche zwischen dem Darrweg und der Dorfstraße städtebaulich sinnvoll ist. Die Innenentwicklungspotentiale in Mose wurden geprüft. Es stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Planungsgegenstand Nr.8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen steht ausschließlich für die Erweiterung des standortgebundenen Betriebes Flocktechnik Wolmirstedt zur Verfügung. Eine separate Erschließung ist nicht möglich. Alternativen bestehen nicht, da das Gewerbegebiet im Westen von der Bahn und im Osten vom Landschaftsschutzgebiet der Ohre begrenzt wird.

Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II nach Norden dient der Vorhaltung stadtnaher, gewerblicher Bauflächen für ortsgebundene Betriebe, die sich in Wolmirstedt erweitern wollen. Für die gewerbliche Entwicklung ist der Norden der Stadt Wolmirstedt vorgesehen, da hier durch das Umspannwerk bereits Vorbelastungen bestehen und durch eine Konzentration von gewerblichen Standorten an dieser Stelle eine Störungsfreiheit der Wohnbauentwicklungsflächen nach Westen und Osten gewährleistet werden soll. Der Süden ist aufgrund der Lage unmittelbar an der Ohre von Bebauung freizuhalten. Standortalternativen im Norden werden durch das Umspannwerk und die hierdurch kreuzenden Hochspannungsfreileitungen stark eingeschränkt. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes an der Glindenger Straße wird durch die Lage im Überschwemmungsgebiet eingeschränkt. Insofern bestehen stadtnah keine Standortalternativen. Weiterhin ist die Fläche der einzige Standort in Wolmirstedt der ein Potential für einen Schienenanschluss bietet.

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose

Die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 14 dient der Vorhaltung von Flächen für die Ansiedlung von überregional agierenden Unternehmen, die einen unmittelbaren Autobahn benötigen.

Die Fläche weist insgesamt eine Größe von ca. 13,3 Hektar auf. Vergleichbare Standortalternativen, die im überregionalen Wettbewerb um die Ansiedlung von Betrieben konkurrieren könnten, stehen an anderer, geeigneter Stelle in Wolmirstedt nicht zur Verfügung.

Die Fläche weist folgende Standortvorteile auf:

- unmittelbarer Anschluss an das Autobahnnetz der A 14 ohne Berührung schützenswerter Nutzungen
- geeignete, ebene Flächen mit geringer Bodenbonität für die Landwirtschaft
- keine wesentlichen Immissionskonflikte

Nutzungsalternative für die Fläche wäre die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die nach den Kriterien der Stadt geeigneten Flächen bewertet. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der städtebaulichen Missstände ist die Fläche besonders geeignet. (zu alternativen Standorten vergleiche Punkt 3.6. der Begründung) Eine Nutzungsalternative wäre lediglich die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes.

### **3. ERGÄNZENDE ANGABEN**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsplanes und ergänzenden Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im August 2011 eine Begleichung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgestellten Maßnahmenflächen, Abnahme der herzustellenden Maßnahme und Prüfung der Entwicklung in einem im Bebauungsplan festzulegenden Zeitraum

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt.

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt.

Folgende Darstellungsinhalte werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

1. Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen Bauernweg und Colbitzer Straße
2. Wohnbauflächen auf der Fläche der Kleingartenanlage an der Magdeburger Straße in Elbeu
3. Wohnbauflächen am Lindhorster Weg
4. Wohnbauflächen an der Neuen Straße südlich der Glindenger Straße
5. Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben
6. Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Breiten Straße Glindenberg
7. Ergänzung der Wohnbauflächen Mose Backofenbreite
8. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße
9. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II
10. Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt der Bundesautobahn A 14 nördlich von Mose
11. Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Garagenhof im Westen von Wolmirstedt

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange wurden beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

#### Schutzgut Mensch

Die Kleingartenanlagen zwischen der Colbitzer Straße und dem Bauernweg und an der Magdeburger Straße (Nr.1 und Nr.2) befinden sich in ortsintegrierter Lage. Sie grenzen an Hauptnetzstraßen an. Diese sind jedoch seit der Schaffung der Ortsumgehung nicht mehr mit erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung verbunden. Das Wohngebiet Lindhorster Weg (Nr.3) befindet sich in räumlicher Nähe der Ortsumgehung der Bundesstraße B 189. Es rückt jedoch nicht näher als die benachbarte Bebauung heran, die als maßgeblicher Immissionsort im Rahmen der Planfeststellung für die Straße beurteilt wurde. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Bundesstraße B 189 nicht.

Die Wohnbaufläche an der Neuen Straße (Nr.4) befindet sich in der Nähe der Kreisstraße K 1171 und des Gewerbegebietes Glindenger Straße. Erhebliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung sind nicht zu erkennen, da von den benachbarten Nutzungen keine gravierenden Lärmemissionen ausgehen.

Die Wohnbaufläche südlich des Birkenweges in der Ortslage Farsleben (Nr.5) befindet sich ca. 50 Meter westlich einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Die dort vorhandene Halle wird als Lager- und Abstellhalle genutzt. Erhebliche Belästigungen durch Betriebslärm sind nicht bekannt. Unmittelbar gegenüber der Halle sowie zwischen der Halle und der geplanten Wohnbaufläche befinden sich Einfamilienhäuser in deutlich größerer Nähe zur Betriebsstätte. Konflikte mit der Wohngebietserweiterung sind daher nicht zu erwarten.

Die Wohnbaufläche in Glindenberg (Nr.6) ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Die gemischte Baufläche in Mose (Nr.7) befindet sich im Süden der Ortslage. Im Abstand von 400 Metern westlich befindet sich eine Stallanlage mit 60 Rindern. Aufgrund der geringen Tieranzahl sind erhebliche Auswirkungen, die über die in Dorfgebieten üblichen Geruchsmissionen hinausgehen, nicht zu erwarten. In größerer Nähe an der Dorfstraße besteht bereits ein Wohnhaus, so dass durch die Planung die Entwicklungsmöglichkeiten der Tierhaltung nicht stärker eingeschränkt werden. Weiterhin befindet sich südöstlich der Fläche ein Stahlbaubetrieb. Erhebliche Konflikte sind mit dem Betrieb, dessen Freiflächen nach Südwesten orientiert sind, nicht zu erwarten.

Die gewerblichen Bauflächen (Nr.8 – 10) beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche Glindenger Straße ca. 400 Meter, Wolmirstedt Nord ca. 800 Meter und für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche nördlich von Mose ca. 450 Meter. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann durch abgestufte Emissionskontingente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung beider gewerblichen Bauflächen erfolgt so, dass der jeweilige Zufahrtsverkehr keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Zum Anschluss an das Hauptverkehrsnetz in Richtung der Bundesautobahn A 14 ist vom Standort Mose Nord keine Ortsdurchfahrt erforderlich. Die Lage der gewerblichen Bauflächen an der Glindenger Straße, im Norden von Wolmirstedt und im Norden von Mose berücksichtigt darüber hinaus die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

An die Fläche des Garagenhofes an der Schwimmbadstraße (Nr.11) grenzt nördlich das Gymnasium an. Die geplante Nutzung ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden. Insofern sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Spiegelungen und Reflexionen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu beurteilen und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### Artenschutz und Biotope

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Von der Neuausweisung der Wohnbauflächen (Nr.1-7) sind bezüglich des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz nur geringwertige Flächen betroffen.

Mit der Bebauung ist der Verlust von Kleingartenflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünlandflächen in geringem Umfang verbunden. Dies stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf das Schutzgut dar.

Die Eingriffe auf den Flächen der Kleingärten sollen weitgehend innerhalb der Gebiete kompensiert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist zu prüfen.

Die Eingriffe auf den Flächen des Wohngebietes Lindhorster Weg sollen weitgehend gebietsintegriert ausgeglichen werden, da die Anlage einer großflächigen Niederschlagswasserversickerung erforderlich wird. Die Eingriffe durch die Anlage einer straßenbegleitenden Bebauung an der Neuen Straße sollen eingriffsnah im Bereich des Küchenhorns ausgeglichen werden.

Die Eingriffe im Bereich des Birkenweges sollen eingriffsnah durch die Anlage eines Gehölzstreifens an der Südgrenze der Fläche kompensiert werden. Für die Entwicklung der gemischten Baufläche westlich der Breiten Straße soll die Kompensation entlang des westlich davon verlaufenden Grabens erfolgen. Für den Planungsgegenstand Nr.7 südlich von Mose kann der Eingriff entweder unmittelbar auf den Grundstücken oder durch die Ausweitung der Grünlandflächen nördlich von Mose kompensiert werden. Gemäß den vorliegenden Bestandserhebungen des Landschaftsplanes betreffen die Gebiete keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz. Erhebliche bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu beurteilende Konflikte sind somit nicht erkennbar.

Vom Eingriff durch die gewerblichen Bauflächen (Nr.8-10) sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können großflächig versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebieten voraussichtlich nicht kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Flächennutzungsplan sieht Kompensationsflächen für Eingriffe im Norden von Wolmirstedt in der Landschaftseinheit Altmarkheiden vor. Nördlich von Mose werden derzeit Grenzertragsböden mit teilweise deutlich unter 30 Bodenpunkten ackerbaulich genutzt. Dies ist nur mit erheblichen Düngemittelzugaben, die das Grundwasser beeinträchtigen, möglich. Hier sollen Flächen in Grünlandflächen als Kompensationsmaßnahme geschaffen werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen verwendet werden. Der erhebliche Eingriff kann hierdurch kompensiert werden.

Für den Artenschutz haben die ausgeräumten Ackerflächen keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.11 hat aufgrund der geringwertigen Biotoptypen und der starken anthropogenen Prägung selbst nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes.

### Boden

Die Eingriffe in die Bodenfunktion sind beim Planungsgegenstand Nr.11 nicht erheblich, da es sich um fast vollständig versiegelte Flächen handelt. Mit der Entsiegelung und der Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf bisher versiegelter Fläche kann zumindest eine teilweise Kompensation erreicht werden.

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können in den Gebieten Nr.1-10 alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene bzw. besonders wertvolle Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist vor allem bei den Planungsgegenständen Nr.6, Nr.9 und Nr.10 der Erweiterung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen mit insgesamt ca. 20 Hektar erheblich.

Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Entwicklung des Wohngebietes in Glindenberg ist erforderlich. Im Innenbereich der Ortschaft stehen keine geeigneten Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion für die geplanten gewerblichen Entwicklungen ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslage der Stadt Wolmirstedt stehen geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs nicht zur Verfügung, da die gewerblichen Altstandorte bereits gewerblich genutzt werden (Zuckerfabrik) oder sich aufgrund von Immissionsschutzrechtlichen Konflikten nicht für eine gewerbliche Nutzung eignen (ehemalige Lederfabrik). Der Eingriff in die Bodenfunktion muss extern auf Grundlage von im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren / versiegelbaren Flächen kompensiert werden.

Die Eingriffe auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.5, Nr.7 und Nr.8 sind kleinflächiger, jedoch ebenfalls erheblich. Die kleinflächigen Versiegelungsmaßnahmen stellen einen Eingriff in die Bodenfunktion dar, der voraussichtlich nur durch die Aufwertung anderer Schutzgüter ausgeglichen werden kann, da für eine Entsiegelung geeignete Flächen in Wolmirstedt nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Lediglich ein Standort, das ehemalige Gasthaus Küchenhorn (Ruine), eignet sich für Entsiegelungsmaßnahmen. Die Fläche wurde als Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

#### Wasser

Die Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.5 und Nr.7 bis Nr.11 haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser.

In räumlicher Nähe zur geplanten Wohngebietsentwicklung in Glindenberg (Nr.6) befindet sich westlich ein Entwässerungsgraben. Zwischen dem Graben und dem Gebiet verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, so dass die Grabenrandbereiche durch die Planung nicht betroffen sind.

#### Grundwasser:

Die Auswirkungen der Anlage der Wohnbauflächen und der gewerblichen Bauflächen stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung im Gebiet Nr.6 ist anzustreben, das Niederschlagswasser im Westen der Fläche rückzuhalten und gedrosselt dem angrenzenden Graben zu zuführen.

Für die gewerblichen Bauflächen ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Flächen möglichst zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden. Das auf den Flächen mit wasserundurchlässigen Böden in Wolmirstedt Nord und im Gewerbegebiet Glindenger Straße anfallende Niederschlagswasser kann nach entsprechender Rückhaltung in den Seegraben abgeführt werden, der in die Ohre entwässert.

#### Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Bereiche werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsbereiche liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

### Landschaftsbild

Die innerörtlich gelegenen Flächen der Planungsgegenstände Nr.1 und Nr.2 sind kaum landschaftsbildwirksam. Durch die Planungen ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Planungsgegenstände Nr.3, Nr.5 und Nr.7 grenzen an den Außenbereich an. Die Baufläche in Mose ist durch einen vorhandenen Gehölzbereich wirksam nach Süden eingegrünt. Für die anderen beiden Baugebiete sind am Ortsrand Eingrünungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Aufgrund der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes sind bei den Planungsgegenständen Nr.4 und Nr.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild besonders beurteilungsrelevant. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind in den Gartenbereichen im Randbereich zur offenen Landschaft die Anpflanzung von Gehölzen und eine Eingrünung durch eine Gehölzhecke anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Durch die vorgesehene Bebauung der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Wolmirstedt auf derzeit unbebauter landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung der gewerblichen Baufläche Wolmirstedt Nord wird von der Landesstraße L 44 und von Osten im Landschaftsbild wirksam sein. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Glindenger Straße ist von Norden einsehbar. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorzusehen. Insgesamt kann hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann.

Wie bereits angeführt, befindet sich der Planungsgegenstand Nr.10 derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet. Durch die bereits vorhandene Gehölzhecke wird das Plangebiet dann wirksam nach Norden abgeschirmt. Durch die Neuanlage der gewerblichen Bauflächen in der offenen Landschaft wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert und anthropogen überprägt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach Süden sollen durch einen Anpflanzstreifen gemindert werden. Es wird angestrebt, das Landschaftsbild hierdurch landschaftsgerecht wieder herzustellen.

### Schutzgut Kulturgüter

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.1 und Nr.2 dienen der Deckung des Wohnbedarfes an örtlich gut integrierten Stellen. Die Flächen wurden gewählt, da die betroffenen Kleingartenanlagen gut erschlossen sind. Die Flächen werden aktuell noch als Kleingärten genutzt und stehen erst langfristig zur Verfügung.

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.3 und Nr.4 sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baugebiete vorgesehen. Das Baugebiet am Lindhorster Weg ergänzt die bereits realisierten Bauabschnitte 1 bis 4. Die betroffenen Flächen sind anthropogen stark durch den ehemaligen Sandabbau verändert. Die Sandschicht war nur wenige Meter stark und wurde flächenhaft abgetragen. Das Gebiet fügt sich dreiseitig in die vorhandene Bebauung ein und eignet sich für eine Wohnnutzung.

Die Flächen an der Neuen Straße grenzen unmittelbar an die Neue Straße an, die teilausgebaut ist und zur Sicherung der Erschließung bestehender Baugebiete weiter ausgebaut werden muss. Die Erschließungsfunktion der Straße soll für eine Baureihe entlang der Straße genutzt werden. Die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Wolmirstedt wurden umfassend untersucht. Geeignete Flächen sind für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Innenentwicklungspotentiale reichen jedoch nicht für die Bedarfsdeckung an Einfamilienhausgrundstücken aus.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.5 dient zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen für die Ortschaft Farsleben, Alternativen sind daher nur in Farsleben zu prüfen. Als alternative Standorte kommen in Frage:

- Flächen am nördlich der Wohngebiete  
Diese sind Waldflächen oder bereits als Wohnbauflächen (vorgesehen Hoher Stein II). Die Waldflächen weisen eine höhere Wertigkeit für Natur und Landschaft auf als die Ackerflächen.
- Flächen im Südosten von Farsleben  
Hier befindet sich südlich eine Schweinestallanlage, an die ein weiteres Heranrücken vermieden werden soll.
- Flächen zwischen Seeweg und Weinbergstraße  
Auf den Flächen befindet sich ein Reitplatz und nördlich grenzt die Rinderstallanlage an. Die Flächen sind in stabiler Nutzung und nur teilweise für eine Wohnnutzung geeignet.

Die Flächen des gewählten Standortes sind bereits voll erschlossen, somit sind keine zusätzlichen Versiegelungen für Erschließungsanlagen erforderlich. Die Ortslage wird sinnvoll abgerundet. Die Fläche ist daher für eine bauliche Nutzung besonders geeignet.

Ziel der Darstellung der Wohnbaufläche (Nr.6) in Glindenberg ist die ortsnahe Befriedigung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs. Die im Westen von Glindenberg gelegene Fläche weist eine besondere Eignung für die Wohnnutzung auf, da sie in die Ortslage integriert und in der Nähe der Gemeinbedarfseinrichtungen liegt. In Glindenberg bestehen nur wenige alternative Standorte, da die Ortslage durch das Landschaftsschutzgebiet eingegrenzt wird.

Standortalternativen:

- Flächen am südlichen Ortsausgang: Die Flächen würden eine bandartige Erweiterung in die offene Landschaft bewirken.
- Flächen an der Neuen Straße Glindenberg: die Neue Straße soll als Ortsumgehung weitgehend anbaufrei bleiben. Weiterhin werden die Flächen durch das benachbarte Gewerbegebiet beeinträchtigt.

Die gewählten Flächen runden die Ortslage Glindenberg städtebaulich geordnet ab. Für die Flächen selbst wäre eine Planungsalternative lediglich die Fortsetzung der bisherigen Nutzung.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.7 in Mose eignet sich als Splitterfläche nur eingeschränkt für eine landwirtschaftliche Nutzung und war bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Zu einer Entwicklung der Wohnnutzung der Ortschaft Mose nach Süden bestehen keine umsetzbaren Alternativen, da nordwestlich der Ortslage die Bundesautobahn A 14 verlaufen soll und der Norden und Westen durch den Autobahnlärm beeinträchtigt wird. Im Südosten befindet sich das Umspannwerk, so dass eine bauliche Entwicklung von Mose nur auf der Fläche zwischen dem Darweg und der Dorfstraße städtebaulich sinnvoll ist. Die Innenentwicklungspotentiale in Mose wurden geprüft. Es stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Glindenger Straße steht ausschließlich für die Erweiterung des standortgebundenen Betriebes Flocktechnik Wolmirstedt zur Verfügung. Eine separate Erschließung ist nicht möglich. Alternativen bestehen nicht, da das Gewerbegebiet im Westen von der Bahn und im Osten vom Landschaftsschutzgebiet der Ohre begrenzt wird.

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II nach Norden dient der Vorhaltung stadtnaher, gewerblicher Bauflächen für ortsgebundene Betriebe, die sich in Wolmirstedt erweitern wollen. Für die gewerbliche Entwicklung ist der Norden der Stadt Wolmirstedt vorgesehen, da hier durch das Umspannwerk bereits Vorbelastungen bestehen und durch eine Konzentration von gewerblichen Standorten an dieser Stelle eine Störungsfreiheit der Wohnbauentwicklungsflächen nach Westen und Osten gewährleistet werden soll. Der Süden ist aufgrund der Lage unmittelbar an der Ohre von Bebauung freizuhalten. Standortalternativen im Norden werden durch das Umspannwerk und die hierdurch kreuzenden Hochspannungsfreileitungen stark eingeschränkt. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes an der Glindenger Straße wird durch die Lage im Überschwemmungsgebiet eingeschränkt. Insofern bestehen stadtnah keine Standortalternativen. Weiterhin ist die Fläche der einzige Standort in Wolmirstedt der ein Potential für einen Schienenanschluss bietet.

Die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche an der Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 14 dient der Vorhaltung von Flächen für die Ansiedlung von überregional agierenden Unternehmen, die einen unmittelbaren Autobahn benötigen.

Die Fläche weist insgesamt eine Größe von ca. 13,3 Hektar auf. Vergleichbare Standortalternativen, die im überregionalen Wettbewerb um die Ansiedlung von Betrieben konkurrieren können, stehen an anderer, geeigneter Stelle in Wolmirstedt nicht zur Verfügung. Die Fläche weist folgende Standortvorteile auf:

- unmittelbarer Anschluss an das Autobahnnetz der A 14 ohne Berührung schützenswerter Nutzungen
- geeignete, ebene Flächen mit geringer Bodenbonität für die Landwirtschaft
- keine wesentlichen Immissionskonflikte

Nutzungsalternative für die Fläche wäre die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Für den Planungsgegenstand Nr.11 wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die nach den Kriterien der Stadt geeigneten Flächen bewertet. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der städtebaulichen Missstände ist die Fläche besonders geeignet. (zu alternativen Standorten vergleiche Punkt 3.6. der Begründung) Eine Nutzungsalternative wäre lediglich die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan Wolmirstedt sieht großflächig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden von Mose vor, die dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt durch die gewerblichen Bauflächen dienen sollen. Weiterhin ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Küchenhorn dargestellt, auf der Entsiegelungsmaßnahmen möglich sind. Da der wesentliche Eingriff durch die dargestellten Entwicklungsflächen in die Bodenfunktion erfolgt, wurden zuerst Entsiegelungsmaßnahmen geprüft. Hierfür stehen geeignete Flächen nur am Küchenhorn zur Verfügung.

Die Flächen im Norden von Mose sind geringwertige Ackerflächen mit lockerer, stark erosionsgefährdeter Krume, deren Umwandlung in Grünlandflächen einen nachhaltigen Beitrag zur Minderung der Bodenerosion leistet. Weiterhin können die Flächen für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufgewertet werden. Dies ist insbesondere für die Fläche nördlich der geplanten gewerblichen Bauflächen von Bedeutung, da dieser Fläche eine wesentliche Vernetzungsfunktion zwischen den Wilddurchlässen zukommt.

Der im Landschaftsplan insgesamt dargestellte Umfang von Maßnahmen überschreitet deutlich das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen, insbesondere zur Verminderung der Bodenerosion bzw. zur Aufwertung von Gewässern sind außerhalb der dargestellten Flächen möglich.

Wolmirstedt, November 2017



## PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

- /1/ Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu und Mose vom 22.07.1997, zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.07.2003
- /1a/ Flächennutzungsplan der Gemeinde Farsleben vom 28.12.2004
- /1b/ Flächennutzungsplan der Gemeinde Glindenberg vom 19.11.1991
- /2/ Der Kreis Wolmirstedt - Geschichtliche Nachrichten über die 57 jetzigen und die etwa 100 früheren Ortschaften des Kreises  
Danneil, Friedrich; Halle (Saale) 1896
- /3/ Heimatkunde des Kreises Wolmirstedt  
Rungwerth, E.; Magdeburg 1907
- /4/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises  
Wolmirstedt; Bergner, Heinrich; Halle 1911
- /5/ Das alte Wolmirstedt  
Jahn, Erhard; Zeitke, Otto, Oschersleben 1993
- /6/ Beiträge zur Heimatgeschichte des Kreises Wolmirstedt, Hefte 1 und 2  
Wolmirstedt 1985 / 1987
- /7/ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis II, Altkreis Wolmirstedt  
Brülls, Holger; Könemann Dorothee; Neitzel, Thorsten, Halle 2001
- /8/ Magdeburg und seine Umgebung  
Lehmann et. al; Berlin 1972
- /9/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011  
(GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)
- /10a/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006
- /10b/ 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg  
in der Fassung des Beschlusses vom 02.06.2016
- /11/ Landschaftsplan Wolmirstedt  
Plasa Ingenieurgesellschaft mbH 2003
- /12/ Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe - Ohre  
(Bereiche Farsleben und Glindenberg), Schube und Westhus, 2004
- /13/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht  
1964-2005 und Stände 31.12.2009, 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012, 31.12.2013,  
31.12.2014, 31.12.2015 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /14/ Auszüge aus dem Melderegister der Stadt Wolmirstedt  
Einwohnermeldeamt Stadt Wolmirstedt 2017
- /15/ 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 - 2030  
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, August 2016
- /16/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2035,  
Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017,  
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

- /17/ Zensus 2011 Bevölkerung Stadt Wolmirstedt am 09.05.2011  
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /18/ Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Stadt Wolmirstedt am 09.05.2011  
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /19/ Wohnflächennachfrage in Deutschland  
Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Empirica Institut Berlin, September 2005  
(Fortschreibung Dezember 2009)
- /20/ Langfristige Tendenzen für den deutschen Wohnungsmarkt  
Braun, Reiner; Empirica Institut Berlin, November 2011 (empirica paper 201)
- /21/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030  
Büro Stephan Westermann, Berlin Dezember 2014
- /22/ Wohnungsmarktprognose 2030  
Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung, Juli 2015
- /23/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts  
Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001
- /24/ Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und  
Mahlwinkel  
Heimer - Herbstreit Umweltplanung, Hildesheim 1997
- /25/ Arbeitshilfen zum Schulbau  
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008

## **ANLAGE 1                    BAUDENKMALE IN DER STADT WOLMIRSTEDT**

Hinweis:                    Die Denkmalliste entspricht dem Stand vom Oktober 2013. Sie hat ausschließlich nachrichtlichen Charakter. Einer Beurteilung ist jeweils die aktuelle Denkmalliste zu Grunde zu legen.

Erläuterung:                \* im Flächennutzungsplan (Planzeichnung) gekennzeichnet

### Wolmirstedt

- Am Birkenwäldchen 1a                    Baudenkmal
- An der Mühle (Göpel, Auerbachs Mühle)                    Baudenkmal\*
- August-Bebel-Straße 20                    Baudenkmal
- August-Bebel-Straße 39                    Baudenkmal
- August-Bebel-Straße 49                    Baudenkmal
- August-Bebel-Straße 50                    Baudenkmal
- Bahnhofstraße 5                    Baudenkmal
- Bahnhofstraße 9                    Baudenkmal
- Bahnhofstraße 17                    Baudenkmal
- Bahnhofstraße 18 / Parkstraße 8                    Baudenkmal
- Bahnhofstraße 20                    Baudenkmal
- Bahnhofstraße 22a, 22b, 22c, 22d, 27a, 27b, 27c, 27d, 27e, 28a, 28b, 28c, 28d                    Denkmalbereich\*
- Bleicher Weg 1                    Baudenkmal
- Bleicher Weg 2                    Baudenkmal
- Burgstraße 2                    Baudenkmal
- Burgstraße 3                    Baudenkmal
- Burgstraße 5                    Baudenkmal
- Burgstraße 13                    Baudenkmal
- Damaschkestraße 10                    Baudenkmal
- Fabrikstraße 6                    Baudenkmal
- Grabdenkmal Trauerhalle Friedhof Farsleber Straße                    Baudenkmal
- Kapelle Friedhof Farsleber Straße                    Baudenkmal
- Farsleber Straße 15                    Baudenkmal
- Fischerufer 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22                    Denkmalbereich\*
- Fischerufer 14                    Baudenkmal
- Fischerufer 20                    Baudenkmal
- Fischerufer 21                    Baudenkmal
- Fischerufer 22                    Baudenkmal
- Friedensstraße 1                    Baudenkmal
- Friedensstraße 2                    Baudenkmal
- Friedensstr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Lustgraben 1, 2, 3, 4                    Denkmalbereich\*
- Friedensstraße 5                    Baudenkmal
- Friedensstraße 7                    Baudenkmal
- Friedensstraße 9                    Baudenkmal
- Friedensstraße 36                    Baudenkmal
- Friedensstraße 46                    Baudenkmal
- Friedensstraße 48                    Baudenkmal

- Friedensstraße 49, 50 Baudenkmal
- Friedensstraße 51 Baudenkmal
- Friedensstraße 57 Baudenkmal
- Glindenger Straße 9 Baudenkmal
- Kirchplatz 4 Baudenkmal
- Kirchplatz 6 Baudenkmal
- Ohrestraße 2 Baudenkmal
- jüdischer Friedhof Samsweger Straße Denkmalbereich\*
- Schloßdomäne 1, 2, 3, 6, 7, 8 Baudenkmal\*
- Schloßdomäne 7 Baudenkmal\*
- Schloßdomäne 2 Baudenkmal\*
- Schloßdomäne 6 Baudenkmal\*
- Schloßdomäne 8 Baudenkmal\*

#### Elbeu

- Jersleber Straße 10e (Vordermühle) Baudenkmal\*
- Kirche Kirchstraße Baudenkmal\*
- Grabstein Friedhof Kirchstraße Kleindenkmal
- Kirchstraße 2 Baudenkmal
- Magdeburger Straße 5 Baudenkmal

#### Farsleben

- Wegweiser an der Wegkreuzung ca. 1,4 km westlich der Ortslage Baudenkmal
- Denkmal Hauptstraße Seeweg Baudenkmal
- Kirche Hauptstraße Seeweg Baudenkmal\*
- Kriegerdenkmal Hauptstraße Seeweg Baudenkmal
- Hauptstraße 36 Baudenkmal
- Hauptstraße 40 Baudenkmal

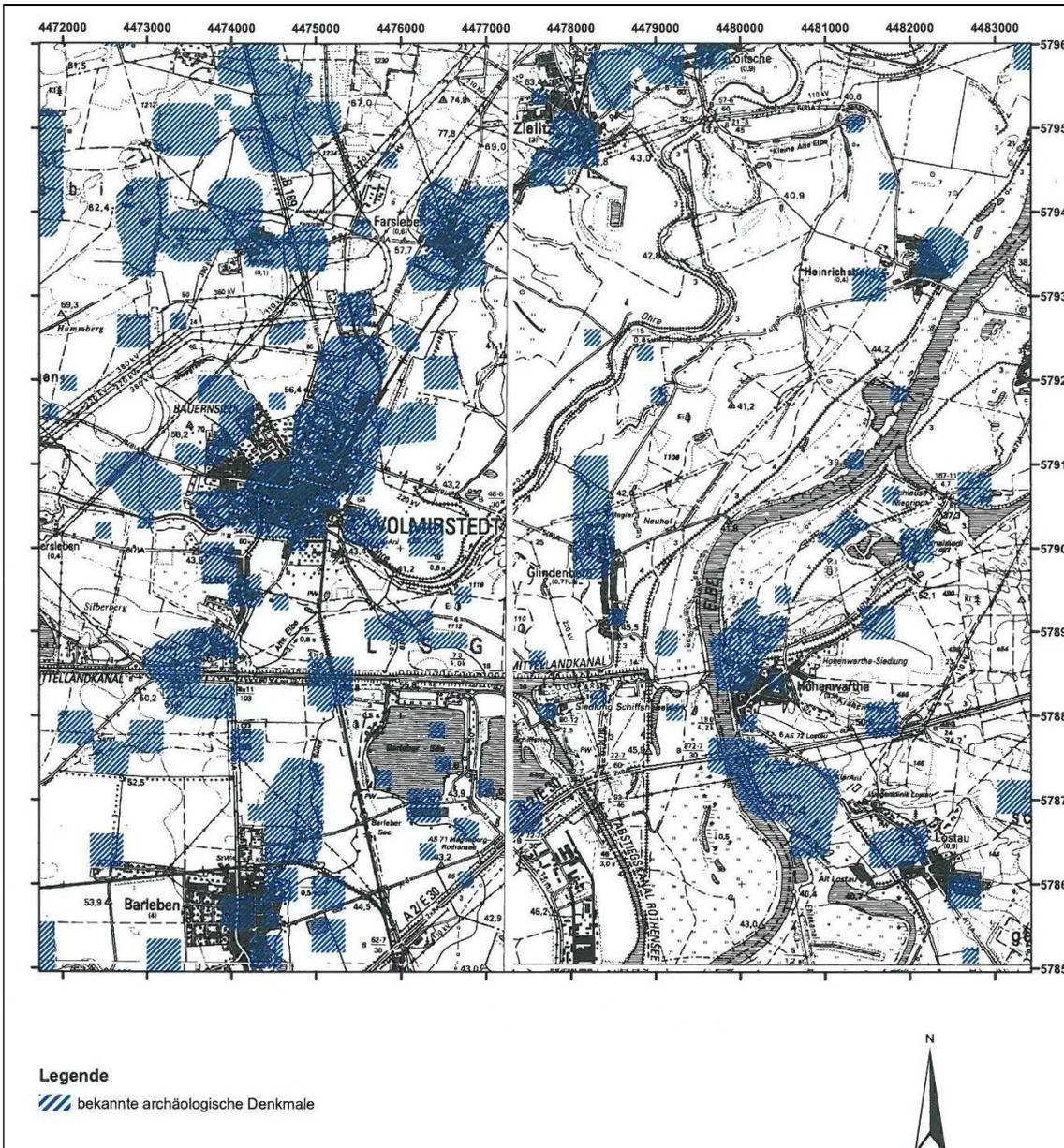
#### Glindenberg

- Kirche Breite Straße Baudenkmal
- Breite Straße 19, 20, 21, 22, 24, 25 Denkmalbereich\*
- Breite Straße 19 Baudenkmal\*
- Breite Straße 20 Baudenkmal\*
- Breite Straße 24 Baudenkmal\*
- Breite Straße 25 Baudenkmal\*
- Breite Straße 29 Baudenkmal
- Breite Straße 44 Baudenkmal
- Kapelle Friedhof Heinrichsberger Straße Baudenkmal
- Rothenseer Straße 5 Baudenkmal

#### Mose

- Speicher Dorfstraße (hinter Nr.9) Baudenkmal

## ANLAGE 2 ARCHÄOLOGISCHE KULTURDENKMALE UND FLÄCHENDENKMALE



FNP Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg u. Mose, Landkreis Börde	
Datum: 10.10.2013	Maßstab LS 110
Bearbeiter: G. Alper	1:50.000
Vorgangsnummer: 13-19364	
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle/Saale Tel.: 0345/5247-30	Grabungstützpunkt Heyrothsberge Berliner Straße 25 39175 Heyrothsberge Tel.: 039292/6998-22