



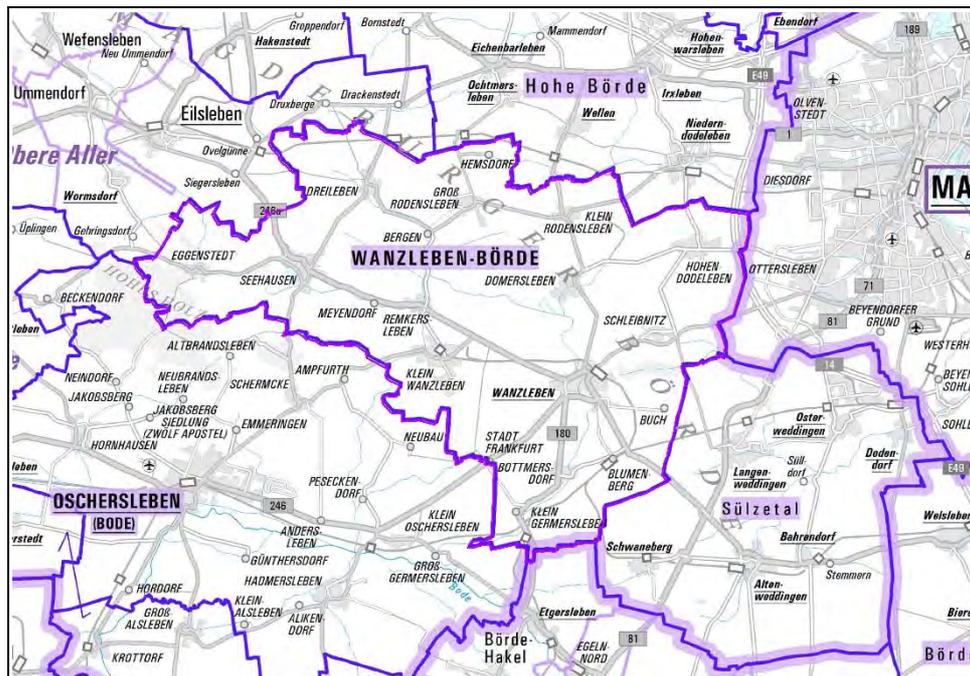
# Stadt Wanzleben - Börde

## Landkreis Börde

### Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde mit den Ortschaften Bottmersdorf Klein Germersleben, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben

1. Änderung in 16 Teilbereichen

Vorentwurf - Februar 2023



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG - TEIL A</b>	
1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE	3
1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2. Rechtsgrundlagen	4
1.3. Plangrundlage	5
1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
1.5. Ökologisches Verbundsystem und Landschaftspläne im Bereich der Stadt Wanzeleben-Börde	16
2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	16
2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Wanzeleben-Börde	16
2.2. Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen	27
2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen	32
3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	35
3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung	35
3.2. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche	37
3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege	39
3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	39
3.5. Belange der Landwirtschaft	40
4. PRIVATE BELANGE	40
5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	41
6. VERFAHREN	41
6.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Belange	41
6.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	41
6.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	41
7. FLÄCHENBILANZ	41
<b>UMWELTBERICHT - TEIL B</b>	<b>43</b>

## **BEGRÜNDUNG - TEIL A**

### **1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE**

#### **1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde wurde in den Jahren 2018 bis 2020 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.06.2021 trat der Flächennutzungsplan in Kraft.

Nach dem Beschluss über den Flächennutzungsplan fiel die Entscheidung der Firma Intel für eine Ansiedlung in der Region Magdeburg. Mit der Entscheidung der Firma Intel zur Errichtung von zwei Halbleiterfabriken am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg wird für die Region eine deutliche Dynamisierung der Entwicklung erwartet, die mit neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen verbunden ist. Der Standort Eulenberg befindet sich westlich der Autobahnauffahrt Wanzleben der Bundesautobahn A14, die gewerblichen Bauflächen grenzen unmittelbar an die Stadt Wanzleben-Börde an. Der Standort Eulenberg wurde gemeinsam mit den Gebietsteilen in der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte festgelegt. Der Standort wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zwischen den drei betroffenen Städten und Gemeinden entwickelt. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel steht eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum. Für die Ansiedlung der Arbeitskräfte und deren Familien in der Region Magdeburg müssen geeignete Flächen zur Schaffung von Wohneigentum vorgehalten werden. Weiterhin wird durch die Ansiedlung eine Dynamisierung der regionalen Wirtschaftsentwicklung erwartet, die die Bereitstellung weiterer gewerblicher Entwicklungsflächen erfordert.

Als zweiter planungsbestimmender Sachverhalt hat eine Evaluierung der Einwohnerprognose des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Zeitraum bis zum Jahr 2022 stattgefunden. Diese hat ergeben, dass der prognostizierte Einwohnerverlust bis 2022 der Stadt Wanzleben-Börde von 324 Einwohnern nicht eingetreten ist. Zwischen der Einwohnerzahl von 2018 als Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes und dem Jahr 2022 trat lediglich ein Verlust von 22 Einwohnern ein. Dies erfordert eine Anpassung der Einwohnerprognose.

Bereits während der Aufstellung des Planes war erkennbar, dass die überwiegend auf nur teilweise leerstehenden Kleingartenanlagen vorgesehenen Entwicklungen von Wohnbauflächen kurzfristig nicht umsetzbar sind. Inzwischen liegt ein Kleingartenentwicklungskonzept vor. Zur Umsetzung der Empfehlungen des Konzeptes wird den Vereinen ein Zeitraum von fünf Jahren eingeräumt, nach dem eine Evaluierung vorgesehen ist, ob die Maßnahmen der Vereine den erhofften Erfolg zeigen. Diese Flächen stehen somit kurzfristig nicht zur Verfügung.

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde sollen im vorliegenden Verfahren geändert werden:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)
- Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben

- Änderungsbereich 4 Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost
- Änderungsbereich 5 Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben
- Änderungsbereich 6 Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten
- Änderungsbereich 10 Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben
- Änderungsbereich 13 Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße
- Änderungsbereich 14 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben
- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben
- Änderungsbereich 16 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen

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

## 1.2. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

### 1.3. Plangrundlage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter wurden auf den aktuellen Stand 2017-2020 aktualisiert. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Stadt im Rahmen des Geodatenleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6022672/2011 erteilt.

### 1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

Für die Stadt Wanzleben-Börde gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

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

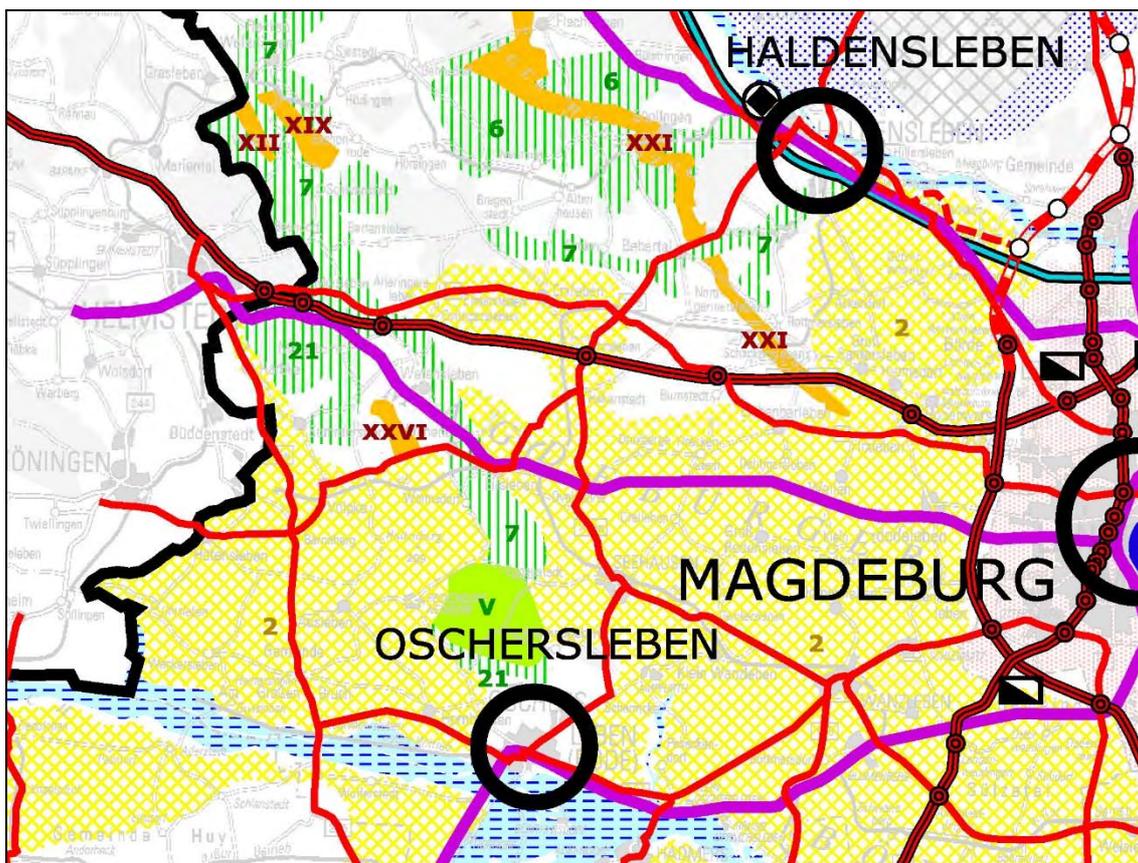


Abbildung Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2 L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan inzident als unwirksam erklärt. Der Plan ist jedoch mit Ausnahme der Windeignungsgebiete weiterhin anzuwenden, da das Urteil nicht in einem Normenkontrollverfahren erfolgte und nur der Teilinhalt der Windenergie als unwirksam festgestellt wurde.
- Zurzeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 29.09.2021 wurde der 2. Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.
- Weiterhin sind derzeit zwei sachliche Teilpläne in Aufstellung. Dies sind "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" und "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Region Magdeburg". Im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" werden vorab die grundzentralen Orte festgesetzt. Hierzu gehört die Stadt Wanzleben. Maßgeblich ist derzeit der 2. Entwurf vom 22.06.2022. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Zum sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Region Magdeburg" erfolgt zurzeit eine frühzeitige Beteiligung. Von ihm gehen noch keine Rechtswirkungen aus.

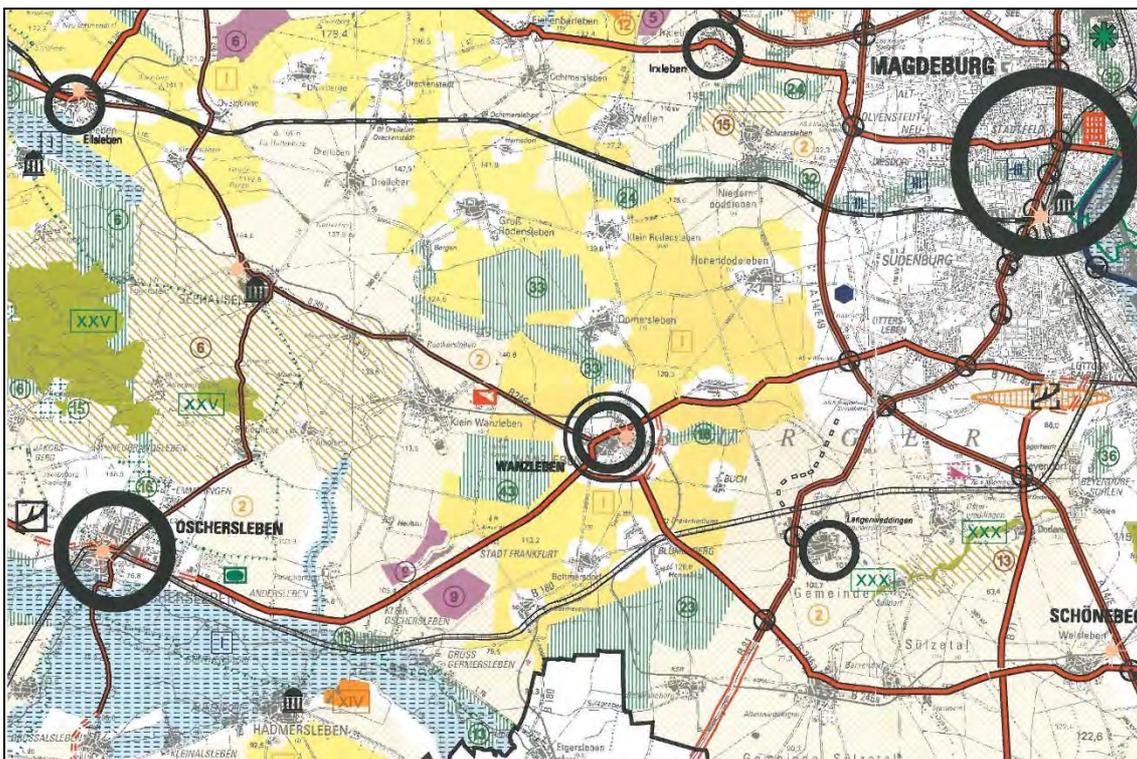


Abbildung Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Region Magdeburg

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

schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

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

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

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

### Ländlicher Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet.

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

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

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

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

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

Die Stadt Wanzleben-Börde setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes um, indem:

- der Standort Eulenberg / Stemmerberg im Rahmen einer interkommunalen Kooperation in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal entwickelt wird
- Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf den zentralen Ort der Stadt Wanzleben orientiert wird
- die Anbindung an der ÖPNV und die Erreichbarkeit von Standorten mit dem Fahrrad für die bauliche Entwicklung berücksichtigt wird
- Freiräume um die Orte und zwischen den Orten erhalten bleiben.

Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ordnet den für den Verdichtungsraum umgebenden Raum dem ländlichen Typ 1 zu, zu dem die Stadt Wanzleben-Börde mit Ausnahme der Ortschaft Eggenstedt gehört. Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes legt für den ländlichen Raum Typ 1 fest:

*"Die Entwicklungsimpulse aus diesen Räumen sollten so genutzt, entwickelt und gelenkt werden, dass die außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzstruktur weiter gestärkt wird. Darüber hinaus sind*

*sie vorwiegend ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien zwischen der Neuinanspruchnahme von Flächen für Wohn- und Gewerbebezwecke und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung."*

Die Ortschaft Eggenstedt ist von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

### Entwicklungsachsen

Die Stadt Wanzleben-Börde befindet sich an der Entwicklungsachse Magdeburg – Halberstadt - Nordharz mit landes- und bundesweiter Bedeutung. Die unterschiedlichen Verkehrsträger Straße (Bundesstraßen B 246 und B 81), Schiene (Bahnstrecke Magdeburg – Halberstadt verlaufen nicht trassengebündelt, sondern splitten sich auf, so dass aufgrund der unterschiedlichen Verkehrsträger differenzierte Standortstärken bestehen. Für die Gebietsentwicklung ist dabei Ziel Z 18 des Landesentwicklungsplanes zu beachten.

*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 Wanzleben-Börde setzt dieses Ziel der Raumordnung um, indem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung auf den Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen gelegt wird. An diesen ist die Stadt Wanzleben-Börde mit dem Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz beteiligt.

Weitere den Standort ergänzende und stützende Standorte der regionalen Entwicklung sind Hohendodeleben und Wanzleben. Sie sind punktuell ausgebildet und an Ortslagen angelagert, so dass bandartige Entwicklungen vermieden werden.

### Zentralörtliche Gliederung

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist Wanzleben als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stuft Wanzleben ab. Im Landesentwicklungsplan werden keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums mehr festgelegt. In Grundsatz 17 wird festgelegt, dass Wanzleben eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum hat. Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor.

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

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

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

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

...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der vorstehenden Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft im 2.Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes Wanzleben als Grundzentrum im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen. Der zweite Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes führt aus:

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

*...  
16. Wanzleben  
..."*

### Abgrenzung des grundzentralen Siedlungsbereiches von Wanzleben

Der 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 22.06.2022 grenzt den grundzentralen Siedlungsbereich Wanzleben eng ein. Mit dieser Abgrenzung bestehen Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die im Rahmen einer Änderung der Abgrenzung des zentralen Ortes behoben werden müssen. Die Abgrenzung erfolgte nicht unter Berücksichtigung der aus der Ansiedlung der Firma Intel resultierenden zusätzlichen Entwicklungserfordernisse. Sie bedarf daher der Änderung.

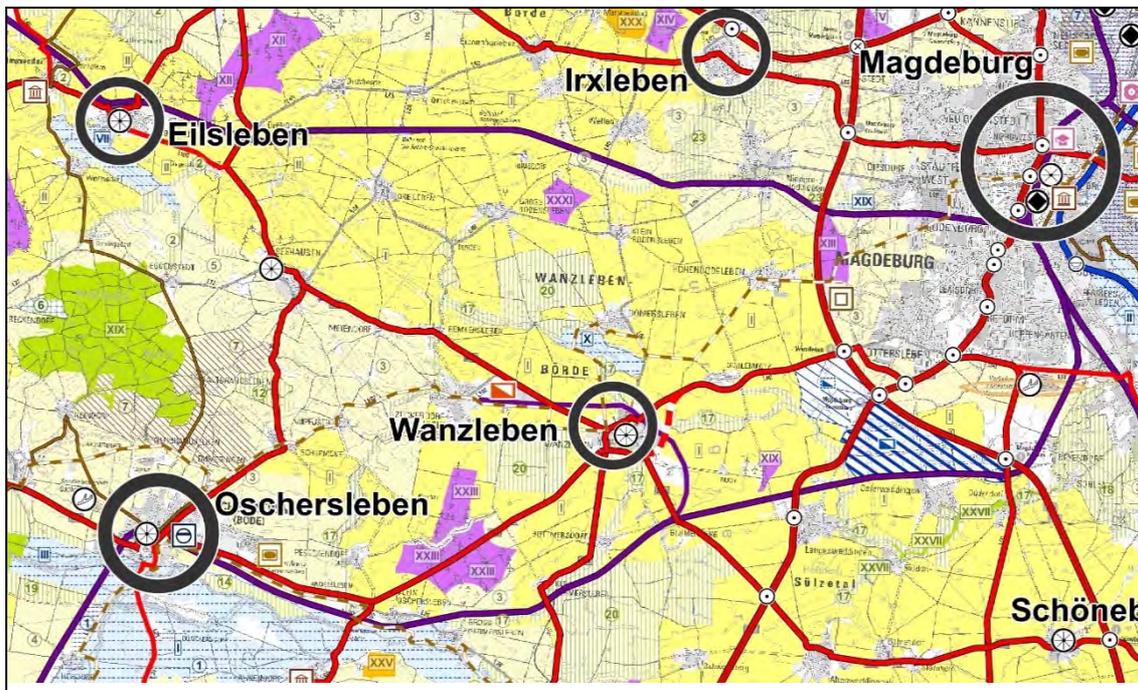


Abbildung Ausschnitt 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg

### Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung

Der Landesentwicklungsplan 2010 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 57: "Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen werden die nachstehenden Standorte festgelegt. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten."*

...

- Magdeburg/Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben),

...

*Die Standorte sollen durch interkommunale Kooperationen entwickelt werden. (LEP 2010; Z 57, S.64)"*

Der Standort Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz ist Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt diesen in interkommunaler Kooperation mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal zu entwickeln. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2021 ist der Standort noch nicht berücksichtigt, da zu diesem Zeitpunkt die Entscheidung der Firma Intel für die Standortwahl am Eulenberg noch nicht getroffen war. Gemäß den Abstimmungen mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg soll der Bereich Stemmerberg im Rahmen des 3.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes gemäß dem Ziel des Landesentwicklungsplanes in die Abgrenzung einbezogen werden.

Die Punkte Verkehr und Logistik berühren nicht die zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### Schutz des Freiraums

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

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

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

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

#### a) Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Die Änderungsbereiche betreffen keine Vorranggebiete für Natur und Landschaft.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

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

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

"...

- 18. *Faule See ...*
- 23. *Henneberg,*
- 24. *Hohe Börde ...*
- 33. *Seeberg und Seewiesen ...*
- 43. *Weißer Warthe ..."*

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

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

Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind als Vorbehaltsflächen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zusätzlich festgelegt:

" ...

17. Fließgewässer der Magdeburger Börde ...

20. Großtrappenschutzgebiete in der Magdeburger Börde und im Harzvorland

" ..."

Gegenüber dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind im 2.Entwurf der Neufassung des Regionalen Entwicklungsplanes wesentliche Ausdehnungen der Vorbehaltsgebiete entlang des Seerennengrabens und des Faulen Seerennengrabens vorgesehen. Diese queren die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen des Stemmerberges. Die bisherigen Grünflächendarstellungen entlang der Gräben wurden beibehalten. Sie können in die gewerblichen Bauflächen im Sinne eines Gewerbe- und Industrieparks einbezogen werden. Der Vorbehalt wird hierdurch beachtet.

#### b) Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

#### c) Landwirtschaft

Im Landesentwicklungsplan sind im Plangebiet großflächig in allen Ortschaften Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf den derzeit ackerbaulich genutzten Standorten als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Nr.2 Magdeburger Börde festgelegt, aus denen der Regionale Entwicklungsplan und der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes teilweise Vorranggebiete für die Landwirtschaft entwickeln.

#### Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Die Vorranggebiete des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 umfassen die ackerbaulich genutzten Flächen der Gemarkungen Domersleben, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Wanzleben und Bottmersdorf / Klein Germersleben. Ausgenommen von der Vorrangnutzung sind die Ortslagen und deren engere Umgebung sowie die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind weitere Vorrangflächen in den Gemarkungen Dreileben (vollständig), Remkersleben und Klein Wanzleben östlich der Ortslagen und der Zuckerfabrik vorgesehen. Weiterhin wurden die ortsnahen Flächen nicht mehr ausgenommen.

Der Landesentwicklungsplan legt fest:

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

Diese Festsetzung lässt wenige Spielräume offen. Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes beabsichtigt als Ziel Z 125 wie folgt zu ergänzen:

Ziel Z 125: *"Ausnahmen von Z 124 stellen Trassenbündelungen oder Ersatzbauten von Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von produktionsintegrierten*

*Kompensationsmaßnahmen, landwirtschaftlicher Wegebau sowie Nutzbauten, lineare Bepflanzungen mit Feldgehölzen bzw. Anlage von Grünlandstreifen zur Reduktion der Erosion und Verbesserung der Bodenfunktionen dar."*

Mit den Vorranggebieten für die Landwirtschaft bestehen folgende Konflikte:

Änderungsbereich 1            Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)

Der Änderungsbereich 1 ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgesetzt. Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes behält dies bei. Gemäß den Abstimmungen mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist es vorgesehen im 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes auf diese Festsetzung des Vorranggebietes zu verzichten. Die Ausweisung des Vorranggebietes im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung und nicht als Ziel der Raumordnung einzustufen, insofern ist der Sachverhalt in die Abwägung einzustellen. Die Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 sind gemäß der Einschätzung der obersten Landesentwicklungsbehörde noch insoweit verbindlich, wie sie den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010 nicht entgegenstehen. Der Landesentwicklungsplan legt den Standort Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen fest. Da in dieser Festlegung auch Wanzleben mit benannt ist und die der Aufstellung zugrunde liegenden Karten den Bereich Stemmerberg beinhalten, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 auf der Fläche Stemmerberg aufgrund des Widerspruchs zum Landesentwicklungsplan 2010 nicht mehr verbindlich ist. Dies soll hilfsweise in einem Zielabweichungsverfahren geprüft werden.

Änderungsbereich 2            Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben

Der Änderungsbereich 2 befindet sich gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde hierfür ein Zielabweichungsverfahren begonnen. Zu diesem Zeitpunkt war die Entscheidung der Firma Intel für den Standort Eulenberg noch nicht gefallen. Der hieraus resultierende zusätzliche Flächenbedarf konnte noch nicht berücksichtigt werden. Die Stadt Wanzleben-Börde wird zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erneut ein Zielabweichungsverfahren beantragen.

Änderungsbereich 3            Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage

Änderungsbereich 4            Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost

Die Änderungsbereiche 3 und 4 befinden sich als ortsnahe Bereiche innerhalb der Flächen, die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 von den Festlegungen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgenommen sind. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind sie als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Wie vorstehend angeführt erfolgte dies ohne die Berücksichtigung der Initialansiedlung der Firma Intel. Vorliegend wird der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen der Vorrang eingeräumt. Die Entwicklung soll im Rahmen der Erarbeitung des 3.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes Berücksichtigung finden.

- Änderungsbereich 6 Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelpflanzanlage
- Änderungsbereich 9 und 10 Darstellung einer Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz
- Änderungsbereich 10 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten

Die Änderungsbereiche 6, 8, 9 und 10 befinden sich außerhalb bestehender und außerhalb in Aufstellung befindlicher Vorranggebiete für die Landwirtschaft. Beim Änderungsbereich 10 ist die in Aufstellung befindliche Vorrangnutzung gegebenenfalls im Randbereich betroffen. Dies liegt innerhalb des Konkretisierungsspielraumes der Flächennutzungsplanung.

- Änderungsbereich 5 Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben
- Änderungsbereich 7, 11 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben
- Änderungsbereich 13 Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße
- Änderungsbereich 14 und 15 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben
- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

Die Flächen der Änderungsbereiche 5, 7, 11, 12, 13, 14 und 15 sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als ortsnahe Flächen von der Vorrangfestsetzung für die Landwirtschaft ausgenommen oder im Fall von Klein Wanzleben als Vorbehaltsgebiet festgesetzt. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind sie als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Dies ist als sonstiges Erfordernis in die Abwägung einzustellen. Da die betroffenen Ortslagen Schleibnitz, Stadt Wanzleben, Hohendodeleben und Domersleben vollständig von Vorranggebieten für die Landwirtschaft umgeben sind und innerörtliche Entwicklungspotentiale ausgeschöpft sind, bestehen keine Alternativen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Ortslagen. Für die Flächen in Domersleben war bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung. Die Flächen wurden parzelliert. Für Hohendodeleben, Domersleben und Klein Wanzleben ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen von erheblicher Bedeutung, um die örtliche Infrastruktur, insbesondere die Grundschulstandorte zu erhalten und eine örtliche Nahversorgung zu etablieren bzw. zu erhalten.

#### Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Teile der Gemarkungen Eggenstedt, Klein Wanzleben westlich des Ortes, Remkersleben südwestlich des Ortes und Stadt Seehausen südlich der Stadt sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landesentwicklungsplan 2010 sind darüber hinaus alle Flächen des Stadtgebietes mit Ausnahme des Hohen Holzes als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Der Landesentwicklungsplan legt hierfür fest:

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

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft des Landesentwicklungsplanes 2010 betreffen alle Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes. Soweit sie als Vorranggebiete im Regionalen

Entwicklungsplanes 2006 oder im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes festgelegt werden, wurden sie vorstehend bereits behandelt. Der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird der Vorrang eingeräumt.

Als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft wurde im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Änderungsbereich 16 vorgesehen. Er befindet sich gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 noch im Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Der vorliegende 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vor. Die Fläche ist eine ehemalige Kleingartenanlage, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignet. Der Vorbehalt wird hierdurch berücksichtigt.

d) Forstwirtschaft

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind keine Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft, für die Erstaufforstung oder für die Wiederbewaldung festgelegt.

e) Rohstoffgewinnung

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind weder Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt.

f) Wassergewinnung

Im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind weder Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung festgelegt.

g) Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

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

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan sieht im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde keine Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung vor. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind großflächig die Bereiche südöstlich von Eggenstedt, südlich von Seehausen, Meyendorf bis westlich von Klein Wanzleben als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr.6 Hohes Holz – Saures Holz festgelegt. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wurde dieses Vorbehaltsgebiet deutlich verkleinert und betrifft in der Stadt Wanzleben-Börde keine Flächen mehr. Der Vorbehalt des noch wirksamen Regionalen Entwicklungsplanes 2006 betrifft den Änderungsbereich 16 in Seehausen. Die Fläche eignet sich jedoch nicht für eine touristische Nutzung oder Erholungsnutzung.

## 1.5. Ökologisches Verbundsystem und Landschaftspläne im Bereich der Stadt Wanzleben-Börde

Die regionalen Ziele und Maßnahmen der Landschaftsplanung für die Stadt Wanzleben-Börde sind im Landschaftsrahmenplan Bördekreis und darauf aufbauend in der Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Börde" enthalten. Landschaftspläne liegen flächendeckend für das Stadtgebiet vor.

Die grundlegende Orientierung für die überörtliche Landschaftsplanung ist zunächst aus dem ökologischen Verbundsystem abzuleiten. Dessen Ziele betreffen nur den Änderungsbereich 16. Zielsetzung ist die Erhaltung und Vernetzung von Randbereichen entlang des Seerennengrabs. Diese Zielsetzung kann im Rahmen der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen erfolgen. Die Randbereiche der Gewässer sind weiterhin als Grünflächen dargestellt.

## 2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Stadt Wanzleben-Börde

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Wanzleben-Börde des wirksamen Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2030 orientiert sich zunächst an den Berechnungen der Entwicklung der Einwohnerzahlen. Diese wurden im wirksamen Flächennutzungsplan für die Jahre 2020, 2025 und 2030 anhand einer eigenen Prognose auf Grundlage der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose und einer Szenariovariante des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK prognostiziert. Inzwischen liegen die Bestandszahlen für das Jahr 2022 vor, die eine erste Evaluation der Prognosen ermöglichen. Weiterhin ist die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose als neuere Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Zusätzlich ist der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen zu berücksichtigen, der aus dem erwarteten Arbeitsplatzzuwachs im Bereich des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen am Standort Magdeburg Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) resultiert. Die Prognose soll weiterhin auf das Jahr 2030 orientiert werden, da aus den bisherigen Erfahrungen schlussfolgernd, weitergehende Prognosen zu große Ungenauigkeiten aufweisen.

#### Evaluation der Prognosen des Flächennutzungsplanes für den Zeitraum bis 2022

	6.regionalisierte Bevölkerungsprognose	7.regionalisierte Bevölkerungsprognose	Szenario-prognose ISEK	Prognose Flächen-nutzungs-plan	tatsächliche Einwohnerzahl 2022
für 2022 prognostizierte Einwohnerzahl der Gesamtstadt Wanzleben-Börde	13.604	13.652	14.410	13.984	14.307
Abweichung der Prognose von der tatsächlichen Einwohnerzahl	-703	-655	+103	-324	-

Die Evaluation der verschiedenen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes behandelten Prognosen (vorstehende Tabelle) zeigt deutliche Abweichungen der tatsächlich eingetretenen Entwicklung bis zum Jahr 2022 auf. Die geringsten Abweichungen zur eingetretenen Entwicklung traten bei der Szenarioprognose des ISEK auf. Von der derzeit aktuellen 7.regionalisierten Bevölkerungsprognose bestehen bereits nach 3 Jahren erhebliche Abweichungen. Die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose erwartet für den Stand 31.12.2022 eine Anzahl von

13.652 Einwohnern. Tatsächlich wohnen 14.307 Einwohner zum Stichtag in der Stadt Wanzleben-Börde. Die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose weist daher keine Eignung als Prognosegrundlage für die Entwicklung bis zum Jahr 2030 auf.

	Gesamtsumme	Bottmersdorf / Klein Germersleben	Domersleben	Dreileben	Eggenstedt	Groß Rodensleben	Hohendodeleben	Klein Rodensleben	Remkersleben	Stadt Seehausen	Stadt Wanzleben	Zuckerdorf Klein Wanzleben
Stand 2018	14329	655	1031	526	227	922	1569	536	597	1746	4899	1621
Prognose 2022	13984	641	1007	500	215	901	1534	524	583	1706	4789	1584
Differenz 2018 und Prognose 2022	-346	-14	-24	-26	-12	-21	-35	-12	-14	-40	-110	-37
Einwohner 31.12.22	14307	650	1013	538	214	934	1591	545	586	1721	4917	1598
Differenz 2018 und Stand 31.12.22	-22	-5	-18	+2	-13	+12	+22	+9	-11	-25	+18	-23
Abweichung Prognose	+324	+9	+6	+28	-1	+33	+57	+21	+3	+15	+128	+14

Auch die den Bedarfsberechnungen des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegte eigene Prognose (vorstehende Tabelle) weicht deutlich von der eingetretenen Entwicklung ab. Statt dem prognostizierten Rückgang um 346 Einwohner für die Gesamtstadt Wanzleben-Börde ist lediglich ein Einwohnerverlust von 22 Einwohnern eingetreten. Die Rückgänge der Einwohnerzahlen in den Ortschaften Bottmersdorf / Klein Germersleben, Domersleben, Remkersleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben fielen nicht so hoch wie prognostiziert aus. Die Ortschaften Dreileben, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben und Stadt Wanzleben konnten sogar Einwohner zugewinnen. Nur in der peripher gelegenen Ortschaft Eggenstedt entspricht die Prognose dem Einwohnerstand zum 31.12.2022.

Für die Entwicklung bis 2030 wird daher ein neues Szenario ermittelt. Dieses basiert auf der Szenariovariante des ISEK und der Prognose des Flächennutzungsplanes. Zwischen den Prognosewerten des ISEK und der Prognose des Flächennutzungsplanes ist für das Jahr 2022 eine Differenz von 427 Einwohnern festzustellen. Die tatsächliche Entwicklung liegt um 3/4 dieser Differenz über der bisherigen Prognose des Flächennutzungsplanes und 1/4 unter der Szenariovariante des ISEK. Die Prognosewerte des Flächennutzungsplanes werden daher um jeweils 3/4 des Unterschiedes zur ISEK Szenariovariante erhöht.

Um die Einwohnerzahlen in Haushalte umzurechnen, wurde die bereits im Flächennutzungsplan angenommene prognostizierte Haushaltsgröße für Wanzleben-Börde von 1,89 Personen pro Haushalt verwendet. Diese liegt über der landesweit prognostizierten Haushaltsgröße von 1,84 Personen pro Haushalt.

Für die Ortschaften und Ortsteile ergibt sich hieraus folgende Prognose:

Einwohner	Bestand 2022	Prognose 2025 neu	Prognose 2030 neu	Prognose 2030 bisher	zusätzliche Einwohner	zusätzliche Haushalte
Bottmersdorf / Klein Germersleben	650	648	614	595	+ 19	+ 10
Bottmersdorf	388	387	358	347	+ 11	+ 6
Klein Germersleben	262	261	256	248	+ 8	+ 4
Domersleben	1.013	1.010	966	936	+ 30	+ 16
Dreileben	538	536	472	458	+ 14	+ 7
Eggenstedt	214	213	203	197	+ 6	+ 3
Groß Rodensleben	934	931	863	837	+ 26	+ 14
Bergen	107	107	77	75	+ 2	+ 1
Groß Rodensleben	724	721	684	663	+ 21	+ 11
Hemsdorf	103	103	102	99	+ 3	+ 2
Hohendodeleben	1.591	1.586	1.470	1.424	+ 46	+ 25
Klein Rodensleben	545	543	503	487	+ 16	+ 8
Remkersleben	586	584	559	542	+ 17	+ 9
Meyendorf	186	185	189	183	+ 6	+ 3
Remkersleben	400	399	371	359	+ 22	+ 12
Stadt Seehausen	1.721	1.715	1.636	1.585	+ 51	+ 27
Stadt Wanzleben	4.917	4.900	4.591	4.448	+143	+ 77
Blumenberg	386	384	339	328	+ 11	+ 6
Buch	84	84	72	70	+ 2	+ 1
Schleibnitz	400	399	388	376	+ 12	+ 6
Stadt Frankfurt	31	31	19	18	+ 1	+ 1
Wanzleben	4.016	4.003	3.773	3.656	+117	+ 63
Zuckerdorf Klein Wanzleben	1.598	1.592	1.518	1.471	+ 47	+ 25
<b>∑ Stadt Wanzleben-Börde</b>	<b>14.307</b>	<b>14.260</b>	<b>13.396</b>	<b>12.980</b>	<b>+416</b>	<b>+221</b>

Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030 nach Ortschaften und Ortsteilen

Aus der an die tatsächliche Entwicklung angepassten Prognose ergibt sich ein Mehrbedarf für Wohnraum für ca. 221 Haushalte.

zusätzliche Entwicklung durch die Ansiedlung der Firma Intel

Als wesentlicher, die Einwohnerzahlen bestimmende Faktor kommt die erwartete arbeitsplatzbezogene Zuwanderung, die durch die Ansiedlung der Firma Intel und die Entwicklung des HighTechParkes initiiert wird, hinzu. Nächstgelegener Ort zum geplanten Firmengelände ist Schleibnitz mit einer Entfernung von zwei Kilometer. Die Stadt Wanzleben ist mit einer Entfernung von 5 Kilometer zum Standort auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

### Vergleichsbetrachtung Entwicklung in der Stadt Wolfsburg – Auswirkungen einer Industrieentwicklung mit der Schaffung von ca. 7.000 Arbeitsplätzen

Zur Beurteilung der Auswirkungen einer industriellen Großsiedlung zieht die Stadt Wanzleben-Börde das Beispiel der Stadt Wolfsburg heran. Im Jahr 2001 wurde in Wolfsburg die Auto5000 GmbH gegründet, um eine neue Fertigungsstrecke für den VW Touran und später den Touareg aufzubauen. Mit dem Aufbau dieser Fertigungsstraße war die Schaffung von 4.200 Arbeitsplätzen verbunden. Bereits im Jahr 2000 wurde in der Stadt Wolfsburg die durch die Autostadt GmbH betriebene Autostadt Wolfsburg als Vermarktungs- und Eventbetrieb gegründet. Mit der Aufnahme des Betriebes am 01.06.2000 war die Schaffung von 1.800 Arbeitsplätzen verbunden. In der Summe entstanden in den Jahren 2000 bis 2005 als Initialinvestition ca. 6.000 Arbeitsplätze in der Automobilindustrie Wolfsburgs. Da inzwischen ein Planungszeitraum von 15 Jahren vergangen ist und mit den Untersuchungen zum Flächennutzungsplan 2020+ aus dem Jahr 2011 eine erste Auswertung erfolgte, kann anhand dieses Beispiels die Entwicklung einer großen Industrieansiedlung gut verfolgt werden.

Die Entwicklung des Werksstandortes in Wolfsburg insgesamt verlief keineswegs kontinuierlich, sondern zyklisch. Im Zeitraum von 2009 bis 2016 blieb die Beschäftigtenzahl der mit VW verbundenen Unternehmen weitgehend konstant. Die Auto5000 GmbH wurde am 01.01.2009 in die Volkswagen AG integriert und ist seitdem kein separater Betrieb mehr.

In den Jahren 1999 bis 2009 wuchs die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Wolfsburg insgesamt von 80.215 Beschäftigten auf 99.839 Beschäftigte an – mithin um 19.624 Beschäftigte. (Quelle: WOKS -online Statistik) Um die Sonderentwicklung aufgrund der 6.000 Arbeitsplätze der initialen Investition zu bestimmen, ist die "normale Entwicklung", die sich aufgrund der allgemeinen Dynamik der Stadt Wolfsburg ohne die Entwicklung der beiden Initialinvestitionen ergeben hätte, abzuziehen. Dies war im Zeitraum 1989 bis 1998 eine Zunahme um 5.735 Arbeitsplätze. Auf die initiale Entwicklung der 6.000 Arbeitsplätze würde damit ein Anteil an der Gesamtsteigerung der Zahl der Arbeitsplätze von ca. 13.900 Arbeitsplätzen entfallen.

Für den Zuwachs an Beschäftigten hatte die Stadt Wolfsburg zunächst die überwiegende Entwicklung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dies entsprach der Ersthochfrage der Beschäftigten, die am Standort Wolfsburg zunächst Mietwohnungen suchten. Dies war jedoch nur für einen kurzen Übergangszeitraum bedarfsdeckend. In den Jahren ab 2002 konzentrierte sich die Nachfrage im Stadtgebiet überwiegend auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Hierzu ist zu erklären, dass 1972 insgesamt 20 ländliche Gemeinden in die Stadt eingemeindet wurden und sich die engere Region Wolfsburg innerhalb des Stadtgebietes befindet. Die Baufertigstellungen im Zeitraum von 2002 bis 2011 umfassten im Stadtgebiet 3.922 Wohnungen (Quelle: WOKS -online Statistik). Der Anteil der neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern betrug zwischen 88,8% im Jahr 2004 und 100% im Jahr 2011. In dieser Zeit bildete sich eine Warteliste für Einfamilienhausbauplätze in der Stadt Wolfsburg mit über 5.000 Anmeldungen. Die Stadt Wolfsburg hat hierauf ein Sofortprogramm zur Schaffung neuer Wohnbauflächen im Jahr 2004 initiiert, das im Rahmen der 85.Änderung des Flächennutzungsplanes 1977 in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde. In dem im Jahr 2011 neu aufgestellten Flächennutzungsplan 2020+ wurden die noch nicht umgesetzten Teile des Programms übernommen und Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Gesamtvolumen von 198 Hektar aufgenommen. Diese Flächen sind inzwischen weitgehend umgesetzt. Auf diesen Flächen entstanden zu ca. 90% Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund des trotzdem noch zu geringen Angebotes an Einfamilienhausbauplätzen in Wolfsburg nahm die Zahl der Einpendler von 51.312 im Jahr 2002 auf 66.875 im Jahr 2011 zu (Quelle: WOKS -online Statistik). Im gleichen Zeitraum nahm die Anzahl der Auspendler aus den Umlandkreisen Gifhorn, Helmstedt und der Stadt Braunschweig von 75.278 auf 87.939 zu. Es ist der Stadt Wolfsburg im Ergebnis nicht gelungen, die überwiegende Anzahl der neuen Arbeitskräfte an die Stadt zu binden. Dies war in Auswertung der Nachfrage vor allem auf das verspätete und vom Umfang nicht ausreichende Angebot an Einfamilienhausbauplätzen zurückzuführen.

### analoge Betrachtungen für die geplante Ansiedlung der Firma Intel in Magdeburg

Das Beispiel der Auswirkungen einer Initialansiedlung in Wolfsburg auf die Zahl der Beschäftigten und den Wohnungsmarkt kann nicht unmittelbar auf die Region Magdeburg übertragen werden. Die Verdienstmöglichkeiten bei VW sind überdurchschnittlich. Es wird auch Intel voraussichtlich nur gelingen, die erforderliche Anzahl von Fachkräften nach Magdeburg zu ziehen, wenn überdurchschnittliche Verdienstmöglichkeiten angeboten werden.

Ein wesentlicher Standortvorteil der Region Magdeburg sind die im Vergleich mit anderen Großstädten Deutschlands günstigen Grundstückspreise, die es ermöglichen, für Fachkräfte in stabilen Beschäftigungsverhältnissen Eigentum zu erwerben. Grundsätzlich sollte die Landeshauptstadt Magdeburg bedarfsgerecht Wohnraum und Bauplätze zur Verfügung stellen, um einen größeren Anteil der Arbeitskräfte an Magdeburg zu binden als dies in Wolfsburg gelungen ist. Die Bedarfsprognosen der Landeshauptstadt Magdeburg lassen eher darauf schließen, dass insbesondere die Bereitstellung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser deutlich hinter dem Bedarf aus der Ansiedlung zurückbleiben wird.

Die Bedarfsprognosen der Landeshauptstadt Magdeburg orientieren sich einseitig an der Erstanfrage der für Intel anzusiedelnden Arbeitskräfte und berücksichtigen nicht ausreichend die in der Regel bereits nach wenigen Jahren der Beschäftigung einsetzenden veränderten Bedürfnisse nach Wohnraum, die sich anhand der Erfahrungen der Stadt Wolfsburg gut nachvollziehen lassen. Das Beispiel Tesla gestattet aufgrund des erst im letzten Jahr in Produktion gegangenen Vorhabens und der Nähe zu Berlin eine solche Bewertung der Folgeentwicklungen nicht. Da sich die Investition von Intel über fast ein Jahrzehnt hinziehen wird, sind die Beschäftigten, die die Produktion im Jahre 2027 aufnehmen sollen, im Jahr 2030 bereits in der zweiten Phase der verstärkten Nachfrage nach Eigentum.

Für den Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg werden in der ersten Ausbaustufe ca. 3.000 und in der Endausbaustufe ca. 12.000 Arbeitsplätze erwartet. Die Prognosen der Landeshauptstadt Magdeburg gehen davon aus, dass ca. 4.800 (12.000 x Faktor 0,4) weitere Arbeitsplätze im Zusammenhang mit Intel in der Region entstehen. Dies wäre ein sehr geringer Effekt im Vergleich mit der Ansiedlung in der Region Wolfsburg, in der der Faktor indirekter Beschäftigung mit 1,31 zu verzeichnen war. In Wolfsburg kamen damit auf 100 Beschäftigte der initialen Investition 131 Arbeitsplätze bei Folgeinvestitionen. Die Annahme des geringen Faktors wird mit der geringen Anzahl von Zulieferern in der Region und dem Fehlen einer Entwicklungsabteilung begründet. Diese Bewertung lässt vermissen, dass gerade die bei Intel hergestellten Halbleiterelemente zentrale Bauteile vieler weiterer Halb- und Fertigprodukte von Unternehmen sind, die ihren Standort an der Nähe zur Beschaffung dieser zentralen Bauteile ausrichten. Intel selbst geht in seinen Veröffentlichungen von "zehntausenden zusätzlicher Arbeitsplätze bei Lieferanten und Partnern" aus. Der angenommene Faktor 0,4 ist daher zu gering angesetzt. In Leixlip in Irland, wo Intel seit 1989 die Halbleiterproduktion etabliert hat, entstanden im regionalen Umfeld des Unternehmens mit 4.800 Arbeitsplätzen insgesamt ca. 5000 weitere Arbeitsplätze, die im Zusammenhang mit der Ansiedlung stehen. Die Stadt Wanzleben geht daher davon aus, dass bei 12.000 Arbeitsplätzen am Eulenberg zumindest ca. 12.000 weitere Arbeitsplätze entstehen können, wie dies das Unternehmen angibt.

Insgesamt würden somit ca. 24.000 neue Arbeitsplätze in der Endausbaustufe entstehen können. Hinzu kommen die als "Refill" bezeichneten 1.700 Arbeitskräfte, die andere freigewordene Stellen in Magdeburg aufgrund des Arbeitsplatzwechsels ortsansässiger Arbeitskräfte besetzen würden.

Die Prognosen der Landeshauptstadt Magdeburg gehen von einem Wohnungsbedarf von insgesamt ca. 9.400 zusätzlichen Wohnungen für 18.500 Beschäftigte einschließlich "Refill" aus. Dies wäre ein Schlüssel von 0,51 Wohnungen pro Arbeitsplatz und würde bedeuten, dass weiterhin ein erheblicher Anteil der Beschäftigten fernpendeln müssten. Hierzu konnten bisher noch keine Vergleichsdaten anderer Standorte ermittelt werden. Der Schlüssel von 0,51 wurde daher nicht in Frage gestellt. Bei einem Gesamtbedarf von Wohnungen für 25.700 Beschäftigte entspricht dies ca. 13.000 Wohnungen, die der vorliegenden Prognose zugrunde gelegt werden.

In der Aufteilung nach Marktsegmenten wurde für das Umland ein Bedarf von 1.300 bis 2.900 Wohnungen ermittelt. Dieser entspricht aufgrund der höheren Anzahl der erwarteten Arbeitsplätze 1.800 bis 4.000 Wohnungen im Umland.

Der durch die Landeshauptstadt Magdeburg ermittelte Anteil von 200 bis 500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei einem Gesamtbedarf von 9.400 Wohnungen ist im Ergebnis deutlich zu gering bemessen. Hierfür wird auf das Beispiel Wolfsburg verwiesen, wo 90% der Nachfrage sich auf Einfamilienhäuser konzentrierten. Dieser Wert wird für die Region Magdeburg als zu hoch erachtet. Es ist jedoch dringend erforderlich, hier nicht nur den Erstbedarf im Zuge des Ortswechsels in die Region Magdeburg zu berücksichtigen, sondern auch den Bedarf der sich nach ca. 3 Jahren Beschäftigung ergibt. Bei einem Gesamtbedarf von 13.000 Wohnungen kann bei einer vorsichtigen Schätzung angenommen, dass mindestens 30% des Bedarfes im Ein- und Zweifamilienhausbau zu decken ist. Die im Erstbezug belegten Wohnungen werden dann nach dem Umzug ins eigene Haus wiederum frei, weshalb der Bedarf an Mietwohnungen eher geringer einzuschätzen ist.

Die Stadt Wanzleben-Börde geht von einem Bedarf im Ein- und Zweifamilienhausbau von ca. 3.900 Wohnungen aus, wovon ca. 1.600 bis 2.800 Wohnungen auf das Umland entfallen. Der auf das Umland entfallende Wohnungsbedarf an Mietwohnungen im preiswerten bis mittleren Marktsegment wird deutlich geringer mit ca. 600 bis 800 Wohnungen eingeschätzt. Wohnungen im oberen Marktsegment werden im Umland in der Regel nur als Ein- oder Zweifamilienhaus angeboten.

Gemäß der Prognose der Stadt Wanzleben-Börde wären im Umland bereitzustellen:

- ca. 1.600 bis 2.800 Wohnungen in Gebäuden mit maximal 2 Wohnungen
- ca. 600 bis 800 Mietwohnungen im preiswerten bis mittleren Segment
- ca. 100 bis 400 Wohnungen als Sonderbauform / temporäres Wohnen

Die Obergrenze von 3.700 Wohnungen orientiert sich am Anteil des Umlandes an der Gesamtentwicklung der Prognose der Landeshauptstadt Magdeburg.

Zur Verteilung der Nachfrage nach diesen Wohnungen in der Region (außer Magdeburg) wird ein 2 Stufen Modell verwendet.

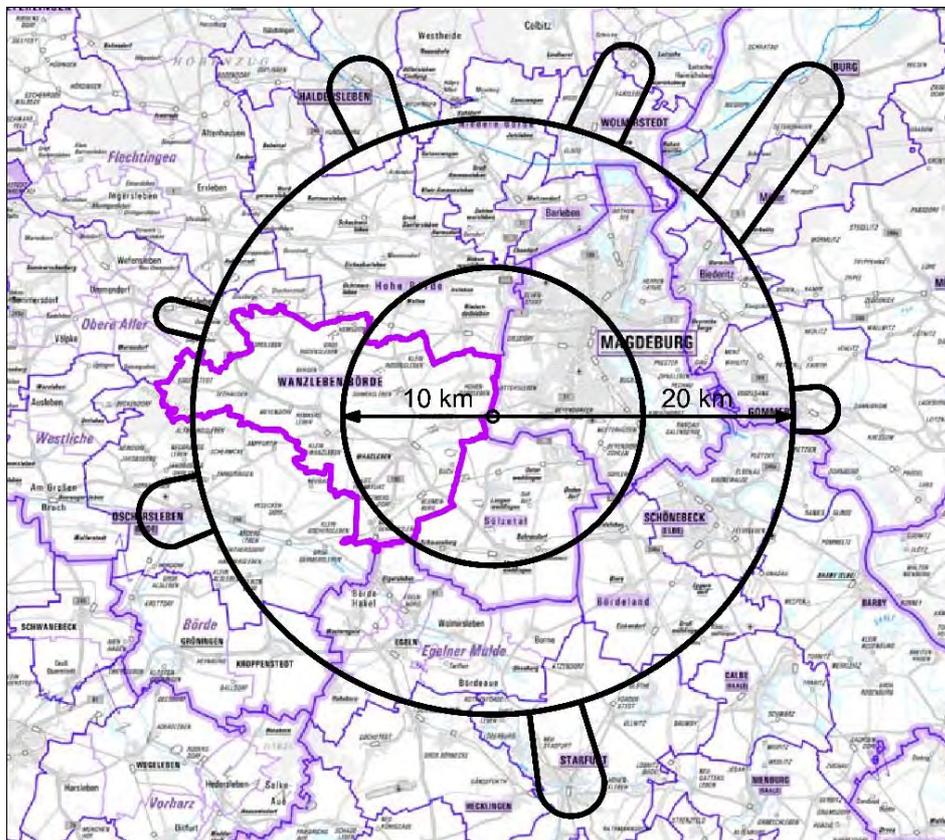
Der Nahbereich des Unternehmens – innerhalb eines Radius von 10 Kilometer – umfasst in der Region:

- Stadt Wanzleben-Börde	8.423 Einwohner
Ortsteile Schleibnitz, Stadt Wanzleben, Buch, Blumenberg, Bottmersdorf, Klein Rodensleben, Domersleben, Hohendodeleben	
- Gemeinde Hohe Börde	8.342 Einwohner
Ortsteile Niederndodeleben, Irlleben, Wellen	
- Gemeinde Sülzetal (alle Ortschaften)	<u>8.911 Einwohner</u>
Gesamt	25.676 Einwohner

Der weitere Einzugsbereich umfasst Ortsteile innerhalb eines Radius von 20 Kilometer und zusätzlich entlang von Bahnlinien von denen innerhalb von 30 Minuten mit dem schienengebundenen Nahverkehr der Knotenpunkt Magdeburg bei einer mindestens stündlichen Taktfrequenz und somit innerhalb einer Stunde der Standort Eulenberg wochentags erreicht werden kann:

- Stadt Wanzleben-Börde (verbleibende Ortschaften)	5.884 Einwohner
- Gemeinde Hohe Börde (verbleibende Ortschaften ohne Bebertal)	9.265 Einwohner
- Gemeinde Niedere Börde (ohne Samswegen, Meseberg und Vahldorf)	4.551 Einwohner
- Gemeinde Barleben	9.245 Einwohner
- Stadt Haldensleben (nur Kernstadt)	16.500 Einwohner
- Stadt Wolmirstedt (nur Kernstadt)	8.364 Einwohner
- Gemeinde Zielitz (ohne Schricke)	1.851 Einwohner

- Gemeinde Biederitz	8.667 Einwohner
- Gemeinde Möser (nur Möser)	2.950 Einwohner
- Stadt Burg (nur Kernstadt)	19.265 Einwohner
- Stadt Gommern (nur Gommern, Wahlitz, Menz)	6.620 Einwohner
- Stadt Schönebeck (ohne Pretzien und Ranies)	29.003 Einwohner
- Gemeinde Bördeland (ohne Klein Mühlingen und Zens)	6.592 Einwohner
- Stadt Staßfurt (nur Staßfurt und Atzendorf)	15.642 Einwohner
- Gemeinde Borne	1.163 Einwohner
- Gemeinde Bördeau	1.800 Einwohner
- Gemeinde Wolmirsleben	1.137 Einwohner
- Stadt Egel	3.205 Einwohner
- Gemeinde Börde-Hakel	3.040 Einwohner
- Stadt Oschersleben-Bode (nur Stadt Oschersleben, Groß Germersleben, Klein Oschersleben, Stadt Hadmersleben, Andersleben, Peseckendorf, Schermcke, Ampfurth, Altbrandsleben, Alikendorf)	15.825 Einwohner
- Gemeinde Eilsleben (nur Eilsleben, Ovelgünne, Druxberge, Drackenstein)	<u>3.315 Einwohner</u>
Σ	174.884 Einwohner



Abgrenzung Nahbereich und weiterer Einzugsbereich in der Region Magdeburg

Der Nahbereich in der Region Magdeburg (außerhalb Magdeburgs) umfasst die Grundzentren Wanzleben, Langenweddingen und Irxleben sowie weitere Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinden Hohe Börde und Sülzetal mit insgesamt 25.676 Einwohnern. Der weitere Einzugsbereich umfasst in der Region die Mittelzentren Staßfurt, Haldensleben, Oschersleben, Burg, Schönebeck und die Grundzentren Eilsleben, Wolmirstedt, Gommern und Egel sowie weitere Ortschaften mit insgesamt 174.884 Einwohnern (Stand 2021, teilweise 2022).

Für die Aufteilung auf den Nahbereich und den entfernteren Bereich wurde als Kriterium die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad gewählt. Im erweiterten Einzugsbereich kommt der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine große Bedeutung zu.

Gemäß den Zielen der Stadt Wanzleben-Börde sollten ca. 50% des Wohnbedarfes im Nahbereich gedeckt werden. Den Gemeinden Hohe Börde und Sülzetal obliegt es hierbei eigene Ziele zu setzen. Für den Nahbereich ergeben sich bis zu 2.000 Wohnungen, ca. 800 bis 1.400 Wohnungen im Einfamilienhausbau, ca. 300 bis 400 Mietwohnungen und ca. 50 bis 200 Wohnungen als temporäre Wohnform.

Entsprechend dem Einwohneranteil der Stadt Wanzleben-Börde am Nahbereich würden hiervon 32,8% auf die Stadt Wanzleben-Börde entfallen. Dies wären ca. 262 bis 460 Wohnungen im Einfamilienhausbau, ca. 100 bis 131 Mietwohnungen und ca. 16 bis 66 Wohnungen als temporäre Wohnform.

Die weiteren 50% der Wohnbauflächen sind nach dieser Berechnung im erweiterten Einzugsbereich zu decken. Im erweiterten Einzugsbereich hat die Stadt Wanzleben-Börde einen Anteil von 3,4%. Dies entspricht bis zu 65 Wohnungen in den außerhalb des Nahbereiches gelegenen Ortschaften. Die Stadt Wanzleben-Börde erwartet, dass die Nachfrage im erweiterten Einzugsbereich ausschließlich aus Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern besteht.

#### Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde wurde im wirksamen Flächennutzungsplan aus den folgenden Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030. Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte.
2. 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.

Diese Bedarfsprognose bedarf der Korrektur,

- da die zu erwartende Einwohnerentwicklung und damit verbundene Haushaltsentwicklung aufgrund der Auswertung des Zeitraumes bis zum Jahr 2022 ohne die Sonderentwicklung der geplanten Ansiedlung der Firma Intel bereits einen erhöhten Bedarf ergibt. Die strukturellen Defizite bleiben in allen Ortschaften unter diesem Bedarf zurück.
- da sich eine Sonderentwicklung des Wohnbauflächenbedarfes aus der Ansiedlung der Firma Intel ergibt.  
Der Sonderbedarf soll wie folgt gedeckt werden:

in den Ortsteilen des Nahbereiches

Die ca. 100 bis 131 Mietwohnungen (davon ca. 60 Wohnungen im preiswerten Segment) sollen in der Stadt Wanzleben angeboten werden. Die preiswerten Wohnungen stehen in der Stadt Wanzleben im Bestand zur Verfügung. Für die ca. 40 bis 71 Wohnungen im mittleren Marktsegment sind Neubauten erforderlich, die überwiegend durch Ersatzwohnungsbau innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wanzleben unter Nutzung innerörtlicher Baulücken erfolgen sollen. Die ca. 16 bis 66 Wohnungen als temporäre Wohnform sollen ebenfalls innerhalb des bebauten Stadtgebietes der Stadt Wanzleben geschaffen werden.

Für die 262 bis 410 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau (angenommen wird der Mittelwert von 336 Grundstücken) und Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau stehen keine ausreichenden Flächenreserven gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan zur Verfügung. Diese müssen im Außenbereich neu ausgewiesen werden. Die Stadt Wanzleben-Börde plant die Darstellung in den besonders nah zu Intel gelegenen Ortsteilen Schleibnitz,

Hohendodeleben und Domersleben sowie dem zentralen Ort Stadt Wanzleben. Mit den Flächen in Hohendodeleben und Domersleben wird das Ziel der dauerhaften Sicherung der örtlichen Grundschulversorgung verfolgt.

Ortsteile des erweiterten Einzugsbereiches

Für die Bauplätze für 63 Wohnungen im erweiterten Einzugsbereich konzentriert sich die Stadt Wanzleben-Börde auf die Ortschaften Klein Wanzleben und Stadt Seehausen, die über eine örtliche Nahversorgung verfügen.

**Zusammenfassung Wohnungsbedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

	bisher berechneter Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	zusätzlicher Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	Gesamtbedarf aus der Entwicklung der Haushalte	zusätzlicher Bedarf durch Intel im Nahbereich	zusätzlicher Bedarf durch Intel im erweiterten Einzugsbereich
Bottmersdorf / Klein Germersleben	+ 6	+ 10	+ 16	-	-
Domersleben	+ 11	+ 16	+ 27	+ 12	-
Dreileben	0	+ 7	+ 7	-	-
Eggenstedt	0	+ 3	+ 3	-	-
Groß Rodensleben	+ 10	+ 14	+ 24	-	-
Hohendodeleben	+ 20	+ 25	+ 45	+ 60	-
Klein Rodensleben	+ 9	+ 8	+ 17	-	-
Remkersleben	+ 6	+ 9	+ 15	-	-
Stadt Seehausen	+ 24	+ 27	+ 51	-	+ 22
Stadt Wanzleben	+114	+ 77	+191	+264	-
Zuckerdorf Klein Wanzleben	+ 21	+ 25	+ 46	-	+ 41
<b>Σ Stadt Wanzleben-Börde</b>	<b>255</b>	<b>221</b>	<b>442</b>	<b>336</b>	<b>63</b>

**Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen in den Ortschaften**

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, die bereits im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Bauflächenreserven berücksichtigt wurden			
Ortschaft	Bebauungsplan	freie Bauplätze Flächennutzungsplan (Stand 2018)	davon noch verfügbar
Groß Rodensleben	Bergen Fasanerie	8	2
Klein Rodensleben	Hinter der Mühle	1	0
Stadt Seehausen	Seeblick	5	3
Stadt Seehausen	Ampfurther Weg	4	3
Stadt Wanzleben	Buch Schafstall	3	3
Stadt Wanzleben	Schleibnitz Nordwest	45	45
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Belfort	13	12
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Zichorie Darre	(5)	(5)
Zuckerdorf Klein Wanzleben	Rudorf-Breitscheid-Ring	6	2

innerörtliche Bauflächenreserven		
Ortschaft	freie Bauplätze Flächennutzungs- plan (Stand 2018)	davon noch verfügbar
Bottmersdorf / Klein Germersleben	7	5
Domersleben	11	7
Dreileben	11	10
Eggenstedt	6	5
Groß Rodensleben	16	14
Hohendodeleben	2	1
Klein Rodensleben	7	5
Remkersleben	11	10
Stadt Seehausen	12	10
Stadt Wanzleben (Stadtgebiet)	10	0
Stadt Wanzleben (Ortschaften)	23	20
Zuckerdorf Klein Wanzleben	12	10

Da der Bedarf im bisher wirksamen Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2030 berechnet wurde und die inzwischen erfolgte Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes stattfand, wird die Bedarfsberechnung des wirksamen Flächennutzungsplanes durch die inzwischen eingetretenen Änderungen durch die geänderte Einwohnerprognose bis 2030 und den zusätzlichen Bedarf durch die Ansiedlung der Firma Intel fortgeschrieben. Weiterhin werden die Baulücken in der Stadt Wanzleben (Stadtgebiet) nicht mehr angerechnet, da diese für die Errichtung der erforderlichen Geschosswohnungsbauten zur Verfügung stehen sollen.

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	Grundstücke in erschlossenen Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke in teilweise erschlossenen WA-/MI-Gebieten	Grundstücke in nicht erschlossenen Bebauungsplangebieten	Baufächenreserven gesamt	Baufächenbedarf Korrektur 2023	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen	Baugebiete wirksamer Flächennutzungsplan	neue Baugebiete 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	gesamt
Bottmersdorf / Klein Germersleben	9	0	5	0	0	0	5	16	-11	0	9	0	-2
Bottmersdorf	7	0	4	0	0	0	4	10	-6	0	6	0	±0
Klein Germersleben	2	0	1	0	0	0	1	6	-	0	3	0	-2
Domersleben	11	2	7	0	0	0	7	29	-22	0	5	21	+4
Dreileben	11	5	8	0	0	0	8	7	+1	0	0	0	+1
Eggenstedt	6	2	4	0	0	0	4	3	+1	0	0	0	+1
Groß Rodensleben	16	4	10	8	0	0	18	24	-6	0	0	0	-6
Bergen	3	0	1	8	0	0	9	2	+7	0	0	0	+7
Groß Rodensleben	11	3	7	0	0	0	7	18	-11	0	0	0	-11
Hemsdorf	2	1	2	0	0	0	2	4	-2	0	0	0	-2
Hohendodeleben	2	0	1	0	0	0	1	10	-104	0	29	+89	+9
Klein Rodensleben	7	0	4	1	0	0	5	17	-12	0	6	0	-6
Remkersleben	11	3	7	0	0	0	7	15	-8	0	5	0	-3
Meyendorf	2	0	1	0	0	0	1	1	±0	0	0	0	±0
Remkersleben	9	2	6	0	0	0	6	14	-8	0	5	0	-3
Stadt Seehausen	12	5	9	9	0	36	54	51	-3	-26	15	+14	±0
Stadt Wanzleben	23	0	11	2	0	45	58	455	-397	0	96	302	+1
Blumenberg	13	0	6	0	0	0	6	6	±0	0	0	0	±0
Buch	3	0	2	2	0	0	4	4	±0	0	0	0	±0
Schleibnitz	7	0	3	0	0	45	48	14	+34	0	0	102	+136
Stadt Frankfurt	0	0	0	0	0	0	0	0	±0	0	0	0	±0
Wanzleben	0	0	0	0	0	0	0	431	-431	0	96	200	-135
Zuckerdorf Klein Wanzleben	12	1	7	5	6	13	31	109	78	0	12	40	-26
<b>Σ Stadt Wanzleben-Börde</b>	<b>120</b>	<b>22</b>	<b>73</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>94</b>	<b>198</b>	<b>736</b>	<b>-481</b>	<b>-26</b>	<b>177</b>	<b>363</b>	<b>-26</b>

## 2.2. Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

Der Verteilung des Bedarfes auf neue Baugebietsflächen liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Der Hauptanteil der zukünftigen Wohnbauflächen soll in der Stadt Wanzleben als grundzentralem Ort gedeckt werden.
- Weiter zu berücksichtigen sind die Orte, die sich in der Nähe der Ansiedlung der Firma Intel befinden und von denen der Standort mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Die Stadt Wanzleben-Börde strebt hierbei an insbesondere die Orte zu stärken, die über einen Grundschulstandort verfügen.

Folgende Baugebiete sind zusätzlich zur Bedarfsdeckung vorgesehen:

### Stadt Wanzleben – Ortsteil Schleibnitz

Der Ortsteil Schleibnitz befindet sich unmittelbar nordwestlich angrenzend an den Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen. Die gewerblichen Bauflächen sind von Schleibnitz auf kurzem Weg erreichbar. Der Standort eignet sich auch für temporäres Wohnen. Eine örtliche Nahversorgung ist im Bestand nicht vorhanden. Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Standortes Eulenberg / Stemmerberg wird zukünftig voraussichtlich eine Nahversorgung für die Beschäftigten entstehen, die auch für Schleibnitz mit genutzt wird.

#### Änderungsbereich 6

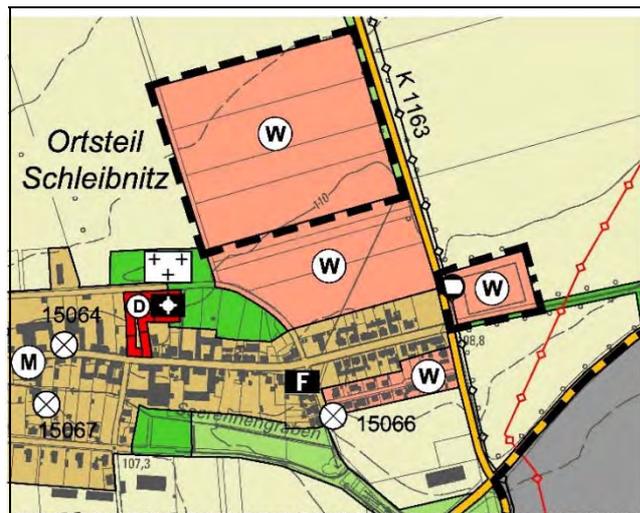
Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz

Fläche: 1,23 Hektar  
ca. 12 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (ggf. auch temporäres Wohnen)

#### Änderungsbereich 7

Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord

Fläche: 8,95 Hektar  
ca. 90 Baugrundstücke



[ALK/TK10 10/2017] © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Der ehemalige Sportplatz Schleibnitz wird bereits seit längerer Zeit nicht mehr durch Sportvereine genutzt. Er befindet sich in städtischem Eigentum und soll zum Wohngebiet entwickelt werden. Die weitere Fläche schließt nördlich an das derzeit in Entwicklung befindliche Wohngebiet an.

### Stadt Wanzleben (Stadtgebiet)

Die Stadt Wanzleben verfügt über eine Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung, Bildung, Betreuung, Verwaltung, Sport und Dienstleistungen, die über eine grundzentrale Funktion hinausgeht.

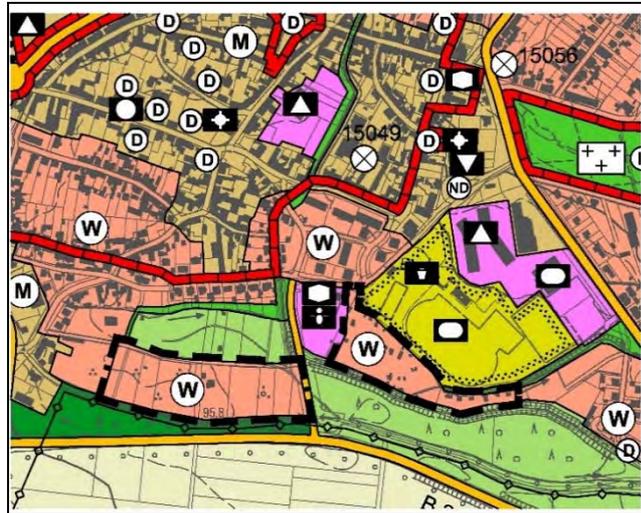
#### Änderungsbereich 8

Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelpflanztag  
Fläche: 1,56 Hektar  
ca. 20 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

#### Änderungsbereich 9

Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten

Fläche: 2,83 Hektar abzüglich 0,41 ha (bereits bebaut) = 2,42 ha



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

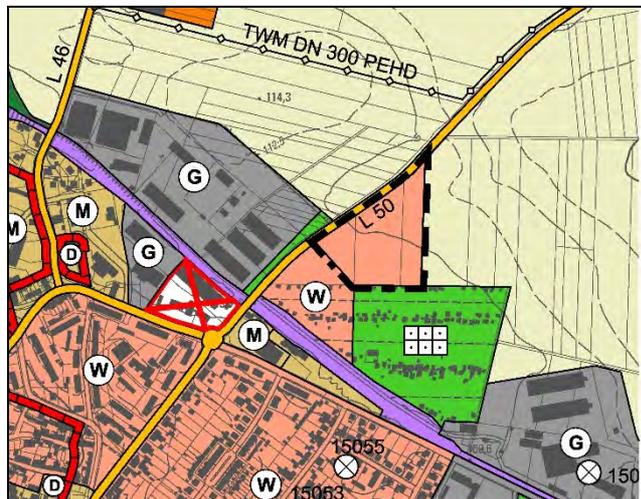
Für den Bereich Hügelpflanztag ist bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung. Die ehemalige Kleingartenanlage ist städtebaulich integriert und eignet sich für eine Wohnbauentwicklung. Die Belange des Immissionssschutzes gegenüber dem Stadion bedürfen der Prüfung im Bebauungsplanverfahren. Im Bereich an der Straße Alter Schulgarten ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. Die Bebauung kann hier städtebaulich geordnet ergänzt werden.

#### Änderungsbereich 10

Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz

Fläche: 2,45 Hektar

ca. 30 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-6022672/2011

Die Entwicklung eines Wohnstandortes am Ortseingang von Wanzleben aus Richtung Schleibnitz ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Fläche soll bedarfsgerecht erweitert werden. Hierbei ist die Kleingartenanlage auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrates zum Kleingartenentwicklungskonzept unter Beachtung des vereinbarten Umsetzungszeitraums auszunehmen.

### Änderungsbereich 11

Darstellung einer Wohnbaufläche  
Burgbreite am Nordrand der Stadt  
Wanzleben

Fläche: 8,63 Hektar

ca. 86 Baugrundstücke für  
Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-6022672/2011



Die Fläche an der Burgbreite stellt das wesentliche Wohnbauentwicklungspotenzial der Stadt Wanzleben dar. Aufgrund zersplitterter Eigentumsverhältnisse ist voraussichtlich ein längerer Entwicklungszeitraum erforderlich.

### Hohendodeleben

Die Ortschaft Hohendodeleben befindet sich in der Nähe des Standortes Eulenberg / Stemmerberg und ist mit dem Fahrrad über Feldwege gut erreichbar. In Hohendodeleben soll dauerhaft die Grundschule gesichert werden. Es wird die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes angestrebt. Ein Teil des aus der Industrieansiedlung resultierenden Wohnbedarfes soll in Hohendodeleben gedeckt werden.

### Änderungsbereich 12

Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben

Fläche: 8,89 Hektar

ca. 89 Baugrundstücke für  
Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-6022672/2011



Die Fläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft ergänzt den Siedlungsbereich der Stadt Wanzleben- Börde geordnet.

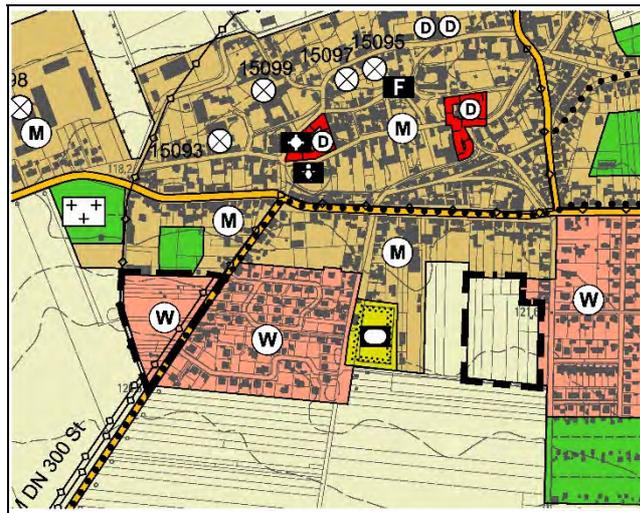
### Änderungsbereich 13

Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße

Fläche: jeweils ca. 1,81 Hektar

keine zusätzlichen Baugrundstücke

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-6022672/2011



Die Fläche am Lämmerfeld hat sich aufgrund zersplitterter Eigentumsstrukturen und mangelnder Bereitschaft einzelner Eigentümer als nicht umsetzbar erwiesen. Sie soll daher auf eine Fläche westlich der Schleibnitzer Straße flächengleich verlagert werden. Zusätzliche Bauplätze entstehen hierdurch nicht.

### Domersleben

Die Ortschaft Domersleben befindet sich im Nahbereich des Standortes Eulenberg / Stemmerberg. Die Verbindung zum Standort ist mit dem Fahrrad über ausgebaute Feldwege bis Schleibnitz möglich. In Domersleben befindet sich eine Grundschule, die erhalten werden soll. Das Baugebiet westlich des Sportplatzes war bereits in den 90er Jahren als Baugebiet vorgesehen. Es wurde damals parzelliert und befand sich im Besitz eines Erschließungsträgers. Das Baugebiet soll aufgrund des zusätzlichen Bedarfes durch die Entwicklung des Standortes Eulenberg / Stemmerberg reaktiviert werden.

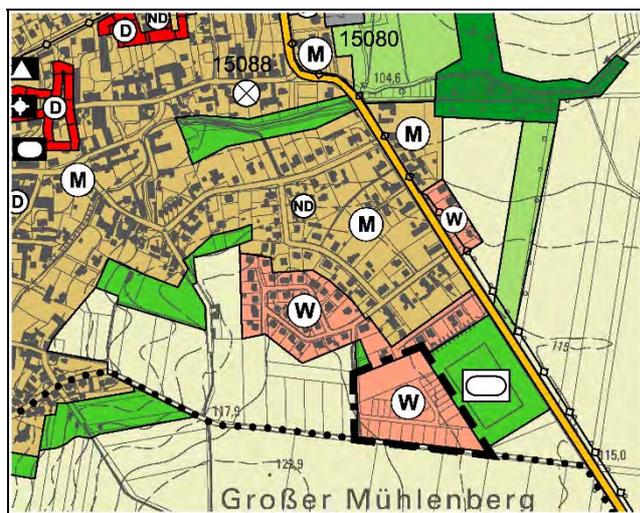
### Änderungsbereich 14

Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben

Fläche: 2,06 Hektar

ca. 21 Baugrundstücke

[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-6022672/2011



### Ortschaft Klein Wanzleben / Remkersleben

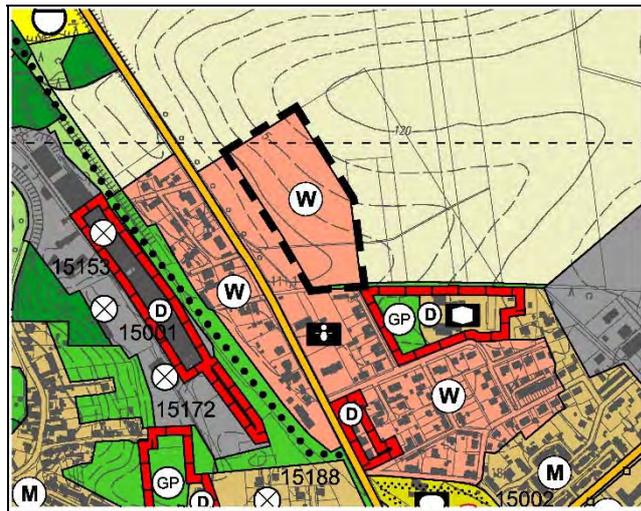
In der Ortschaft Klein Wanzleben ist mit der Zuckerfabrik, den Saatzuchtbetrieben und dem Gewerbegebiet Hofbreite eine örtliche Gewerbeentwicklung vorhanden. Die Größe der Ortschaft und die Ausstattung mit Grundschule und Kindertagesstätte sowie die örtliche Nahversorgung ermöglichen eine stabile Einwohnerentwicklung in Klein Wanzleben. Um die Entwicklung der Ortschaft dauerhaft zu sichern, soll das Baugebiet Wasserrinne vollständig reaktiviert werden, dessen Bebauung bereits Anfang der 90er Jahre vorgesehen war.

#### Änderungsbereich 15

Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

Fläche: 3,18 Hektar

ca. 32 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-6022672/2011

### Stadt Seehausen

In der Stadt Seehausen (Börde) sind eine Grundschule und eine örtliche Nahversorgung im Bestand vorhanden. Die Ansiedlung im Bereich Eulenberg / Stemmerberg ermöglicht eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung in Seehausen, wenn hierfür bedarfsgerecht Flächen angeboten werden. Die vorgesehene Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage soll erweitert werden.

#### Änderungsbereich 16

Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen

Fläche: 1,35 Hektar

ca. 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

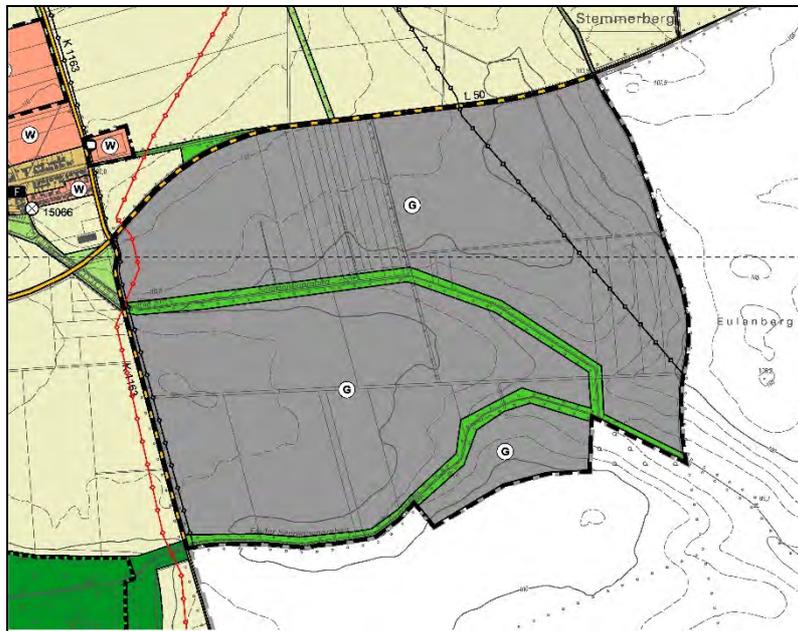
Mit den vorstehend beschriebenen, neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Flächen verbleibt noch eine geringe Bedarfsunterdeckung. Aufgrund des geplanten Entwicklungszeitraumes der Intel Ansiedlung bis in die Mitte der 30er Jahre und der Prognoseunsicherheit kann später im Rahmen von Überprüfungen der Entwicklung nachgesteuert werden.

### 2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen

Mit der beabsichtigten Zweckvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg, der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal soll die Entwicklung eines HighTechParkes am Standort Eulenberg / Stemmerberg beschleunigt werden. Der Standort ist im Landesentwicklungsplan als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industrieansiedlungen festgelegt. Zentraler Bestandteil ist die Ansiedlung des Unternehmens Intel. Die Stadt Wanzleben-Börde ist an der Standortentwicklung mit dem Bereich Stemmerberg beteiligt, der im Flächennutzungsplan entsprechend diesem Ziel als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Ziel der Darstellung ist die Ansiedlung weiterer Unternehmen der Hochtechnologie, die die bei Intel hergestellten Halbleiter weiterverarbeiten sowie die Ansiedlung von Zulieferern für das Unternehmen. Die Flächen sollen für diesen Zweck vorgehalten werden und nicht für allgemeine gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Es wird angestrebt, das Gebiet als Schwerpunkt der Informationstechnik zu profilieren.

#### Änderungsbereich 1

Darstellung der gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industrieansiedlung Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 215 Hektar Bruttobauland. Dies entspricht einem Nettobauland von ca. 160 Hektar. Die Orientierungswerte für den Flächenbedarf an gewerblicher Baufläche je Beschäftigten betragen für Gewerbe- und Industriegebiete mit Produktionsbetrieben ca. 225 m<sup>2</sup> je Beschäftigten. Auf 1 Hektar könnten somit ca. 45 Beschäftigte arbeiten. Für die Nettobaulandfläche von ca. 160 Hektar kann nach den Orientierungswerten mit ca. 7.000 Beschäftigten am Gewerbestandort Stemmerberg ausgegangen werden.

Durch die Entwicklung des HighTechParkes erwartet die Stadt Wanzleben-Börde weitere Impulse für gewerbliche Entwicklungen, die Dienstleistungs- und Logistikbetriebe umfassen oder für Betriebe, die Umfeld dieser Entwicklung einen Standort suchen, der ihnen Kooperationsmöglichkeiten mit den im HighTechPark angesiedelten Unternehmen bietet. Da für den High Tech Park eine Profilierung auf Unternehmen der Informationstechnologie vorgesehen ist, benötigen die Unternehmen, die nicht diesem Profil entsprechen, weitere gewerbliche Bauflächen.

Das in den vorangegangenen Erläuterungen genannte Beispiel der Stadt Wolfsburg hat gezeigt, dass bezogen auf die initiale Entwicklung von 6.000 Arbeitsplätzen im Unternehmen Volkswagen entstanden insgesamt 7.900 weitere Arbeitsplätze. Auf die Gesamtzahl von 12.000 Arbeitsplätzen bei der Firma Intel geht die Stadt Wanzleben-Börde daher von mindestens 12.000 weiteren Arbeitsplätzen aus. Hiervon entfällt ein Teil auf die Unternehmen, die im HighTechPark

angesiedelt werden sollen. Dies sind Zulieferer und verarbeitende Betriebe der Halbleiterprodukte. Die Logistik- und Dienstleistungsbetriebe, die in der Regel mindestens einen Anteil von 40% an den Folgearbeitsplätzen haben, benötigen Standorte in der Region um und in Magdeburg. Bei Logistik- und Dienstleistungsbetrieben besteht ein deutlich höherer Flächenbedarf von ca. 500 m<sup>2</sup> netto Gewerbefläche pro Arbeitsplatz. Der Bedarf wird wie folgt beziffert:

Folgearbeitsplätze gesamt 12.000

40% Logistik- und Dienstleistungsbetriebe = ca. 4.800 Arbeitsplätze x 500 m<sup>2</sup> = 240 Hektar (netto)

Anteil Landeshauptstadt Magdeburg ca. 100 Hektar

Anteil Umland ca. 140 Hektar

Anteil Nahbereich ca. 70 Hektar (Bezug Abbildung Abgrenzung Nahbereich und weiterer Einzugsbereich in der

Anteil erweiterter Einzugsbereich ca. 70 Hektar Region Magdeburg, Seite 22)

Anteil Stadt Wanzleben-Börde ca. 33% des Nahbereiches = 22,96 Hektar

Anteil Stadt Wanzleben-Börde ca. 3,4% erweiterter Einzugsbereich = 2,38 Hektar

Bedarf Stadt Wanzleben-Börde = 25,34 Hektar

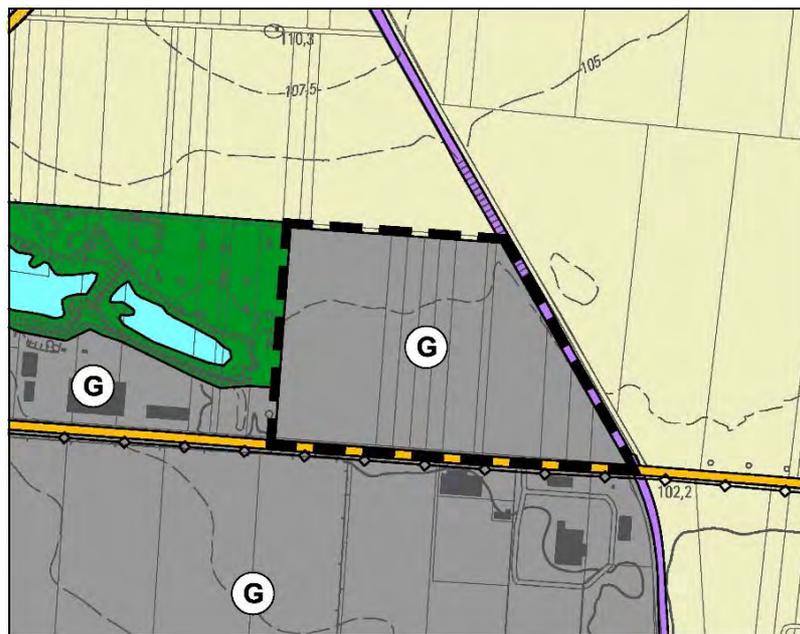
Dies entspricht einem Flächenbedarf von brutto ca. 30,5 Hektar.

Für die Deckung des gewerblichen Bauflächenbedarfes außerhalb des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industriensiedlung sind in der Stadt Wanzleben-Börde folgende Standorte vorgesehen:

#### Änderungsbereich 2

Ortschaft Stadt Wanzleben  
Darstellung der gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben  
Fläche 9,9 Hektar

Die Fläche grenzt unmittelbar an das Industrieanschlussgleis der Zuckerrübenfabrik Klein Wanzleben an, so dass ein Gleisanschluss möglich ist.



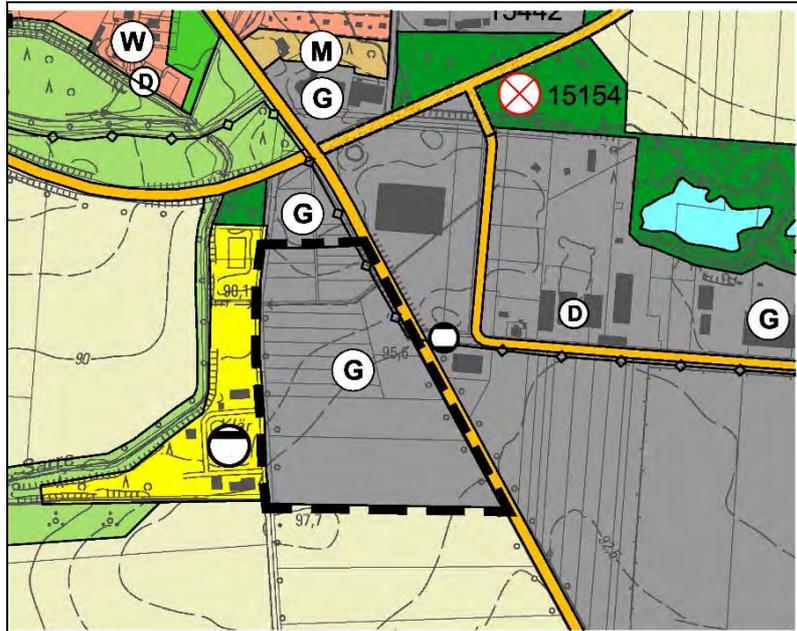
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Diese Fläche war teilweise straßenbegleitend im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen, die Genehmigung wurde jedoch versagt, da die Fläche gemäß den Zielen der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt wurde. Parallel zur Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die Fläche ergänzt das Gewerbegebiet Wanzleben Südost städtebaulich geordnet.

### Änderungsbereich 3

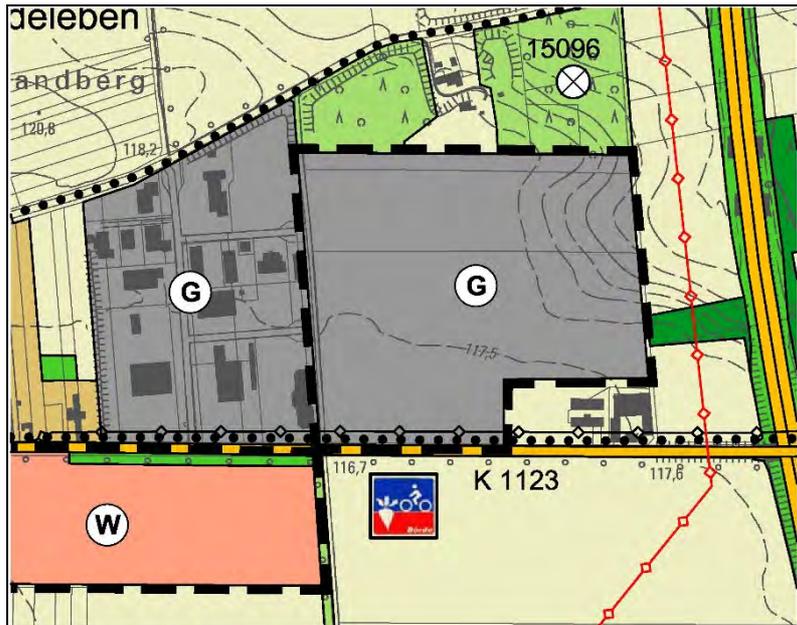
Ortschaft Stadt Wanzleben  
Darstellung der gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Fläche 7,28 Hektar

Die Fläche schließt sich südlich an den bestehenden Gewerbebestandort des Autohauses Nordstadt an. Sie soll von Norden über die vorhandene Straßenanbindung angeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölzreihen sollen in die Planung eingebunden und erhalten werden.



### Änderungsbereich 4

Ortschaft Hohendodeleben  
Erweiterung der gewerblichen Baufläche Nordost Fläche 14,6 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

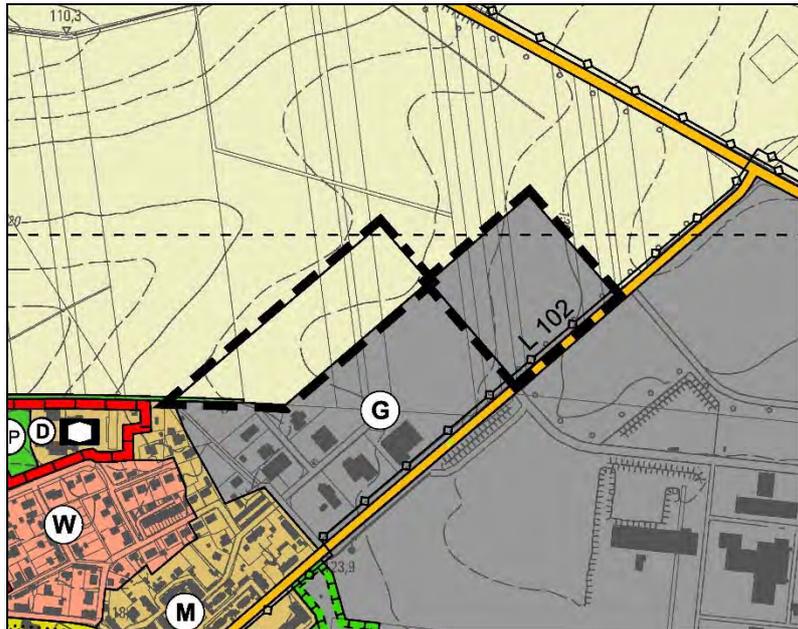
Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben ist derzeit die einzige gewerbliche Baufläche zu der eine Zufahrt von der Bundesautobahn A14 ohne Querung einer Ortschaft über die Straßenverbindung Hohendodeleber Chaussee und Thauberg von der Autobahnabfahrt Wanzleben möglich ist. Das Gewerbegebiet ist im Bestand ausgelastet. Die Erweiterung grenzt westlich in Richtung Bundesautobahn A14 an. Sie muss über einen neuen Anschluss an die Magdeburger Straße angeschlossen werden.

Mit den drei zusätzlichen Standorten im Gesamtumfang von 31,78 Hektar kann nach überschläglicher Bedarfsberechnung der zusätzliche Bedarf in der Stadt Wanzleben-Börde an gewerblichen Bauflächen von ca. 30,5 Hektar abgedeckt werden.

#### Änderungsbereich 5

Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben  
Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben

flächenneutrale Änderung der Abgrenzung zur Vereinfachung der Erschließung für die Fläche



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

### 3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

#### 3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche Stemmerberg als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte erfolgt von der Landesstraße L50 über neu zu errichtende Knotenpunkte, die bedarfsgerecht das Gebiet anschließen. Für das Gebiet ist der Neubau von Anlagen der Ver- und Entsorgung einschließlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich.

- Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben

Die gewerbliche Baufläche kann von der Straße An der Tonkuhle erschlossen werden. Ob eine weitere Erschließung in der Grundstückstiefe erforderlich wird, hängt von den nachgefragten Grundstücksgrößen ab.

- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden von Wanzleben  

Der Anschluss an das Straßenverkehrsnetz ist über die bestehende Anbindung des Autohauses Nordstadt und der Kläranlage vorgesehen. Diese Anbindung soll nach Süden verlängert werden. Für das Gebiet ist die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.
- Änderungsbereich 4 Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost  

Der Änderungsbereich soll über einen neuen Knotenpunkt an der Kreisstraße K1223 (Magdeburger Straße) angeschlossen werden. Für das Gebiet ist die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.
- Änderungsbereich 5 Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben  

Der Änderungsbereich soll über das vorhandene Gewerbegebiet Hofbreite erschlossen werden. Für das Gebiet ist die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.
- Änderungsbereich 6 Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz  

Der Änderungsbereich verfügt über eine Zufahrt von der Kreisstraße K1163. Die Zufahrt soll als regelgerechter Knoten mit der Hauptstraße ausgebildet werden. Die Medien der Ver- und Entsorgung liegen in der Hauptstraße an. Eine Erweiterung ist zur Erschließung des Plangebietes erforderlich.
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord  

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich von Schleibnitz. Für das Baugebiet ist eine neue Erschließung erforderlich. Ob diese von der Geschwister-Scholl-Straße oder durch einen Knotenpunkt an der Kreisstraße K1163 erfolgt, ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelpflanzanlage  

Der Änderungsbereich wird an die Alte Promenade und an das Baugebiet Wohngebiet Am Festplatz angeschlossen. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung in dem die Belange der Erschließung geprüft werden.
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten  

Der Änderungsbereich soll über die Straße Alter Schulgarten von Westen erschlossen werden und im Osten an die Straße Zur Röthe anbinden. Die Erschließung muss von der Straße Alter Schulgarten verlängert werden.
- Änderungsbereich 10 Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz  

Die Erschließung erfolgt entweder von dem entlang der Bahn führenden Weg oder durch einen neuen Anschluss an die Landesstraße L50. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes muss neu hergestellt werden.

- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben

Der Änderungsbereich umfasst eine größere Ansiedlung im Norden von Wanzleben. Für das Gebiet ist eine innere und äußere Erschließung erforderlich, die über den Pestalozziweg und über die Straße Am Burggarten erfolgen soll.

- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben

Die Wohnbaufläche soll über Straßenanschlüsse an die Magdeburger Straße erschlossen werden. Für die Medien der Ver- und Entsorgung ist eine Neuerschließung des Gebietes erforderlich.

- Änderungsbereich 13 Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße in Hohendodeleben

Die Wohnbaufläche soll über Straßenanschlüsse an die Schleibnitzer Straße erschlossen werden. Für die Medien der Ver- und Entsorgung ist eine Neuerschließung des Gebietes erforderlich.

- Änderungsbereich 14 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben

Die Flächen sind bereits parzelliert. Für die derzeit nachgefragten Grundstücksgrößen ist die Parzellierung kleiner Baugrundstücke nicht geeignet. Die Anschlüsse der Medien der Ver- und Entsorgung liegen bis an das Gebiet heran.

- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

Für das Gebiet Wasserrinne wurde bereits ein Bebauungsplan in der Gemarkung Remkersleben aufgestellt, der nicht rechtsverbindlich wurde. Es erfolgte bisher keine Erschließung. Das Gebiet muss neu durch einen Anschluss an die Lindenallee angebunden werden. Eine Anbindung an die Kastanienallee ist ebenfalls möglich.

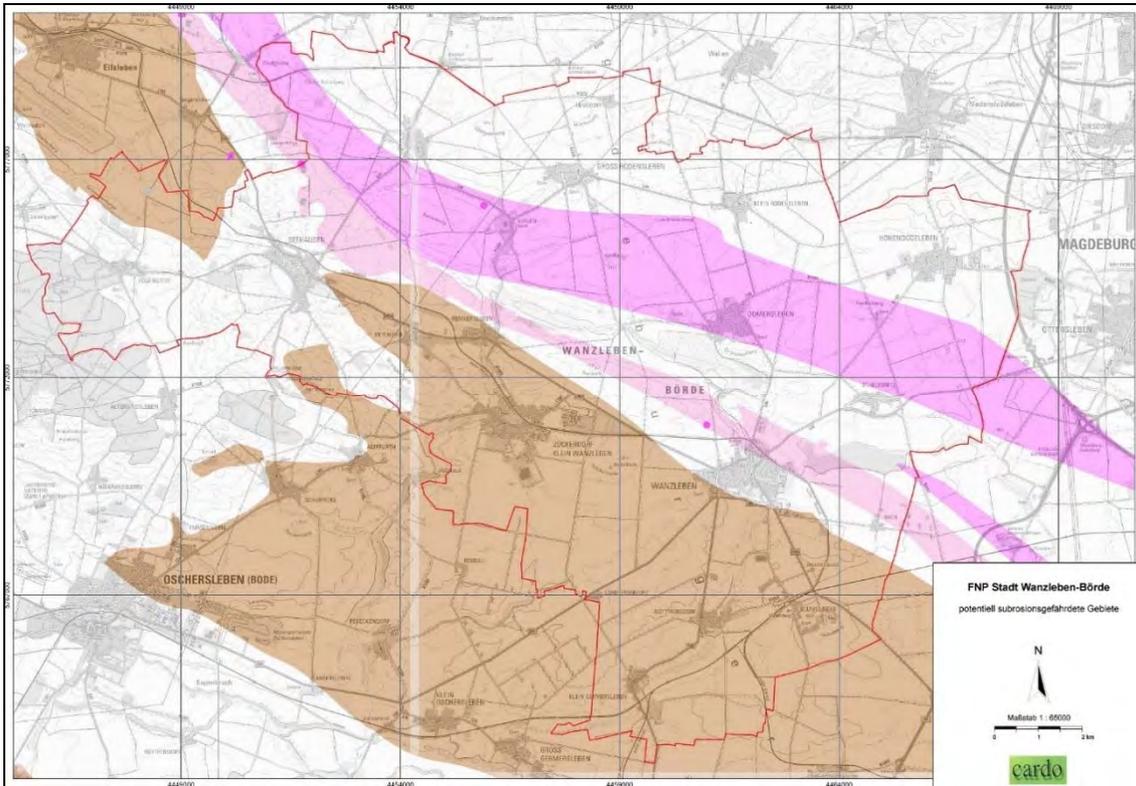
- Änderungsbereich 16 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen

Die Erweiterung Wohnbauflächenentwicklung südlich der Wanzlebener Allee wird von der Wanzlebener Allee erschlossen.

### **3.2. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche**

Gemäß den Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird der tiefere geologische Untergrund im Gebiet des Flächennutzungsplanes auch aus Gesteinen gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen (Gips, Anhydrit). Weil diese wasserlöslichen Gesteine im Kontakt mit Grundwasser zu Auslaugung / Verkarstung und dementsprechenden Hohlraumbildung führen, können an der Geländeoberfläche lokal Senkungen bzw. Erdfälle auftreten. Das betrifft im Nordteil des Territoriums Ovelgünne über Bergen, Domersleben und nördlich Schleibnitz Gesteine des Oberen Buntsandsteins mit eingelagerten Gipsschichten. Hier ist dem Landesamt für Geologie und Bergwesen nur ein Einzelereignis aus der Literatur bei Bergen bekannt (Abbildung). Die subrosionsgefährdeten Horizonte liegen außerdem in größerer Tiefe, so dass ein Auftreten von Erdfällen sehr unwahrscheinlich ist. In diesem Bereich befinden sich

Teile des Änderungsbereiches 1 und die Änderungsbereiche 6, 7 und 14 der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes.



potentiell subrosionsgefährdete Gebiete (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau)  
In einem schmalen Streifen von Nordwest nach Südost (nordöstlich der Ortslagen Seehausen, Remkersleben und Wanzleben) sind Gesteine des Mittleren Muschelkalks verbreitet, die Gipseinlagerungen aufweisen (Sulfatkarst). Zum Teil sind hier auch Kalksteine oberflächennah anzutreffen, die durch Regen- und Sickerwasser einer langsamen Auflösung unterliegen können (Karbonatkarst). Im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind bisher in dem beschriebenen Gebiet zwei Erdfallereignisse (nordwestlich Wanzleben und nördlich Seehausen) dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier ebenfalls als gering eingeschätzt wird. Auf den betroffenen Flächen befindet sich der Änderungsbereich 11.  
Im Verbreitungsgebiet des Mittleren Keupers (südwestlicher Teil des zu betrachtenden Territoriums, (hellbraune Fläche in der Abbildung) sind bisher keine Ereignisse bekannt geworden. Die subrosionsgefährdeten Horizonte liegen hier in größerer Tiefe, so dass ein Auftreten von Erdfällen hier nicht zu erwarten ist.  
Aufgrund des geringen Risikos ist eine Kennzeichnung der Gebiete in der Planzeichnung nicht erforderlich.

### **3.3. Belange der Archäologie und Denkmalpflege**

Die Belange der Archäologie sind voraussichtlich in folgenden Änderungsbereichen betroffen:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 6 Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben
- Änderungsbereich 15 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben

Diese sind in der Anlage 1 des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde als archäologisch relevante Flächen kartiert.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

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

#### Bau- und Kunstdenkmalpflege

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

### **3.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

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

#### Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

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

### **3.5. Belange der Landwirtschaft**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Insgesamt werden ca. 232,5 Hektar hochwertige landwirtschaftliche Ackerflächen für die gewerbliche Entwicklung und 33,67 Hektar Ackerflächen für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Flächenentzug hochwertiger Ackerböden erheblich beeinträchtigt.

## **4. PRIVATE BELANGE**

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

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

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

## 5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Ergänzung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

## 6. VERFAHREN

### 6.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Belange

Ergänzung nach erfolgter Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB

### 6.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Ergänzung nach erfolgter Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB

### 6.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ergänzung nach erfolgter Beteiligung nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB

## 7. FLÄCHENBILANZ

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 1.Änderung
• Änderungsbereich 1	214,77	214,77
– Flächen für die Landwirtschaft	200,75	0
– gewerbliche Bauflächen	0	200,75
– Grünland	14,02	0
– Grünflächen	0	14,02
• Änderungsbereich 2	9,90	9,90
– Flächen für die Landwirtschaft	9,90	0
– gewerbliche Bauflächen	0	9,90
• Änderungsbereich 3	7,28	7,28
– Flächen für die Landwirtschaft	7,28	0
– gewerbliche Bauflächen	0	7,28
• Änderungsbereich 4	14,60	14,60
– Flächen für die Landwirtschaft	14,60	0
– gewerbliche Bauflächen	0	14,60
• Änderungsbereich 5	6,90	6,90
– Flächen für die Landwirtschaft	3,45	3,45
– gewerbliche Bauflächen	3,45	3,45
• Änderungsbereich 6	1,23	1,23
– Flächen für Sportanlagen	1,23	0
– Wohnbauflächen	0	1,23

<b>Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes</b>	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 1.Änderung
• Änderungsbereich 7	8,95	8,95
– Flächen für die Landwirtschaft	8,95	0
– Wohnbauflächen	0	8,95
• Änderungsbereich 8	1,56	1,56
– Flächen für Sport- und Spielanlagen	1,39	0
– Grünflächen	0,17	0
– Wohnbauflächen	0	1,56
• Änderungsbereich 9	2,83	2,83
– Grünflächen	1,68	0
– Flächen für Wald	1,15	0
– Wohnbauflächen	0	2,83
• Änderungsbereich 10	2,45	2,45
– Flächen für die Landwirtschaft	2,45	0
– Wohnbauflächen	0	2,45
• Änderungsbereich 11	8,63	8,63
– Flächen für die Landwirtschaft	8,63	0
– Wohnbauflächen	0	8,63
• Änderungsbereich 12	9,39	9,39
– Flächen für die Landwirtschaft	9,39	0
– Grünflächen Lärmschutz	0	0,47
– Wohnbauflächen	0	8,92
• Änderungsbereich 13	3,62	3,62
– Flächen für die Landwirtschaft	0,94	1,81
– Grünflächen	0,61	0
– gemischte Bauflächen	0,26	0
– Wohnbauflächen	1,81	1,81
• Änderungsbereich 14	2,07	2,07
– Flächen für die Landwirtschaft	2,07	0
– Wohnbauflächen	0	2,07
• Änderungsbereich 15	3,18	3,18
– Flächen für die Landwirtschaft	3,18	0
– Wohnbauflächen	0	3,18
• Änderungsbereich 16	1,35	1,35
– Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,35	0
– Wohnbauflächen	0	1,35

## UMWELTBERICHT - TEIL B

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	44
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	44
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	44
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	47
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	54
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	54
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	54
2.1.2.	Schutzgut Mensch	55
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	56
2.1.4.	Schutzgut Boden	68
2.1.5.	Schutzgut Wasser	70
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	72
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	73
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	73
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	74
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	81
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	84
3.	Ergänzende Angaben	85
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	85
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	86
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	86

## **1. INHALT UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde wurde in den Jahren 2018 bis 2020 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.06.2021 trat der Flächennutzungsplan in Kraft.

Nach dem Beschluss über den Flächennutzungsplan fiel die Entscheidung der Firma Intel für eine Ansiedlung in der Region Magdeburg. Mit der Entscheidung der Firma Intel zur Errichtung von zwei Halbleiterfabriken am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg wird für die Region eine deutliche Dynamisierung der Entwicklung erwartet, die mit neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen verbunden ist. Der Standort Eulenberg befindet sich westlich der Autobahnauffahrt Wanzleben der Bundesautobahn A14, die gewerblichen Bauflächen grenzen unmittelbar an die Stadt Wanzleben-Börde an. Der Standort Eulenberg wurde gemeinsam mit den Gebietsteilen in der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte festgelegt. Der Standort wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zwischen den drei betroffenen Städten und Gemeinden entwickelt. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel steht eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum. Für die Ansiedlung der Arbeitskräfte und deren Familien in der Region Magdeburg müssen geeignete Flächen zur Schaffung von Wohneigentum vorgehalten werden. Weiterhin wird durch die Ansiedlung eine Dynamisierung der regionalen Wirtschaftsentwicklung erwartet, die die Bereitstellung weiterer gewerblicher Entwicklungsflächen erfordert.

Als zweiter planungsbestimmender Sachverhalt hat eine Evaluierung der Einwohnerprognose des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Zeitraum bis zum Jahr 2022 stattgefunden. Diese hat ergeben, dass der prognostizierte Einwohnerverlust bis 2022 der Stadt Wanzleben-Börde von 324 Einwohnern nicht eingetreten ist. Zwischen der Einwohnerzahl von 2018 als Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes und dem Jahr 2022 trat lediglich ein Verlust von 22 Einwohnern ein. Dies erfordert eine Anpassung der Einwohnerprognose.

Bereits während der Aufstellung des Planes war erkennbar, dass die überwiegend auf nur teilweise leerstehenden Kleingartenanlagen vorgesehenen Entwicklungen von Wohnbauflächen kurzfristig nicht umsetzbar sind. Inzwischen liegt ein Kleingartenentwicklungskonzept vor. Zur Umsetzung der Empfehlungen des Konzeptes wird den Vereinen ein Zeitraum von fünf Jahren eingeräumt, nach dem eine Evaluierung vorgesehen ist, ob die Maßnahmen der Vereine den erhofften Erfolg zeigen. Diese Flächen stehen somit kurzfristig nicht zur Verfügung.

### **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 die Änderungen im Außenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich der bisherigen Darstellungen und den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs.3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Änderung 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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung gilt der bisher wirksame Flächennutzungsplan fort.

Aus den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes resultierende Eingriffe wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und bedürfen keiner erneuten Prüfung. Nicht umweltprüfungspflichtig sind die Bereiche, in denen Bebauungspläne nach § 13a BauGB in Aufstellung sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für diese Flächen redaktionell. Dies trifft ebenso auf die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB zu, soweit die Aufstellungsbeschlüsse bis zum 31.12.2022 durch den Stadtrat gefasst wurden. Die Umweltprüfung kann für diese Bebauungspläne entfallen, wenn parallel eine Verfahrensdurchführung erfolgt.

Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 2.2. und 2.3. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

Baulandentwicklungen	Größe (Hektar)	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
<b>gewerbliche Bauflächen</b>				
<u>Änderungsbereich 1</u> Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75	Fläche für die Landwirtschaft	G	ja
<u>Änderungsbereich 2</u> Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90	gewerbliche Baufläche	G	ja
<u>Änderungsbereich 3</u> Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28	gewerbliche Baufläche	G	ja
<u>Änderungsbereich 4</u> Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60	gewerbliche Baufläche	G	ja
<u>Änderungsbereich 5</u> Änderung der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche Hofbreite in Klein Wanzleben	6,90	gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft	G Fläche für die Landwirtschaft	nein, flächenneutrale Verschiebung
<b>Wohnbauflächen</b>				
<u>Änderungsbereich 6</u> Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23	Fläche für Sportanlagen	W	ja
<u>Änderungsbereich 7</u> Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja

Baulandentwicklungen	Größe (Hektar)	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
<u>Änderungsbereich 9</u> Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83	Grünfläche, Wald	W	ja
<u>Änderungsbereich 10</u> Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45	Fläche für die Landwirtschaft,	W	ja
<u>Änderungsbereich 11</u> Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
<u>Änderungsbereich 12</u> Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
<u>Änderungsbereich 13</u> Verlagerung der Wohnbaufläche Lämmerfeld auf eine Fläche westlich der Schleibnitzer Straße in Hohendodeleben	3,62	W, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	W, Fläche für die Landwirtschaft	nein, flächenneutrale Verschiebung
<u>Änderungsbereich 14</u> Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07	Fläche für die Landwirtschaft	W	nein, Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB
<u>Änderungsbereich 15</u> Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche für das Gebiet Wasserrinne Klein Wanzleben / Remkersleben	3,18	Fläche für die Landwirtschaft	W	nein, Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB
<u>Änderungsbereich 16</u> Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	1,35	Fläche	W	ja

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) 200,75 ha
- Änderungsbereich 2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben 9,90 ha
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben 7,28 ha
- Änderungsbereich 4 Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost 14,60 ha

- Änderungs- bereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungs- bereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungs- bereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungs- bereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungs- bereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungs- bereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungs- bereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	1,35 ha

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

### **1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **• Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes - Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL), Abstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen- Anhalt vom 25.08.2015 -33.2/4410

gesetzliche 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 umweltrelevanten Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen. Der Abstandserlass findet Berücksichtigung im Rahmen von Empfehlungen für die Regelung in den Bebauungsplänen.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

gesetzliche 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 wildlebender 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,
- wildlebende 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:

Landschaftsplan der Stadt Seehausen

Der Landschaftsplan betrifft den Änderungsbereich 16. Die Fläche wurde im Landschaftsplan bestandsorientiert als Kleingartenanlage dargestellt. Entwicklungsziele wurden nicht vorgegeben.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde

Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Börde befinden sich die Änderungsbereiche 1 bis 12. Die Entwicklungskarten setzen für die Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 10 (teilweise), 11 und 12 die Beibehaltung als Ackerfläche, für den Änderungsbereich 10 (teilweise) die Beibehaltung der Nutzung als Kleingartenanlage, für den Änderungsbereich 9 die Beibehaltung als Acker- und Gartenfläche und für den Änderungsbereich 6 die Weiterführung der Nutzung als Sportplatz vor. Diese Entwicklungsziele können bei Umsetzung des Flächennutzungsplanes nicht realisiert werden. Alternativen zu den Standorten werden unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan (In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten) untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die alternativen Standorte mit gleichen oder höheren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden sind. Die Fläche des Änderungsbereiches 1 umfasst die Randbereiche des Seerennengrabens und des Faulen Seerennengrabens. Diese werden durch den Landschaftsplan als Biotopverbund von regionaler Bedeutung eingestuft.

Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis

Die artenschutzrechtlichen Ziele anhand der Leitarten der Börde wurden im Landschaftsrahmenplan behandelt. Behandelt wurden die Arten:

- Säugetiere: Biber, Hamster, Feldhase
- Vögel: Weißstorch, Steinkauz, Bekassine, Großer Brachvogel, Kiebitz, Braunkehlchen, Großtrappe, Roter und Schwarzer Milan und Rebhuhn, hinzu kommt die Feldlerche (die im LRP noch nicht als Leitart untersucht wurde)
- Amphibien: Erdkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Grasfrosch, Springfrosch, Grünfrösche

Für die untersuchungsrelevanten Änderungsbereiche sind hiervon als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten relevant:

- Hamster und ggf. Feldlerche für Planungen auf Ackerflächen (Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 9 bis 12)
- Amphibien für Planungen in Gewässernähe (Änderungsbereiche 1 und 3)
- Feldhase und Rebhuhn für Planungen auf ruderalisierten Flächen (Änderungsbereich 9)

Planungen auf Feuchtwiesen, von denen Wiesenbrüter (Bekassine, Großer Brachvogel, Kiebitz, Braunkehlchen) betroffen sein könnten, sind nicht vorgesehen. Ebenso sind keine Bereiche mit älterem Baumbewuchs betroffen, die sich als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Milan oder des Steinkauzes eignen. Nicht betroffen sind auch die Arten Biber, Weißstorch und Großtrappe.

#### • **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006); Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde), September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs.2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen in allen Änderungsbereichen vor. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Regionaler Entwicklungsplan:

Die Änderungsbereiche 1 bis 14 befinden sich in Gemarkungen, in denen die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Gebiete sind überwiegend als ortsnahe oder ortsangehörige Flächen hiervon ausgenommen. Die Änderungsbereiche 1 und 2 befinden sich auf ortsfernen Flächen. Die Festsetzung des Änderungsbereiches 1 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft widerspricht dem Landesentwicklungsplan 2010 und ist gemäß der Einschätzung der Stadt Wanzleben-Börde nicht mehr wirksam. Für den Änderungsbereich 2 muss eine Zielabweichung beantragt werden.

Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wird durch eine sparsame Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Um die vorstehenden Ortschaften sind flächendeckend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt, so dass jede Siedlungsentwicklung den Vorbehalt berührt. Für die flächenhaften Entwicklungen wurde zunächst geprüft, ob Flächen in Anspruch genommen werden können, die entweder baulich genutzt wurden oder in die Siedlungsbereiche integriert sind ohne intensive landwirtschaftliche Nutzung. Dies ist jedoch nicht gegeben. Der Vorbehalt wird hierdurch berücksichtigt.

Landschaftsrahmenplan:

Als Handlungsziele des Bodenschutzes wurden im Landschaftsrahmenplan vor allem der Erosionsschutz und eine der Bodenart angepasste landwirtschaftliche Nutzung (vorrangig Grünlandnutzung in den Auen) vorgegeben. In Bezug auf die beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche sind Ziele des Landschaftsrahmenplanes nicht betroffen.

Landschaftspläne:

Zum Bodenschutz enthalten die Landschaftspläne in den planerischen Zielvorstellungen allgemeine, nicht standortkonkrete Ziele wie den Schutz des Bodens vor Versiegelungen, die Erhaltung des natürlichen Bodengefüges und die Vermeidung von Schadstoffbelastungen, die den gesetzlichen Zielen entsprechen. Konkrete Entwicklungsziele beinhalten insbesondere Zielsetzungen zur Verminderung der Winderosion. Diese werden durch die Darstellung von Gehölzstreifen im Flächennutzungsplan dokumentiert. Für die Änderungsbereiche sind über die gesetzlichen Vorgaben hinausreichende, standortkonkrete Maßnahmen nicht enthalten.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

gesetzliche 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 Änderungsbereiche dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

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:

Landschaftsrahmenplan:

Wesentliche Ziele des Landschaftsrahmenplanes, die durch das ökologische Verbundsystem ergänzt werden, sind die Herstellung bzw. Erhaltung der ökologischen Durchgängigkeit von Oberflächengewässern. Diesbezüglich sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der verbindenden Elemente durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erkennbar. Die gewässerbegleitenden Grünzüge im Änderungsbereich 1 bleiben unverändert. In Bezug auf das Grundwasser werden im Wesentlichen die bereits vorgenannten gesetzlichen Ziele verfolgt.

Landschaftspläne:

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind aus den Landschaftsplänen keine ortsgebundenen Maßnahmen abzuleiten, die die in Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten Planungen betreffen.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes aufgeführten Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima ist für die gewerblichen Bauflächen und die größeren Wohngebiete gegeben. Die Auswirkungen der Erweiterungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Landschaftsrahmenplan

Das Ziel- und Handlungskonzept des Landschaftsrahmenplanes legt in Bezug auf das Schutzgut Luft / Klima die klimatischen Regenerationsräume fest. Dies sind insbesondere die großflächigen Waldgebiete des Hohen Holzes, die von baulichen Erweiterungen freigehalten werden sollen, klimatische Verbindungsachsen und Funktionsbeziehungen im Bereich der Sarre und des Seegrabens. Klimatische Belastungsräume sind im Plangebiet kaum vorhanden. Lufthygienische Belastungen gehen im Wesentlichen von der Bundesautobahn A 14 aus.

Landschaftspläne

Die wesentlichen Ziele des Luft- und Klimaschutzes sehen eine Vermeidung bzw. Verminderung von Luftverunreinigungen vor. Standortkonkrete Maßnahmen werden für die untersuchungsrelevanten Änderungsbereiche nicht festgelegt.

- **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); Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan der Stadt Seehausen (Börde) September 1994, Fürste und Partner; Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde Oktober 2006, Muting GmbH

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich der Landschaftsschutzgebiete

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Regionaler Entwicklungsplan:

Der Regionale Entwicklungsplan legt südlich von Seehausen und westlich von Klein Wanzleben ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest. Dieses betrifft den Änderungsbereich 16. Wesentliche Auswirkungen der Baugebietsentwicklung auf den Vorbehalt sind nicht erkennbar.

**Landschaftspläne:**

Die verbal formulierten Ziele der Landschaftspläne in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche und die Landschaftsgliederung der vielgestaltigen Kulturlandschaft. Weiterhin werden Schwerpunktbereiche intensiver Erholungsnutzung und Bereiche, die dem Naturschutz vorbehalten bleiben sollen, festgelegt.

Für die beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche sind die Empfehlungen zur Einbindung der Siedlungsbereiche und zur Eingrünung bzw. Abschirmung Elementen, die das Landschaftsbild stören, maßgebend. Diese betreffen die konkrete Umsetzung der Baugebietsplanungen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

**Art der Berücksichtigung:**

Prüfung der Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Änderungsbereiche gemäß Punkt 1.2. des Umweltberichtes auf das Landschaftsbild und seine Funktion als Erholungsraum, Vermeidung der Beeinträchtigung besonders schützenswerter Landschaftsbilder durch geeignete Maßnahmen der Baugebietseingrünung bzw. durch die Steuerung der Entwicklung der Siedlungen in Bereiche mit geringerer Empfindlichkeit des Landschaftsbildes.

Erhebliche Konflikte mit den Zielen der Landschaftspläne sind nicht erkennbar.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Stadt Wanzleben-Börde, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Schutz und Erhaltung der Kultur- und Sachgüter. Wesentliche Konflikte mit den Kultur- und Sachgütern sind durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zu erkennen.

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 der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie
- FFH- Gebiet Nr.0042 DE 3933 - 301 Hohes Holz bei Eggenstedt  
Das FFH-Gebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes südwestlich von Eggenstedt.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf das nach Gemeinschaftsrecht geschützte Gebiet.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Stadt Wanzleben-Börde befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland (LSG 0019 BOE)  
Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Bördekreises vom 12.11.1997 verordnet.
- Landschaftsschutzgebiet Bergen (LSG 0020 BOE)  
Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 12.11.1963 verordnet.
- Landschaftsschutzgebiet Fauler See (LSG 0021 BOE)  
Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 24.08.1939 durch den Landrat des Kreises Wanzleben verordnet.

Die Landschaftsschutzgebiete sind durch die beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland grenzt südlich an den Änderungsbereich 16 an. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind bei der Umsetzung der Planungen in den Bebauungsplanverfahren zu beachten.

- 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 oder in deren Nähe befinden sich keine derzeit verzeichneten geschützten Biotope.

### 2.1.2. Schutzgut Mensch

#### Änderungsbereiche 1 bis 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha

#### Bestand und Bewertung:

Bei den Änderungsbereichen 1 bis 4 handelt es sich um die Entwicklung von gewerblichen Baufläche. Sie werden derzeit noch nicht gewerblich, sondern ackerbaulich genutzt. Von den Flächen gehen im Bestand keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus, die Flächen werden nicht aktiv für Naherholungszwecke genutzt. Vorbelastungen bestehen im Bereich der Änderungen 2 bis 4 durch angrenzend vorhandene gewerbliche Nutzungen.

#### Änderungsbereiche 6, 7, 9 bis 12 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	1,35 ha

#### Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche 6,7, 9 bis 12 und 16 enthalten immissionsempfindliche Nutzungen. Von den Flächen gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus. Die Bereiche sind überwiegend keinen erheblichen Belastungen durch benachbarte störende Nutzungen ausgesetzt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich in der Nähe des Änderungsbereiches 12, der vorgesehenen Wohnbebauung in Hohendodeleben. Gegenüber der Straße und

der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sind voraussichtlich Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich. Verkehrslärmimmissionen wirken auf die Änderungsbereiche 9 und 10 ein. Sie gehen bei den Wohngebieten in Wanzleben (9) von der Bundesstraße B246 und bei dem Wohngebiet im Osten von Wanzleben (10) von der Landesstraße L50 aus. Insbesondere die Landesstraße L50 weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die erforderlichen Maßnahmen des passiven oder aktiven Schallschutzes müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope**

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes-Naturschutzgesetz behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs.5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

#### Änderungsbereich 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
----------------------	--	-----------

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Flächen werden überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Ökologisch hochwertiger sind die Grabenrandbereiche des Seerennengrabens und des Faulen Seerennengrabens zu bewerten. In diesem Bereich sind gewässerbegleitende Gehölze vorhanden. Diese werden uneingeschränkt erhalten. Im Plangebiet befinden sich weiterhin zwei Gehölzreihen am Ostrand und im zentralen Bereich des Plangebietes. Diese sollen bei der Umsetzung des Planes beachtet und nach Möglichkeit erhalten bleiben. Aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist kein Erfordernis zur Beseitigung der Gehölzreihen abzuleiten. Der Sachverhalt eines Verlustes ist somit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu untersuchen. Der flächenhaft vorhandene Biototyp Acker hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.



Luftbild  
Stemmerberg südöstlich  
von Schleibnitz

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

#### Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsplanes ausgewertet. Aufgrund des vorherrschenden Biotoptyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet zu erwarten ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Landschaftsplanes wurde im Nordosten des Änderungsbereiches ein Vorkommen des Feldhamsters festgestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt zur Erhaltung der Art die Anlage von Erntestreifen. Eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein erneutes Einwandern des Feldhamsters aufgrund belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum Feldhamster erforderlich. Voraussichtlich sind CEF-Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

### Änderungsbereich 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An 9,90 ha  
bereich 2 der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Flächen werden als Ackerfläche genutzt. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Das Gebiet wird durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweisen.



Luftbild des Bereiches nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6022672/2011

#### Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsplanes ausgewertet und eine ergänzende Begehung durchgeführt. Aufgrund des vorherrschenden Biotoptyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

### Änderungsbereich 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 3 Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben 7,28 ha

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Flächen werden überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten. Der Änderungsbereich wird durch einen naturfern ausgebauten Graben gequert, der durch eine Gehölzreihe begleitet wird. Entlang des Grabens wurde eine Grünfläche dargestellt. Der Gehölzbereich und der Graben sollen erhalten werden. Die Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes.



Luftbild des Bereiches westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

#### Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsplanes ausgewertet und eine ergänzende Begehung durchgeführt. Aufgrund des vorherrschenden Biototyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu prüfen, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund eines sehr hohen Grundwasserstandes (ca. 1 Meter unter Gelände) ist eine Eignung der Fläche als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für den Feldhamster nicht gegeben.

#### Änderungsbereich 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nord- 14,60 ha  
bereich 4 ost

##### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Flächen werden als Ackerfläche genutzt. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten. Das Gebiet wird durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweisen.



Luftbild des Bereiches  
Hohendodeleben Nord-  
ost

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6022672/2011

##### Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsplanes ausgewertet und eine ergänzende Begehung durchgeführt. Aufgrund des vorherrschenden Biototyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

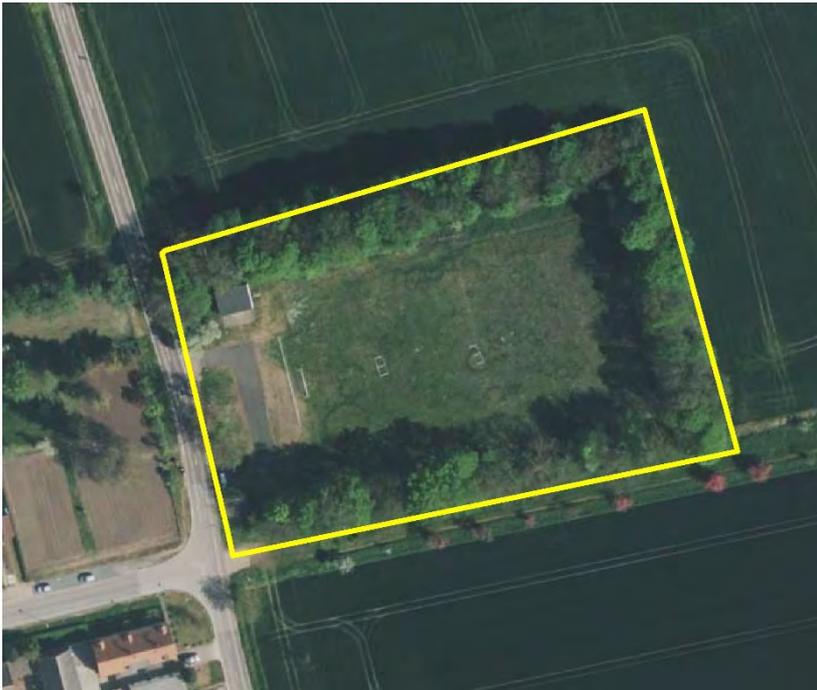
Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

Änderungsbereich 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in 1,23 ha  
bereich 6 Schleibnitz

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Das Plangebiet wurde bisher als Sportplatz für Schleibnitz genutzt. Der Sportplatz weist überwiegend den Biototyp Scherrasen (GSB) auf. Am Rand des Sportplatzes zur umgebenden Ackerfläche ist eine Baumreihe vorhanden.



Luftbild des ehemaligen Sportplatzes in Schleibnitz

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

**Fauna:**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume weisen eine Habitateignung für Baumbrüter auf. Ihre avifaunistische Bewertung bedarf einer gutachterlichen Einschätzung. Für die als Leitarten der Börde eingestuftten Greifvögel Milan oder Steinkauz sind keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollten rechtzeitig Ersatzpflanzungen vorgenommen werden soweit eine Beseitigung erforderlich ist.

Die Fläche befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Artenschutzrechtlich ist ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) im Randbereich nicht auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar. Für die Feldlerche weist die Fläche aufgrund der vertikalen Strukturen durch die Bäume keine Eignung auf.

Änderungsbereich 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord  
bereich 7

8,95 ha

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Der Landschaftsplan kartiert für den Standort den Biototyp Acker undifferenziert (AAU). Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche (Biototyp AI) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt. Die betroffene Fläche wird überwiegend durch Biototypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben.

An der Kreisstraße K1163 befindet sich eine Gehölzreihe, die erhalten werden soll.



Luftbild  
Schleibnitz Nord

[DOP 10/2018] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

**Fauna:**

Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben. Die unmittelbaren Plangebiete sind als artenarm einzustufen.

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsplanes ausgewertet und eine ergänzende Begehung durchgeführt. Aufgrund des vorherrschenden Biototyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht aus-

geschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Dies betrifft jedoch nur die Plangebietsteile, die mehr als 150 Meter von vertikalen Elementen entfernt sind. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

#### Änderungsbereich 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten 2,83 ha

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Fläche wird im Landschaftsplan als Gartenfläche und Streuobstwiese kartiert. Die Streuobstwiese ist vollständig verbuscht. Im Bestand sind nur noch wenige Obstbäume vorhanden. Der Ostteil der Fläche befindet sich im Zustand fortschreitender Ruderalisierung. Auf der Fläche ist im zentralen Bereich ein Einfamilienhausgrundstück vorhanden. Westlich schließen sich Gartenflächen und Grünland in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung an.



Luftbild des Bereiches südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten

[DOP 10/2018] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

#### Fauna:

Die im Osten des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände in fortschreitender ruderaler Entwicklung bilden einen geschlossenen Gehölzbereich aus, der sich im Siedlungsbereich der Stadt Wanzleben befindet. Aufgrund der ansonsten großflächig ausgeräumten Ackerlandschaft weist er eine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes auf.

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten kartiert. Die örtliche Überprüfung hat überwiegend das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Hierzu gehören zwei im Landschaftsrahmenplan als Leitarten der Börde eingestufte Arten, das Rebhuhn und der Feldhase. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Kartierungen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Änderungsbereich 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus 2,45 ha  
bereich 10 Richtung Schleibnitz

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildkartierung und den Erhebungen des Landschaftsplanes. Im Plangebiet sind Ackerflächen vorhanden. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Für das Schutzgut haben die Biotoptypen eine geringe Bedeutung.



Luftbild Ortseingang  
Wanzleben aus Richtung  
Schleibnitz

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6022672/2011

**Fauna:**

Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Bereich der Ackerfläche zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

Änderungsbereich 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der 8,63 ha  
bereich 11 Stadt Wanzleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Das Plangebiet umfasst überwiegend Ackerflächen. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Im Südosten des Gebietes befinden sich derzeit zwei Flurstücke in der EU-Stilllegung.



Luftbild Bereich Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6022672/2011

Fauna:

Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Bereich der Ackerfläche zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze haben eine Bedeutung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte europäischer Vögel, die dem besonderen Schutzstatus des § 44 BNatSchG unterliegen. Da die Gehölze erhalten bleiben sollen, ist durch die Planung das Auslösen von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

Änderungsbereich 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße 9,39 ha  
bereich 12 im Osten der Ortschaft Hohendodeleben

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Das Plangebiet besteht aus einer als Acker genutzten Fläche. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.



Luftbild Bereich südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben

[DOP 10/2018] © LVermGeo  
LSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

**Fauna:**

Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Bereich der Ackerfläche zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.

### Änderungsbereich 16 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

- Änderungsbereich 16 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen 1,35 ha

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte aufgrund einer Luftbildauswertung und der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer örtlichen Überprüfung. Der Landschaftsplan kartiert im Plangebiet noch Kleingärten. Bis auf einen Garten sind inzwischen alle Gärten aufgegeben. Im Gebiet hat sich eine durch Ertragsobstgehölze und Ziersträucher durchsetzte Ruderalvegetation stickstoffreicher Standorte entwickelt. Für das Schutzgut hat der Biotoptyp eine allgemeine Bedeutung.



Luftbild Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen

[DOP 10/2018] © LVerGeo  
LSA (www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) / A18/1-  
6022672/2011

#### Fauna:

Die ehemaligen Obstgehölze haben eine Bedeutung überwiegend als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) nur in geringerem Umfang gegeben.

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Leitarten der Börde wurden nicht festgestellt. Aufgrund des Angrenzens an Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung.

## 2.1.4. Schutzgut Boden

### Änderungsbereiche 1 bis 4, 7, 10, 11 und 12 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha

#### Bestand:

Die Böden in den Bereichen 1 bis 4, 7, 10, 11 und 12 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und daher vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind auf den Flächen vorhanden:

Bereiche 1, 2, 4, 7,10, 11, 12	Löss- Schwarzerden bis Braunschwarzerden
Bereich 3	Kolluviallöss Schwarzgleye

Die Löß- Schwarzerden weisen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, die anderen Böden eine hohe bis durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf. Entsprechend ist auch die Ertragsfähigkeit der Böden für die Landwirtschaft zu bewerten.

Die Bodenoberschichten der Lössböden sind stark bindig und nur gering wasserdurchlässig.

#### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der Änderungsbereiche eine hohe Bedeutung, resultierend aus der sehr hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit dem regelmäßigen Bodenumbbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau- Ausgleichs- und Aufbau- medium für stoffliche Einwirkungen entsprechen der Einstufung nach der Bodenfruchtbarkeit.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbbruchs für die Böden 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. Insgesamt sind die Böden aufgrund des Ertragspotenzials als hochwertig einzustufen.

Änderungsbereiche 6, 9 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- bereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungs- bereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungs- bereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	1,35 ha

Bestand:

Die Böden im Bereich der Änderungsbereiche 6, 9 und 16 wurden bisher überwiegend als Garten, Kleingärten oder Sportfläche genutzt und sind daher in geringem Umfang durch Lauben, Wege und Fundamente von Einfriedungen versiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind auf den Flächen

Bereich 6	Löss- Schwarzerden bis Braunschwarzerden
Bereich 16	Löss über Berglehm – Schwarzerden
Bereich 9	Kolluviallöss - Schwarzgleye

vorhanden. Die überwiegend durch Löss geprägten Bodenformen weisen eine sehr hohe bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Insbesondere die Ertragsfähigkeit der Böden ist sehr hoch. Die Bodenoberschichten sind stark bindig und nur gering wasserdurchlässig. Die Böden sind durch Teilversiegelungen, Eintrag von Herbiziden und Düngemitteln sowie durch teilweisen Bodenbruch beeinträchtigt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine allgemeine Bedeutung. Dies resultiert aus der sehr hohen Ertragsfähigkeit, die durch die Teilversiegelungen und anthropogenen Überformungen durch die Garten-, Kleingarten- und Sportplatznutzung beeinträchtigt werden und insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen sind. Aufgrund der ausgeübten bzw. ehemaligen intensiven Nutzung als Garten, Kleingärten oder Sportplatz ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Die Reversibilität dieser Beeinträchtigung ist deutlich geringer als bei Ackerflächen, die Rückführung zu offenen Bodenlandschaften ist erheblich aufwendiger. Die Funktion der Böden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist trotz der Beeinträchtigungen sehr hoch. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der Teilversiegelung und des Einbringens von Versorgungsleitungen für Strom und Wasser beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung sind beeinträchtigt. Die Flächen gehören dem Siedlungsbereich an und weisen daher eine Eignung als Siedlungsfläche auf. Insgesamt sind die Böden als von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

### 2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

#### Änderungsbereiche 1 und 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |  |           |
|----------------------|--|-----------|
| - Änderungsbereich 1 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben   | 7,28 ha   |

Bestand und Bewertung:

Der Änderungsbereich 1 wird durch den Seerennengraben und den Faulen Seerennengraben gequert. Die Gewässer sind Bestandteil des ökologischen Verbundsystems von regionaler Bedeutung. Die Gewässer werden von Gehölzreihen begleitet. Der Erhalt der vernetzenden Strukturen entlang der Gewässer kommt eine hohe Bedeutung zu.

Der Änderungsbereich 3 wird von einem Graben gequert, der von der Bundesstraße B246a zur Sarre führt. Der Graben wird durch eine Gehölzreihe begleitet. Er soll im Rahmen der Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Grundwasser:

#### Änderungsbereiche 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |           |
|-----------------------|--|-----------|
| - Änderungsbereich 1  | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
| - Änderungsbereich 2  | Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben   | 9,90 ha   |
| - Änderungsbereich 4  | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost   | 14,60 ha  |
| - Änderungsbereich 6  | Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz   | 1,23 ha   |
| - Änderungsbereich 7  | Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord  | 8,95 ha   |
| - Änderungsbereich 10 | Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz  | 2,45 ha   |
| - Änderungsbereich 11 | Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben   | 8,63 ha   |
| - Änderungsbereich 12 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben   | 9,39 ha   |
| - Änderungsbereich 16 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen   | 1,35 ha   |

Bestand:

Die Änderungsbereiche befinden sich in vergleichbaren Situationen im Landschaftsraum der Magdeburger Börde bzw. des Börde - Hügellandes. Die Grundwasserflurabstände betragen zwischen 2 Meter und 8 Meter. Die das Grundwasser überdeckenden Schichten weisen ein

hohes Pufferungsvermögen auf. Das Grundwasser weist eine mittlere bis hohe Geschüttheit auf. Eine aktive Grundwassernutzung findet nicht statt.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Informationen vor. Die Beschaffenheit ist überwiegend durch Schadstoffeintrag aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser auf den vorstehenden Teilflächen keine Bedeutung. Insgesamt sind die Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

#### Änderungsbereiche 3 und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |  |         |
|----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben | 7,28 ha |
| - Änderungsbereich 9 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten   | 2,83 ha |

Bestand:

Im Vergleich zu den Änderungsbereichen 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12 und 16 stehen in den hier bezeichneten Gebieten oberflächennähere Grundwasserstände in der Regel von weniger als 2 Meter unter Geländeoberkante an. Die Geschüttheit des Grundwassers ist an diesen Standorten trotz des hohen Pufferungsvermögens der Böden deutlich geringer. Es ist daher empfindlicher gegenüber von Schadstoffeinträgen.

Bewertung:

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Informationen vor. Die Beschaffenheit ist überwiegend durch Schadstoffeintrag aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser auf den vorstehenden Teilflächen keine Bedeutung. Insgesamt sind die Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

## 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

### Änderungsbereiche 1 bis 7 und 9 bis 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- bereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungs- bereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungs- bereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungs- bereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungs- bereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungs- bereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungs- bereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungs- bereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungs- bereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungs- bereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha

#### Bestand:

Die Änderungsbereiche 1 bis 7 und 9 bis 12 befinden sich im Bereich der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Das Landschaftsbild der Magdeburger Börde wird durch großflächige, ackerbauliche Nutzung und im Bereich von Wanzleben durch die Grünland- und Gehölzbereiche im Bereich des Domersleber Sees, des Faulen Sees und weiterer kleinerer Gehölzflächen geprägt. Die Änderungsbereiche befinden sich an den Rändern von Ortslagen und Baugebieten, die unterschiedlich in das umgebende Landschaftsbild eingebunden sind. Deutliche Defizite der Einbindung in das Landschaftsbild sind bei den angrenzenden Gebieten der Änderungsbereiche 2, 4 und 12 erkennbar. Die anderen am Ortsrand befindlichen Gebiete fügen sich in das Landschaftsbild ein.

Der Änderungsbereich 1 bildet weitgehend einen eigenen Siedlungskörper in der Landschaft heraus. Aufgrund der umgebenden Anpflanzungen und der Bäume weist der Änderungsbereich 1 bereits eine gute Vorstrukturierung der Randeingrünung gegenüber der offenen Landschaft auf, die im Bebauungsplan zu sichern und zu ergänzen ist. Die Eingrünungen der verbleibenden Änderungsbereiche sind im Bebauungsplanverfahren zu sichern.

#### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der wenig strukturierten, großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft und der starken anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes ist das Landschaftsbild als geringwertig einzustufen.

#### Änderungsbereich 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 16 Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen 1,35 ha

##### Bestand und Bewertung:

Der Änderungsbereich 16 gehört der Landschaftseinheit des Börde-Hügellandes an. Südlich von Seehausen ist ein abwechslungsreiches Bodenrelief vorhanden. Die Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Das Landschaftsbild ist hier hochwertiger als im Bereich der ausgeräumten Ackerflächen. Es weist eine allgemeine bis hohe Bedeutung auf. Durch die ehemalige Kleingartenanlage sind im Änderungsbereich 16 Gehölze vorhanden, die sich in das Landschaftsbild einfügen.

### **2.1.7. Schutzgut Klima, Luft**

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

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Auenbereiche der Sarre sowie der Kleingewässer. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Stadt Wanzleben-Börde nicht bekannt.

### **2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vor allem die Änderungsbereiche 1, 3, 6, 9 und 11 relevant, da sie sich im Bereich bzw. in der Nähe bekannter archäologischer Fundplätze befinden.

Die archäologischen Bodendenkmale wurden in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind in den archäologisch relevanten Bereichen archäologische Sondagen zu empfehlen.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **• Schutzgut Mensch**

#### Änderungsbereiche 1 bis 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- bereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungs- bereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungs- bereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungs- bereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben, die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zum Änderungsbereich 1 befinden sich in Schleibnitz. Für die Änderungsbereich 2 und 3 sind Immissionsorte im Südosten von Wanzleben maßgebend. Der Änderungsbereich 4 betrifft den Osten der Ortslage Hohendodeleben. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann gegebenenfalls durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Abständen zu Wohngebieten ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt vorzunehmen.

Der Zufahrtsverkehr von der Bundesautobahn A14 ist im Bestand für die Änderungsbereiche 1 und 4 konfliktfrei ohne Querung von Ortschaften möglich. Für die Änderungsbereiche 2 und 3 wird dies erst nach Fertigstellung der Ortsumgehung Wanzleben der Landesstraße L50 möglich sein.

#### Änderungsbereiche 6, 7, 9 bis 12 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungs- bereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungs- bereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungs- bereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungs- bereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungs- bereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungs- bereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungs- bereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	1,35 ha

Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Änderungsbereichen 6, 9, 10 und 12 zu erkennen.

Der Änderungsbereich 6 befindet sich in der Nähe des geplanten großflächigen Industriestandortes Eulenberg / Stemmerberg und der Landesstraße L50. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden oder passiver Lärmschutz ausreicht. Südlich angrenzend an die Landesstraße L50 ist die Wohnbauentwicklung im Änderungsbereich 10 vorgesehen. Hier sind voraussichtlich Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes gegenüber dem Straßenlärm erforderlich. Die Bundesstraße B246 verläuft südlich des Änderungsbereiches 9. Aufgrund des Abstandes und der geringen Belastung der Straße reichen hier gegebenenfalls passive Maßnahmen des Lärmschutzes aus. Die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Hohendodeleben südlich der Magdeburger Straße befindet sich in der Nähe des im Bestand vorhandenen Gewerbegebietes Hohendodeleben. Für diese Fläche wurde im Flächennutzungsplan eine Grünfläche als Pufferfläche dargestellt, auf der gegebenenfalls ein Lärmschutzwall errichtet werden kann.

Die Bauflächen der Änderungsbereiche 7, 11 und 16 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

#### • 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.

#### Änderungsbereiche 1 bis 7, 9 bis 12 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha

- |                            |  |         |
|----------------------------|--|---------|
| - Änderungs-<br>bereich 11 | Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben   | 8,63 ha |
| - Änderungs-<br>bereich 12 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben   | 9,39 ha |
| - Änderungs-<br>bereich 16 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen | 1,35 ha |

Vom Eingriff sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Änderungsbereiche 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11 und 12), aufgelassene Kleingärten (Änderungsbereich 16) oder Sport- und Freizeitflächen (Änderungsbereich 6). Hochwertige Biotoptypen sind im Änderungsbereich 9 mit dem ruderalen Gehölzbereich vorhanden.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt in den Änderungsbereichen zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietten voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmen im Umfang von ca. 20 Hektar sind dafür voraussichtlich nicht ausreichend. Da die Stadt Wanzleben-Börde flächendeckend über Böden verfügt, die eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft haben, wird angestrebt für die großflächigen Eingriffe externe Kompensationsmaßnahmen an geeigneten Stellen außerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.

Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

#### Fauna

Für den faunistischen Artenschutz sind die Änderungsbereiche 1, 2, 7, 10, 11 und 12 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Auf der Fläche des Änderungsbereiches 1 ist ein Feldhamstervorkommen bekannt. Für die anderen Änderungsbereiche ist ein Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen, da der Feldhamster in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen einwandert. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Für die Feldlerche können gegebenenfalls CEF Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, übersetzt Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) durchgeführt werden. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Für die Änderungsbereiche 3, 6 und 9 in denen Gehölze mit einer Habitateignung für europäische Vogelarten vorhanden sind, sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG zu beachten. Für verbreitete Arten kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang in der Regel weiterhin erfüllt werden. Insofern sind nur die Verbotszeiten der Beseitigung von Gehölzen zu beachten bzw. die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut und Setzzeiten durchzuführen.

Für die Bereiche in denen Amphibienvorkommen nicht auszuschließen sind, sind zuvor artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Der Schutz der Tiere ist ggf. durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

• **Boden**

Änderungsbereiche 1 bis 7, 9 bis 12 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	1,35 ha

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden der Magdeburger Börde haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 267 Hektar erheblich. Hervorzuheben ist hierbei der Änderungsbereich 1, der über 200 Hektar umfasst. Die Entwicklung dieses Bereiches ist gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes von übergeordneter strategischer Bedeutung. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche für die gewerbliche Entwicklung und für die nachgefragten Wohnformen des Einfamilienhausbaus nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Insbesondere die geplante Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslagen aufgrund immissionsschutzrechtlich erforderlicher Abstände nicht möglich.

• **Wasser**

Oberflächenwasser:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Bei Einhaltung der Gewässerrandstreifen sind erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermeidbar.

Grundwasser:

Änderungsbereiche 1 bis 7, 9 bis 12 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	1,35 ha

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

• **Klima/Luft**

Die Umsetzung der Änderungen in den Bereichen 6 und 16 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Sie sind kleinflächig bzw. nur mit einem geringen Versiegelungsgrad verbunden und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Änderungsbereiche 1 bis 4, 7 und 9 bis 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen.

Die Änderungsbereiche 1 bis 4, 7 und 10 bis 12 liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

In der Stadt Wanzleben bestehen aufgrund der vorhandenen Baustrukturen Überwärmungsbereiche nur im Bereich der Innenstadt. Der Änderungsbereich 9 befindet sich in der Sarreaue, entlang der sich eine wichtige Luftaustauschbahn für die Innenstadt erstreckt. Die Breite und Funktionsfähigkeit der Luftaustauschbahn wird durch das Heranrücken baulicher Nutzungen von Süden nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die für den Luftaustausch wichtige Senke nördlich bis zur Sarre erstreckt und diese nicht betroffen ist.

• **Landschaftsbild**

Änderungsbereich 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| - Änderungsbereich 1 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
|----------------------|---|-----------|

Die Flächen der geplanten gewerblichen Bauflächen Stemmerberg befinden sich in der offenen Landschaft bzw. auf durch den vorhandenen Siedlungsrand weniger vorgeprägten Flächen. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit erheblich im Landschaftsbild wirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Flächen werden besiedelt und voraussichtlich durch großvolumige, gewerbliche Bauten geprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Größe erheblich. Zur Minderung erheblicher Beeinträchtigungen ist eine Eingrünung durch Gehölzstreifen in einer angemessenen Breite vorzusehen, so dass eine freie Entwicklung der Bepflanzung gewährleistet wird. Trotzdem wird ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild zurückbleiben, der eine Kompensation erfordert.

Änderungsbereiche 2 bis 7, 9 bis 12 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |          |
|-----------------------|--|----------|
| - Änderungsbereich 2  | Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben                               | 9,90 ha  |
| - Änderungsbereich 3  | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben                 | 7,28 ha  |
| - Änderungsbereich 4  | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost   | 14,60 ha |
| - Änderungsbereich 6  | Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz   | 1,23 ha  |
| - Änderungsbereich 7  | Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord  | 8,95 ha  |
| - Änderungsbereich 9  | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten   | 2,83 ha  |
| - Änderungsbereich 10 | Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz  | 2,45 ha  |
| - Änderungsbereich 11 | Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben   | 8,63 ha  |
| - Änderungsbereich 12 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben   | 9,39 ha  |
| - Änderungsbereich 16 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen | 1,35 ha  |

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Änderungsbereiche 3, 6, 7, 9 bis 12 und 16) oder mangelhaft (Änderungsbereiche 2 und 4) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, die entweder der Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen oder eine Vereinbarung zu externen Kompensationsmaßnahmen erfordern:

#### Änderungsbereich 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
----------------------	--	-----------

Für den Änderungsbereich 1, die gewerbliche Baufläche des Stemmerberges, wird im Rahmen der Gesamtkonzeption der gewerblichen Flächen die Entwicklung eines HighTechParkes angestrebt. Dies beinhaltet auch eine parkartige Gestaltung unter Erhaltung der Grünzüge entlang des Seerennengraben und des Faulen Seerennengrabens sowie weiterer ergänzender Grün- und Gehölzflächen, die einen hohen Anteil der innergebietlichen Kompensationsmaßnahmen sichern, wie dies zum Beispiel im Technologiepark Ostfalen umgesetzt wurde. Es ist davon auszugehen, dass weitere Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich werden. Aufgrund des mit der Entwicklung des Gebietes verbundenen Flächenentzuges für die Landwirtschaft soll die Kompensation keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen. Es wird angestrebt, die Kompensation im Rahmen übergemeindlicher Kompensationsmaßnahmen (zum Beispiel im Seelschen Bruch) für den Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt heranzuziehen.

Änderungsbereiche 2, 3 und 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |  |          |
|----------------------|--|----------|
| - Änderungsbereich 2 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben               | 9,90 ha  |
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben | 7,28 ha  |
| - Änderungsbereich 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost   | 14,60 ha |

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde sieht Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt auf aufgelassenen Kleingartenanlagen am Nordrand von Domersleben und im Süden von Klein Rodensleben vor, die ursprünglich den Baugebieten in Domersleben und Klein Rodensleben zugeordnet werden sollten. Da die Bebauungspläne nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden, sind diese Flächen zur Kompensation für andere Eingriffe verfügbar. Sie können zur Kompensation von Eingriffen für die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 genutzt werden. Weitere Flächen sieht der Flächennutzungsplan in Dreileben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage vor.

Änderungsbereich 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |  |         |
|----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 6 | Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz | 1,23 ha |
|----------------------|--|---------|

Zur Kompensation sind zunächst integrierte Maßnahmen der Bepflanzung entlang des Ortsrandes vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Sport- und Freizeitanlage sind diese Flächen voraussichtlich ausreichend.

Änderungsbereich 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |   |         |
|----------------------|---|---------|
| - Änderungsbereich 7 | Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord | 8,95 ha |
|----------------------|---|---------|

Durch die Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung sind voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich, die überwiegend gebietsintegriert erfolgen sollen. Hierfür bietet sich eine Eingrünung des Gebietes durch Gehölzbereiche an. Die weitere Kompensation sollte gebietsextern erfolgen.

Änderungsbereich 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |  |         |
|----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 9 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten | 2,83 ha |
|----------------------|--|---------|

Für den Änderungsbereich 9 sind voraussichtlich umfangreichere Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die möglichst unmittelbar angrenzend in der Niederung der Sarre erfolgen sollen. Der Umfang wird sich aus der Bebauungsplanung ergeben, so dass eine Abgrenzung und Bestimmung der Lage der Kompensationsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen soll.

Änderungsbereich 10, 11 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |         |
|-----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 10 | Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz                      | 2,45 ha |
| - Änderungsbereich 11 | Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben                           | 8,63 ha |
| - Änderungsbereich 12 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben | 9,39 ha |

Die Änderungsbereiche umfassen die Überplanung von Ackerflächen und Kleingartenanlagen, aus denen bei der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung nur geringe Kompensationsanfordernisse resultieren. Die Maßnahmen für die Änderungsbereiche 10, 11 und 12 sollen im Wesentlichen gebietsintegriert durch die Anlage von Gehölzhecken gegenüber der offenen Landschaft gewährleistet werden. Falls darüber hinaus ein weiteres Kompensationsanfordernis besteht, kann dies in Klein Wanzleben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage kompensiert werden.

Änderungsbereich 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |         |
|-----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 16 | Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen | 1,35 ha |
|-----------------------|--|---------|

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt geeignete Flächen für den Eingriff in Seehausen stehen in Klein Wanzleben im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage zur Verfügung, die inzwischen weitgehend aufgelassen wurde. Weiterhin sind gebietsintegrierte Maßnahmen der Bepflanzung des Ortsrandes zur offenen Landschaft vorzusehen. Hierdurch können die Eingriffe in den Naturhaushalt voraussichtlich kompensiert werden.

Weitere Maßnahmen sind in den Landschaftsplänen und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den Planwerken insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes zu untersuchen.

Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung gegebenenfalls Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt festzusetzen.

## **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Änderungsbereich 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |  |           |
|----------------------|--|-----------|
| - Änderungsbereich 1 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben) | 200,75 ha |
|----------------------|--|-----------|

Die Fläche ist im Landesentwicklungsplan als Vorrangstandort für mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen vorgesehen. Er wird gemeinsam mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal entwickelt. Lagealternativen sind daher nicht zu untersuchen.

### Änderungsbereiche 2, 3 und 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |  |          |
|----------------------|--|----------|
| - Änderungsbereich 2 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben               | 9,90 ha  |
| - Änderungsbereich 3 | Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben | 7,28 ha  |
| - Änderungsbereich 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost   | 14,60 ha |

Die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 schließen an vorhandene gewerbliche Bauflächen in Wanzleben und Hohendodeleben an und erweitern diese bedarfsgerecht. Der Änderungsbereich 2 nutzt die vorhandene Erschließung an der Straße An der Tonkuhle und rundet das Gewerbegebiet Wanzleben Südost geordnet ab. Alle an das Gewerbegebiet angrenzenden Lagealternativen würden stärker in den Außenbereich eingreifen, so dass die Flächen des Änderungsbereiches gewählt wurden. Der Änderungsbereich 3 westlich der Bundesstraße B246a schließt sich an eine vorhandene gewerbliche Nutzung an. Planungsziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es, gewerbliche Nutzungen im Südosten der Kernstadt zu konzentrieren, um die Ortslage von Wanzleben von störenden Betrieben frei zu halten. Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben schließt an das vorhandene Gewerbegebiet an und ergänzt dieses geordnet nach Osten zur von der Ortschaft Hohendodeleben abgewandten Seite. Das Gewerbegebiet Hohendodeleben ist von der Autobahnabfahrt Wanzleben ohne die Querung von Ortslagen zu erreichen und daher für die gewerbliche Entwicklung geeignet.

### Änderungsbereiche 6, 7, 9 bis 12 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |         |
|-----------------------|--|---------|
| - Änderungsbereich 6  | Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz                         | 1,23 ha |
| - Änderungsbereich 7  | Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord  | 8,95 ha |
| - Änderungsbereich 9  | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten                   | 2,83 ha |
| - Änderungsbereich 10 | Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz                      | 2,45 ha |
| - Änderungsbereich 11 | Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben                           | 8,63 ha |
| - Änderungsbereich 12 | Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben | 9,39 ha |

- Änderungs- Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehe- 1,35 ha  
bereich 16 maligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ort-  
schaft Stadt Seehausen

Im Bereich der Magdeburger Börde kommt dem Schutz der landwirtschaftlich genutzten Böden eine hohe Bedeutung zu. Die Stadt Wanzleben-Börde hatte daher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zunächst Flächen in Erwägung gezogen, die derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Entwicklungspotentiale bieten hierfür vor allem Kleingartenanlagen, die bereits zum Teil leer stehen bzw. auf denen zukünftig ein weiterer Leerstand erwartet wird. Der Umfang der in diesen Bereichen zur Verfügung stehenden Flächen ist nicht bedarfsdeckend, weshalb die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich ist.

Zunächst wurde geprüft, ob weitere versiegelte Flächen einer baulichen Nachnutzung zugeführt werden können. Geeignete Nutzungsbrachen bestehen in den Ortschaften, in denen ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, nicht. Die Siedlungsflächen in den Ortschaften im Ostteil des Stadtgebietes werden intensiv genutzt.

Wesentliche Planungsalternativen bestehen nur auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die in gleicher Weise vor Beeinträchtigung geschützt werden sollen.

### **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 Landschaftsrahmensplan des Bördekreises, der Landschaftspläne, von Luftbildern und ergänzenden örtlichen Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im September 2018 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt.

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt.

Folgende Darstellungsinhalte / Änderungsbereiche werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

- Änderungsbereich 1	Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben)	200,75 ha
- Änderungsbereich 2	Darstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost Wanzleben	9,90 ha
- Änderungsbereich 3	Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlage im Süden der Stadt Wanzleben	7,28 ha
- Änderungsbereich 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 ha
- Änderungsbereich 6	Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz in Schleibnitz	1,23 ha
- Änderungsbereich 7	Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nord	8,95 ha
- Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten	2,83 ha
- Änderungsbereich 10	Erweiterung der Wohnbaufläche am Ortseingang Wanzleben aus Richtung Schleibnitz	2,45 ha
- Änderungsbereich 11	Darstellung einer Wohnbaufläche Burgbreite am Nordrand der Stadt Wanzleben	8,63 ha
- Änderungsbereich 12	Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Magdeburger Straße im Osten der Ortschaft Hohendodeleben	9,39 ha
- Änderungsbereich 16	Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage an der Wanzlebener Allee in der Ortschaft Stadt Seehausen	1,35 ha

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

- **Schutzgut Mensch**

Die geplanten gewerblichen Bauflächen in den Änderungsbereichen 1 bis 4 beinhalten in der Regel Vorhaben, die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zum Änderungsbereich 1 befinden sich in Schleibnitz. Für die Änderungsbereich 2 und 3 sind Immissionsorte im Südosten von Wanzleben maßgebend. Der Änderungsbereich 4 betrifft den Osten der Ortslage Hohendodeleben. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann gegebenenfalls durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Abständen zu Wohngebieten ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt vorzunehmen.

Der Zufahrtsverkehr von der Bundesautobahn A14 ist im Bestand für die Änderungsbereiche 1 und 4 konfliktfrei ohne Querung von Ortschaften möglich. Für die Änderungsbereiche 2 und 3 wird dies erst nach Fertigstellung der Ortsumgehung Wanzleben der Landesstraße L50 möglich sein.

Die Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Änderungsbereichen 6, 9, 10 und 12 zu erkennen.

Der Änderungsbereich 6 befindet sich in der Nähe des geplanten großflächigen Industriestandortes Eulenberg / Stemmerberg und der Landesstraße L50. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden oder passiver Lärmschutz ausreicht. Südlich angrenzend an die Landesstraße L50 ist die Wohnbauentwicklung im Änderungsbereich 10 vorgesehen. Hier sind voraussichtlich Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes gegenüber dem Straßenlärm erforderlich. Die Bundesstraße B246 verläuft südlich des Änderungsbereiches 9. Aufgrund des Abstandes und der geringen Belastung der Straße reichen hier gegebenenfalls passive Maßnahmen des Lärmschutzes aus. Die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Hohendodeleben südlich der Magdeburger Straße befindet sich in der Nähe des im Bestand vorhandenen Gewerbegebietes Hohendodeleben. Für diese Fläche wurde im Flächennutzungsplan eine Grünfläche als Pufferfläche dargestellt, auf der gegebenenfalls ein Lärmschutzwall errichtet werden kann.

Die Bauflächen der Änderungsbereiche 7, 11 und 16 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

- **Artenschutz und Biotope**

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bezieht sich 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.

Vom Eingriff sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Änderungsbereiche 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11 und 12), aufgelassene Kleingärten (Änderungsbereich 16) oder Sport- und Freizeiflächen (Änderungsbereich 6). Hochwertige Biotoptypen sind im Änderungsbereich 9 mit dem ruderalen Gehölzbereich vorhanden.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt in den Änderungsbereichen zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebieten voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmen

im Umfang von ca. 20 Hektar sind dafür voraussichtlich nicht ausreichend. Da die Stadt Wanzleben-Börde flächendeckend über Böden verfügt, die eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft haben, wird angestrebt für die großflächigen Eingriffe externe Kompensationsmaßnahmen an geeigneten Stellen außerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.

Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

#### Fauna

Für den faunistischen Artenschutz sind die Änderungsbereiche 1, 2, 7, 10, 11 und 12 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Auf der Fläche des Änderungsbereiches 1 ist ein Feldhamstervorkommen bekannt. Für die anderen Änderungsbereiche ist ein Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen, da der Feldhamster in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen einwandert. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Für die Feldlerche können gegebenenfalls CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, übersetzt Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) durchgeführt werden. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Für die Änderungsbereiche 3, 6 und 9, in denen Gehölze mit einer Habitateignung für europäische Vogelarten vorhanden sind, sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG zu beachten. Für verbreitete Arten kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang in der Regel weiterhin erfüllt werden. Insofern sind nur die Verbotszeiten der Beseitigung von Gehölzen zu beachten bzw. die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut und Setzzeiten durchzuführen.

Für die Bereiche, in denen Amphibienvorkommen nicht auszuschließen sind, sind zuvor artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Der Schutz der Tiere ist gegebenenfalls durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

#### • Boden

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden der Magdeburger Börde haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 267 Hektar erheblich. Hervorzuheben ist hierbei der Änderungsbereich 1, der über 200 Hektar umfasst. Die Entwicklung dieses Bereiches ist gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes von übergeordneter strategischer Bedeutung. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche für die gewerbliche Entwicklung und für die nachgefragten Wohnformen des Einfamilienhausbaus nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Insbesondere die geplante Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslagen aufgrund immissionsschutzrechtlich erforderlicher Abstände nicht möglich.

- **Wasser**

Oberflächenwasser:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Bei Einhaltung der Gewässerrandstreifen sind erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermeidbar.

Grundwasser:

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

- **Klima/Luft**

Die Umsetzung der Änderungen in den Bereichen 6 und 16 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Sie sind kleinflächig bzw. nur mit einem geringen Versiegelungsgrad verbunden und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen in den anderen Änderungsbereichen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen.

Die Änderungsbereiche 1 bis 4, 7 und 10 bis 12 liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

In der Stadt Wanzleben bestehen aufgrund der vorhandenen Baustrukturen Überwärmungsbereiche nur im Bereich der Innenstadt. Der Änderungsbereich 9 befindet sich in der Sarreaue, entlang der sich eine wichtige Luftaustauschbahn für die Innenstadt erstreckt. Die Breite und Funktionsfähigkeit der Luftaustauschbahn wird durch das Heranrücken baulicher Nutzungen von Süden nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die für den Luftaustausch wichtige Senke nördlich bis zur Sarre erstreckt und diese nicht betroffen ist.

- **Landschaftsbild**

Die Flächen der geplanten gewerblichen Bauflächen Stemmerberg (Änderungsbereich 1) befinden sich in der offenen Landschaft bzw. auf durch den vorhandenen Siedlungsrand weniger vorgeprägten Flächen. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit erheblich im Landschaftsbild wirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Flächen werden besiedelt und voraussichtlich durch großvolumige, gewerbliche Bauten geprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Größe erheblich. Zur Minderung erheblicher Beeinträchtigungen ist eine Eingrünung durch Gehölzstreifen in einer angemessenen Breite vorzusehen, so dass eine freie Entwicklung der Bepflanzung gewährleistet wird. Trotzdem wird ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild zurückbleiben, der eine Kompensation erfordert.

Die anderen Änderungsbereiche befinden sich an den Ortsrändern. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Änderungsbereiche 3, 6, 7, 9 bis 12 und 16) oder mangelhaft (Änderungsbereiche 2 und 4) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

- **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, die entweder der Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen oder eine Vereinbarung zu externen Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Für den Änderungsbereich 1, die gewerbliche Baufläche des Stemmerberges, wird im Rahmen der Gesamtkonzeption der gewerblichen Flächen die Entwicklung eines HighTechParkes angestrebt. Dies beinhaltet auch eine parkartige Gestaltung unter Erhaltung der Grünzüge entlang des Seerennengraben und des Faulen Seerennengrabens sowie weiterer ergänzender Grün- und Gehölzflächen, die einen hohen Anteil der innergebietlichen Kompensationsmaßnahmen sichern, wie dies zum Beispiel im Technologiepark Ostfalen umgesetzt wurde. Es ist davon auszugehen, dass weitere Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich werden. Aufgrund des mit der Entwicklung des Gebietes verbundenen Flächenentzuges für die Landwirtschaft soll die Kompensation keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen. Es wird angestrebt, die Kompensation im Rahmen übergemeindlicher Kompensationsmaßnahmen (zum Beispiel im Seelschen Bruch) für den Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt heranzuziehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde sieht Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt auf aufgelassenen Kleingartenanlagen am Nordrand von Domersleben und im Süden von Klein Rodensleben vor, die ursprünglich den Baugebieten in Domersleben und Klein Rodensleben zugeordnet werden sollten. Da die Bebauungspläne nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden, sind diese Flächen zur Kompensation für andere Eingriffe verfügbar. Sie können zur Kompensation von Eingriffen für die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 genutzt werden. Weitere Flächen sieht der Flächennutzungsplan in Dreileben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage vor.

Zur Kompensation im Änderungsbereich 6 sind zunächst integrierte Maßnahmen der Bepflanzung entlang des Ortsrandes vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Sport- und Freizeitanlage sind diese Flächen voraussichtlich ausreichend.

Im Änderungsbereich 7 sind voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich, die überwiegend gebietsintegriert erfolgen sollen. Hierfür bietet sich eine Eingrünung des Gebietes durch Gehölzbereiche an. Die weitere Kompensation soll gebietsextern erfolgen.

Für den Änderungsbereich 9 sind voraussichtlich umfangreichere Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die möglichst unmittelbar angrenzend in der Niederung der Sarre erfolgen sollen. Der Umfang wird sich aus der Bebauungsplanung ergeben, so dass eine Abgrenzung und Bestimmung der Lage der Kompensationsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen soll.

Die Änderungsbereiche 10 bis 12 umfassen die Überplanung von Ackerflächen, aus denen bei der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung nur geringe Kompensationserfordernisse resultieren. Die Maßnahmen für die Änderungsbereiche 10, 11 und 12 sollen im Wesentlichen gebietsintegriert durch die Anlage von Gehölzhecken gegenüber der offenen Landschaft gewährleistet werden. Falls darüber hinaus ein weiteres Kompensationserfordernis besteht, kann dies in Klein Wanzleben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage kompensiert werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt für den Änderungsbereich 16 geeignete Flächen stehen in Klein Wanzleben im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage zur Verfügung, die inzwischen weitgehend aufgelassen wurde. Weiterhin sind gebietsintegrierte Maßnahmen der Bepflanzung des Ortsrandes zur offenen Landschaft vorzusehen. Hierdurch können die Eingriffe in den Naturhaushalt voraussichtlich kompensiert werden.

Weitere Maßnahmen sind in den Landschaftsplänen und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den Planwerken insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes zu untersuchen.

Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung gegebenenfalls Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt festzusetzen.

#### • **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche des Änderungsbereiches 1 ist im Landesentwicklungsplan als Vorrangstandort für mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen vorgesehen. Er wird gemeinsam mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal entwickelt. Lagealternativen sind daher nicht zu untersuchen.

Die Änderungsbereiche 2, 3 und 4 schließen an vorhandene gewerbliche Bauflächen in Wanzleben und Hohendodeleben an und erweitern diese bedarfsgerecht. Der Änderungsbereich 2 nutzt die vorhandene Erschließung an der Straße An der Tonkuhle und rundet das Gewerbegebiet Wanzleben Südost geordnet ab. Alle an das Gewerbegebiet angrenzenden Lagealternativen würden stärker in den Außenbereich eingreifen, so dass die Flächen des Änderungsbereiches gewählt wurden. Der Änderungsbereich 3 westlich der Bundesstraße B246a schließt sich an eine vorhandene gewerbliche Nutzung an. Planungsziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es, gewerbliche Nutzungen im Südosten der Kernstadt zu konzentrieren, um die Ortslage von

Wanzleben von störenden Betrieben frei zu halten. Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben schließt an das vorhandene Gewerbegebiet an und ergänzt dieses geordnet nach Osten zur von der Ortschaft Hohendodeleben abgewandten Seite. Das Gewerbegebiet Hohendodeleben ist von der Autobahnabfahrt Wanzleben ohne die Querung von Ortslagen zu erreichen und daher für die gewerbliche Entwicklung geeignet.

Im Bereich der Magdeburger Börde kommt dem Schutz der landwirtschaftlich genutzten Böden eine hohe Bedeutung zu. Die Stadt Wanzleben-Börde hatte daher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zunächst Flächen für die Wohnbauentwicklung in Erwägung gezogen, die derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Entwicklungspotentiale bieten hierfür vor allem Kleingartenanlagen, die bereits zum Teil leer stehen bzw. auf denen zukünftig ein weiterer Leerstand erwartet wird. Der Umfang der in diesen Bereichen zur Verfügung stehenden Flächen ist nicht bedarfsdeckend, weshalb die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich ist.

Es wurde geprüft, ob weitere versiegelte Flächen einer baulichen Nachnutzung zugeführt werden können. Geeignete Nutzungsbrachen bestehen in den Ortschaften, in denen ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, nicht. Die Siedlungsflächen in den Ortschaften im Ostteil des Stadtgebietes werden intensiv genutzt.

Wesentliche Planungsalternativen bestehen nur auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die in gleicher Weise vor Beeinträchtigung geschützt werden sollen.

Stadt Wanzleben-Börde, Februar 2023