

Zusammenfassende Erklärung

**zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes 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**

Nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
3. Beteiligung der Behörden	5
4. Belange von Natur und Umwelt	31
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
6. Zusammenfassung	37

1. Ziel 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 Erweiterungsflächen zur Entwicklung bereits ortsansässiger Betriebe erfordert.

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. Im vergangenen Jahr konnten laut Mitteilung des Kreisverbandes Börde-Ohre die Vereine einen Zuwachs an Mitgliedern und verpachteten Gärten erreichen. Insofern muss abgewartet werden, ob die Flächen tatsächlich mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Kurzfristig ist keine Verfügbarkeit gegeben.

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde sollten gemäß dem Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 06.06.2024 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 Erweiterung der Schule Klein Wanzleben

- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nordost
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage (Bebauungsplan Festplatz II)
- 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 in Hohendodeleben 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
- Änderungsbereich 17 Verlagerung der gewerblichen Baufläche in Dreileben zur Erweiterung des Unternehmens Maschinenbau Böhning GmbH

Im Rahmen der Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Umfang der geplanten zusätzlichen Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen kritisch beurteilt. Dem Bedarfsnachweis der Stadt wurde nicht in allen Fällen gefolgt. Da die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, verzichtet die Stadt Wanzleben-Börde auf einzelne Änderungsbereiche. Diese Änderungsbereiche werden zunächst aus dem Verfahren ausgegliedert und erst nach Auslastung bestehender Reserven weiter verfolgt. Dies betrifft:

- 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

Der Änderungsbereich 2 widerspricht aktuellen Zielen der Raumordnung, da er sich in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 befindet. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Änderungsbereiche 2 und 3 erst dann für eine gewerbliche Nutzung attraktiv sind, wenn die Ortsumgehung Wanzleben vollständig fertiggestellt ist und die Flächen ohne Durchfahrung der Ortschaft Wanzleben erreichbar sind. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt den Schwerpunkt der eigenen gewerblichen Entwicklung im Gewerbegebiet Hohendodeleben zu setzen. Die Änderungsbereiche 2 und 3 sollen daher vorerst nicht weiter verfolgt werden.

- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche in Schleibnitz Nordost

Zu diesem Änderungsbereich wurde festgestellt, dass er den Zielen der Raumordnung widerspricht, da er der gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) zu beachtenden Begrenzung auf die Eigenentwicklung des nicht zentralen Ortsteiles Schleibnitz widerspricht. Dieser Änderungsbereich entfällt daher.

- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Straße Alter Schulgarten

Diesem Änderungsbereich stehen die Ziele des ökologischen Verbundsystems entgegen, das den Bereich als Bestandteil des ökologischen Verbundes entlang der Sarre eingestuft hat. Weiterhin sind umfangreiche artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten. Der Bereich wurde zwar als raumverträglich eingestuft, die Stadt beabsichtigt jedoch, die Prioritäten am Standort Hohendodeleben zu setzen, um arbeitsplatznah Wohnflächen anbieten zu können und den dauerhaften Erhalt des Grundschulstandortes Hohendodeleben zu sichern.

- 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

Für die Änderungsbereiche 15 und 16 sieht der wirksame Flächennutzungsplan angrenzend bereits Entwicklungsflächen vor. Hier wurde festgestellt, dass zunächst diese Potenziale bestehender Entwicklungsflächen ausgeschöpft werden sollen und die Planung von Erweiterungen dieser Flächen zurückgestellt werden soll bis die bestehenden Reserven in Anspruch genommen wurden.

Im Ergebnis der Abwägung beschränkt sich die plangegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes auf die folgenden Teilbereiche:

- 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 4 Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost
- Änderungsbereich 5 Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben
- Änderungsbereich 6 Erweiterung der Schule Klein Wanzleben
- Änderungsbereich 8 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage (Bebauungsplan Festplatz II)
- 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 in Hohendodeleben auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße
- Änderungsbereich 14 Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben
- Änderungsbereich 17 Verlagerung der gewerblichen Baufläche in Dreileben zur Erweiterung des Unternehmens Maschinenbau Bühring GmbH

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.

2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 04.05.2023 bis zum 05.06.2023 im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde und in der Stadtverwaltung. Es wurden aus der beteiligten Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen abgegeben (teilweise von mehreren Bürgern unterzeichnet). Durch Anwohner wurde Bedenken und Hinweise zum Änderungsbereich 9 - Alter Schulgarten vorgetragen. Dieser Änderungsbereich ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die weiteren Stellungnahmen betrafen die Verlagerung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung Lämmerfeld in Hohendodeleben auf Flächen westlich der Schleibnitzer Straße im Änderungsbereich 13. Da die Stadt Wanzleben-Börde in den vergangenen Jahren intensiv versucht hat, eine Umsetzung der Planung voran zu bringen und weiterhin Umsetzungshindernisse aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer bzw. unrealistischer Erwartungen bezüglich der zu erzielenden Grundstückspreise bestehen, hat sich die Stadt Wanzleben-Börde für eine Verlagerung des Baugebietes entschieden.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen vom 24.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde und in der Stadtverwaltung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 24.03.2023 unter Zusendung einer CD des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten. Unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 07.06.2024 unter Zusendung eines Linkes zur Einsicht in den Entwurf um Stellungnahme gebeten.

Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden von der Landeshauptstadt Magdeburg, vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, der Autobahn GmbH des Bundes, dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vorgetragen.

Inhalt der Stellungnahme Landeshauptstadt Magdeburg	Stellungnahme der Stadt
– Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 den Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben-Börde mit den Ortschaften Bottmersdorf/ Klein Germersleben,	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Zur Stellungnahme vom 11.05.2023 zum Vorentwurf wurde ein Abwägungsbeschluss gefasst, der der Landeshauptstadt Magdeburg mit Übersendung

Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben (1.Änderung FNP) zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wanzleben-Börde trat mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.06.2021 in Kraft. Mit der 1.Änderung des FNP beabsichtigt die Stadt Wanzleben-Börde die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen aufgrund der Ansiedlung der Firma Intel am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg. Die 1.Änderung des FNP umfasst 17 Teilbereiche. Die Planungsziele bestehen seit der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf unverändert fort, die Begründung wurde nur geringfügig geändert. Daher hält die Stadt Magdeburg die Stellungnahme vom 11.05.2023 grundsätzlich aufrecht. - Gewerbliche Bauflächen: Die Entwicklung des High-Tech-Parks (Änderungsbereich 1) wird von der Landeshauptstadt Magdeburg grundsätzlich befürwortet. Aus Sicht der Stadt Magdeburg wird für die zeitnahe Schaffung von Baurecht jedoch ein separates Verfahren für den Änderungsbereich 1 empfohlen. Mit dem Änderungsbereich 1 ist die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz beabsichtigt. Das Gebiet des Änderungsbereiches 1 hat eine Größe von insgesamt rund 215 Hektar (Nettobauland ca. 160 Hektar). Dieser Bereich ist Bestandteil des geplanten High-Tech-Parks innerhalb des Vorrangstandorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben). Der Standort wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg, der Gemeinde Sülzetal und der Stadt Wanzleben-Börde entwickelt. Die Entwicklung des gemeinsamen High-Tech-Parkes am Standort Stemmerberg ist aufgrund der Intel-Ansiedlung wichtig, die Voraussetzungen für eine Entwicklung der gewerblichen Bauflächen sind zeitnah zu schaffen. Ziel dabei ist lt. Begründung, Kapitel 2.3 (S.30), innerhalb des Plangebietes die Ansiedlung "weiterer Unternehmen der Hochtechnologie [...], die die bei Intel hergestellten Halbleiter weiterverarbeiten sowie die Ansiedlung von Zulieferern für das Unternehmen." - Diese hier beschriebene angestrebte Profilierung als "Schwerpunkt der Informationstechnik" ist lt. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Stemmerberg" der Stadt Wanzleben-Börde vom 28.09.2021 nicht vorgesehen und nach Auffassung der Stadt Magdeburg auch nicht zielführend. Die damit begründete Vorhaltung der Flächen ausschließlich für Unternehmen der Hochtechnologie sowie entsprechenden Zulieferern und der Ausschluss allgemeiner gewerbliche Nutzungen (Begründung, Kapitel 3.2, S.30) sind nicht nachvollziehbar. Der Ausschluss allgemeiner gewerblicher Nutzungen ist nicht mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Stemmerberg" der Stadt Wanzleben-Börde begründbar. - Der Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen außerhalb des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung in dem geplanten Umfang für neue Industrieansiedlung wird seitens der Landeshauptstadt nicht zugestimmt. Der Bedarf ist nicht erkennbar. Gegen die Entwicklung der Änderungsbereiche 2 bis 4 werden Einwände geltend gemacht.	des Entwurfes zur Kenntnis gegeben wurde. Die Stellungnahme wurde nochmals geprüft. Eine erneute Einstellung in die Abwägung wird nicht als erforderlich erachtet. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Anregung, den Änderungsbereich 1 separat im Flächennutzungsplan zu ändern, wird nicht gefolgt. Die Änderung bleibt in das vorliegende Verfahren integriert. Einzelne Änderungsbereiche wurden in Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde aus dem Verfahren ausgegliedert. - Grundsätzlich ist festzustellen, dass es ein abgestimmtes Ziel ist, gemeinsam mit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal am Standort Eulenberg / Stemmerberg einen High-Tech-Park zu entwickeln. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung wurde festgelegt, dass ein Teil der Fläche am Stemmerberg für Erweiterung von INTEL vorgehalten werden soll. Aufgrund der abgestimmten Profilierung als High-Tech-Park handelt es sich bei dem Gebiet nicht um ein normales Gewerbegebiet, das geeignet ist, den kommunalen Entwicklungsbedarf an gewerblichen Bauflächen zu befriedigen. - Es ist nachvollziehbar, dass die Landeshauptstadt Magdeburg die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen, die mit gewerblichen Bauflächen der Stadt Magdeburg konkurrieren, nicht befürwortet. In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurden die Änderungsbereiche 2 und 3 aus dem Verfahren ausgegliedert und zurückgestellt. Sie sollen erst dann weiter verfolgt werden, wenn bestehende
---	---

- Gegen die flächenneutralen Änderungen der jeweiligen Abgrenzung der gewerblichen Baufläche in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben (Änderungsbereich 5) und der gewerblichen Baufläche in der Ortschaft Dreileben (Änderungsbereich 17) werden keine Einwände erhoben. - Eine weitere Entwicklung gewerblicher Bauflächen sollte nach Auffassung der Stadt Magdeburg einerseits losgelöst vom Änderungsverfahren des Bereiches Stemmerberg (Änderungsbereich 1) und andererseits schrittweise erfolgen. Zum einen ist der Ausschluss allgemeiner gewerblicher Nutzungen nach Auffassung der Stadt Magdeburg nicht sachgerecht. - Andererseits rechnet die Stadt Wanzleben-Börde in ihrer Prognose ausschließlich mit den maximalen Ausbauzielen der Firma Intel, d.h. mit 9.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen, welche nach derzeitigem Stand jedoch frühestens 2039 erreicht werden sollen. Dies ist für die Ermittlung des kurz- und mittelfristigen Flächenbedarfs nicht zielführend. Eine maximale Flächensicherung ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht notwendig, zumal heute nicht absehbar ist, ob alle Ausbaustufen realisiert werden und wann die jeweilige Ausbaustufe des Vorhabens realisiert wird. Laut Begründung (S.31) wird abgeschätzt, dass 8.500 Folgearbeitsplätze entstehen. Unklar bleibt, in welcher Weise die ca. 7.000 Arbeitsplätze, welche am Gewerbestandort Stemmerberg angesiedelt werden können (vgl. Begründung, S.30), bereits bei der Ermittlung der Folgearbeitsplätze berücksichtigt wurden. Andernfalls wird hier bereits eine Entwicklung über Bedarf forciert. Für die Erweiterung bestehender Betriebe im Nahbereich und erweiterten Einzugsbereich kalkuliert die Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde insgesamt mit einem Bedarf von 150 ha (Nettogewerbefläche). Anschließend wird für die Stadt Wanzleben-Börde ein Anteil von 15% des Nahbereiches geschätzt, was zu einem zusätzlichen Flächenbedarf von brutto ca. 24 Hektar führt (Begründung, S.31). Diese Annahmen werden jedoch nicht begründet. - Zudem werden nach Auffassung der Stadt Magdeburg bestehende bzw. geplante Gewerbeflächen in den Nachbargemeinden, insbesondere in der Gemeinde Sülzetal bei der Bedarfsermittlung nicht ausreichend berücksichtigt.	- Gebiete ausgelastet sind. Für den Änderungsbereich 4 besteht ein konkretes Planungserfordernis, dass teilweise aus dem Bedarf im Gewerbegebiet Hohendodeleben ansässiger Firmen resultiert. Der Änderungsbereich 4 bleibt daher in das Verfahren integriert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dieser Anregung wird teilweise gefolgt. Es erfolgt eine schrittweise Beplanung. Aus diesem Grund wurden die Änderungsbereiche 2 und 3 aus dem Verfahren ausgegliedert. Zum Sachverhalt der erforderlichen Profilierung des High-Tech-Parkes wurde bereits Stellung bezogen. Der High-Tech-Park soll so gestaltet werden, dass er für international tätige Betriebe einen attraktiven Betriebsstandort darstellt und im internationalen Wettbewerb konkurrenzfähig ist. Dies erfordert erhebliche Investitionen in die Infrastruktur und in die landschaftsplanerische Gestaltung der Flächen, die in der Folge sich auch in den Grundstückspreisen für Gewerbegrundstücke im Gebiet niederschlagen werden. Diese sind für Großbetriebe, die am Standort ein erhebliches Investitionsvolumen umsetzen, kein erheblicher Kostenfaktor. Für ortsansässige Kleinbetriebe sind solche Standorte nicht konkurrenzfähig. Dies belegt der in der Region Magdeburg vorhandene Standort Technologiepark Ostfalen, der ebenfalls der Ergänzung durch das in der Gemeinde Barleben gelegene Gewerbegebiet für ortsansässige Betriebe bedurfte. - Der Flächennutzungsplan orientiert sich auf einen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren. Die Landeshauptstadt Magdeburg erkennt die Funktion eines Flächennutzungsplan, der keineswegs auf den kurz- oder mittelfristigen Bedarf abgestellt, sondern als vorbereitende Bauleitplanung den langfristigen Bedarf ermitteln soll. Der Flächennutzungsplan beinhaltet keine Flächensicherung. Diese erfolgt erst im Rahmen der Bebauungsplanung. Um den Unwägbarkeiten bezüglich weiterer Ausbauschritte Rechnung zu tragen, verzichtet die Stadt Wanzleben-Börde zunächst auf die Darstellung der Änderungsbereiche 2 und 3. - Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist grundsätzlich für jede Gemeinde separat zu bestimmen, da die Gewerbesteuererinnahmen eine wesentliche Finanzierungsquelle für den kommunalen Haushalt darstellen. Es ist daher nicht sachgerecht darauf zu verweisen, dass in der Gemeinde Sülzetal viele gewerbliche Bauflächen
---	--

- Ein Gesamtbedarf (inklusive dem Zusatzbedarf aufgrund des "Intel-Effekts") von gewerblichen Bauflächen von 48,7 ha wird dargestellt (S.33), dabei wird jedoch wieder der ermittelte Zusatzbedarf von 15 ha netto Gewerbefläche verwendet. Dem Gesamtbedarf werden die freien Bauflächen sowie Flächen im Umfang von ca. 10,36 ha, welche bereits im Flächennutzungsplan gesichert sind und für die bisher kein Baurecht mittels Bebauungsplans geschaffen wurde, gegenübergestellt. Die Ermittlung ist Erachtens der Stadt Magdeburg nicht schlüssig. Mit den Änderungen 1-3 werden zusätzlich rund 30 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen (Begründung S.31, 32). Dies liegt sogar über dem zuvor ermittelten zusätzlichen Bedarf (brutto) von 24 ha. - Mit dem Schutzgut Fläche wurde sich Erachtens der Stadt Magdeburg nicht ausreichend auseinandergesetzt. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in diesem Umfang neben der Entwicklung des High-Tech-Parks im Bereich des Stemmerbergs ist aus Sicht der Stadt Magdeburg unbegründet. Diese Flächeninanspruchnahme entzieht zusätzlich wertvolle, landwirtschaftlich genutzte Böden dauerhaft der Produktion. Die Stadt Wanzleben-Börde geht im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Intel von einer Dynamisierung der gewerblichen Entwicklung innerhalb der Region aus. Weitere Impulse für gewerbliche Entwicklungen werden erwartet, u.a. die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikbetrieben oder auch Kooperationspartnern. Die CIMA-Studie geht davon aus, dass bezogen auf die initiale Arbeitsplatzentwicklung durch die Ansiedlung des Unternehmens Intel von 3.000 Arbeitsplätzen insgesamt 4.000 weitere Arbeitsplätze (Faktor 1,33) entstehen. Die Stadt Wanzleben-Börde geht bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von einem Faktor 1,31 aus. - Auf andere gutachterliche Berechnungen wie z.B. das Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg, welches hingegen lediglich einen von Faktor 0,4 ermittelt hat, wird überhaupt nicht eingegangen. Diese in der Begründung dargestellte Annahme bzgl. der Arbeitsplatzentwicklung ist deutlich höher als die Prognosen der Landeshauptstadt Magdeburg, bei welchen lt. Gutachten von ca. 4.800 weiteren Arbeitsplätzen ausgegangen wird. Nach Auffassung der Stadt Magdeburg sollte die Schaffung von Arbeitsplätzen bei vergleichbaren Firmenansiedlungen von Chipherstellern verglichen werden. Diese Prognose ist Erachtens der Stadt Magdeburg deutlich zu hoch angesetzt, zumal die Arbeitsplätze bei Intel in vier Etappen errichtet werden und somit erst schrittweise bis zum Jahr 2039 entstehen sollen. Die Stadt Wanzleben-Börde hat anhand von Orientierungswerten für den Flächenbedarf an gewerblicher Baufläche je Beschäftigten eingeschätzt, dass pro 1 Hektar gewerblicher Baufläche ca. 45 Arbeitsplätze geschaffen werden können. Insgesamt können auf den gewerblichen Bauflächen am Standort Stemmerberg somit ca. 7.000 Arbeitsplätze in Produktionsbetrieben entwickelt werden. Jedoch schätzt die Stadt Wanzleben-Börde den Flächenbedarf pro Arbeitsplatz aufgrund des hohen Anteils von Logistik- und Dienstleistungsbetrieben am Ende deutlich höher ein: 40% der Folgearbeitsplätze sind im Dienstleistungs- und Logistikbereich angesiedelt. Für diese 4.800 Arbeitsplätze wird von einem Flächenbedarf von ca.	zur Verfügung stehen. An der Gesamtentwicklung steht der Stadt Wanzleben-Börde ein Anteil zu, den sie in angemessenem Umfang nutzen wird. Diesbezüglich besteht ein gemeindenachbarlicher Wettbewerb, auch wenn Großvorhaben gemeinsam geplant werden. - Die Bedarfsermittlung wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde geprüft und als schlüssig eingeschätzt. Trotzdem wurde auf die Änderungsbereiche 2 und 3 zunächst verzichtet. Woraus die Landeshauptstadt Magdeburg einen Bedarf von 24 Hektar Gewerbefläche ableitet, ist nicht erkennbar. Dem berechneten Gesamtbedarf von 48,7 Hektar steht ein Angebot von 17,63 Hektar in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes gegenüber, wodurch ein Bedarf von ca. 30 Hektar besteht. - Dies kann nicht erkannt werden. Die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die örtliche Gewerbeentwicklung ist ein Belang, der den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen rechtfertigt. Die Stadt Wanzleben-Börde verfügt nahezu flächendeckend an allen für eine gewerbliche Entwicklung geeigneten Standorten über hochwertige Böden, so dass der Flächenentzug erforderlich ist. - Im Rahmen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt Wanzleben-Börde mit dem Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg auseinandergesetzt und die darin angenommenen Vergleichsvorhaben als ungeeignet zur Beurteilung der in der Region Magdeburg zu erwartenden Entwicklung bewertet. Die Stadt Wanzleben-Börde hatte im Vorentwurf das Vergleichsbeispiel Wolfsburg untersucht, aus dem ein Faktor von 1,31 abgeleitet wurde. Die INTEL-Studie hat dieses Vergleichsbeispiel nicht nur bestätigt, sondern hat einen noch geringfügig höheren Faktor von 1,44 auf fachlich nachvollziehbarer Grundlage ermittelt. Insofern kann die Wohnraumprognose der Landeshauptstadt Magdeburg nicht als entscheidungserhebliche Beurteilungsgrundlage dienen.
--	---

500 m² pro Arbeitsplatz ausgegangen, womit insgesamt 240 Hektar Nettofläche benötigt werden. Die Stadt Wanzleben-Börde kommt zu dem Schluss, dass ein weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Umfang von brutto ca. 30,5 ha besteht. Um diesen zu decken, sind die Änderungsbereiche 2 - 4 vorgesehen. - Die für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen zugrunde gelegte Bedarfsanalyse berücksichtigt nicht, dass in der Gemeinde Sülzetal ebenfalls gewerbliche Bauflächen für die Errichtung des High-Tech-Parks entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan "Über den Springen" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von insgesamt rund 345 Hektar Nettobaufläche geschaffen. Unter Zugrundelegung der genannten Orientierungswerte für den Flächenbedarf an gewerblicher Baufläche je Beschäftigten, ergibt sich für die Flächen der Gemeinde Sülzetal die Schaffung von ca. 15.500 Arbeitsplätzen, d.h. auf den Flächenanteilen des High-Tech-Parks in der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal zusammen könnten rechnerisch insgesamt ca. 22.500 Arbeitsplätze in Produktionsbetrieben entwickelt werden. Insgesamt entstehen im High-Tech-Park in der Gemeinde Sülzetal und der Stadt Wanzleben-Börde ca. 505 Hektar Nettobauland. Außerdem befinden sich in den Nachbargemeinden insbesondere im weiteren Einzugsbereich noch vorhandene Gewerbeflächenpotenziale, welche bisher bei der Ermittlung nicht berücksichtigt wurden, so z.B. im Technologiepark Ostfalen. Die von der Stadt Wanzleben-Börde mit den Änderungsbereichen 2-4 beabsichtigten neuen gewerblichen Bauflächen außerhalb des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen sind nach unserer Auffassung nicht bedarfsgerecht. Aufgrund der großzügig bemessenen Bauflächen von insgesamt 505 ha Größe in den Teilflächen des High-Tech-Parks ist unklar, weshalb für Zulieferer, insbesondere die Logistik- und Dienstleistungsbetriebe, weitere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden sollen. - Gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010 LSA) ist die städtebauliche Entwicklung der übrigen Orte auf die Eigenentwicklung auszurichten. Der Bedarf, insbesondere der Eigenbedarf in diesen übrigen Orten, d.h. Orten ohne zentralörtliche Funktion, ist nachzuweisen. Die weiteren gewerblichen Entwicklungen sollten Erachtens der Stadt Magdeburg getrennt von der Änderung des FNP im Bereich Stemmerberg erfolgen. Der Umfang der weiteren Siedlungsentwicklungen ist derzeit noch nicht absehbar. Es scheint, als beabsichtigt die Stadt Wanzleben-Börde mit den hier vorliegenden umfangreichen Darstellungen von gewerblichen Bauflächen Baurecht für eine maximale Bebaubarkeit schaffen zu wollen. - Wohnbauflächen: Der Entwicklung der Wohnbauflächen in diesem Umfang wird seitens der Landeshauptstadt nicht zugestimmt. Gegen die Entwicklung der Änderungsbereiche 7 bis 16 werden Einwände geltend gemacht. - Änderungsbereiche 7-16: Entwicklung, Erweiterung von Wohnbauflächen, Verlagerung geplanter Wohnbauflächenentwicklungen und Reaktivierung von Wohnbauflächen in Schleibnitz, Wanzleben, Hohendodeleben, Domersleben, Klein Wanzleben/ Remkersleben, Stadt Seehausen - Eine Entwicklung von Wohnbauflächen sollte losgelöst von der Änderung des Bereiches Stemmerberg (Änderungsbereich 1) sowie den weiteren gewerblichen Änderungsbereichen erfolgen. - Im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel besteht gemäß der Begründung zur 1. Änderung des FNP der Stadt Wanzleben-Börde eine erhebliche Steigerung der	- Der Stadt Wanzleben-Börde obliegt es nicht, eine Einschätzung darüber abzugeben, ob die in der Gemeinde Sülzetal vorgehaltenen Flächen nicht gegebenenfalls überdimensioniert sind. Wie bereits dargelegt, sind diese Flächen Bestandteil des High-Tech-Parkes, für den ein bestimmtes Profil und hinsichtlich der Infrastruktur und der Landschaftsplanung profilbestimmende Gestaltung angestrebt wird. Aufgrund der hierdurch entstehenden Aufwendungen ist zu erwarten, dass die Flächen für die Ausweisung von örtlichen Klein- und Mittelbetrieben, insbesondere von flächenintensiven Logistik- und Baubetrieben nicht der Nachfrage entsprechen. Weiterhin wird auf den vorstehend dargelegten Sachverhalt des interkommunalen Wettbewerbs um Gewerbebetriebe hingewiesen. Die Deckung des Flächenbedarfes der Betriebe, die in der Stadt Wanzleben-Börde ansässig sind, ist ein Eigenbedarf der Stadt. Dieser unterliegt dem grundgesetzlich geregelten Schutz nach Artikel 28 Abs.2 des Grundgesetzes als Angelegenheit der Gemeinde. Die kommunale Bauleitplanung und die Raumordnung haben diesen durch das Grundgesetz gegebenen Zuständigkeitsrahmen zu beachten. Es ist daher wenig hilfreich für die Deckung des Eigenbedarfes der Stadt Wanzleben-Börde, auf Flächen in anderen Gemeinden hinzuweisen. Die Stadt Wanzleben-Börde muss keine Abwanderung von Betrieben in andere Orte dulden, die mit dem Verlust von Gewerbesteuererträgen verbunden ist. - Die Stadt Wanzleben-Börde ist als Grundzentrum festgesetzt und unterliegt nicht den Zielbindungen des Zieles 26 des Landesentwicklungsplanes. Dies gilt auch für den Gewerbestandort Hohendodeleben. Gemäß Punkt 2.1. Abs.3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hohheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Bezüglich der Änderungsbereiche für die Wohnbauflächen hat eine Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde stattgefunden, in deren Ergebnis auf die Änderungsbereiche 7, 9, 15 und 16 zunächst verzichtet wurde. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Nachfrage nach Wohnraum (Begründung, Kapitel 1.1, S.3). Die Einwohnerprognose wurde angepasst: Der Wohnflächenbedarf wird nun anhand der 7.Regionalisierten Bevölkerungsprognose und der durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH ermittelten Arbeitsplatzzuwächse ermittelt (Begründung, Kapitel 2.1, S.16). Zusätzlich wurde festgestellt, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen auf teilweise leerstehenden Kleingartenanlagen kurzfristig nicht umsetzbar ist. Ein Kleingartenentwicklungskonzept wurde erarbeitet, den Vereinen ein Zeitraum von 5 Jahren eingeräumt zur Umsetzung. Eine mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen wird aktuell infrage gestellt (Begründung, Kapitel 1.1, S.3). Dabei ist eine mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg ausreichend, da die Entwicklung der Industrieansiedlung schrittweise in 4 Ausbaustufen bis zum Jahr 2039 erfolgen soll. Das Land Sachsen-Anhalt hat die Auswirkungen der geplanten Industrieansiedlung am Standort Magdeburg/Sülzetal auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH untersuchen lassen (CIMA-Studie). Die in der CIMA-Studie gemeindebezogene Bevölkerungsprognose wird aufgrund des Bezugs auf die Wanderungsgewinne im Zeitraum zwischen dem Jahr 2017 und dem Jahr 2021 als ungeeignet bewertet (Begründung, Kapitel 2.1, S.17). Die Stadt Wanzleben-Börde geht aufgrund des in der CIMA-Studie nicht ausreichend gewürdigten Attraktivitätspotenzial (Begründung, S.16,17) und der im Bezugszeitraum eher restriktiven Baulandentwicklung (Begründung, S.17) von einem höheren Anteil an Zuzug aus. Zudem wird ausgeführt, dass "[...] die Steuerung der Landesentwicklung [...] kein originäres Ziel der Prognose [war]". - Dieses Argument ist u.E. nicht sachgerecht, da die Studie gemäß Titel explizit die Auswirkungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts untersucht. Die Stadt Wanzleben-Börde erarbeitete deshalb abweichende Szenarien, welche lediglich den wachstumsstarken Zeitraum zwischen den Jahren 2019 bis 2021 als Basis verwenden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Zweitwohnsitzen noch nicht berücksichtigt wurde. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Einwohnerentwicklung der Gemeinde bis 2025 insgesamt leicht rückläufig ist (Begründung, S.18), dennoch wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von insgesamt 588 Haushalten ermittelt (Begründung, S.21). Es wird festgestellt, dass die Haushalte kleiner werden, dennoch wird direkt anschließend ausgeführt, dass ausschließlich struktureller Bedarf im Einfamilienhausbau besteht (S.20). Diese Argumentation erscheint nicht schlüssig. Zudem soll ein Sonderbedarf an Bauarbeiterunterkünften in Höhe von 20 Bauplätzen in Schleibnitz vorgehalten werden (S.23). Insgesamt werden gemäß Begründung neue Baugebiete im Umfang von 275 Bauplätzen (ohne Sonderbedarf für Bauarbeiterunterkünfte) ermittelt. - Mit der 1.Änderung des FNP der Stadt Wanzleben-Börde werden rd. 33 ha Flächen für Wohnbauflächenentwicklung neu vorgesehen (Begründung, Kapitel 2.2, S.24-29). Diese Wohnbauflächen werden überwiegend auf landwirtschaftlichen Nutzflächen entwickelt. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wird auf den grundzentralen Ort der Stadt Wanzleben orientiert. Die beabsichtigte Schwerpunktsetzung der Entwicklung des Grundzentrums ist aus raumordnerischer Sicht begründbar. Die städtebauliche Entwicklung der übrigen Orte ist jedoch auf die Eigenentwicklung auszurichten (Ziel 26 LEP 2010 LSA). - Die Begründung setzt sich weiterhin ausführlich mit den in	- In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Zeitraum auf 5 Jahre ausgedehnt und die Jahre 2019 bis 2023 untersucht. Dies entspricht der Forderung der obersten Landesentwicklungsbehörde aktuelle Daten für die Prognose zu verwenden. Auf den Sonderbedarf für Bauarbeiterunterkünfte wurde verzichtet. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die
---	---

den Raumordnungsplänen festgesetzten Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten für die verschiedenen Nutzungen auseinander. Mit den Festsetzungen von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft des 4. Entwurfs des REP MD bestehen Konflikte. In der Begründung wird für die betroffenen künftigen Wohnbauflächen (Änderungsbereiche 7, 11, 12, 14, 15, 17) festgestellt, dass keine Alternativen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bestehen (Begründung, S. 14). Offen bleibt die Frage, ob die hier verwendete Prognose zur Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung geeignet ist, um die geplanten Siedlungsflächen bedarfsgerecht auszuweisen. Nach Auffassung der Stadt Magdeburg wird die prognostizierte Arbeitsplatzentwicklung und damit die Bevölkerungsentwicklung deutlich zu hoch eingeschätzt. Die mit der Änderung beabsichtigte maximale Siedlungsentwicklung und der damit verbundene Flächenverlust ist nach Auffassung der Stadt Magdeburg nicht zielführend. Der Ausbau der Ansiedlung der Firma Intel und damit der Zuzug von Arbeitskräften ist für 4 Phasen bis zum Jahr 2039 vorgesehen, weshalb eine maximale Flächensicherung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht notwendig und auch nicht nachhaltig ist. Insbesondere die Bedarfe in den Ortsteilen, welche keine zentralörtliche Funktion haben, ist nachzuweisen (siehe oben). Nach Auffassung der Stadt Magdeburg ist ein Bedarf in diesem Umfang nicht gegeben. - Die Prognose der Arbeitsplatzentwicklung und damit der Bevölkerungsentwicklung wird nach Auffassung der Stadt Magdeburg deutlich zu hoch eingeschätzt. Die maximale Bereitstellung von Wohnbauflächen mit dem Ziel der Erhaltung der örtlichen Infrastruktur, insbesondere Grundschulen und Nahversorgung beispielsweise in den Ortschaften Hohendodeleben, Domersleben (Begründung, S. 26, 27), ist nach Auffassung der Stadt Magdeburg nicht begründbar. - Die dem FNP zugrunde gelegte Prognose der Einwohnerentwicklung wurde mit der 1. Änderung des FNP geprüft. Dabei wurden als Grundlagen der prognostizierten Einwohnerzahlen die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose, die Szenarioprognose des ISEK und die Prognose des Flächennutzungsplanes benannt und darauf hingewiesen, dass mit der 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose nun eine neuere Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2035 vorliegt. Weiterhin wird der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen aus dem erwarteten Arbeitsplatzzuwachs der CIMA-Studie abgeleitet, welche als Referenzzeitraum die Zeitspanne zwischen 2017 und 2021 zugrunde legt (Begründung, Kapitel 2.1, S. 17). Die CIMA-Studie wird in Teilen infrage gestellt, so wird bspw. kritisiert, dass die Studie einen	Landeshauptstadt Magdeburg verkennt die Aufgabe eines Flächennutzungsplanes, in dem es keineswegs um eine kurzfristige Bedarfsdeckung, sondern um langfristige Entwicklungsperspektiven geht. Kurzfristige Bedarfsdeckungen sind Aufgabe der Bebauungsplanung. - Diese Auffassung wird durch die oberste Landesentwicklungsbehörde nicht geteilt. In Hohendodeleben und in Domersleben befinden sich Grundschulen und Kindertagesstätten, die saniert wurden. Beide Orte weisen eine große Nähe zum Standort Eulenberg auf. Auf Grundlage des Gravitationsmodells, dass die CIMA ihrer Prognose zugrunde gelegt hat, ist für beide Orte ein erheblicher Anteil des Einwohnerzuwachses aus der Ansiedlung von INTEL zu bilanzieren. Für die Stadt Wanzleben-Börde ist es ein wesentliches Ziel, die Grundschulstandorte zu erhalten. Deshalb ist es sachgerecht, den Einwohnerzuwachs, der nach dem Gravitationsmodell auf diese Ortsteile entfällt, in den Ortschaften Domersleben und Hohendodeleben anzusiedeln. Es kann nicht Ziel der Entwicklung sein, trotz eines erheblichen Bedarfes an Wohnbauflächen die Entwicklung der Ortslagen so zu beschränken, dass Schulschließungen in unmittelbarer Nähe des INTEL-Standortes erforderlich werden. Dies ist nicht mit der sachgerechten Verwendung öffentlicher Mittel und einer geordneten Raumplanung vereinbar. In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde daher an diesen Planungen festgehalten. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	--

"ungeeigneten planerischen Ansatz zur Einschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes aufweist" aufgrund des Referenzzeitraums (Begründung, Kapitel 2.1, S.17). Zudem wird festgestellt, dass "[gemäß den Aussagen der CIMA in einem am 22.04.2024 geführten Auswertungsgespräch [...] die Intel-Prognose das Ziel [hatte], die erforderlichen Voraussetzungen für eine Prognose der erforderlichen Nahverkehrsverbindungen zu schaffen, die Steuerung der Landesentwicklung war kein originäres Ziel der Prognose." (Begründung, Kapitel 2.1, S.17). Weiterhin wird festgestellt: dass die CIMA-Studie "große Unsicherheiten" enthält, das Gravitationsmodell die Ausstattung der Gemeinden vernachlässigt, insbesondere der gut ausgestatteten Stadt Wanzleben würde dadurch ein zu geringes Attraktivitätspotenzial für Zuwanderer zugesprochen. - Die Prognose ist nicht vollständig nachvollziehbar. Ein Szenario ohne Intel-Ansiedlung wird nicht betrachtet, die induzierte arbeitsplatzbezogene Zuwanderung geht in der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der daraus abgeleiteten Haushaltsentwicklung für die Stadt Wanzleben-Börde und ihre Ortsteile auf. Abgeleitet wurde ausschließlich ein Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser (Begründung, Kapitel 2.1, S.20). - Offen bleibt zudem, was mit den Wohnbauflächen, welche für Bauarbeiterunterkünfte genutzt werden sollen, langfristig passiert und warum die Stadt Wanzleben-Börde diese Fläche nicht langfristig als Wohnbaufläche gegenrechnet, da die Bauarbeiterunterkünfte nach Abschluss der Arbeiten nicht mehr benötigt werden, während noch neue Mitarbeiter am Standort gebunden werden. - Auch wird nach Auffassung der Stadt Magdeburg die Entwicklung der Arbeitsplätze und damit der Bevölkerungsentwicklung deutlich zu hoch eingeschätzt (siehe Begründung zum Abschnitt gewerbliche Bauflächen). Die Prognosen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Stadt Wanzleben-Börde unterscheiden sich hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitsplätze und eng damit verbunden hinsichtlich des Wohnraumbedarfs sehr stark. - Um die Region gemeinsam voranzubringen und zu stärken und um die Bevölkerungsentwicklung in der Region aufgrund der Ansiedlung der Firma Intel einschätzen zu können, wurde durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales die Demografiestudie beauftragt und durch die CIMA erarbeitet. Für eine gemeinsam abgestimmte, nachhaltige Entwicklung des näheren und weiteren Umfeldes der Industrieansiedlung scheint es sinnvoll, die Ergebnisse der Studie zu nutzen. Eine individuelle Interpretation der Ergebnisse und Ergänzung ist nach unserer Auffassung jedoch nicht zielführend. - Neue Wohnbauflächen sollten mit Augenmaß entsprechend des Ausbaufortschritts des Industrieparks ausgewiesen werden. Überstürzte Wohnbauflächenausweisungen sind vor dem Hintergrund des phasenweisen Ausbaus des Produktionsstandortes am Eulenberg nicht notwendig und führen möglicherweise zu Fehlentwicklungen. Die Entwicklungen der Wohnbauflächen sollte Erachtens der Stadt Magdeburg getrennt von der Änderung des FNP im Bereich Stemmerberg (Änderungsbereich 1) erfolgen. Der Umfang der weiteren Siedlungsentwicklungen, insbesondere der Wohnbauflächenbedarf, ist derzeit noch nicht absehbar. - Die Planung scheint eine reine Angebotsplanung mit der Absicht einer maximalen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen zu sein, um u.a. Infrastruktureinrichtungen wie Schulen rechnerisch künftig	- Dies ist nicht zutreffend. Das Szenario wurde zunächst ohne die INTEL-Ansiedlung auf Grundlage der Wanderungsdaten der letzten 5 Jahre erarbeitet und die Auswirkungen der INTEL-Ansiedlung exakt nach der Prognose der CIMA diesen Werten hinzugefügt. Für die Aufteilung auf die Ortsteile wurde das Gravitationsmodell der CIMA genutzt - Auf die Wohnbauflächen für die Bauarbeiterunterkünfte wurde verzichtet. - Wie vorstehend dargelegt, wird diese Auffassung nicht durch die Stadt Wanzleben-Börde und nicht durch die oberste Landesentwicklungsbehörde geteilt. - Dies wurde berücksichtigt. Es wurde lediglich in Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde der Wanderungsreferenzzeitraum aktualisiert. - Der Flächennutzungsplan schafft noch keine Baurechte, er bereitet lediglich die langfristige Entwicklung vor. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt Bebauungspläne nur schrittweise aufzustellen und die Bedarfsentwicklung abzuwarten. - Die Landeshauptstadt Magdeburg sollte nicht verkennen, dass ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen in verdichteten städtischen und in freiraumorientierten, weniger
--	--

auszulasten. Dabei werden aufgrund der Bodenpreise Suburbanisierungsprozesse zu Lasten des Oberzentrums befördert.	verdichteten, eher ländlichen Bauform eine wesentliche Stärke der Region Magdeburg darstellt, in der im Unterschied zu Berlin auch Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- oder Einzelhäuser noch erschwinglich sind. Hiervon profitiert die Attraktivität der gesamten Region. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Gewinnung von Arbeitskräften aus anderen Regionen ist es wichtig, urbane und ländliche Wohnformen in der Region bereitzustellen. Nur dann ist es möglich, den Arbeitskräftebedarf in Magdeburg zu decken.
--	---

Inhalt der Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	Stellungnahme der Stadt
Stellungnahme zum Vorentwurf: – Abteilung Landwirtschaft: Derzeit stellen sich ca. 266 ha des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Flächen dar. Das Plangebiet besteht teilweise aus großen Ackerschlägen, die sich in Vorranggebieten für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft nach dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 befinden. Die Planrealisierung würde zur Überbauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen führen. – Stellungnahme zum Vorhaben aus der Perspektive der Landwirtschaft: Aus der Sicht der Landwirtschaft sind bei dem geplanten Vorhaben u.a. folgenden Punkte zu berücksichtigen: dauerhafter Verlust wertvoller Ackerböden für die Pflanzenproduktion, betroffene landwirtschaftliche Akteure, mögliche Konsequenzen für landwirtschaftliche Akteure, Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche. – zu dauerhafter Verlust wertvoller Ackerböden für die Pflanzenproduktion: Böden sind die Grundlage für die Lebensmittelproduktion und damit der wichtigste Produktionsfaktor in der Landwirtschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung der Böden konkurriert mit anderen Formen der Bodennutzung (Wald, Verkehrs- und Siedlungsflächen, sonstiges). Um den sogenannten "Flächenfraß" zu verlangsamen bzw. zu verhindern, sollte das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen laut Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag begrenzt werden. Dieses Ziel konnte im Bundesdurchschnitt nicht erreicht werden. Nach Neuaufstellung der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 sollten bis 2030 diese Flächen um weniger als 30 ha pro Tag wachsen, im Jahr 2050 sollen sie gemäß des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung einer Flächenkreislaufwirtschaft entsprechend sogar "Netto-Null" betragen (Bundesumweltamt, 2021). Das Gebot des Flächensparens unter Berücksichtigung aller konkurrierenden Nutzungsformen findet sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt 2010 wieder (Punkt 1.3., S.6). Darüber hinaus heißt es unter Punkt 1.4: "In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden" (LEP LSA, S.11). Gemäß § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) vom 28.10.1997 darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Durch das geplante Vorhaben werden bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen und Grünlandflächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. – zu betroffene landwirtschaftliche Akteure: Die Betroffenheit	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Dies ist zutreffend und wurde in die Abwägung eingestellt. Der Standort für den High-Tech-Park wurde durch den Landesentwicklungsplan ausgewählt. – Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. Die Änderung von Flächennutzungsplänen erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches. Dieses fordert gemäß § 1a Abs.2 Satz 2 die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen nur im notwendigen Umfang vorzusehen. Diese Notwendigkeit ist aufgrund des Bauflächenbedarfes der Stadt Wanzleben- Börde begründet. – Der Sachverhalt bedarf erst im Rahmen konkreter

der landwirtschaftlichen Akteure ergibt sich u.a. aus der Fläche des geplanten Vorhabens. Eine Klärung wer Betroffener ist, ergibt sich aus dem Stand des Vorhabens und ist zeitlich zu aktualisieren. Alle Betroffenen sind über das geplante Vorhaben zu informieren. Vor allem die betroffenen Flächenbewirtschafter sind nicht statisch, sondern zeitnah, möglichst ein Jahr vor Start des Vorhabens (u.a. wegen Anbauplanung) zu ermitteln und zu informieren. Betroffene landwirtschaftliche Akteure durch das Vorhaben sind die bewirtschaftenden Landwirte der Feldblöcke. Diese sind entweder als Eigentümer, Pächter oder durch "Pflugtausch" von der Maßnahme betroffen. Darüber hinaus können auch Landwirte betroffen sein, die durch einen möglichen Flächentausch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen. - zu mögliche Konsequenzen für landwirtschaftliche Akteure: Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafter nur beurteilt und ggf. Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht. Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust >5% ist eine Existenzgefährdung der Betriebe nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. V. 26.05.2000; Az.: 8S1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken. Bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen, inwieweit sich der Flächenverbrauch reduzieren lässt. Besonders der Verlust von Ackerland, auch durch Umwandlung in Grünland, z.B. bei Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen, schränkt die Möglichkeiten der Unternehmen zur Erzielung von Einkommen ein. Für Grünland gibt es meist keine zusätzliche wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit (Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft, 2011, Standpunkt Schutz landwirtschaftlicher Nutzfläche vor Verlust -Beitrag zur Nachhaltigkeit). Es ist u.a. zu klären, ob und in welchem Ausmaß betroffene landwirtschaftliche Unternehmen in den vergangenen Jahren bereits durch andere Flächeninanspruchnahme (bspw. Hochwasserschutz, Bergbau, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) bereits betroffen waren und welche Folgekosten durch den Flächenverlust entstehen können (bspw. Rückzahlung von Fördermitteln). - zu Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche: Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, z.B. an Drainagen, am Vorfluter oder durch zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien auf landwirtschaftlicher Fläche und nachfolgender Ertragsverluste. Entsprechende Schäden sind zu beseitigen bzw. ersetzen.	Umsetzungsmaßnahmen in folgenden Bebauungsplanverfahren der Klärung. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist kein Behandlungsbedarf erkennbar, da allein aus einer Darstellung im Flächennutzungsplan noch kein Flächenentzug resultiert. - Der Sachverhalt bedarf erst im Rahmen konkreter Umsetzungsmaßnahmen in folgenden Bebauungsplanverfahren der Klärung. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist kein Behandlungsbedarf erkennbar, da allein aus einer Darstellung im Flächennutzungsplan noch kein Flächenentzug resultiert. - Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind unmittelbar keine Baurechte für die Bauflächen ableitbar. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im Flächennutzungsplanverfahren.
--	--

- Zusammenfassung / Bewertung des Vorhabens: Ertragreicher und derzeit bewirtschafteter Ackerboden geht irreversibel als Produktionsgrundlage verloren. - Es ist fraglich, ob für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen, die das verlorene Flächenpotential der umgewandelten Ackerböden kompensieren können. Auch eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte durch den geplanten Flächenentzug ist nicht auszuschließen sowie weitere Beeinträchtigungen auf angrenzenden Flächen durch die Umsetzung der Maßnahmen. Es sollten in jedem Fall alle Akteure und Entscheidungsträger angehalten werden, in ihrem Tätigkeitsfeld und auf ihrer Entscheidungsebene die Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu reduzieren. Die von dem Vorhaben betroffenen Landwirte sollten bereits bei der Planung von Maßnahmen und Projekten angemessen beteiligt und ihnen auch Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden. Entsprechende Kompensations- bzw. Entschädigungsmaßnahmen müssen Berücksichtigung finden. Landwirtschaftliche Nutzflächen dienen in erster Linie der Futter- und Lebensmittelproduktion. Daher sollte mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und weitestgehend vermieden werden, Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen. Um zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu vermeiden, ist bei der Errichtung von Gewerbe- und Industriegebieten zwingend zu prüfen, ob eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen möglich ist. Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. - Aus Sicht der Fachstelle Landwirtschaft ist das Vorhaben auf Vorranggebieten für die Landwirtschaft abzulehnen.	- Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. - Der Sachverhalt ist der im Fall der konkreten Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Bebauungsplanung zu behandeln. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Aktuell wirksame Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind von den Planungen nicht betroffen.
Stellungnahme zum Entwurf: - Ein Flächennutzungsplan stellt die bauplanerische Konzeption des gesamten Gemeindegebiets dar und veranschaulicht die geplante zukünftige Entwicklung des kommunalen Raumes. Das wesentliche Ziel des FNP ist nicht die Darstellung des aktuellen Zustandes. Vielmehr steht die zukünftige Nutzung der Gemeindeflächen im Fokus. Eine stetige Änderung des Flächennutzungsplanes, welche mit geplanten Bauvorhaben einhergeht, widerspricht dem Ziel der Aufstellung von Flächennutzungsplänen, nämlich einer Konstanz und Planungssicherheit über einen langen, zukünftigen Zeitraum. Der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen in allen Änderungsbereichen vor und 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. - Da die in der Stellungnahme vom 18.04.2024 geäußerten Bedenken bei der Aufstellung Änderung des FNP keinerlei Berücksichtigung gefunden haben, wird hier nochmals auf die Folgen des Flächenentzuges von	- Grundsätzlich ist dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten zu zustimmen, dass der Flächennutzungsplan die langfristige Entwicklung des Stadtgebietes vorbereiten soll. Wenn allerdings wesentliche Änderungen wie die Entscheidung der Firma INTEL für den Standort Eulenberg erst nach dem Abschluss des Planverfahrens für den Flächennutzungsplanes getroffen werden, erfordert dies ein Änderungsverfahren. Der wesentliche Flächenentzug ist im Bereich Stemmerberg mit ca. 200 Hektar vorgesehen. Dies entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes. Die darüber hinaus durch die Stadt vorgesehenen Gebietsentwicklungen wurden reduziert. Für die gewerbliche Entwicklung ist ein Flächenentzug von 14,6 Hektar und für die Wohnbauentwicklung von 21,67 Hektar vorgesehen. Dies ist erheblich. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch erheblich beeinträchtigt. - In der abschließenden Planfassung werden sie teilweise berücksichtigt.

Landwirtschaftsflächen hinweisen. – Die Landwirtschaft ist eine Schlüsselbranche im Wirtschaftskreislauf. Sie sichert die Ernährung einer immer größer werdenden Zahl von Menschen und liefert wertvolle Agrarrohstoffe für eine energetische und stoffliche Verwertung. Für die Landwirtschaft ist der Boden ein unersetzlicher Produktionsfaktor und er spielt für die wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe eine zentrale Rolle. Im Gegensatz zu anderen Produktionsfaktoren ist Boden nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit ihm zwingend notwendig. Aus diesem Grund muss eine Reduzierung von Flächenverlusten und ein hoher Schutz landwirtschaftlicher Flächen angestrebt werden. Die betroffenen Flächen sind wertvolle, fruchtbare Ackerböden mit hervorragenden Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen, sowie einer hohen biologischen Aktivität und Biodiversität. Aufgrund der Möglichkeit des Anbaus von anspruchsvollen Kulturen wie Weizen und Zuckerrüben mit überdurchschnittlich hohen Erträgen kommt solchen Ackerbaustandorten eine besondere Bedeutung zu. Solche ertragreichen Ackerstandorte müssen vor allem vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (zukünftig notwendige Steigerung der Flächenproduktivität) und des anstehenden Transformationsprozesses in der Landwirtschaft als wichtige Produktionsgrundlage erhalten bleiben. – Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 werden die ackerbaulich genutzten Flächen der Gemarkungen Domersleben, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Wanzleben und Bottmersdorf / Klein Germersleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Im 4. 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 ortsnahe Flächen nicht mehr ausgenommen. Laut Landesentwicklungsplan sind Vorranggebiete für die Landwirtschaft die Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. – Zu dem 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes hat das ALFF Mitte am 29.05.2024 Stellung bezogen und klargestellt, dass die bereits bestehenden Vorranggebiete für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft zu erhalten und zu erweitern sind. Es wurde empfohlen, dass Flächen mit einem überdurchschnittlichen Ertragspotential als Vorranggebiet im REP ausgewiesen werden, damit diese wertvollen Böden nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden können. Aufgrund von hohen natürlichen Ertragspotentialen des Bodens wird von einer langfristig ökonomischen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen, weshalb diese Gebiete der Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln zwingend vorzubehalten sind. – Die 1. Änderung des FNP steht damit in erheblichem Konflikt mit der überregionalen Planung. Die hier betroffenen Landwirtschaftsflächen sind zum einen für die regionale landwirtschaftliche Produktion und der damit verbundenen Ernährungssicherung und zum anderen für die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe auf dem europäischen Markt notwendig. – Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden fast 300 ha Ackerfläche ihrer eigentlichen Zweckbestimmung entzogen und anderen Nutzungen	– Die nebenstehenden Sachverhalte wurden in die Abwägung eingestellt. Es wurde erkannt, dass es sich um hochwertige landwirtschaftliche Böden handelt. An allen für eine gewerbliche Entwicklung der Stadt Wanzleben-Börde geeigneten Standorten sind hochwertige landwirtschaftliche Böden vorhanden, so dass die Stadt auf die Inanspruchnahme hochwertiger Böden für die gewerbliche Entwicklung angewiesen ist. Die Stadt Wanzleben-Börde hat einen erheblichen Nachholbedarf der Schaffung sozialversicherungspflichtig beschäftigter Arbeitsplätze. Während in der Stadt 6.123 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen, verfügt die Stadt nur über 3.282 Arbeitsplätze, 4.781 Beschäftigte pendeln aus der Stadt aus gegenüber 1.940 Einpendlern. (Stand Dezember 2023) Die Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen haben daher für die Stadt ein besonderes Gewicht. Weiterhin bildet die gewerbliche Wirtschaft die wesentliche Finanzbasis für den kommunalen Haushalt. Im Jahr 2022 betrugen die Einnahmen der Stadt Wanzleben-Börde aus der Gewerbesteuer ca. 3,7 Mio.EUR, die Landwirtschaft leistete durch die Grundsteuer A einen Finanzierungsbeitrag von ca. 0,63 Mio.EUR. Zur Finanzierung der gemeindlichen Aufgaben ist die Stadt auf eine angemessene gewerbliche Entwicklung angewiesen. – Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Vorranggebietsausweisung im Regionalen Entwicklungsplan 2006 für den Änderungsbereich 1 nicht mehr wirksam, da sie dem Landesentwicklungsplan widerspricht. Die Flächen der Änderungsbereiche 4, 5, 10, 11, 12, 13 und 14 sind als ortsnahe Flächen vom Vorrang ausgenommen. – Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan ist noch nicht verbindlich. Die im 4. Entwurf vorgesehenen Vorranggebiete sind noch keine Ziele der Raumordnung. Die Stadt Wanzleben-Börde hat die Herausnahme dieser Flächen aus dem Vorranggebiet gefordert. Diese sind für die Eigenentwicklung der Orte erforderlich und zu berücksichtigen. – Dies kann nicht erkannt werden. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Herausnahme der Änderungsbereiche 2, 3, 7, 9, 15 und 16 für die noch verbleibenden Änderungsbereiche eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. – Die Sachverhalte sind der Stadt Wanzleben-Börde bekannt. Die vorstehend dargelegten Zahlen der Finanzbasis des kommunalen Haushaltes
---	--

zugeführt werden. Die betroffenen Flächen stehen dann nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Wie bedeutsam der Erhalt von Landwirtschaftsflächen ist, wurde auch vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine deutlich. Hier hat die EU-Kommission beschlossen, dass die Mitgliedsstaaten die Vorgabe der Stilllegungsflächen von 4% ein Jahr aussetzen dürfen. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) hat daraufhin die Stilllegungspflicht von vier Prozent der Ackerfläche für das Antragsjahr 2024 ohne Prämienkürzung ausgesetzt. Dies belegt, wie notwendig Flächen zum einen für die regionale landwirtschaftliche Produktion und der damit verbundenen Ernährungssicherung und zum anderen für die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe auf dem europäischen Markt sind. Der Verlust jeglicher landwirtschaftlichen Betriebsfläche mindert die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaftlichen Unternehmen und kann existenzgefährdend sein. - Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust > 5% ist eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. V. 26.05.2000; Az.: 8S1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken.	verdeutlichen, welche Bedeutung die gewerbliche Entwicklung für die Stadt hat, so dass die Ursache für die Inanspruchnahme hochwertiger Böden für eine gewerbliche Entwicklung nicht in der Sorglosigkeit oder mangelnden Wertschätzung der Landwirtschaft durch die Stadt liegen. Der Bundes- und Landesgesetzgeber ist es, der durch die Steuergesetzgebung die Weichen in diese Richtung stellt. - Wie bereits angeführt, ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch kein Flächenentzug abzuleiten. Dieser Sachverhalt bedarf erst im Rahmen der Bebauungsplanung der Behandlung.
--	---

Inhalt der Stellungnahme Autobahn GmbH des Bundes	Stellungnahme der Stadt
- Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes betrifft die Bundesautobahn (BAB) A14 Richtungsfahrbahn Dresden von ca. Betriebs-km 198,0 bis ca. Betriebs-km 195,5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die mit der Ansiedlung der Firma Intel am Standort Eulenberg (westlich der AS Wanzleben) zu erwartenden neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen zu berücksichtigen. - Folgende straßenrechtliche Belange sind zu beachten: Der Lärmschutz für zukünftige Neubauten ist durch und zu Lasten des jeweiligen Bauherrn zu besorgen. Weitergehende Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes hinsichtlich Lärmschutzes sind gemäß § 42 Abs.1 Satz 2 BImSchG ausgeschlossen. - Folgende Einwendungen und Auflagen sind zu beachten: In den Änderungsbereichen 1 und 4, 12 und 13 befinden sich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. - Änderungsbereiche 4 (Erweiterung gewerbliche Baufläche – Ortschaft Hohendodeleben), 12 (Darstellung Wohnbaufläche südlich Magdeburger Str. im Osten von Hohendodeleben) und 13 (Verlagerung Wohnbauflächen): Die im "Änderungs-bereich 4, 12 und 13" liegende Ersatzmaßnahme G/A4 ist planfestgestellt und damit unantastbar. Sie darf weder beeinträchtigt, beseitigt noch überplant werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im "Änderungsbereich 4, 12 und 13" Gehölzstrukturen	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Sachverhalt ist gesetzlich geregelt. Er bedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanung keiner Behandlung. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist nicht zutreffend. Die Änderungsbereiche, die Gegenstand der vorliegenden Planung sind, sind in den Planausschnitten durch das Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes umgrenzt. Die planfestgestellte Maßnahme der G/A4 betrifft keinen Änderungsbereich. Sie befindet sich östlich der Änderungsbereiche 4 und 13 und umfasst

befinden. In der Regel stellen Gehölzstrukturen (Hecken und Feldgehölze, Bäume) gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA dar, dies gilt auch wenn diese noch nicht in das Naturschutzregister gemäß § 18 Abs.1 NatSchG LSA aufgenommen wurden. Gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten. Da sich die Flächen im Außenbereich entsprechend § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG befinden, stellt jede erhebliche Veränderung der Biotopie einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar. Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen der Genehmigung nach § 17 Abs.3 BNatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass das Straßenbegleitgrün entlang der Autobahn als Landschaftsmaßnahme zu verstehen ist. Ein Eingriff ist daher mit der UNB abzustimmen. Weiterhin wird betont, dass auch diese Maßnahmen bilanziert sind und ggf. eine Versiegelung oder Gehölzentnahme etc. ausgeglichen werden müssen. - Änderungsbereich 1 (gewerbliche Baufläche für Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz) Im "Änderungsbereich 1" befindet sich die E 3 (Sukzession/ungelenkt). Diese ist planfestgestellt und damit unantastbar. Sie darf weder beeinträchtigt, beseitigt noch überplant werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im "Änderungsbereich 1" Gehölzstrukturen befinden. In der Regel stellen Gehölzstrukturen (Hecken und Feldgehölze, Bäume) gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA dar, dies gilt auch wenn diese noch nicht in das Naturschutzregister gemäß § 18 Abs.1 NatSchG LSA aufgenommen wurden. Gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten. Da sich die Flächen im Außenbereich entsprechend § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG befinden, stellt jede erhebliche Veränderung der Biotopie einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar. Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen der Genehmigung nach § 17 Abs.3 BNatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde. - Mit Stellungnahme vom 25.04.2023 wurde zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung bereits die nachfolgende Auflage (Abteilung A 4, Naturschutz/Landschaftspflege) erteilt: "Innerhalb des Änderungsbereiches 1 (gewerbliche Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz) befindet sich die Ersatzmaßnahme E 3 (ungelenkte Sukzession), welche dem Bauvorhaben der BAB 14, VKE 4112 zugeordnet ist und vom Regierungspräsidium Magdeburg am 21.09.1994 planfestgestellt wurde. Diese Maßnahme darf durch geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend § 9 Abs.6 BauGB ist die Maßnahme E 3 in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde nachrichtlich als Kompensationsmaßnahme in die Planzeichenerklärung nach PlanZV zu übernehmen. Die digitalen Daten zur Kompensationsmaßnahme können bei der Autobahn GmbH des Bundes angefordert werden." Die Auflage wurde im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt. Es wird um Beachtung gebeten. Ferner sind alle übrigen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde der vorhandenen Kompensationsmaßnahmen der Autobahn GmbH des Bundes nachrichtlich zu übernehmen.	lineare Bepflanzungen an der Kreisstraße K1123. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im vorliegenden Änderungsverfahren. - Die Maßnahme E3 befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches 1 entlang des Seerennengrabens und des Faulen Seerennengrabens. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Dies entspricht dem hergestellten Ergebnis der Planfeststellung. - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geben Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren ab, die durch die Stadt geprüft und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen berücksichtigt werden. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die planfestgestellten Maßnahmen nicht erkennbar beeinträchtigt. Vielmehr wird die bereits umgesetzte Maßnahme im Änderungsbereich 1 durch die Darstellung einer Grünfläche berücksichtigt. Diese Darstellung wurde mit der für die Fläche zuständigen Behörde, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Bundesforstbetrieb nördliches Sachsen-Anhalt abgestimmt. Die planfestgestellten Maßnahmen des Ausbaus der Bundesautobahn A14 sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vollständig umgesetzt. Die Zuständigkeit für diese Flächen liegt daher nicht mehr bei der Autobahn GmbH des Bundes sondern bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Sie werden in der planfestgestellten und realisierten Nutzung dargestellt. Für umgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sieht die Planzeichenverordnung keine gesonderte Kennzeichnung vor. Die Darstellung als
---	--

– Die Erschließung der Baubereiche hat über das nachgeordnete Straßennetz zu erfolgen. Einrichtungen der Bundesautobahnen, wie z.B. Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen, dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Sämtliche Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der Autobahn zu erfolgen. Baustellenverkehr, Schacht- und Pflanzarbeiten oder anderweitige Arbeiten im Bereich der 40 Meter-Anbauverbotszone sind vorher mit der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost, abzustimmen, da in diesem Bereich das Fernmeldekabel der Bundesautobahn außerhalb des Straßengrundstücks der Autobahn verläuft. Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist geregelt abzuleiten. Der Autobahn dürfen von den versiegelten Flächen keine Niederschlagswasser zufließen.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft beinhaltet nur Flächen für zukünftig umzusetzende, nicht aber für hergestellte Maßnahmen. Eine Darstellung oder nachrichtliche Übernahme in der planfestgestellten Nutzung entspricht daher dem Anliegen der Flächennutzungsplanung. – Die Sachverhalte betreffen nicht die zur Abstimmung vorgelegten Änderungsbereiche, die nicht an Bundesautobahnen angrenzen und nicht die Anbauverbotszonen berühren.
---	--

Inhalt der Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales	Stellungnahme der Stadt
– Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA): Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB wurden zum Entwurf, Stand Mai 2024, landesplanerische Hinweise (Schreiben vom 24.07.2024) abgegeben. In Auswertung dieser Hinweise und im Ergebnis der gemeinsamen Besprechung mit der Stadt und dem Planungsbüro am 06.08.2024 erfolgte eine Überarbeitung der Flächennutzungsplan-Unterlagen. Die geplanten Änderungsbereiche 2 und 3 (gewerbliche Bauflächen in Wanzleben) sowie die Änderungsbereiche 7, 9, 15 und 16 (Wohnbauflächen in Schleibnitz, Wanzleben, Klein Wanzleben /Remkersleben und Stadt Seehausen) werden nicht Bestandteil der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde sein. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die 11 Teilbereiche 1, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 und 17. Nach Prüfung dieser Unterlagen ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme. Dieser raumordnerischen Entscheidung liegen die Ergebnisse der durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales beauftragten und die CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH erarbeiteten Demografiestudie "Auswirkungen von Industrieansiedlungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts" vom Januar 2024 zugrunde. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass für den Fall die der Demografiestudie zugrunde gelegten Entwicklungen im Zusammenhang mit der Intel-Großansiedlung nicht eintreten sollten, der Flächennutzungsplan hinsichtlich des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs an die tatsächliche Entwicklung anzupassen ist. – Landesplanerische Feststellung: Der Bauleitplanung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Es werden allerdings Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP Magdeburg 2006) berührt. – Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß § 3 Abs.1 Nr.6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen: Planungen	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Den Anregungen aus der Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde gefolgt indem die Änderungsbereiche 2, 3, 7, 9, 15 und 16 nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.

einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Bei der geplanten 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde handelt es sich insbesondere aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Änderungsbereiche sowie der Ziele und Zwecke der Planung, welche die städtebauliche Entwicklung des Kommune für einen mittelfristigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 festlegen und steuern soll, um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die vorgesehenen umfangreichen Bauflächendarstellungen wirken sich nicht nur unwesentlich auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen aus. – Begründung der landesplanerischen Feststellung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt. Der LEP-LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Auf die nachfolgenden Hinweise zum Aufstellungsverfahren wird verwiesen. Für das Plangebiet ist der REP Magdeburg, der nach Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder am 01.07.2006 wirksam geworden ist, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung. Ausgenommen sind die Festlegungen zur Windenergienutzung. Diese Regelungen zur Nutzung der Windenergie wurden mit rechtskräftigem Urteil vom 18.11.2015 durch das Obergericht Magdeburg (OVG 2L1/13) für unwirksam erklärt und sind nicht mehr anzuwenden. Auf der Ebene der Regionalplanung weiterhin maßgebend ist der mit Veröffentlichung am 16.04.2024 wirksam gewordene Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" (STP ZO Magdeburg). Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der REPs an die Ziele der Landesplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellt zurzeit einen neuen REP für die Planungsregion Magdeburg auf, um insbesondere den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf des REPs der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV06/2024) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs des REPs der	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.04.-31.05.2024 statt. Der vorliegende Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. - Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist grundsätzlich in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen. - Das Kapitel 5.4 wird mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV07/2022) aus dem Gesamtplan herausgelöst und mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV08/2022) als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht weitergeführt. - Die Ortschaft Wanzleben wurde im STP ZO Magdeburg unter Ziffer Z 4.1.13 als Grundzentrum festgelegt. Grundzentrum ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet des Ortes einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes erfolgt in der Festlegungskarte 2.3.16 des STP ZO Magdeburg. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in dem sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1 Z26). - Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan Wanzleben-Börde beinhaltet die Änderung von 11 Teilbereichen, die sich auf Darstellungen neuer Wohn- und gewerblicher Bauflächen im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Intel am Standort Eulenberg der Landeshauptstadt Magdeburg beziehen und damit begründet werden, dass sich durch die Entscheidung der Firma Intel für die Ansiedlung ihrer Halbleiterproduktionsstätte am Standort Eulenberg der Landeshauptstadt Magdeburg veränderte Rahmenbedingungen ergeben haben. Der Standort Eulenberg wurde gemeinsam mit Gebietsteilen der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Sülzetal im LEP-LSA 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. Ausgehend von der geplanten Ansiedlung einer Halbleiterproduktionsstätte am Standort Eulenberg der Landeshauptstadt Magdeburg und der Entwicklung des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben) ist – wie bereits ausgeführt - durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales die Demografiestudie beauftragt und durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH umgesetzt worden. Die Studie ist zum einen für die im	- Die Regionalen Planungsgemeinschaft wurde im Verfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

Untersuchungsbereich befindlichen Kommunen wichtige Planungsgrundlage für Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, in denen eine Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfsermittlung erforderlich wird. Zum anderen ist sie für die oberste Landesentwicklungsbehörde maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die ihr obliegenden landesplanerischen Abstimmungsprozessen v.g. kommunaler Bauleitplanverfahren. Die Ergebnisse der Demografiestudie des Landes stellen eine Fortschreibung der 7.Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt für die einbezogenen Kommunen dar und sind bei den weiteren Planungen der Kommunen zu berücksichtigen. Das Basisjahr der zugrundeliegenden Prognose ist das Jahr 2022. Ausgehend davon werden die Entwicklungen bis zum Jahr 2050 prognostiziert. Im Rahmen des Flächennutzungsplan sind die Prognosewerte bis zum Jahr 2035, dem Planungshorizont des Flächennutzungsplanes, relevant. Im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplan hat die Stadt Wanzleben-Börde den Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2035 überprüft, da die Bestandszahlen der Einwohner im Jahr 2022 von den Prognosewerten im wirksamen Flächennutzungsplan abweichen. Dazu hat die Stadt Wanzleben-Börde die Demografiestudie ausgewertet, in Bezug auf Wanderungsbewegungen aktualisiert und im Ergebnis festgestellt, dass im Wanderungszeitraum 2019–2023 218 Personen mehr nach Wanzleben-Börde gezogen sind. Aufbauend auf diesem positiven Wanderungssaldo hat die Stadt Wanzleben-Börde die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2035 angepasst und den Bedarf an weiteren Wohnraum ermittelt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechen dem Bedarf des Grundzentrums Wanzleben und dem örtlichen Bedarf der Ortschaften Hohendodeleben und Domersleben, der hauptsächlich auf der geplanten Groß-ansiedlung der Firma Intel und den damit verbundenen weiteren gewerblichen Entwicklungen in den Kommunen Sülzetal (Bebauungsplan "Über den Springen") und Wanzleben-Börde (Gebiet Stemmerberg) basiert. Sollte die gewerbliche Entwicklung nicht in dem Maße eintreten, dann sind die ausgewiesenen Wohn- und gewerblichen Bauflächen anhand des sodann tatsächlich bestehenden Bedarfs zu überprüfen. Die Entwicklung der Wohnbauflächen sollte sich an der gewerblichen Entwicklung orientieren. – Die Stadt Wanzleben-Börde weist eine gewerbliche Baufläche für den Bereich Stemmerberg südöstlich von Schleibnitz als Bestandteil des im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 3.1 Z57 ausgewiesenen Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industrieansiedlung Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen, Wanzleben aus (Änderungsbereich 1). Der Änderungsbereich 1 liegt innerhalb des im LEP-LSA 2010 festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft "Magdeburger Börde" (LEP-LSA 2010 G122 Nr.2) und innerhalb des im REP Magdeburg unter Ziffer 5.3.2.1 festgelegten Vorranggebietes für die Landwirtschaft Nr.I "Teile der Magdeburger Börde". Grundsätzlich stünde das Vorranggebiet für Landwirtschaft als Ziel der Raumordnung der Planung entgegen, da Ziele der Raumordnung bei der Planaufstellung zu beachten sind (§ 1 Abs.4 BauGB). Im vorliegenden Fall greift allerdings die Überleitungsvorschrift § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan, wonach die Regionalen Entwicklungspläne solange fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde widerspricht Z57	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	---

dem im REP Magdeburg festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Entwicklung des Vorrangstandortes, mit der Zielfestlegung wettbewerbsfähige große Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten, ist mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft grundsätzlich nicht vereinbar. In Bezug auf die fehlende räumliche Abgrenzung des Vorrangstandortes wird eingeschätzt, dass aus der Bezeichnung des Vorrangstandortes für übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen "Magdeburg/Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben)" der Flächenbezug unmittelbar ableitbar ist. Dieser Flächenbezug wird auch im Hinblick auf grundlegende Standortkriterien, wie besondere Lagegunst des Standortes, d.h. unmittelbarer Anschluss an das Autobahnnetz ohne Ortsdurchfahrten gewährleistet. – Der Änderungsbereich 4 weist eine gewerbliche Baufläche in der Ortschaft Hohendodeleben aus. Diese gewerbliche Baufläche dient der Deckung des Flächenbedarfs der in der Stadt Wanzleben-Börde bereits ansässigen Gewerbebetriebe. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Anbindung an die Bundesautobahn A14 ohne Querung von Ortschaften soll dieses Gebiet als Gewerbegebietentwicklung des zentralen Ortes Wanzleben entwickelt werden. Gemäß Ziffer 2.1 des LEP-LSA 2010 ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich. Gemäß Ziel Z59 des LEP-LSA 2010 haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (LEP-LSA 2010 Z60). Bei der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, das vollständig ausgelastet ist. In der Begründung des Flächennutzungsplanes ist nachgewiesen worden, dass die Flächenneuausweisung sowohl der Deckung des örtlichen als auch des zugestandenen grundzentralen Gewerbeflächenbedarfs dient. Damit wird eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. – Die folgenden geplanten Bauflächendarstellungen berühren Grundsätze der Raumordnung gemäß LEP-LSA 2010 und REP Magdeburg 2006. Die Änderungsbereiche 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 17 liegen innerhalb des im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 4.2.1. ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft "Magdeburger Börde". Die Änderungsbereiche 5 und 17 liegen innerhalb des im REP Magdeburg 2006 unter Ziffer 5.7.1.2 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft "Magdeburger Börde". 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-LSA 2010, Z129). In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmtem raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen (Ziffer 4 LEP-LSA 2010). Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, die gemäß § 4 Abs.1 Nr.1 ROG der Abwägungs- und Ermessensentscheidung der	– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. – Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. Die Ortslagen der Börde weisen traditionell aufgrund der guten Böden eine höhere Siedlungsdichte auf, weshalb innerörtliche Verdichtungen kaum möglich sind. Die Stadt ist daher zur Deckung des Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen darauf angewiesen, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Auch bei dem zu berücksichtigenden höheren Gewicht der Erhaltung landwirtschaftlicher Böden bewertet die Stadt die Bereitstellung von Bauflächen für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Orte als überwiegenden Belang.
--	---

Gemeinde unterliegen. In Anwendung von § 1 Abs.7 BauGB hat die Gemeinde eigenständig abzuwägen/ zu entscheiden, ob den Grundsätzen der Raumordnung, entsprechend des jeweiligen Gewichtes, ausreichend Rechnung getragen wurde. Der öffentliche Belang muss vom Grundsatz her in eine ergebnisoffene Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB eingestellt werden, in der alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Im Rahmen dieser Abwägung ist das Gewicht jedes Belangs angemessen zu berücksichtigen. - Hinweis zum Verfahren der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes: Der erste Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, für den das Beteiligungsverfahren öffentlicher Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs.2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs.5 LEntwG LSA im Zeitraum vom 29.01.2024 bis einschließlich 12.04.2024 stattgefunden hat, umfasst folgende Planunterlagen: Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunkttraum für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	---

Inhalt der Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft	Stellungnahme der Stadt
- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs.4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, der Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung hat in der Sitzung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV11/2023) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 28.07. bis 01.09.2023 beschlossen. In der Sitzung der Regionalversammlung am 13.03.2024 hat diese des Weiteren mit Vorlage RV06/2024 eine erneute Auslegung zum 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (16.04.2024) sowie auf der Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft bekannt gegeben. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung erfolgte vom 29.04.-31.05.2024. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs.1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" (STP ZO) wurde durch die	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise zum Sachstand der Regionalplanung wurden in der Begründung aktualisiert.

Regionalversammlung in der Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss RV07/2023) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde sowie durch die öffentliche Bekanntmachung wird dieser als Satzung rechtswirksam. Am 13.03.2024 hat die Regionalversammlung über die Erfüllung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde vom 16.10.2023 zum STP ZO beschlossen (RV03/2024). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 16.04.2024 des Landes Sachsen-Anhalts. Im Anschluss an die Bekanntmachung handelt es sich nicht mehr um einen in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan. In der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese mit Vorlage RV07/2022 beschlossen, ihren Beschluss zur Vorlage RV04/2010 vom 03.03.2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist. Ebenfalls in der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV08/2022 die Aufstellung eines sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht für das Gebiet der RPM und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs.1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs.2 i.V.m. § 2 Abs.4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der RPM. - Die Stadt Wanzleben-Börde ist im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" (STp ZO) als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (STp ZO, Z4.1-8). - In den Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf Flächenausweisungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig (STp ZO, Z4-3). Neben insbesondere der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der sich verändernden Haushaltsstruktur und der derzeitigen Bausubstanz können je nach Sachlage weitere Kriterien zur Untersuchung der Eigenentwicklung im Rahmen der Einzelfallprüfung herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den vorgenannt dargestellten Kriterien kann die Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Nähe zu einem zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum, gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde (STp ZO, G4-4). - 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. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
--	--

behaupten zu können (4.Entwurf REP MD, Z5.1-1). Darüber hinaus hat die Stadt Wanzleben-Börde eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum (STp ZO, G4.1.3). - Die Stadt Wanzleben-Börde ist im 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Dieser Standort ist mit dem Ziel (Z5.1-2) zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten. - Kartenhinweise: Für eine bessere Verortung der Vorhabenflächen wäre eine Flächennummerierung in der Karte wünschenswert. - Gewerbeflächen Stadt Wanzleben-Börde: Der Änderungsbereich 1 mit einer Größe von 215 ha ist als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe (4.Entwurf REP MD, Z5.1-2) festgelegt. Dieser Standort ist mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten. Demnach ist die Planung mit den in Aufstellung befindliche Erfordernisse des 4.Entwurfes REP MD vereinbar. - Der Änderungsbereich 2 mit einer Größe von ca. 10 ha befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"), womit der Mehrbedarf an Fläche weiterhin nicht mit den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD vereinbar ist. Es bestehen aktuell keine konkreten Nachfragen. Diese sollten nachgewiesen und der RPM erneut vorgelegt werden. - Der Änderungsbereich 3 mit einer Größe von ca. 7 ha befindet sich teilweise in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Es sollte geprüft werden, ob die anliegende mit Photovoltaikfreiflächenanlagen bebaute Gewerbefläche zurückentwickelt bzw. als Sonderbaufläche Solar ausgewiesen werden könnte. Da die Stadt Wanzleben-Börde diese Fläche aber weiterhin als gewerbliche Fläche darstellt, diese Fläche aber nicht der Bedarfsanalyse als zukünftig zu nutzende gewerbliche Fläche einbezieht, ist nicht nachgewiesen, ob die Fläche dem Eigenbedarf dient. Eine redaktionelle Änderung der Fläche ist seitens der RPM zwar vorstellbar, der konkrete Bedarf für die Ausweisung der Gewerbefläche seitens des Investors sollte jedoch nachgewiesen und der RPM erneut vorgelegt werden. - Der Änderungsbereich 4 mit einer Größe von ca. 15 ha befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Es ist eine Erweiterungsfläche für das bereits bestehende und vollkommen ausgelastete Gewerbegebiet. Es besteht jedoch ein Bedarf an Flächen durch die Firmen Breithaupt und Philipp GmbH und Baumaschinen und Kranservice GmbH. Es sollte jedoch nachgewiesen werden, dass es sich um den tatsächlichen Bedarf der ortsansässigen, genannten Firma handelt. Es sollte ebenso geprüft werden, ob ausgleichsweise nicht genutzte Gewerbeflächen in anderen OT zurückgenommen werden können. Für das Plangebiet existiert bereits ein Vorentwurf eines Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben (Stand Juli 2024). Eine Stellungnahme seitens der RPM erfolgt separat.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - In der Übersichtskarte auf dem Plan sind die Änderungsbereiche nummeriert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Änderungsbereich 2 aus dem Verfahren ausgegliedert. - In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Änderungsbereich 3 aus dem Verfahren ausgegliedert. Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, wenn dies nicht ausgeschlossen wurde. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind gewerbliche Nutzungen, die das Gewerbegebiet belegen. Es steht damit für andere gewerbliche Nutzungen nicht zur Verfügung. - Der tatsächliche Bedarf der Firmen wurde gegenüber der obersten Landesentwicklungsbehörde nachgewiesen, so dass für dieses Gebiet eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt wurde. Der Projektentwickler hat gegenüber der Stadt Anfragen der Firma Karlowsky fashion, Breithaupt und Philipp GmbH und Baumaschinen und Kranservice GmbH vorgelegt. Besonders dringend ist die Anfrage der Karlowsky fashion, die kurzfristig 10.000-15.000 m² Hallenfläche benötigt. Die Firma Karlowsky fashion ist ein führender Hersteller hochwertiger Berufsbekleidung für die Spitzengastronomie, Hotellerie, Gesundheitswesen und Pflege in Sachsen-Anhalt. Das Unternehmen ist im Gewerbegebiet Hohendodeleben ansässig. Die Stadt Wanzleben-Börde beabsichtigt den Standort Hohendodeleben als Gewerbestandort des zentralen Ortes Wanzleben zu entwickeln. Gemäß Punkt 2.1. Abs.3 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich großflächiger Einzelhandel) im gesamten Gebiet
---	---

- Der Änderungsbereich 5 in Klein Wanzleben (Gewerbegebiet Hofbreite) befindet sich innerhalb des regional bedeutsamen Vorrangstandortes für Industrie und Gewerbe (4.Entwurf REP MD, Z5.1-4, Nr.6 "Klein Wanzleben"). Die Vorhabenplanung steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD nicht entgegen. - Der Änderungsbereich 17 in Dreileben mit einer Größe von ca. 5 ha befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Es besteht eine konkrete Planung seitens der Bühring Maschinenbau GmbH im Sinne des Ziels 4-3 (STp ZO). Es sollte jedoch geprüft werden, ob nicht genutzte Gewerbeflächen in anderen OT zurückgenommen werden können, um einen Ausgleich zu erzielen und ob eine Überplanung des im Norden angrenzenden Standortes tatsächlich nicht möglich ist. - Wohnflächen Klein Wanzleben / Remkersleben: Für den Änderungsbereich 6 wurden keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen. Die Vorhabenplanung steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD nicht entgegen. - Der Änderungsbereich 15 mit einer Größe von ca. 3 ha für 30 Einfamilienhäuser befindet sich außerhalb des ZOK und in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Im Westen von Klein Wanzleben befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Es sollte daher alternativ geprüft werden, ob eine Ausweisung im Vorranggebiet nötig ist. Eine Ausweisung des Gebietes sollte abhängig von der zukünftigen Auslastung der Erweiterung des Gewerbegebietes Hofbreite in Klein Wanzleben gemacht werden. Es bestanden bereits in der Vergangenheit Planungsabsichten für das Gebiet, jedoch wurde der Bebauungsplan nicht rechtskräftig. Es wird von einer zurückgehenden Einwohnerentwicklung ausgegangen, welche den Bedarf von zusätzlichen sieben Haushalten, bezogen auf die geplanten 30 Einfamilienhäusern entgegensteht.	der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Wanzleben-Börde hat die Standorte im Südosten von Wanzleben zurück gestellt. Diese erfordern erst die Herstellung der Ortsumgebung Wanzleben, um attraktiv für eine Ansiedlung für Gewerbebetriebe zu sein. Der Planung in Hohendodeleben stehen weder Ziele noch Grundsätze der Raumordnung entgegen, da in Aufstellung befindliche Ziele sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind. Die Voraussetzungen gemäß Punkt 2.1. Abs.3 des Landesentwicklungsplanes sind somit gegeben. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Ein Vorranggebiet ist für die Fläche aktuell nicht wirksam, sondern ein in Aufstellung befindliches Ziel. Es handelt sich hier um eine flächenneutrale Änderung, bei der im Gegenzug die westlich angrenzende, bisher vorgesehene Erweiterungsfläche zurückgenommen wird. Die Stadt Wanzleben-Börde hatte die Planungsabsicht der Veränderung des Erweiterungsgebietes der Firma Bühring bereits im Rahmen der Abstimmung des 3.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes vorgetragen. Dem wurde aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht gefolgt. Die Firma Bühring Maschinenbau GmbH entstand aus der 1935 in Dreileben gegründeten Firma Welger Maschinenbau. Die vorhandenen Betriebsgebäude wurden nach 2003 neu errichtet. Der Standort ist damit vorgegeben. Die Erweiterung ist eine Eigenentwicklung, der auch durch die Regionalplanung am Standort Dreileben Raum zu geben ist. Die Eingrenzung eines sich dynamisch entwickelnden Standortes mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft, wird der zu gewährleistenden Eigenentwicklung der Ortschaften, denen Alternativen offen stehen müssen, nicht gerecht. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Erweiterung des Änderungsbereiches 15 wurde aus dem Verfahren ausgegliedert.
--	--

- Stadt Seehausen: Der Änderungsbereich 16 mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich außerhalb des ZOK und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, G6.2.1-8, Nr.3 "Magdeburger Börde"). 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 (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-3). Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, d.h. Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs.1 Nr.3 Raumordnungsgesetz). Grundsätze der Raumordnung sind nach § 4 Abs.1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht). Das Vorhabengebiet schließt an ein bereits im FNP ausgewiesenes Wohnbaugebiet an, welches jedoch noch nicht bebaut ist. Dieses ist um ein Wesentliches größer. Darüber hinaus ist eine neue Erschließung erforderlich, welche laut Aussage des Trink- und Abwasserbandes Börde mit einem erhöhten Aufwand betrieben werden müsste. Darüber hinaus kann eine zusätzliche Erweiterung aufgrund der angegebenen sinkenden Bevölkerungsentwicklung nicht nachvollzogen werden. Neben insbesondere der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der sich verändernden Haushaltsstruktur und der derzeitigen Baubsubstanz können je nach Sachlage weitere Kriterien zur Untersuchung der Eigenentwicklung im Rahmen der Einzelfallprüfung herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den vorgenannt dargestellten Kriterien kann die Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Nähe zu einem zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum, gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde (STp ZO, G4-4). Das nächstgelegene Grundzentrum die Stadt Wanzleben-Börde ist ca. 30 Autofahrminuten entfernt. Eine Anbindung an den schienengebundenen Personalverkehr besteht nicht. - Wanzleben-Börde: Der Änderungsbereich 7 (Schleibnitz) mit einer Größe von ca. 9 ha befindet sich außerhalb des ZOK und in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.1 "Teile der Magdeburger Börde"). Es befindet sich eine ausgewiesene, zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch unbebaute Wohnbaufläche südlich angrenzend daran. Hier wird empfohlen, die Auslastung des Gebietes abzuwarten und ggf. abschnittsweise auszuweisen. Eine Ausweisung der Fläche für die Schaffung von temporären Wohnraum ist nicht vereinbar. - Für den Änderungsbereich 8 mit einer Größe von ca. 1,5 ha (15 Einfamilienhäuser) liegt bereits eine positive Stellungnahme vor (Bebauungsplan "Am Festplatz II"). - Der Änderungsbereich 9 mit einer Größe von ca. 2,8 ha befindet sich im ZOK der Stadt Wanzleben-Börde und steht nicht mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft in Konflikt. Die Vorhabenplanung steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD entgegen. - Für den Änderungsbereich 10 mit einer Größe von 2,45 ha bestehen keine Konflikte mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.1 "Teile der Magdeburger Börde"). Die Vorhabenplanung steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD nicht entgegen.	- Die Erweiterung des Änderungsbereiches 16 wurde aus dem Verfahren ausgegliedert. - Der Änderungsbereich 7 wurde aus dem Verfahren ausgegliedert. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Änderungsbereich 9 steht den Zielen des ökologischen Verbundsystems entgegen. Deshalb wurde auf diesen Änderungsbereich verzichtet. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.
---	--

- Der Änderungsbereich 11 befindet sich außerhalb der Abgrenzung des ZOK sowie in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Das Plangebiet ist mit ca. 9 ha für 86 Einfamilienhäuser sehr groß. Es sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt. Bei direkten Bauanfragen sollte das Gebiet abschnittsweise einwickelt werden, da die Entwicklung der Intel-Ansiedlung schrittweise erfolgen soll. - Hohendodeleben: Der Änderungsbereich 12 befindet sich außerhalb der Abgrenzung des ZOK sowie in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Das Vorhabengebiet ist mit ca. 8 ha für 71 Einfamilienhäuser sehr groß. Das Gebiet grenzt direkt an die Fläche des Änderungsbereiches 4 an. Bei konkreten Bauanfragen könnte das Gebiet abschnittsweise einwickelt werden. - Der Änderungsbereich 13 steht den in Aufstellung befindlichen Erfordernissen des 4.Entwurfes REP MD nicht entgegen. - Domersleben: Der Änderungsbereich 14 ist ca. 2 ha groß und grenzt an eine bestehende Wohnbebauung an. Das Gebiet ist bereits teilweise erschlossen. Der Änderungsbereich 14 befindet sich außerhalb der Abgrenzung des ZOK sowie in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). - Zusammengefasst ergibt sich ein Flächenverbrauch von ca. 260 ha, welcher auf überwiegend landwirtschaftlicher Fläche geplant ist und damit dauerhaft wertvolle Böden für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion entzogen werden. Es handelt sich dabei überwiegend um hochwertige landwirtschaftliche Flächen der "Magdeburger Börde", welche als Vorranggebiete festgelegt wurden (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde"). Boden stellt eine nicht vermehrbare Ressource dar. Die Flächengröße von Deutschland beträgt 357.111,91 km². Der Anteil der Tschernoseme der mitteleuropäischen Trockengebiete, die aus Löss gebildet wurden, beträgt, bezogen auf die Flächengröße der Bundesrepublik Deutschland, ca. 0,99%, was damit einem Flächenanteil von ca. 3.541,2 km² entspricht (Bodenarten der Böden in Deutschland, Bericht über länderübergreifende Auswertungen von Punktinformationen im Fachinformationssystem Bodenkunde der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Bodenkunde, 2007). Diese Böden sind besonders fruchtbar und gehören zu den Hohertragsböden. Die Region Magdeburg trägt damit eine	- Die Lage außerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes ist unbeachtlich, da für das Gebiet ein Eigenbedarfsnachweis erbracht wurde. Dieser ist nicht an die Lage innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes gebunden. Es ist zutreffend, dass aufgrund der Größe von 8,63 Hektar die Anzahl von 86 Einfamilienhäusern zu gering angesetzt wurde. Die Anzahl der für den Änderungsbereich bilanzierten Einfamilienhäuser wurde auf 100 Wohnungen geändert. - Für dieses Gebiet wurde die Anzahl der bilanzierten Einfamilienhäuser erhöht. Das Gebiet hat eine Größe von 7,12 Hektar und wurde für 84 Einfamilienhäuser vorgesehen. Grundsätzlich ist für dieses Gebiet eine abschnittsweise Inanspruchnahme vorgesehen. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - In Hohendodeleben und in Domersleben befinden sich Grundschulen und Kindertagesstätten, die saniert wurden. Beide Orte weisen eine große Nähe zum Standort Eulenberg auf. Auf Grundlage des Gravitationsmodells, dass die CIMA ihrer Prognose zugrunde gelegt hat, ist für beide Orte ein erheblicher Anteil des Einwohnerzuwachses aus der Ansiedlung von INTEL zu bilanzieren. Für die Stadt Wanzleben-Börde ist es ein wesentliches Ziel die Grundschulstandorte zu erhalten. Deshalb ist es sachgerecht, den Einwohnerzuwachs, der nach dem Gravitationsmodell auf diese Ortsteile entfällt, in den Ortschaften Domersleben und Hohendodeleben anzusiedeln. Es kann nicht Ziel der Entwicklung sein, wenn trotz eines erheblichen Bedarfes an Wohnbauflächen die Entwicklung der Ortslagen so beschränkt wird, dass Schulschließungen in unmittelbarer Nähe des INTEL-Standortes erforderlich werden. Dies ist nicht mit der sachgerechten Verwendung öffentlicher Mittel und einer geordneten Raumplanung vereinbar. In Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde daher an diesen Planungen festgehalten. - Der Flächenentzug wird zum überwiegenden Teil durch den Standort Stemmerberg verursacht. Die Frage, warum auf diesen Böden ein Standort mitinsgesamt 600 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehen wird, ist nicht an die Stadt Wanzleben-Börde zu richten. Dies bedarf im vorliegenden Verfahren keiner Behandlung. Die Stadt Wanzleben-Börde verhält sich mit der Entwicklung dieses Großstandortes zurückhaltend, sie sieht jedoch auch eine erhebliche Chance für die Entwicklung der gesamten Region. Die Regionale Planungsgemeinschaft vermittelt den Eindruck, dass der Entzug von über 200 Hektar landwirtschaftlicher Fläche allein den Planungen der Stadt Wanzleben-Börde anzulasten ist. Der Entzug von über 200 Hektar landwirtschaftlicher Fläche im Bereich Stemmerberg wird bereits durch den Landesentwicklungsplan vorgesehen.
--	--

besondere Verantwortung für den Schutz dieser Böden. Im Sinne der Vorsorge für zukünftige Generationen werden daher Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt, dabei spielen insbesondere Aspekte des Bodenschutzes der hochwertigsten Böden eine Rolle. - Die Maßgabe des § 1a BauGB (sog. "Bodenschutzklausel") gilt es einzuhalten. Diese sieht vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Böden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung in den Vordergrund gestellt werden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. - Die Änderungsbereiche Nr.2,3,4,7,11,12,14,15 und 17 befinden sich auf den genannten Flächen und somit im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs.2 ROG. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für sie besteht gemäß § 4 Abs.1 ROG eine Beachtenspflicht. - Die Ausweisung von Gewerbeflächen ohne die Benennung von ansiedlungswilligen Firmen ist insbesondere in den nicht zentralen Orten nicht mit dem unter Z4-3 festgelegten Eigenbedarf vereinbar. Darüber hinaus wird aufgrund der freien Flächen für die geplante Intel-Ansiedlung (Änderungsbereich 1) an der Erforderlichkeit an zusätzlichen Gewerbeflächen gezweifelt. Auch im Hinblick darauf, dass ebenso die Gemeinde Sülzetal Gewerbeflächen ausweisen wird. - Bei der Ausweisung an Wohnbauflächen wird die nun vorliegende Intel-Studie mit berücksichtigt. Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Zuzüge aufgrund der Intel-Ansiedlung wird ein Großteil auf die Landeshauptstadt Magdeburg entfallen. Mehr als 70 % der zuziehenden Arbeitskräfte werden dort eine Wohnung suchen. Bis 2029 sollen detaillierte Informationen zum geplanten Beschäftigungsaufbau vorliegen (CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Januar 2024). Bis dahin kann lediglich mit Prognosen gerechnet werden. Diese geht von einem prognostizierten Zuwachs von 433 Einwohnenden bis zum Jahr 2030 und 877 Einwohnenden bis zum Jahr 2035 aus. Da mit einem stufenweisen Zuzug ausgegangen wird, sollte auch bei der Ausweisung von Wohnbauflächen abschnittsweise und angepasst an den tatsächlich eintretenden Bedarf ausgewiesen werden. Teilweise sind bereits ausgewiesene Wohnbauflächen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht ausgelastet. - Die Stadt Wanzleben-Börde rechnet zudem in ihrer Prognose ausschließlich mit den maximalen Ausbauzielen der 4. Ausbauphase der Intel-Ansiedlung, welche erst 2039 erreicht werden sollen. Dies ist für die Ermittlung des kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs nicht zwingend erforderlich, eine maximale Flächensicherung ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig. - Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Gesamtvorhaben zum derzeitigen Zeitpunkt nur teilweise vereinbar. - Die genannten Bedarfsnachweise sind der RPM erneut vorzulegen.	- Dies wurde berücksichtigt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Innenentwicklungspotenziale untersucht und soweit diese im Planungszeitraum zur Verfügung stehen könnten auch genutzt. - Der Sachverhalt trifft nur auf den Änderungsbereich 2 zu. Alle anderen Änderungsbereiche befinden sich im Bereich des Vorranggebietes des 4. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes, eines in Aufstellung befindlichen Zieles der Raumordnung. Ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung ist gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 und 4a ROG ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, dass gemäß § 4 Abs.1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung lösen keine Beachtenspflicht aus. - Hierzu ist auf die konkret benannten Erweiterungsabsichten in den Änderungsbereichen 4 und 17 hinzuweisen, die durch die oberste Landesentwicklungsbehörde als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet wurden. - Die INTEL-Studie der CIMA wurde der Bedarfsberechnung zu Grunde gelegt. Auch die Stadt Wanzleben-Börde erachtet eine abschnittsweise Inanspruchnahme der Flächen als sinnvoll. Dies ist ein Sachverhalt, der in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist. - Der Flächennutzungsplan stellt nicht auf die mittelfristigen, sondern auf den langfristigen Bedarf ab. - Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. - Die Bedarfsnachweise wurden mit der zuständigen obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt.
---	---

- Aufgrund der bestehenden Konflikte mit Vorranggebieten für Landwirtschaft (4.Entwurf REP MD, Z6.2.1-2, Nr.I "Teile der Magdeburger Börde") werden möglicherweise Zielabweichungsverfahren nach Inkrafttreten des REP MD notwendig sein. - Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können sowie gemäß § 12 Abs.2 ROG die Planungen befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. - Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	- Dies setzt voraus, dass, der 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes tatsächlich wirksam wird. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erfolgt.
--	---

4. Belange von Natur und Umwelt

Im 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 4	Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost	14,60 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 14	Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben	2,07 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 und 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. 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.

Die Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Änderungsbereichen 10, 12 und 14 zu erkennen.

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 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. Der Änderungsbereich 14 grenzt an den Sportplatz Domersleben an. Dieser wird nicht mehr regelmäßig genutzt, so dass ein erheblicher Konflikt nicht zu erwarten ist.

Die Bauflächen des Änderungsbereiches 11 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, 4, 10, 11, 12 und 14). Hochwertige Biotoptypen sind nicht 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 1,4, 10 bis 12 und 14 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 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. 238 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**

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, 4, 10 bis 12 und 14 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. Für diese haben die Änderungsbereiche keine wesentliche Bedeutung für die Kaltluftzufuhr.

• **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 10 bis 12 und 14) oder mangelhaft (Änderungsbereich 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 innergebietslichen 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 den Baugebieten in Domersleben und Klein Rodensleben zugeordnet werden sollten. Sie können auch zur Kompensation von Eingriffen für den Änderungsbereich 4 genutzt werden. Weitere Flächen sieht der Flächennutzungsplan in Dreileben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage vor.

Die Änderungsbereiche 10 bis 12 und 14 umfassen die Überplanung von Ackerflächen, aus denen bei der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung nur geringe Kompensationsanforderungen resultieren. Die Maßnahmen für die Änderungsbereiche sollen im Wesentlichen gebietsintegriert durch die Anlage von Gehölzhecken gegenüber der offenen Landschaft gewährleistet werden. Für die Fläche des Änderungsbereiches 12 wurde an der Ostgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Falls darüber hinaus ein weiteres Kompensationsanforderung besteht, kann dies in Klein Wanzleben auf der aufgelassenen Kleingartenanlage 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.

5. 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.

Änderungsbereich 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | | |
|----------------------|--|----------|
| - Änderungsbereich 4 | Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Hohendodeleben Nordost | 14,60 ha |
|----------------------|--|----------|

Der Änderungsbereich 4 schließt an vorhandene gewerbliche Bauflächen in Hohendodeleben an und erweitert diese bedarfsgerecht. Alle an das Gewerbegebiet angrenzenden Lagealternativen würden stärker in den Außenbereich eingreifen, so dass die Flächen des Änderungsbereiches gewählt wurden. Die gewerbliche Baufläche in Hohendodeleben ergänzt das Gebiet 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 10 bis 12 und 14 (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 |
| - Änderungsbereich 14 | Reaktivierung der Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes in Domersleben | 2,07 ha |

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.

6. Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient überwiegend den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen (Änderungsbereiche 1, 4, 5 und 17), der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Änderungsbereiche 10, 11, 12, 13 und 14) und den Belangen des Gemeinbedarfs (Änderungsbereich 6). Weiterhin erfolgen Klärstellungen von Flächen, deren Bebauung bereits bauplanungsrechtlich zulässig ist (Änderungsbereich 8).

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

Stadt Wanzleben-Börde, Oktober 2024

gez. Matz

Grit Matz
Bürgermeisterin