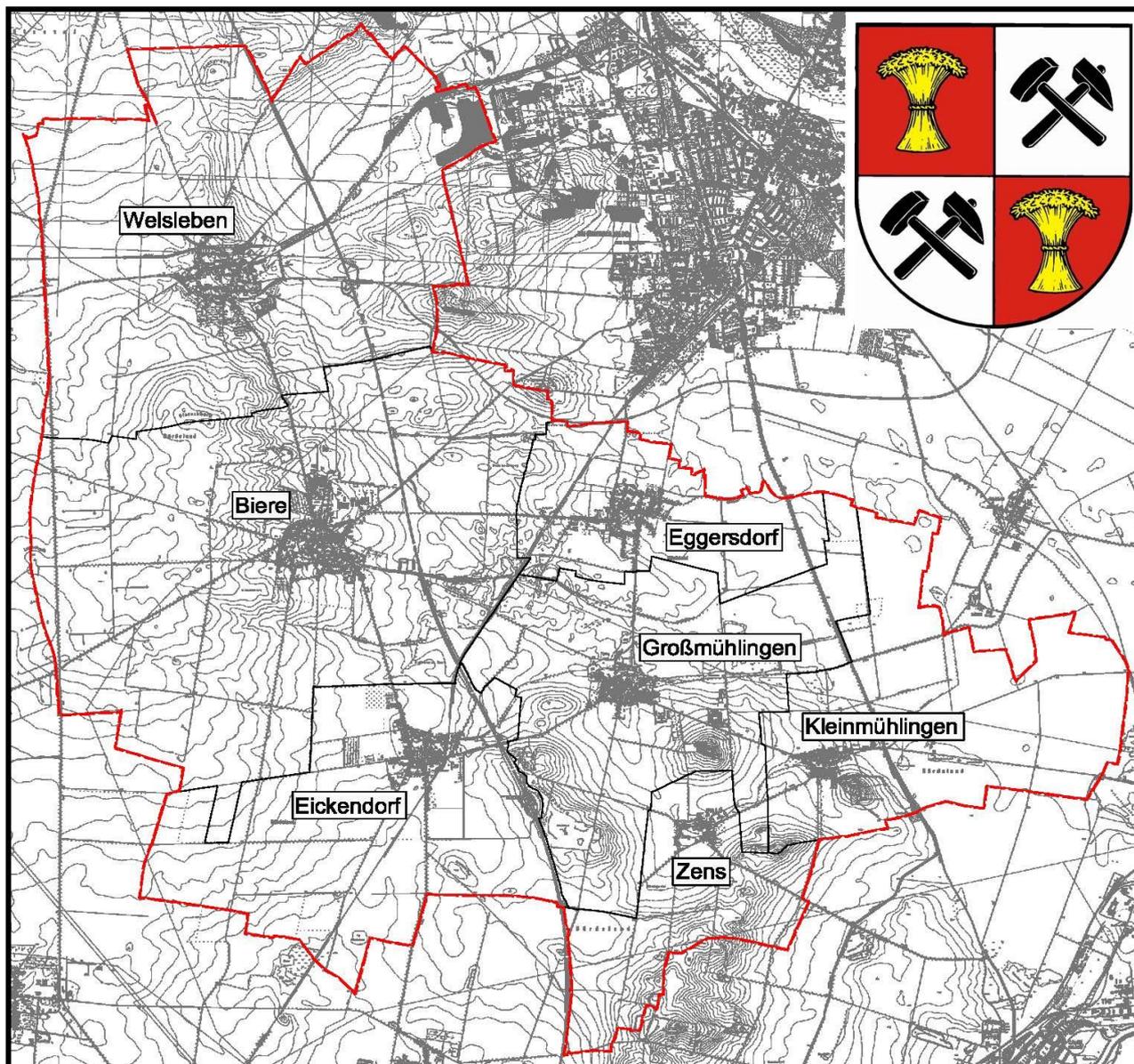


PLANUNGSUNTERLAGE

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bördeland



Bundesland:

Sachsen-Anhalt

Landkreis:

Salzland

Auftraggeber:

Gemeinde Bördeland

Stand der Planung:

Genehmigungsfassung, Juli 2016

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bördeland

Stand: Genehmigungsfassung Juli 2016

- Auftraggeber:** Gemeinde Bördeland
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland OT Biere
- Planverfasser:** **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
in Zusammenarbeit mit:

**pmi Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH**
Halberstädter Straße 10
39112 Magdeburg
- Bearbeitung:** Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts

Inhalt

- | | | | |
|-------------|--|-------------|-----------------|
| I. | Planzeichnungen | | Anlage 1 |
| | Gesamtplan | M 1: 20.000 | Blatt 1 |
| | Ortskerndarstellung Abb. 1 - 7, | M 1: 10.000 | Blatt 2 |
| | Textkarte 1 – Geplanter Gebietsaustausch mit der
Stadt Schönebeck (Elbe) M ohne | | |
| | Textkarte 2 - Gesetzlich geschützte Biotope | M 1: 25.000 | |
| II. | Teil A - Begründung | | Anlage 2 |
| III. | Teil B – Umweltbericht | | Anlage 3 |

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bördeland

bestehend aus den Ortsteilen

Biere, Eggersdorf, Eickendorf, Großmühlingen, Kleinmühlingen, Welsleben und Zens

Inhaltsverzeichnis - Teil A - Begründung

	Seite
1. Einleitung	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Aufgabe des Flächennutzungsplanes	7
2. Planvorgaben, Planbestand	9
2.1. Rechtsgrundlage, Gesetze und Verordnungen	9
2.1.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	9
2.1.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne zur Berücksichtigung	9
2.2. Plangrundlage	10
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde Bördeland	10
2.4. Historische Grundlagen der Gemeindeentwicklung	12
2.4.1. Entwicklung des Ortsteiles Biere	12
2.4.2. Entwicklung des Ortsteiles Eggersdorf	12
2.4.3. Entwicklung des Ortsteiles Eickendorf	13
2.4.4. Entwicklung des Ortsteiles Großmühlingen	13
2.4.5. Entwicklung des Ortsteiles Kleinmühlingen	13
2.4.6. Entwicklung des Ortsteiles Welsleben	13
2.4.7. Entwicklung des Ortsteiles Zens	14
2.5. Raumordnung und Landesentwicklung	15
2.6. Stand der verbindlichen Bauleitplanung	26
2.7. Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes	28
2.8. Gebietsaustausch mit der Stadt Schönebeck (Elbe)	28
3. Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bördeland	29
3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bördeland	29
3.2. Bevölkerungsentwicklung	32
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2013	32
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Bördeland bis 2025	39
3.3. Bauflächenausweisung	41
3.3.1. Wohnbauflächen	41
3.3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes	43
3.3.1.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortsteilen bis 2025	44
3.3.1.3. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche	50
3.3.2. Gemischte Bauflächen	58
3.3.3. Gewerbliche Bauflächen	59
3.3.3.1. Ausgangssituation der wirtschaftlichen Entwicklung und Beschäftigung	59
3.3.3.2. Planungsziele der wirtschaftlichen Entwicklung	64
3.3.4. Sonderbauflächen	68
3.4. Änderung von bisher dargestellten Bauflächen der wirksamen F-Pläne in andere Nutzungen	72
3.5. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	75

3.5.1.	Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	75
3.5.2.	Kulturdenkmale, archäologische Denkmale	85
3.6.	Bauen im Außenbereich	86

4.	Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	88
4.1.	Verkehr	88
4.1.1.	Überörtlicher Straßenverkehr	88
4.1.2.	Rad- und Wanderwege	89
4.1.3.	Schienenverkehr	90
4.1.4.	Öffentlicher Personennahverkehr (Bus)	90
4.1.5.	Luftverkehr	91
4.2.	Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	92
4.2.1.	Wasserversorgung	92
4.2.2.	Abwasserbeseitigung	92
4.2.3.	Abfallbeseitigung	92
4.2.4.	Elektroenergieversorgung	93
4.2.5.	Gasversorgung	93
4.2.6.	Telekommunikationsversorgung u. Breitbandverkabelung	93
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	95
4.3.1.	Kindertageseinrichtungen	95
4.3.2.	Schulen	97
4.3.3.	Sportanlagen	97
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	98
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen – Vereine	98
4.3.6.	Öffentliche Verwaltung	101
4.3.7.	Feuerschutz	101
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	101
5.	Grünflächen im Siedlungsbereich	102
5.1.	Parkanlagen	102
5.2.	Sportplätze	102
5.3.	Friedhöfe	103
5.4.	Flächen für Dauerkleingärten u. Gartenland	103
5.5.	Kinderspielplätze	103
5.6.	Festplatz	104
5.7.	Hundesportplatz	104
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	105
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	105
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	105
6.1.2.	Klima, Luft	105
6.1.3.	Boden und Wasser	105
6.2.	Begründung der Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen im Außenbereich	106
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	106
6.2.2.	Flächen für Wald	107
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung	108

	von Bodenschätzen	
6.2.4.	Flächen für die Wasserwirtschaft	109
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete u. Hochwasserschutz	111
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	111
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	112
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	114

7.	Flächenbilanz	115
-----------	----------------------	------------

8.	Hinweise von Behörden	116
-----------	------------------------------	------------

Verzeichnis der Tabellen in der Begründung Teil A

Tabelle 1:	Rechtskräftige Bebauungspläne	27
Tabelle 2:	Entwicklung der Einwohnerzahlen (mit Hauptwohnsitz) von 1990 bis 2013	32
Tabelle 3:	Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen zum 31.12.2013	33
Tabelle 4:	Wanderungsbewegungen Gemeinde Bördeland	34
Tabelle 5:	Geburten und Sterbefälle	36
Tabelle 6:	Altersstruktur Land LSA	37
Tabelle 7:	Altersstruktur Gemeinde Bördeland	38
Tabelle 8:	Einwohnerentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose	39
Tabelle 9:	Entwicklung des Wohnungsbestandes	42
Tabelle 10:	Wohnungsbestand –Anzahl der Wohnungen im Gebäude und Räume	42
Tabelle 11:	Wohnungsbedarf	48
Tabelle 12:	Bauflächenbedarf für Wohnnutzung	49
Tabelle 13a):	Wohnbaulandreserve in den rechtskräftigen B-Plänen	50
Tabelle 13b):	Baulandreserven in rechtskräftigen Ergänzungssatzungen	51
Tabelle 13c):	Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken)	53
Tabelle 13d):	Baulandreserven im Bestand insgesamt	53
Tabelle 14:	Wohnbauland Angebot und Bedarf, Stand September 2015	55
Tabelle 15:	Wohnbauflächenbilanz entsprechend Darstellung im FNP	57
Tabelle 16:	Flächenbilanz „Gemischte Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP	59
Tabelle 17:	Baulandreserve für „Gewerbliche Bauflächen“, Stand September 2015	64
Tabelle 18:	Flächenbilanz „Gewerbliche Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP	68
Tabelle 19:	Flächenbilanz der Sonderbauflächen entsprechend Darstellung im FNP	71
Tabelle 20a):	Rücknahme von bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen	72
Tabelle 20b):	Neuausweisung von bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen	74

Anhang 1 Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale

Anhang 2 Rückentwicklung und Neuausweisung von Bauflächen

Teil B Umweltbericht	gesonderte Anlage
-----------------------------	--------------------------

1. Einleitung

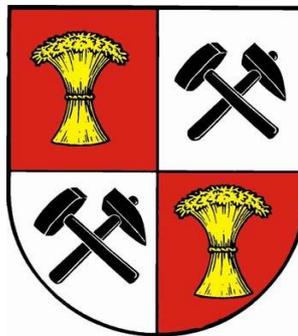
1.1. Anlass der Planung

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

Die Einheitsgemeinde Bördeland bildete sich am 29.12.2007 durch die Beitrittserklärung der Mitgliedsgemeinden Biere, Eggersdorf, Eickendorf, Großmühlingen, Kleinmühlingen, Welsleben und Zens.

Vor dieser Zeit gehörten die Gemeinden unterschiedlichen Verwaltungsgemeinschaften an.

Einheitsgemeinde Bördeland



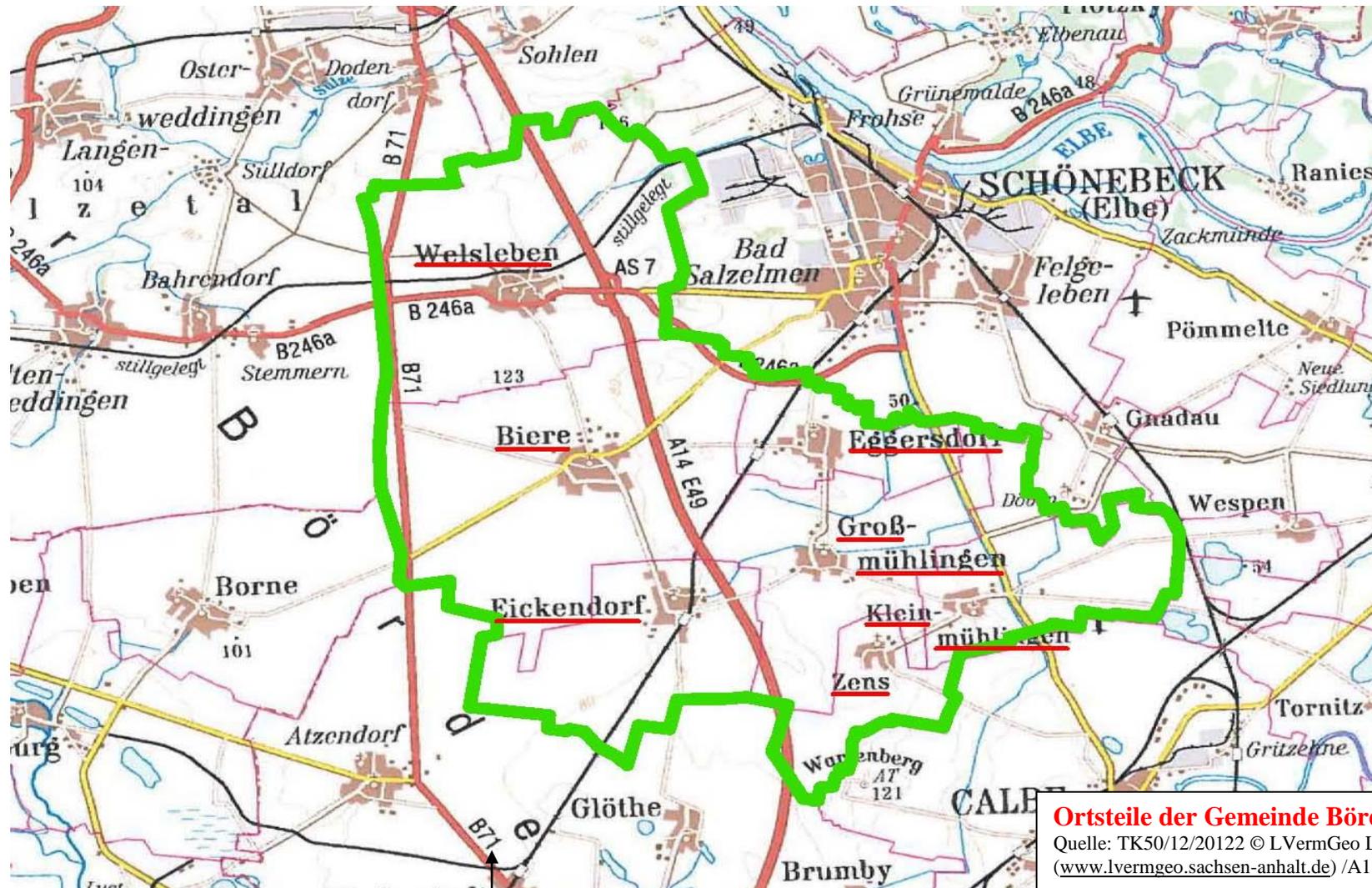
Sitz der der Einheitsgemeinde Bördeland und damit das Verwaltungsamt befinden sich:

Magdeburger Straße 3
39221 Bördeland/ OT Biere
Tel. 039297 -260
Fax 039297 – 26113

Die Einheitsgemeinde Bördeland besteht, entsprechend politisch-administrativer Gliederung aus folgenden 7 Ortsteilen:

- Biere
- Eggersdorf
- Eickendorf
- Großmühlingen
- Kleinmühlingen
- Welsleben
- Zens

Die Ortsteile erhalten jeweils einen Ortschaftsrat.



Neu L50

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat eine Fläche von 9.218 ha (Stand 31.12.2013, Quelle Statistisches Landesamt).

Die Gemeinde Bördeland hat (Stand 31.12.2013, Quelle Statistisches Landesamt) **7.740 Einwohner**.

Bisher sind im Geltungsbereich des neuen Flächennutzungsplanes folgende Flächennutzungspläne wirksam:

Ort		genehmigt	rechtswirksam
Biere	Flächennutzungsplan	04.02.1992	05.03.1992
	1. Änderung des Flächennutzungsplanes	11.02.2000	11.07.2000
	2. Änderung des Flächennutzungsplanes	26.06.2006	18.07.2006
Eggersdorf	Flächennutzungsplan	11.11.1996	18.02.1997
	1. Änderung des Flächennutzungsplanes	22.12.2003	24.01.2004
	2. Änderung des Flächennutzungsplanes	16.11.2009	27.11.2009
Eickendorf	Flächennutzungsplan	13.04.1992	23.06.1992
Großmühligen	Flächennutzungsplan	24.07.1992	16.05.1995
Kleinmühligen	Flächennutzungsplan	04.08.1992	25.08.1992
Welsleben	Flächennutzungsplan	03.07.1992	10.08.1992
	1. Änderung des Flächennutzungsplanes	05.10.2005	31.10.2005
Zens	Flächennutzungsplan	10.02.1998	24.02.1998

Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Ortschaften/ Ortsteile gelten zwar gemäß § 204 Abs.2 BauGB als Flächennutzungsplan für die Teilbereiche fort, aus § 5 Abs. 1 BauGB ergibt sich jedoch die Verpflichtung, für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Ein Planungserfordernis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist auch aus folgenden Gründen gegeben:

- Die Gebietsänderungen der Gemeinde Bördeland sollen in einem Gesamtplan ihren Niederschlag finden.
- Die bisherigen Entwicklungsprognosen, insbesondere bezüglich der demografischen Entwicklung, sind auf Grundlage der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose zu korrigieren. Daraus ergibt sich auch ein Korrekturbedarf bezüglich des Bauflächenbedarfs. In den vergangenen 15 Jahren sind erhebliche Änderungen vollzogen worden, die in den Flächennutzungsplan Eingang finden sollen.
- Die vorhandenen Flächennutzungspläne beinhalten bisher kein einheitliches gesamtgemeindliches Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch in der Regelungsdichte.
- Durch flächendeckende Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet soll die Entwicklung von Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden.

Der Gemeinderat Bördeland hat in einer öffentlichen Sitzung bereits am 16.12.2010 beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Bördeland aufzustellen.

1.2. Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat die Aufgabe, auf der Grundlage der Baugesetzgebung, die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung in der Gemeinde, längerfristig sicherzustellen.

Mit dem Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument gegeben, durch das die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde geordnet und auf rechtlicher Grundlage vorbereitet und geleitet werden kann.

Aufgabe und Erforderlichkeit sind:

Koordinierung der flächendeckenden Planungen in den Grundzügen nach den voraussehbaren Bedürfnissen für das Gemeindegebiet bzw. mit Entwicklungsspielräumen für den Eigenbedarf der Ortsteile, ihrer Standortentscheidungen und Flächenzuordnung mit der Landes- und Regionalplanung, übergeordneten Gesamt- und Fachplanungen, den Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und den Bürgern mit dem Ziel, eine abgestimmte Bodennutzungskonzeption in kompakter Form als Plan nebst Begründung zu erstellen.

Mit der Erstellung des vorliegenden F-Planes verfügt die Einheitsgemeinde Bördeland über ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Gemeindegebiet.

Das vorliegende F-Planverfahren wird nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde (§§ 1 Abs. 2, 5 Abs. 1 BauGB). Er setzt für das gesamte Gemeindegebiet die voraussichtliche Art der Bodennutzung fest. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanung ist es aber auch, die besonders wertvollen Landschaftsräume des Gemeindegebietes herauszuarbeiten und durch eine entsprechende Ausweisung im FNP von einer künftigen Bebauung freizuhalten.

Als Gesamtplanung ist er besonders dazu geeignet, die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende räumliche Verteilung sicherzustellen. Seine Umsetzung erfolgt durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für räumlich abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes.

Der F-Plan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen (§ 7 BauGB) haben. Er entfaltet aber gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und hat damit keine Rechtsnormqualität, im Gegensatz zum Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan hat neben Detailänderungen zu den Inhalten als grundlegendes Planungsinstrument der Gemeinde eine Stärkung dadurch erfahren, dass für Bebauungspläne, die auf der Grundlage eines wirksamen Flächennutzungsplanes erstellt worden sind, die Genehmigungspflicht entfallen ist. Bei der Genehmigungspflicht verbleibt es dagegen, sofern ein Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt wird. Der Anreiz, die Entwicklung der Gemeinde zunächst grundsätzlich auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes zu klären, ist damit größer geworden.

Flächennutzungspläne sind nicht nur auf wenige Jahre, sondern auf Langfristigkeit, etwa auf 10 – 15 Jahre ausgerichtet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland und seinen Ortsteilen umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Grundlage für diesen Entwicklungszeitraum bildet die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik des Landes Sachsen-Anhalt.

Der F-Plan entspricht damit dem gemäß § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB empfohlenen Planungszeitraum.

Er dient somit einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung. Dieses bedeutet nicht, dass der FNP städtebauliche Planungsabsichten endgültig manifestiert. Er kann auch weiterhin entsprechend dem Baugesetzbuch geändert werden.

Mit der Erarbeitung des vorliegenden Flächennutzungsplanes wurde den Bürgern der Einheitsgemeinde die Möglichkeit gegeben, ihre Anregungen und Hinweise für die Entwicklung und Neugestaltung der Ortschaften in die Planung einzubringen.

Bei der vorliegenden F-Planung wurden die übergeordneten Planungen, wie das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt und der Entwurf des Landschaftsplanes, für den Planungsraum verwendet und insbesondere bei der **Ausweisung der Bauflächen** und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, berücksichtigt.

2. Planungsvorgaben, Planbestand

2.1. Rechtsgrundlage, Gesetze und Verordnungen

2.1.1. Rechtsgrundlage zur Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S.1722)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.1748) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S.1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz am 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. 06. 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.1.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne zur Berücksichtigung

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der zuletzt geänderten Fassung
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)
- Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG GLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) in Kraft seit 18.06.2006 (Der REP wurde inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht, für den Teil „Steuerung der Nutzung der Windenergie“ als unwirksam erklärt. Er wird daher für diesen Teil lediglich als informelles Dokument der Raumordnung berücksichtigt.)

Fachpläne

- Landschaftsplan VG „Südöstliches Bördeland“, Stand 2007

2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland wurde auf der Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK in Verbindung mit topografischen Karten Maßstab 1: 20.000 (Ausgabe im Original M 1: 10.000), in der jeweils aktuellsten Auflage bis 2010 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation herausgegeben. Es wurden folgende topografische Karten verwendet: 40350 SO-Atzendorf, 4035 NO-Biere, 4036 SO-Calbe (Saale), 3935 SO-Welsleben; 4036 NW-Eggersdorf; 4036 NO-Gnadau und 4036 SW-Eickendorf.

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde

Die Gemeinde Bördeland liegt im Südosten der Magdeburger Börde. Sie grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg, im Nordosten an die Stadt Schönebeck (Elbe) sowie im Osten an die Stadt Barby und den Ortsteil Gnadau der Stadt Barby, im Südosten grenzt die Gemeinde Bördeland an die Stadt Calbe (Saale) und die Stadt Stafffurt und im Westen an die Verbandsgemeinde Egelner Mulde sowie die Gemeinde Sülzetal.

Die Entfernung vom Sitz der Gemeinde Bördeland in Biere zur Kreisstadt Bernburg beträgt ca. 20 km, zum nächstgelegenen Grundzentrum Calbe (Saale) ca. 16 km. Zum Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) sind es ca. 8 km. Zum Oberzentrum Magdeburg beträgt die Entfernung ca. 18 km.



(Quelle: Karte Internetseite der Gemeinde Bördeland, ergänzt Planungsbüro FNP)

Das Gemeindegebiet hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Anschluss der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die BAB 14. Diese Bundesautobahn durchquert die Gemeinde von Nord nach Süd. Die Anschlussstelle Schönebeck/Welsleben ist von den Ortsteilen in wenigen Minuten zu erreichen. Von hier aus führt die Bundesstraße 246a in westliche bzw. östliche Richtung.

Durch das Gebiet der Gemeinde verlaufen des Weiteren die Landesstraßen 50 (ehemals B 71 in diesem Bereich) und die L 69 und L 65 sowie mehrere Kreisstraßen.

Die das Gemeindegebiet querende Bahnstrecke Magdeburg – Sangerhausen - Erfurt (mit Haltestellen in Eickendorf und Eggersdorf) ermöglichen eine Anbindung an das Verkehrsnetz der Deutschen Bundesbahn. Ebenso sind Buslinienanbindungen des Öffentlichen Nahverkehrs gegeben, die nach Magdeburg, Calbe (Saale) und Schönebeck (Elbe) führen.

Für Kleinflugzeuge gibt es im Ortsteil Kleinmühligen einen Sonderlandeplatz.

Der Sitz des Verwaltungsamtes der Gemeinde Bördeland befindet sich im Ortsteil Biere.

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde wird von landwirtschaftlichen Betrieben, klein- und mittelständische Unternehmen des Handwerks und Baugewerbes, Handel- und Gewerbebetrieben sowie unterschiedlichen Dienstleistungseinrichtungen bestimmt. Größere Einkaufsmärkte findet man in den Ortsteilen Welsleben (Netto-Markt) und Biere (NP-Markt). Die Einzelhandelseinrichtungen überschreiten hierbei jedoch die Größe von max. 800 m² Verkaufsfläche nicht. (Verkaufseinrichtungen bis max. 800 m² Verkaufsfläche sind in gemischten Bauflächen zulässig.)

Der vorliegende Flächennutzungsplan umfasst das Gebiet der Einheitsgemeinde Bördeland mit einer Fläche von **9.218 Hektar**. Im Plangebiet wohnten zum Stichtag 31.12.2013, (Quelle Landesamt für Statistik LSA) **7.740 Einwohner**.

2.4. Historische Grundlagen der Gemeindeentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bördeland und der zum Gemeindegebiet gehörenden Ortsteile verlief nicht einheitlich. Die Ausführungen erfolgen daher zu den einzelnen Ortsteilen. Allgemein kann man sagen, dass die Ortsteile des Planungsraumes vor allem aus bäuerlichen Ansiedlungen entstanden sind.

Das Gebiet der Gemeinde Bördeland war teilweise bereits in der vor- und frühgeschichtlichen Zeit besiedelt, wie Ausgrabungen bei Biere belegen. In Biere ließen sich auch schon vor dem 3. Jahrhundert die ersten germanischen Siedler nieder. Als thüringische Siedlungen entstanden zwischen dem 4. und 6. Jahrhundert Großmühlingen und Welsleben. Zu den slawischen Gründungen bis zum 9. Jahrhundert zählen die Ortsteile Kleinmühlingen und Zens. Eggersdorf wurde 1205 erstmals geschichtlich erwähnt. Verschiedene Quellen verweisen auf die Existenz des Ortes bereits im 10. Jahrhundert n. Chr. Eickendorf wurde erstmals 1176 geschichtlich erwähnt.

Die Einheitsgemeinde Bördeland entstand wie bereits erwähnt am 29. Dezember 2007 aus den Zusammenschluss der sieben Gemeinden Biere, Eggersdorf, Eickendorf, Großmühlingen, Kleinmühlingen, Welsleben und Zens. Bis dahin gehörten die selbstständigen Gemeinden zur Verwaltungsgemeinschaft "Südöstliches Bördeland", der Zusammenschluss erfolgte am 1. Januar 2005. Die Verwaltungsgemeinschaft war aus den aufgelösten Verwaltungsgemeinschaften Bördeland und „Östliche Börde“ gebildet worden.

Zur Verwaltungsgemeinschaft Bördeland gehörten vom Juli 1993 bis zum Dezember 2004 die Gemeinden Biere, Eggersdorf und Welsleben. Seit dem 01. Oktober 2004 gehörten die Gemeinden aus der Verwaltungsgemeinschaft Bördeland und die vier Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Östliche Börde“ (Eickendorf, Großmühlingen, Kleinmühlingen und Zens) zur Verwaltungsgemeinschaft „Südöstliches Bördeland“ zur Erledigung der Verwaltungsgeschäfte. Die Gemeinde Bördeland übernahm das Wappen der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft „Östliche Börde“. Dieses Wappen besitzt Symboliken, die an die beiden Hauptwirtschaftszweige Landwirtschaft und Bergbau anknüpfen. Die Landwirtschaft wurde, neben dem Bergbau, zu dem wichtigsten Wirtschaftszweig in der Region. Von Mitte des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts war der Bergbau sehr gut vertreten in der Region, vor allem im Umkreis von Eggersdorf.

2.4.1. Entwicklung des Ortsteiles Biere

Das Gebiet zu dem auch Biere gehört, ist ein sehr altes Siedlungsgebiet, was durch Grabfunde aus verschiedenen vor- und frühgeschichtlichen Zeitepochen nachweisbar ist. Der gute Ackerboden und die verkehrsmäßig gute Lage haben die Besiedlung gefördert. Die erste bekannte Urkunde mit der Erwähnung des Ortes stammt aus dem Jahre 937. Biere wird hier erstmals unter dem Namen Bigera in der Urkunde König Otto I erwähnt. Biere war mit einer Dorfmauer und einem Wall umgeben. Seit 1800 trägt die Gemeinde ihren jetzigen Namen Biere und weitete sich von nun an in alle Himmelsrichtungen durch den Anbau von Häusern aus. Der Ort wurde im Dreißigjährigen Krieg vollständig zerstört. Nach einem Dorfbrand im Jahre 1835 wurde der komplette Ort wieder aufgebaut und erhielt somit sein heutiges Aussehen. Biere wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft bestimmt und erfährt hierdurch seine wirtschaftliche Entwicklung.

2.4.2. Entwicklung des Ortsteiles Eggersdorf

Eggersdorf wird namentlich das erste Mal um das Jahr 1214 erwähnt, allerdings wird es da Adalingerstorp oder Eckenhardsdorf genannt.

In den ältesten Zeiten der Deutschen Kaiser gehörte Eggersdorf zum Herzogtum Sachsen. Eggersdorf war der Grafschaft Mühlingen zugeteilt. Als die Gewalt der Kaiser schwand, nahm auch die Grafengewalt ab. Eggersdorf erfuhr mehrere Wechsel in der Herrschaft. Wegen seiner florierenden Landwirtschaft und der Braunkohleförderung entwickelte sich der Ort im 19. Jahrhundert zu einer wohlhabenden Gemeinde. Bis in die 1920er Jahre versorgte die Grube Eggersdorf die Schönebecker Saline. Heute dienen die Gruben als beliebte Angelteiche. Neben der Landwirtschaft haben sich in den letzten Jahren viele kleine und mittlere Gewerbetreibende in Eggersdorf angesiedelt.

2.4.3. Entwicklung des Ortsteiles Eickendorf

Der Ort ist ein altes Haufendorf, welcher erstmals im Jahre 1176 urkundlich als Hekenthorp auftauchte und auf eine fränkische Gründung zurückgeht. Eickendorf ist weit über die Landesgrenzen durch seinen fruchtbaren Schwarzerdeboden und die Reichsbodenschätzung bekannt geworden. Eickendorf war auch Stammsitz des alten Magdeburgischen Adelsgeschlechtes von Eichendorff. Bis heute konnte der Ort mit, den für die Börde typischen Vierkanthöfen seinen ländlichen Charakter bewahren. Die Kirche Sankt Johannes, die nach einem Abriss im Jahre 1750 neu aufgebaut wurde, bildet den Mittelpunkt des Dorfes.

2.4.4. Entwicklung des Ortsteiles Großmühlingen

Der Ortsteil Großmühlingen ist ein altes Haufendorf, welcher auf eine thüringische Gründung zurückgeht. Im Jahre 936 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt. Die Urkunde beinhaltete die Übertragung eines Teils der Einnahmen des Ortes Mulinga durch König Otto I. an dem Stift Quedlinburg. Großmühlingen war früher ein Zentrum der Grafschaft Mühlingen, zu der das Gebiet zwischen Elbe, Saale, Bode und Sülze gehörte. An die Residenzzeit der Arnsteiner Grafen von Barby und Mühlingen erinnert noch das Renaissanceschloss, das im Jahre 1195 als Niederungsburg errichtet und im 14. Jahrhundert zum Schloss umgebaut wurde. Später gehörte Großmühlingen als Exklave zum Fürstentum Anhalt-Bernburg. Seit dem Jahre 1829 wird im September alljährlich der Pflaumenkuchenmarkt gefeiert. Großmühlingen war damals ein reicher Ort, daher konnte er sich auch die sehr große Kirche St. Petri leisten. Heutzutage prägen die Landwirtschaft sowie kleine und mittlere Gewerbebetriebe die Ortschaft.

2.4.5. Entwicklung des Ortsteiles Kleinmühlingen

Die Ortschaft ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine slawische Gründung. In einer Schenkungsurkunde Otto I. wird Kleinmühlingen im Jahre 936 erstmals erwähnt. Es wird dennoch angenommen, dass Kleinmühlingen später entstanden ist als Großmühlingen.

Kleinmühlingen wird noch heute von den typischen Börde-Vierkanthöfen geprägt, die den Reichtum der früheren Bauergeneration widerspiegeln. Der Mühlberg ist das Freizeitzentrum der Gemeinde. Hier wurde 1997 anstelle der ehemaligen Mühle eine neue Bockwindmühle errichtet. Obwohl der Ort auch heute noch von der Landwirtschaft geprägt ist, hat die industrielle Entwicklung in diesem kleinen Dorf Einzug gehalten. In der Gemeinde wird seit dem Jahre 1921 das Kunstradfahren betrieben. Die Begeisterung für den Radsport mündete schließlich in die Eröffnung des Friedensfahrt-Museums.

2.4.6. Entwicklung des Ortsteiles Welsleben

Im Jahre 826 wurde das Bauerndorf erstmals in einer Urkunde erwähnt, worin Welsleben einer Abtei an der Weser zugewiesen wurde.

Der Ortsname leitet sich höchst wahrscheinlich vom in dieser Region seinerzeit vorhandenen großen Waldgebiet ab. Eine Volkszählung im Jahre 1860 ergab immerhin schon eine Bevölkerung von 1.615 Einwohnern. Damit war zur Mitte des 19. Jahrhunderts die heutige Einwohnerzahl von circa 1.835 Einwohner (Stand: 31.12.2010) fast erreicht. In diese Zeit fielen auch viele Ereignisse, die

sich nachhaltig positiv auf die Entwicklung des Dorfes auswirkten: Die Zuckerfabrik Fischer, Plümecke & Co. wurde gebaut, die Kreisstraße von Wanzleben nach Schönebeck – Salzelmen angelegt und um die Jahrhundertwende wurde die Eisenbahnstrecke Schönebeck – Blumenberg errichtet. Durch die günstige Lage zu den Industriestandorten Schönebeck und Magdeburg erfuhr Welsleben einen Strukturwandel – die Abwanderung von Arbeitskräften und Ansiedlung von Industriearbeitern. Eine architektonische Seltenheit ist die 1225 errichtete Welslebener „St. Pankratius“-Kirche. Das Kirchenschiff wurde im barocken Stil 1671 an den „Wehrturm“ der Kirche angefügt. Weiterhin geben die geschlossenen Hofanlagen dem Ort eine geschlossene und städtebauliche einheitliche Struktur. Noch heute künden die typischen Börde-Vierkanthöfe vom Reichtum früherer Bauergenerationen. Überregional bekannt sind Obstsäfte und Obstweine aus Welsleben. Zu den traditionellen Festen und kulturellen Höhepunkten zählen alljährlich das Osterfeuer, der Heiratsmarkt und der Weihnachtsmarkt.

2.4.7. Entwicklung des Ortsteiles Zens

Der Ort tauchte im Jahre 1330 als „centz“ erstmals in einer Urkunde auf. Zens ist ein reines Bauerndorf, in das die 1895 aus rotem Dachstein gebaute Kirche St. Stephan vom Baustil her gar nicht zu passen scheint. Reich war Zens nie gewesen. Die Einwohner lebten als Klein- und bestenfalls als Milchbauern oder vielfach nur als Landarbeiter von der Landwirtschaft. Ziegen lieferten damals die zur Ernährung benötigte Milch. Die Dorfkirche wurde mit einer Prächtigkeit einer Stadtkirche ausgestattet. Bemerkenswert ist auch der von der Südwand der Kirche stehende romanische Taufstein mit kurzem gedrunenem neuem Schaft aus dem 12. Jahrhundert. Der Künstlergarten in Zens ist eine überregional bekannte Kunst- und Kulturadresse.

2.5. Raumordnung und Landesentwicklung

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

Für die Gemeinde Bördeland gelten folgende Rahmenbedingungen:

- (1) Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011),
- (2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde in Kraft seit 18.06.2006.

Aufgabe der Landesentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA, in Kraft seit 01.07.2015) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes durch zusammenfassende überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind

1. unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen,
2. Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen.
3. die demografische Entwicklung sowie
4. der Klima- und Hochwasserschutz in besonderer Weise zu berücksichtigen und ist
5. die unterirdische Raumordnung Gegenstand der Regelungen dieses Gesetzes.

Von dem Vorhaben „Neuaufstellung F-Plan der Gemeinde Bördeland“ sind entsprechend dem LEP2010 und REP Magdeburg vor allem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung betroffen, und waren im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

(Hinweis: In der Begründung werden die mit Z und G gekennzeichneten Passagen der Ziele und Grundsätze aus dem LEP2010 und dem REP Magdeburg zitiert.)

Folgende Vorgaben gemäß LEP2010 waren zu berücksichtigen:

Entwicklung der Raumstruktur Pkt. 1.

- Z 1 Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu erhalten.
- Z 2 Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

Planungsraum Pkt. 1.2.

Der Planungsraum gehört zur Planungsregion Magdeburg.

Ordnungsraum Pkt. 1.3.

Die Gemeinde Bördeland befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Magdeburg und speziell in dem Verdichtungsraum umgebenen Raum.

Es gelten somit folgende Ziele und Grundsätze:

- Z 6 In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.
- Z 7 Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.
- Z 11 Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:
- Stärkung der zentralen Orte,
 - Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
 - Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
 - Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.
- Z 12 Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden.
- G 4 Bestehende Raumnutzungskonflikte insbesondere zwischen den Funktionen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz im Ordnungsraum sollen abgebaut bzw. neue verhindert werden. Eine Flächen sparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden.
- G 5 Die siedlungsstrukturelle Entwicklung, die Freiflächensicherung sowie Ziele und Maßnahmen zum Erhalt und Ausbau der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur im Ordnungsraum sollen im Rahmen der Regionalplanung und durch interkommunale Planung abgestimmt werden.

Ländlicher Raum Pkt. 1.4.

Für die Gemeinde Bördeland gelten somit folgende Ziele und Grundsätze:

- Z 15 Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,

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

G 8 Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert werden können:
Die Gemeinde Bördeland ist dem folgenden Grundtypen 1 gemäß LEP2010 zuzuordnen.

„1. Ländlicher Raum im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen - die die Verdichtungsräume umgebenden Räume

Die Entwicklungsimpulse aus diesen Räumen sollen so genutzt, entwickelt und gelenkt werden, dass die außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzstruktur weiter gestärkt wird. Darüber hinaus sind sie vorwiegend ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien zwischen Neuinanspruchnahme von Flächen für Wohn- und Gewerbe Zwecke und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung.

Entwicklungssachsen Pkt. 1.5.

Die Gemeinde Bördeland befindet sich an der überregionalen Entwicklungssachse von Europa, Bundes- und Landesbedeutung zwischen den Knotenpunkten Magdeburg und Halle.

Für die Gemeinde Bördeland gelten somit folgende Ziele:

- Z 16 Überregionale Entwicklungssachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen.
- Z 18 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungssachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden ausreichende Freiräume sind zu erhalten.

Entwicklung der Siedlungsstruktur Pkt. 2.

- G 12 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.
- G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
 - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Zentrale Orte Pkt. 2.1.

Gemäß LEP-LSA gilt in Sachsen-Anhalt folgende dreistufige zentralörtliche Gliederung:

1. Oberzentren,
2. Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,
3. Grundzentren, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Im Landesentwicklungsplan werden nur die Ober-, Mittel- und Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. **Die Gemeinde Bördeland wurde nicht als Grundzentrum festgelegt. Weiteres hierzu unter Vorgaben gemäß REP Magdeburg.**

Da die Gemeinde Bördeland keine zentral-örtliche Funktion besitzt, ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten gemäß dem Ziel 26.

(Hinweis Oberzentrum ist Magdeburg und Mittelzentrum ist die Stadt Schönebeck (Elbe))

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

In der Begründung im LEP heißt es:

„Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge Pkt. 2.2.

Z 40 Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu errichten, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur Pkt. 3.3.1. und 3.3.2.

Schienenverkehr Pkt. 3.3.1.

Im Plangebiet befindet sich die überregionale Schienenverbindung **Magdeburg – Sangerhausen – Erfurt** mit Haltestellen in Eickendorf und Eggersdorf. Die Schienenstrecke wurde im Landesentwicklungsplan als bestehende, überregional bedeutsame Schienenverbindung dargestellt und in den F-Plan übernommen.

Für die Gemeinde Bördeland sind somit folgende Ziele zu beachten:

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

Straßenverkehr Pkt. 3.3.2.

Das Gebiet der Gemeinde Bördeland wird von der Autobahn A 14 sowie von den überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung B 246a und der Landesstraße 50 durchzogen. Die Autobahn sowie die o.g., Straßen wurden im Landesentwicklungsplan zeichnerisch dargestellt und in den F-Plan übernommen.

Entsprechend dem Ziel (Z 78) im Landesentwicklungsplan sind die o.g. vorhandenen Straßen zur Raumerschließung und zur Einbindung der zentralen Orte, sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz, zu sichern.

Entwicklung der Freiraumstruktur

„Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen und Nutzungen nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.“

Freiraumnutzung Pkt. 4.2.

Landwirtschaft Pkt. 4.2.1.

Die nachstehenden Vorgaben Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Plangebiet berücksichtigt worden:

G 119 Die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft soll insbesondere gefördert werden durch:

1. Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum,
2. Sicherung und Erschließung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Agrar- und Ernährungsbereich,
3. Sicherung der Aus-, Fort- und Weiterbildung, der Beratung sowie der praxisorientierten Forschung und Entwicklung unter Berücksichtigung innovativer Bereiche und der Belange des Umwelt- und Naturschutzes,
4. Erhöhung der Wertschöpfung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch tierische Veredelung,
5. Unterstützung des Agrarmarketings unter besonderer Berücksichtigung des Regionalbezugs,
6. weiteren Ausbau der engen Verflechtungen zwischen Landwirtschaft und Ernährungswirtschaft,
7. Entwicklung und Aufbau von Wertschöpfungsketten in der Region,
8. dezentrale alternative Energieversorgungssysteme im ländlichen Raum unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe.

G 120 Bei der Weiterentwicklung einer nachhaltigen Landwirtschaft ist darauf hinzuwirken, dass insbesondere folgende Aufgaben unter Beachtung der Grundsätze einer guten fachlichen Praxis erfüllt werden können:

1. Erzeugung qualitativ hochwertiger pflanzlicher und tierischer Nahrungs- und Futtermittel sowie nachwachsender Rohstoffe, einschließlich Bioenergie,
2. Umsetzung einer Ressourcen schonenden Landnutzung und Nutztierhaltung,
3. Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des kulturellen Erbes,
4. Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen,
5. Erhaltung und Entwicklung der regionalen Erwerbs- und Wirtschaftsstruktur,
6. Nutzung der Agrarforschung insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung nachhaltiger und auf die zukünftige Ertrags- und Ernährungssicherung ausgerichteter Produktionsverfahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Landesentwicklungsplan keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt werden, dieses erfolgt erst auf der Ebene der Regionalplanung.

Damit wird der Regionalplanung die Möglichkeit eröffnet, für ihre jeweilige Region unter Abwägung aller Nutzungsinteressen zu entscheiden, ob und wo sie in ihren Plänen Vorranggebiete für die Landwirtschaft festlegen wollen.

Weiteres hierzu siehe unter Vorgaben gemäß REP Magdeburg.

Z 129 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.

G 122 Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

Für das Plangebiet hier, Nr. 2 Magdeburger Börde.

Folgende Vorgaben gemäß dem REP Magdeburg waren zu berücksichtigen:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Pkt. 4.

- 4.1 G Im Gesamttraum der Landes LSA ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- 4.2 G Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- G Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- 4.4 G Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln.
- 4.6 G Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamttraum zu erhalten.
- 4.9 G Industriell - gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Neubauten von Standorten im Außenbereich vorzuziehen.
- 4.11 G Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.
- G Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.
- G Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.

Der REP Magdeburg trifft darüber hinaus für das Gemeindegebiet folgende Festlegungen:

Zentralörtliche Gliederung Pkt. 5.2.

Im REP Magdeburg wurde der Gemeinde Bördeland **keine zentralörtliche Funktion zugewiesen**. Gemäß Pkt. 5.2.13 Z ist die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Vorranggebiete Pkt. 5.3

Z Vorranggebiete sind von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Vorranggebiet für Natur und Landschaft Pkt. 5.3.1.

5.3.1.1 Z Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvolle Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen.

5.3.1.3 Z. Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind festgelegt:

Für das Plangebiet hier, Nr. VIII Baasdorfer Teiche.

(Das Gebiet der „Baasdorfer Teiche“ befindet sich östlich von Großmühligen.)

- **Im Punkt 3.1 des Umweltberichts** wird auf die ökologische Bedeutung des Biotops „Baasdorfer Teiche“ konkret eingegangen. Hier wurde die Bedeutung als Feuchtgebiet mit herausragender Bedeutung als Lebensraum für z.B. die „Große Rohrdommel“ dargestellt.

Der Bereich der „Baasdorfer Teiche“ würde im FNP als Biotop nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB übernommen.

Vorbehaltsgebiete Pkt. 5.7

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Z Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Pkt. 5.7.1.

5.7.1.1 Z In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

5.7.1.2 Z. Als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind festgelegt:

Für das Plangebiet hier, Nr. 2 Magdeburger Börde.

Weitere Vorgaben aus dem REP MD die bei der Planaufstellung beachtet wurden.

In der Gemeinde Bördeland nimmt dieses Vorbehaltsgebiet fast die gesamte Fläche ein. Ausgenommen hierbei wird der nördlichste Bereich der Gemarkung sowie der süd-westliche Bereich westlich von Eickendorf. Im Sinne der Zukunftsvorsorge für zukünftige Generationen ist gemäß **Grundsatz 5.7.1.3** des REP-MD dem Boden als Grundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln ein besonderes Gewicht beizumessen.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Pkt. 5.7.3.

5.7.3.3 Z In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

5.7.3.5 Z. Als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems für Natur und Landschaft sind festgelegt:

Für das Plangebiet hier, Nr. 12. Bereich des Wartenbergs

Weitere Vorgaben aus dem REP MD die bei der Planaufstellung beachtet wurden.

Laut dem o.g. Ziel 5.7.3.5 – wurde der Bereich des Wartenbergs (südlich von Zens) als Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in der der Gemeinde Bördeland festgelegt. In diesem Bereich soll entsprechend dem Ziel 5.7.3.6 des REP-MD, eine Entwicklung von möglichst naturnahen Biotopen erfolgen, die die vorhandenen natürlichen und naturnahen Biotope in ihrer Funktion als Lebensraum unterstützt und die die Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Flora und Fauna verbessert. Die Flächen sollen aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und Strukturen entwickelt werden. Dabei sollen die bestehenden natürlichen und naturnahen Strukturen erhalten und in die Entwicklung mit eingebunden werden. Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden. Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artenspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten.

Gebiete für die Nutzung der Windenergie Pkt. 5.8

In der Planungsregion Magdeburg kommen Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten und Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie zur Anwendung.

Z Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie sind für diese, raumbedeutsame Nutzung vorgesehen und schließen andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten aus, soweit sie mit der Nutzung der Windenergie nicht vereinbar sind.
Die Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie sind gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 ROG verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten.

Z Eignungsgebiete sind Gebiete für bestimmte raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die städtebauliche nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden.

Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten Pkt. 5.8.2

5.8.2.1 Z In der Planungsregion Magdeburg werden folgende Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten ausgewiesen:

Für das Plangebiet hier, Nr. 1 Biere/Borne.

Weitere Vorgaben aus dem REP MD die bei der Planaufstellung beachtet wurden.

Als Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten wird gemäß Ziel 5.8.2.1 des REP-MD „Biere/Borne“ ausgewiesen. Die betroffene Ortschaft in diesem Vorranggebiet ist Biere. Das Vorranggebiet verbunden mit den Wirkungen eines Eignungsgebiets „Biere/Borne“ gilt gemäß Ziel 5.8.2.2 des REP-MD mit dem Eignungsgebiet zur Nutzung der Windenergie auf dem Gebiet der Planungsgemeinschaft Harz, welche unmittelbar an Letzteres angrenzt, als ein zusammenhängendes Gebiet für die Nutzung der Windenergie. Das Vorranggebiet liegt westlich und süd-westlich des Ortsteils Biere.

Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie Pkt. 5.8.3

5.8.3.1 Z Es werden für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg folgende Flächen als Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie im Sinne von § 7 Abs. 4 Nr. 3 ROG als Ziel der Raumordnung festgelegt:

Für das Plangebiet hier, Nr. 1 Eggersdorf.

Die betroffenen Ortschaften in diesem Gebiet sind Eggersdorf und Großmühligen. Das Eignungsgebiet liegt direkt zwischen diesen Ortschaften.

Verkehr Pkt. 5.9

Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung Pkt. 5.9.1.

5.9.1.1 G Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsartenübergreifend so zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Verkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird.

5.9.1.9 Z Für die Region Magdeburg sind folgende Schnittstellen des ÖPNV festgelegt:

Für das Plangebiet hier, Nr. 20 Welsleben.

Weitere Vorgaben aus dem REP MD die bei der Planaufstellung beachtet wurden.

Durch die Verknüpfung der **Verkehrsträger** untereinander soll eine bessere Erreichbarkeit weiter Teile der Planungsregion Magdeburg bewirkt werden.

Die Systeme des ÖPNV sind möglichst auf die Knoten des SPNV und auf die zentralen Orte auszurichten. Dazu müssen die Schnittstellen an den Zugangsstellen des SPNV zum ÖPNV einerseits sowie zu Rad-, Fuß- und Autoverkehr andererseits entsprechend gestaltet werden.

So ist im Ziel 5.9.1.9 des REP-MD unter anderem die Schnittstelle des Öffentlichen Personennahverkehrs festgelegt in Welsleben.

Diese Schnittstelle befindet sich im süd-östlichen Bereich der Ortschaft Welsleben in direkter Nähe zu einer Anschlussstelle der Bundesautobahn A14.

Schienennetz 5.9.2

5.9.2.1 Z Das bestehende Eisenbahnnetz ist sowohl für den Fern- als auch für den Regional- und Nahverkehr zu erhalten und teilweise auszubauen, um insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren und der Fremdenverkehrsgebiete sowie der Industrie- und Gewerbestandorte und sonstiger verkehrserzeugender Anlagen im Personenverkehr zu verbessern und den Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abwickeln zu können.

Weitere Vorgaben aus dem REP MD die bei der Planaufstellung beachtet wurden.

Gemäß Ziel 5.9.2.6 des REP-MD gehört unter anderem der Ausbau der Strecke (Magdeburg - Schönebeck – Güsten – Blankenheim (Sangerhausen) zu den für die Landesentwicklung in der Planungsregion Magdeburg bedeutsamen Neu- und Ausbaumaßnahmen (einschließlich Elektrifizierung), die vorrangig durch- oder weitergeführt werden sollen. Für den Schienengüterfernverkehr ist in der Planungsregion Magdeburg gemäß Ziel 5.9.2.8 des REP-MD die Strecke Güsten – Zerben zu erhalten und auszubauen. Die Schienenverbindung für den Fernverkehr verläuft in der Gemeinde Bördeland von Norden (letzte S-Bahn-Haltestelle außerhalb der Gemeinde: Schönebeck (Elbe) Salzelmen) nach Süden durch die Ortschaften Eggersdorf und Eickendorf in Richtung Staßfurt.

Straßennetz 5.9.3

5.9.3.3 Z Zur Verbindung von Ober- und Mittelzentren sowie zur Einbindung von Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, von Vorrangstandorten für Industrie- und Verkehrsanlagen und von Schwerpunktstandorten für Industrie und Gewerbe sowie zur Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten ist entsprechend den Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung ein **leistungsfähiges Netz landesbedeutsamer Hauptverkehrsstraßen** für den überregionalen und regionalen Verkehr zu sichern und auszubauen., das im LEP unter Pkt. 3.6.3.2 bzw. unter Pkt. 5.9.3.2 REP aufgeführten Maßnahmen ergänzt.

Weitere Vorgaben aus dem REP MD die bei der Planaufstellung beachtet wurden.

Zur Verbindung von Ober- und Mittelzentren sowie zur Einbindung von Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, von Vorrangstandorten für Industrie-, und Verkehrsanlagen und von Schwerpunktstandorten für Industrie und Gewerbe sowie zur Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten ist gemäß Ziel 5.9.3.3 des REP-MD entsprechend den Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung ein **leistungsfähiges Netz landesbedeutsamer Hauptverkehrsstraßen** für den überregionalen und regionalen Verkehr zu sichern und auszubauen, das die im LEP ausgeführten Maßnahmen ergänzt. Der Neu- oder Ausbau unter anderem der wichtigen für die Region Magdeburg festgelegten Bundesstraßenverbindung B246a Altenweddingen – Schönebeck mit neuer Elbbrücke – Gommern ist gemäß Ziel 5.9.3.4 des REP-MD zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich. Für die Gemeinde Bördeland soll gemäß Ziel 5.9.3.7 des REP-MD die Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung L65 Schönebeck – Calbe/ Saale und Ortsumgebung (weiterführend nach Nienburg) erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden.

Radverkehr und fußläufiger Verkehr Pkt. 5.9.4

5.9.4.5 Z Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden. Darüber hinaus hat für die Region Magdeburg der Ausbau und die Unterhaltung folgender europäischer und überregional bedeutsamer Radwanderwege und Fernwanderwege besondere Bedeutung:

Für das Plangebiet hier, Nr. 8 Fernwanderweg „St. Jacobsweg“.

Weitere Vorgaben aus dem REP MD die bei der Planaufstellung beachtet wurden.

Für den Radverkehr soll gemäß 5.9.4.4 des REP-MD auf stark frequentierten regional bedeutsamen Straßen beziehungsweise Straßenabschnitten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit eine Trennung der Verkehrsarten vorgenommen werden; dafür sind die notwendigen Flächen zu sichern.

Luftverkehr Pkt. 5.9 6

5.9.6.8 Z Folgende Sonderlandeplätze der Planungsregion Magdeburg sind von regionaler Bedeutung und sollen entsprechend ihrer Funktionen erhalten und bei Bedarf gezielt ausgebaut werden:

hier: Nr. 4 Sonderlandeplatz Kleinmühlungen.

Der Sonderlandeplatz ist von regionaler Bedeutung als Standort für den Flug- und Segelflugsport, Schulungs- und Privatverkehr sowie im ergänzenden Geschäftsreiseverkehr für die lokale und regionale Wirtschaft.

Gemäß Grundsatz 5.9.6.9 des REP-MD ist hierbei eine Beeinträchtigung der Bevölkerung in den angrenzenden Siedlungen zu vermeiden.

Öffentlicher Personennahverkehr Pkt. 5.9 7.

Ziel 5.9.7.5 des REP-MD durch einen leistungsfähigen ÖPNV angebunden und erreichbar sein. Zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV sind gemäß Ziel 5.9.7.7 des REP-MD Schienenstrecken, Bahnhöfe und Fahrzeugparks zu modernisieren und neue, der Erreichbarkeit der Siedlungen besser gerecht werdende Haltepunkte einzurichten. Für die Haltepunkte und Verkehrsmittel sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die die Sicherheit der Reisenden gewährleisten. Insgesamt ist eine Erhöhung der Reisegeschwindigkeit im ÖPNV anzustreben. Gemäß Ziel 5.9.7.9 des REP-MD sind die Nahverkehrspläne der Aufgabenträger für den straßengebundenen ÖPNV untereinander und mit dem Plan des Straßenpersonennahverkehr (SPNV) so aufeinander abzustimmen, dass ein leistungsfähiges ÖPNV-Gesamtsystem für die Planungsregion Magdeburg gewährleistet wird.

Die vorliegend dargelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus dem REP Magdeburg wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt bzw. von gemeindlichen Planungen, mit entgegenstehenden Belangen freigehalten.

2.6. Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden bisher die in der folgenden Tabelle aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne (bzw. Planreife nach BauGB) aufgestellt. Die Auslastung der Gebiete ist der Tabelle zu entnehmen. Die freien Kapazitäten in den Baugebieten der rechtskräftigen B-Pläne werden bei der Ermittlung der geplanten Bauflächenausweisung berücksichtigt. Des Weiteren wurden die sich im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen, bei denen in Kürze Planungsrecht zu erwarten ist, ebenfalls in die Tabelle aufgenommen.

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächen- größe in ha bzw. Anzahl der WE	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand 08.2015)
Biere						
1	Biere	B-Plan 01 Wohn- und Gewer- park „Welslebener Straße“ inkl. 1. und 2. Änderung (rechtskräftig davon WA davon GE	WA und GE	32,5 7,1 25,4	100 ca. 85	0 4,0 ha frei
2	Biere	B-Plan „Untere Feldstraße“ (rechtskräftig)	WA	0,95	100	
3	Biere	B-Plan „Am Hamsterweg“ (rechtskräftig)	WR	1,07		
4	Biere	B-Plan Nr. 07 „Obere Feldstraße – Teil A- im Ortsteil Biere“ (rechts- kräftig)	WA	1,04	80	2 WE frei
5	Biere	B-Plan 06 „Jugend- und Freizeit- park“ (im Aufstellungsverfahren)	SO	B-Plan ist nichts rechtskräftig, er wird nicht fortgeführt.		
Eggersdorf						
1	Eggers- dorf	B-Plan 01 „Wohnpark Garten- straße“ (rechtskräftig)	WR	0,8	100	
2	Eggers- dorf	B-Plan 02 „Rötheweg“ inkl. 1. und 2. Änderung (rechtskräftig)	WA	2,95	100	
3	Eggers- dorf	B-Plan 03 „Kleines Mühlenfeld“ inkl. 1. Änderung (rechtskräftig)	WA	0,8	100	
4	Eggers- dorf	B-Plan Nr. 04 Wohngebiet „An der Lindenstraße“ inkl. 1. Änderung (rechtskräftig)	WA	0,2	100	
5	Eggers- dorf	B-Plan Nr. 05 „Windpark Eggers- dorf“ (rechtskräftig)	S0	für 5 WEA	1 WEA	Fläche liegt im Eignungsge- biet für die Nutzung der Windenergie „Eggersdorf“
6	Eggers- dorf	B-Plan Nr. 06 Wohngebiet „Am Bahnhof“ (rechtskräftig)	WA	1,1 ha	2 WE (5 WE frei
7	Eggers- dorf	V/B-Plan Nr. 02 „Autoverwer- tung“ (rechtskräftig)	GE	0,2 ha	100	Erweiterung auf 0,6 ha siehe hierzu *1)

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächen- größe in ha bzw. Anzahl der WE	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand 08.2015)
Eickendorf						
1	Eicken- dorf	VE-Plan Nr. 01 Firma Daniel, Mühlinger Straße (rechtskräftig)	GE	1,0 ha	100	Fläche der Schraubenfabrik für den Eigenbedarf damit 100% ausgelastet.
2	Eicken- dorf	VE-Plan Bauhof (rechtskräftig)	GE	0,71 ha	100	Wird derzeit bebaut für den Eigenbedarf damit 100% aus- gelastet.
3	Eicken- dorf	B-Plan „1. Hasenwinkel“ (rechtskräftig)	GE/GI	ca. 9,6 ha	ca. 47%	Die Fläche ist mit Photovolta- ikanlagen bebaut. Ca. 5,1 ha frei. Es erfolgt eine Teilaufhe- bung des B-Planes um 4,1 ha., siehe hierzu Punkt 3.3.3.2.
4	Eicken- dorf	B-Plan 04 „GE-Gebiet Bahnhof- straße“ (im Aufstellungsverfahren)	GE	B-Plan ist nichts rechtskräftig, er wird nicht fortgeführt..		
Großmühlingen						
1	Groß- mühl- in- gen	B-Plan Nr. 01 „Kleine Gänse- weide“ (rechtskräftig)	WA	1,34	100	
Kleinmühlingen						
1	Klein- mühl- in- gen	B-Plan Nr. 01 „Babock“ (rechtskräftig)	GE (E) WA	0,8 ha 0,02 ha	100 100	
2	Klein- mühl- in- gen	B-Plan Nr. 03 „Biogasanlage Kleinmühlingen“ (im Aufstellungsverfahren)	SO	1,5 ha	100	Bestehende Biogasanlage mit Fahrsilo. Es ist eine Leis- tungserhöhung des BHKW´s geplant damit fällt die Privile- gierung nach § 35 BauGB weg.
Welsleben						
1 *2)	Welsle- ben	B-Plan Nr. 02/92 Wohnbau Süd (Hinter den Maulbeergärten) inkl. Änderung (rechtskräftig) Teilbereich A rechtswirksam Teilbereich B mit ca. 20 ha ist <u>nicht</u> rechtswirksam	WA	8,1	95	2 WE frei
2	Welsle- ben	4. Änderung des fortgeltenden B- Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A (rechtskräftig)	MI	1,0	90	6 WE frei Mit Netto Markt und Wohn- bebauung ausgelastet.
3 *3)	Welsle- ben	B-Plan Nr. 07 „Neustädter Straße“ (rechtskräftig) Die geplante 3 geschossige Bebau- ung und die dafür erforderliche in- nere Erschließung wurde nicht um- gesetzt.	WA	ca. 1,0	0	B-Plan im Bestandsgebiet. Die Gebäude wurden nicht ab- gerissen, sie werden weiter genutzt. Die nicht bebauten Flächen werden weiter als Grünflächen/ Hofflächen ge- nutzt.

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächen- größe in ha bzw. Anzahl der WE	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand 08.2015)
4	Welsleben	B-Plan Nr. 04 „Lange Straße“ (rechtskräftig)	MD	ca. 3,2	85	B-Plan im Bestandsgebiet, ca. 0,5 frei. Davon 40% für Wohnbebauung somit 0,2 ha.
5	Welsleben	B-Plan Nr. 05 „Gewerbegebiet II“, 1 Bauabschnitt (Autohof), im Auf- stellungsverfahren	GE	Der sich in Aufstellung befindende, nicht rechtskräftige B-Plan wird im weiteren B-Planverfahren, dem sich in Neuaufstellung befindenden F-Plan, angepasst .		
6 4*)	Welsleben	B-Plan Nr. 01/92 „Gewerbegebiet I -III, (sowie 1. Änderung) nicht rechtswirksam	GE/ GI	Der vor 23 Jahren aufgestellte und nicht rechtskräftige B-Plan, sowie seine 1. Änderung werden nicht fortgeführt.		

Zens verfügt über keine B-Pläne

Tabelle 1: Bebauungspläne

Hinweise:

- ***1)** Die Flächenausweisung erfolgte gemäß dem rechtskräftigen V/E-Plan Nr. 02 „Autoverwertung“, (rechtskräftig seit 12.07.1994) sowie dessen Erweiterung gemäß Baugenehmigung vom 30.07.1997, erteilt durch den ehemaligen Landkreis Schönebeck.
- ***2)** Der B-Plan Nr. 02/92 Wohnbau Süd, Teil B ist nicht rechtswirksam. Dementsprechend ist auch die 1. und 2. Änderung des B-Planes nicht rechtswirksam. Die Bereiche der 1. u. 2. Änderung sind bereits bebaut, dementsprechend sind diese bebauten Flächen gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Mit der 1. Änderung des F-Planes Welsleben wurden die Bauflächen des B-Planes Teil B bereits reduziert.
- **Die freien Kapazitäten der Wohngebiete wurden unter Punkt. 3.3.1.3. der Begründung bei der Wohnbedarfsermittlung berücksichtigt.**
***3)** Hierbei wurde bereits berücksichtigt, dass der rechtswirksame B-Plan Nr. 01 „Neustädter Straße“ in Welsleben im Rahmen eines Aufhebungsverfahrens aufgehoben wird.
- ***4)** Der B-Plan Nr. 01/92 Gewerbegebiet I-III, (sowie die 1. Änderung) aus dem Jahr 1993 wird nicht fortgesetzt. Ein förmliches Aufhebungsverfahren **ist nicht erforderlich**, da der Bebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung nicht rechtskräftig ist. Der Bereich, der zwischenzeitlich bereits bebaut wurde, ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für die Flächen, welche im F-Plan als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt werden, ist zu gegebener Zeit (entsprechend den aktuellen Gesetzmäßigkeiten), ein Bebauungsplan aufzustellen.

2.7. Landschaftsplan im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

Für die Gemeinde Bördeland (ehemals VG „Südöstliches Bördeland“) wurde im Jahr 2007 ein Landschaftsplan vom Planungsbüro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH aus Hohenberg-Krusemark erarbeitet. Somit verfügt der Planungsraum über einen flächendeckenden Landschaftsplan. Der Landschaftsplan umfasst auch Entwicklungskarten, welche die Flächennutzungspläne (der ehemals selbstständigen Gemeinden) bis zum Jahr 2007 berücksichtigen. Die Darstellungen von Baugebieten im vorliegenden F-Plan bleiben hinter den Darstellungen der bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungspläne zurück. Der vorliegende Flächennutzungsplan sieht darüber hinaus für alle anderen Ortsteile nur punktuell Veränderungen vor, die im gesamtstädtischen Maßstab als nicht erheblich zu betrachten sind. Der vorliegende Landschaftsplan bietet eine geeignete Grundlage zur Bewertung dieser vorgesehenen Veränderungen. Über eine Fortschreibung des Landschaftsplanes im Sinne des § 5 Abs. 2 NatSchG LSA wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Derzeit stehen der Gemeinde hierfür keine finanziellen Mittel zur Verfügung.

2.8. Gebietsaustausch mit der Stadt Schönebeck (Elbe)

Im Zuge des o.g. Flurbereinigungsverfahrens haben der Stadtrate der Stadt Schönebeck (Elbe) am 29.09.2011 und der Gemeinderat der Einheitsgemeinde Bördeland am 20.06.11 einer Änderung der

Gemeindegrenze zugestimmt. Das Verfahren zur Gebietsänderung ist noch nicht abgeschlossen, so dass die geplante neue Gemeindegrenze noch nicht rechtskräftig ist. Da sie in absehbarer Zeit noch nicht rechtskräftig wird, kann sie in diesem Flächennutzungsplanverfahren noch nicht dargestellt werden. Zur Information und Orientierung wurden die Flächen des geplanten Gebietsaustausches **im Bleiblatt zum Flächennutzungsplan** dargestellt. Bei den geplanten Flächen für den Gebietsaustausch handelt es sich gemäß den Darstellungen im vorliegenden F-Plan um Flächen für die Landwirtschaft, überörtliche Hauptverkehrsstraßen sowie um ein kleines Teilstück des Bewilligungsfeldes Kiesabbau Salzelmen. Gemeindliche Planungen sind seitens der Gemeinde Bördeland auf diesen Flächen nicht vorgesehen.

3. Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bördeland

3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bördeland

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bördeland hat neben der Integration der durch Gebietsänderung hinzugekommenen Ortschaften auch eine Neuformulierung des Siedlungsleitbildes als wesentliche Zielstellung. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung **Wohnen – Gewerbe/ Landwirtschaft – Klimaschutz** einander mit ihren jeweiligen räumlichen und funktionalen Ansprüchen nicht behindern, sondern ergänzen. Insbesondere müssen die unterschiedlichen Erfordernisse an die Standorte durch Wohnen – Gewerbe/ Landwirtschaft und Klimaschutz abgestimmt werden. Die Gemeinde Bördeland versteht sich als ein Standort für Ideen und Potenziale der Zukunft. Die Ortsteile sollen entsprechend ihrer traditionellen Struktur und ihrer Potenziale gleichberechtigt untereinander behandelt und gefördert werden. Ein weiterer Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung ist die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale und die Stärkung des Innenbereiches in allen Ortschaften. Nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale durch geplante Bauflächenausweisungen in den noch rechtswirksamen F-Plänen der einzelnen Ortschaften (die nicht mit rechtskräftigen B-Plänen oder Satzungen überplant sind) sollen konsequent rückgewidmet werden, um eine Ausdünnung des Siedlungskerns bei gleichzeitiger Flächenexpansion zu verhindern. Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die Gemeinde Bördeland in die Lage versetzt werden, mit den Ortsteilen den örtlichen Aufgabenbereich auch zukünftig auszufüllen.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

1. **Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung durch:**
 - Erhaltung und Ausbau der Funktion des Ortsteils Biere als Sitz des Verwaltungsamtes der Gemeinde Bördeland,
 - Erhaltung und Ausbau der Versorgungsfunktion der Ortsteile Biere und Welsleben als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Verflechtungsbereich der Ortsteile der Gemeinde Bördeland sowie als Einzelhandelschwerpunkt (mit dem NP Markt in Biere und Netto Markt in Welsleben)
 - Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit den in den Ortsteilen vorhandenen kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen,
 - Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in den Ortschaften,
 - Erhalt der Grundschulstandorte in Großmühligen und Welsleben,

- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen im Gemeindegebiet mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsdienstleistungen und der Entsorgung von Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Abfall,
 - Sicherung der Erreichbarkeit und Mobilität durch eine entsprechende Verkehrsanbindung und Verkehrsbedienung.
- 2. Stärkung der historischen Ortskerne in allen Ortsteilen als identitätsstiftende Bereiche durch:**
- Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange,
 - Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion durch Nachnutzung leer stehender Substanz und Baulückenschließungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Demografischen Wandels der Bevölkerungsstruktur,
 - Durchführung bzw. Weiterführung von Maßnahmen der Dorfentwicklung zur effektiven Bündelung von Fördermitteln und Eigenanteilen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- 3. Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung in den Ortschaften im Wesentlichen auf die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsbrachen bzw. Auslastung erschlossener Baugebiete durch:**
- Reduzierung der Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen gegenüber den Darstellungen in den noch rechtswirksamen F-Plänen der Ortsteile Kleinmühlingen, Zens, Großmühlingen, und Eggersdorf,
 - Ausweisung neuer Baufläche im Rahmen des Eigenbedarfs der Ortsteile,
 - Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen für den Wohnungsbau in nachgefragten Wohnformen,
 - Berücksichtigung der Auswirkungen des Demografischen Wandels der Bevölkerung. Die geänderten Altersstrukturen und die hohe Lebenserwartung werden wohnungswirtschaftlich dazu führen, dass die Wohnungsbestände in den kommenden Jahren alten- und behindertengerecht umzugestaltet sind. Altersgerechte Wohnungen stellen eine längerfristige eigenständige Lebensführung sicher. Letzteres soll besonders in allen Ortsteilen gefördert werden.
- 4. Sicherung bzw. Schaffung von neuen Arbeitsplätzen durch Förderung der Gewerbeansiedlung durch:**
- Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen mit Autohof in Welsleben,
 - Bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes in Eggersdorf (an der Ritterstraße),
 - Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten für den Eigenbedarf in den Ortsteilen Biere, Eickendorf und Welsleben. Bestandssicherung bzw. Erweiterung von ortsgebundenen, kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben in den dargestellten gemischten Bauflächen.
- 5. Nutzung der endogenen Potenziale der Landwirtschaft für eine die örtliche Identität stärkende Ortsentwicklung**
- Stärkung und Erhaltung der Landwirtschaft als örtliche Erwerbsgrundlage, Begrenzung des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen durch neue Bauflächenausweisungen.
 - Sicherung einer geordneten Eigenentwicklung der Ortschaften mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Kultur.

- Vorbereitung und Umsetzungen von Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch Förderung und Entwicklung von Projekten für die Integrierte ländliche Entwicklung und der Lokalen Aktionsgruppe für das Programm LEADER.
- 6. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz**
- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortsteile, Eingrünung der Ortsränder,
- Freihaltung von Niederungsbereichen und Gewässerrandbereichen von Bebauung zur Schaffung von Grünzäsuren,
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit,

- Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der Wohnnutzung durch Konzentration der Entwicklung von Gewerbe in den Gewerbegebieten,
- Sanierung von belasteten Böden nach Erfordernis,
- Die vorhandene und nicht überwiegend brachgefallene Kleingartenanlage in Welsleben, Kleinmühligen, Großmühligen und Biere entsprechend Bundeskleingartengesetz sind aufgrund ihrer Funktion (positive Auswirkung auf das Gemeindeklima, Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Erholung) zu erhalten und zu sichern. Die östliche Teilfläche der Kleingartenanlage in Biere, welche unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung angrenzt soll perspektivisch und nach Nutzungsaufgabe als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, der Windenergie, der Energiegewinnung aus Biomasse und Photovoltaikanlagen soll vorrangig durch Ausbau/ Ausschöpfung der vorhanden Standorte in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz.

Die vorstehenden Leitlinien werden mit dem F-Plan umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Vorbemerkung

Im Rahmen der Bauleitplanung nimmt die Bevölkerungsentwicklung und deren Altersstruktur eine Schlüsselstellung im Planungsprozess ein. Sie ist ausschlaggebend für die Ausweisung von Bauflächen, für Infrastruktureinrichtungen und die Planung von Erschließungskonzepten bis zum Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Um die Bodennutzung entsprechend den Bedürfnissen der Gemeinde darstellen zu können, wird versucht, mit Hilfe von Prognosen entscheidende Entwicklungen für die Stadt (anhand verschiedener Faktoren und Datengrundlagen des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt) bis zum Jahr 2025 zu prognostizieren.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2013

Gemeinde Bördeland mit allen Ortsteilen (Quelle: Statistisches Landesamt LSA)

Stichtag	Bevölkerung	männlich	weiblich	Bevölkerung zum Vorjahr
31.12.2013	7 740	3 873	3 867	-123
31.12.2012	7 863	3 938	3 925	-50
31.12.2011	7 913	3 956	3 957	-273
31.12.2010	8 186	4 193	4 078	-150
31.12.2009	8 336	4 239	4 143	-103
31.12.2008	8 439	4 265	4 200	-82
31.12.2007	8 521	4 344	4 256	-115
31.12.2006	8 636	4 414	4 292	-133
31.12.2005	8 769	4 466	4 355	-80
31.12.2004	8 849	4 193	4 383	-20
31.12.2003	8 869	4 456	4 413	-60
31.12.2002	8 929	4 483	4 446	-84
31.12.2001	9 013	4 512	4 501	-53
31.12.2000	9 066	4 541	4 525	275
31.12.1995	8 791	4 320	4 471	376
31.12.1990	8 415	4 042	4 373	
2013-1990	- 675	- 169	- 506	- 675

Tabelle 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen (mit Hauptwohnsitz) von 1990 bis 2013

Eine Differenzierung der Einwohnerzahlen nach den Ortsteilen, für die historischen Zeiträume liegt seitens des Statistischen Landesamtes nicht vor.

In der Gemeinde Bördeland leben mit Stand 31.12.2013, 125 Einwohner mit Nebenwohnsitz. (Angaben Einwohnermeldeamt der Gemeinde Bördeland.)

Die Angaben für die Ortsteile der Gemeinde Bördeland beruhen auf Ermittlungen des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Bördeland mit Stand vom 31.12.2013. Mit Gründung der Einheitsgemeinde Bördeland zum 29.12.2007 werden keine offiziellen Statistiken getrennt nach Ortsteilen geführt.

Nr.	Ortsteile	Bevölkerung	männlich	weiblich	Anteilmäßig an der Gesamtbevölkerung in % (*)
1)	Biere	2.064	1.033	1.031	26,7
2)	Eggersdorf	1.184	600	584	15,3
3)	Eickendorf	989	484	505	12,8
4)	Großmühlingen	920	459	461	11,9
5)	Kleinmühlingen	594	312	282	7,7
6)	Welsleben	1.719	867	852	22,2
7)	Zens	270	129	141	3,4
Gesamt		7.740	3.884	3.856	100

Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen zum 31.12.2013

(*) Grundlage für die Aufteilung der Bevölkerung nach Ortsteilen, entsprechend der Prognose für die Einwohnerentwicklung bis 2025 des STALA im Kapitel 3.2.2.

Fazit:

Die Bevölkerungszahl im Gebiet der Einheitsgemeinde Bördeland verringerte sich vom Jahr 1990 von 8.415 Einwohnern um 675 (8,02 Prozent) Einwohner auf 7.740 Einwohner im Jahr 2013.

Die Bevölkerungszahlen, bezogen auf das Land Sachsen-Anhalt, verringerten sich im gleichen Zeitraum von 2.873.957 auf 2.244.577 Einwohner. Es erfolgte somit eine Reduzierung um 629.380 Einwohner, was ca. 21,90 Prozent gegenüber dem Basisjahr entspricht.

Im Vergleich zum Land Sachsen-Anhalt im o.g. Zeitraum ist der Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Bördeland **weit geringer** als der des Landesdurchschnitts.

Die Bevölkerungsentwicklung, beruht auf der Datengrundlagen des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Angaben beziehen sich auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bördeland.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung), bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung von allgemeinen Tendenzen bestimmt wird, die landesweit in ganz Sachsen-Anhalt gelten, zeigen die Migrationsbewegungen Sonderentwicklungen, die nach Lage und Entwicklung der jeweiligen Gemeinde erheblich differieren.

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2013 (Quelle: STALA)

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2000 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen im Gebiet der Einheitsgemeinde Bördeland.

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2013	259	336	-77,00
2012	305	334	-29,00
2011	275	381	-106,00
2010	269	391	-122,00
2009	319	395	-76,00
2008	271	343	-72,00
2007	281	401	-120,00
2006	270	368	-98,00
2005	343	393	-50,00
2004	403	403	0,00
2003	382	407	-25,00
2002	322	376	-54,00
2001	322	354	-32,00
2000	376	349	27,00
Gesamt	4.397	5.231	-834

Tabelle 4: Wanderungsbewegungen Gemeinde Bördeland

Aus den vorstehenden Tabellen sind folgende Rückschlüsse ableitbar:

Es gibt seit dem Jahr 2001 Einwohnerverluste durch überregionale Fortzüge, die sich seither, wenn auch mit starken jährlichen Schwankungen, stabilisiert haben. Der durchschnittliche Wanderungsverlust im Zeitraum der Jahre 2000-2013 beträgt ca. 59,57 Einwohner pro Jahr. Dieses entspricht 0,70% der Bevölkerung der Gemeinde pro Jahr (Jahresdurchschnitt von 8.509,2 EW) in diesem Zeitraum.

Der Landesdurchschnitt für den gleichen Zeitraum beträgt 13.711,21 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht 0,57% der gesamten Bevölkerung des Landes pro Jahr (Jahresdurchschnitt von 2.424.290,57 EW) in diesen Zeitraum. Damit liegt die Gemeinde Bördeland hinsichtlich der Wanderungsverluste **höher** als der Landesdurchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Entwicklung der Migration hängt im Wesentlichen von folgenden 3 Arten von Wanderungsgründen ab:

- *Arbeitsplatzorientierte Gründe*
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt. Zuzugszahlen steigen, wenn in der Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt, denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil auch in die Gemeinde ziehen könnte. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Städten und Gemeinden, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht. Dies trifft im vergangenen Zeitraum auf die Gemeinde Bördeland besonders zu. Die überregionalen Wegzüge sind auf das geringe Arbeitsplatzangebot in der Region zurückzuführen.
- *Wohnungsorientierte Gründe*
Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem zwischen Ortsteilen und Gemeinden in der gleichen Gegend statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Leider liegen hinsichtlich der Wanderungen zwischen den Ortschaften keine Daten vor.
- *Persönliche Gründe*
Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe dürften zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung haben, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, dürfte ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering sein.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2011 (Quelle: STALA)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bördeland weicht vom Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt geringfügig ab. Aufgrund der unter den Sterbeziffern liegenden Geburtenziffern ist ein Einwohnerrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Saldo
2013	56	101	-45,00
2012	58	79	-21,00
2011	52	87	-35,00
2010	59	87	-28,00
2009	49	77	-28,00
2008	72	82	-10,00
2007	83	78	5,00
2006	44	79	-35,00
2005	63	93	-30,00
2004	72	92	-20,00
2003	53	88	-35,00
2002	64	94	-30,00
2001	60	81	-21,00
2000	56	62	-6,00
Gesamt	841	1.180	-339,00

Tabelle 5: Geburten und Sterbefälle

Der Einwohnerrückgang durch natürliche Bevölkerungsentwicklung betrug im Zeitraum der Jahre Anfang 2000 bis Ende 2013 im Durchschnitt 24,2 Einwohner pro Jahr. Dieses entspricht 0,28% der Bevölkerung der Gemeinde pro Jahr (im o.g. Zeitraum/Jahresdurchschnitt von 8.509,2 EW). Der Landesdurchschnitt für den o.g. Einwohnerrückgang im gleichen Zeitraum beträgt 12.616,86 Einwohner pro Jahr. Dieses entspricht 0,52% der gesamten Bevölkerung des Landes pro Jahr in diesem Zeitraum (Jahresdurchschnitt von 2.424.290,57 EW). Damit ist die Tendenz hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bördeland positiver als der Landesdurchschnitt.

Die Bevölkerungsentwicklung weicht hinsichtlich der Altersgruppen in der Gemeinde Bördeland nur geringfügig vom Durchschnitt im Land ab. Der Anteil der ab 45jährigen in der Gemeinde Bördeland beträgt 57,87%, der Landesdurchschnitt liegt bei 57,55%. Die Zusammensetzung der Altersgruppe ist im Einzelnen den nachstehenden Tabellen und Diagrammen zu entnehmen.

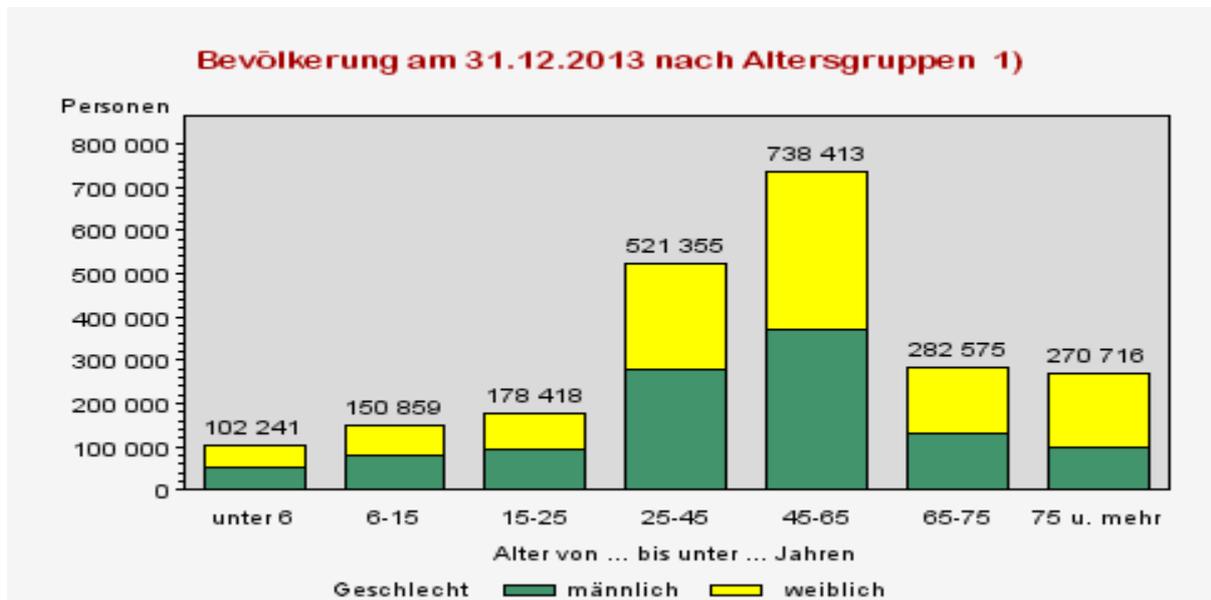
Entsprechend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich folgende **Altersstruktur entsprechend Stand 31.12.2013** (Quelle STALA) im Vergleich:

a) **Land Sachsen-Anhalt**

Alter ab....bis unter....Jahren	Anzahl der Personen je Altersgruppe	Personen je Altersgruppe in %
unter 6 Jahre	102.241	4,56
ab 6- bis 15	150.859	6,72
ab 15- bis 25	178.418	7,95
ab 25- bis 45	521.355	23,23
ab 45- bis 65	738.413	32,90
ab 65- bis 75	282.575	12,59
ab 75 u. mehr	270.716	12,06
Gesamt Bevölkerung	2.244.577	100,00

Tabelle 6: Altersstruktur Land LSA

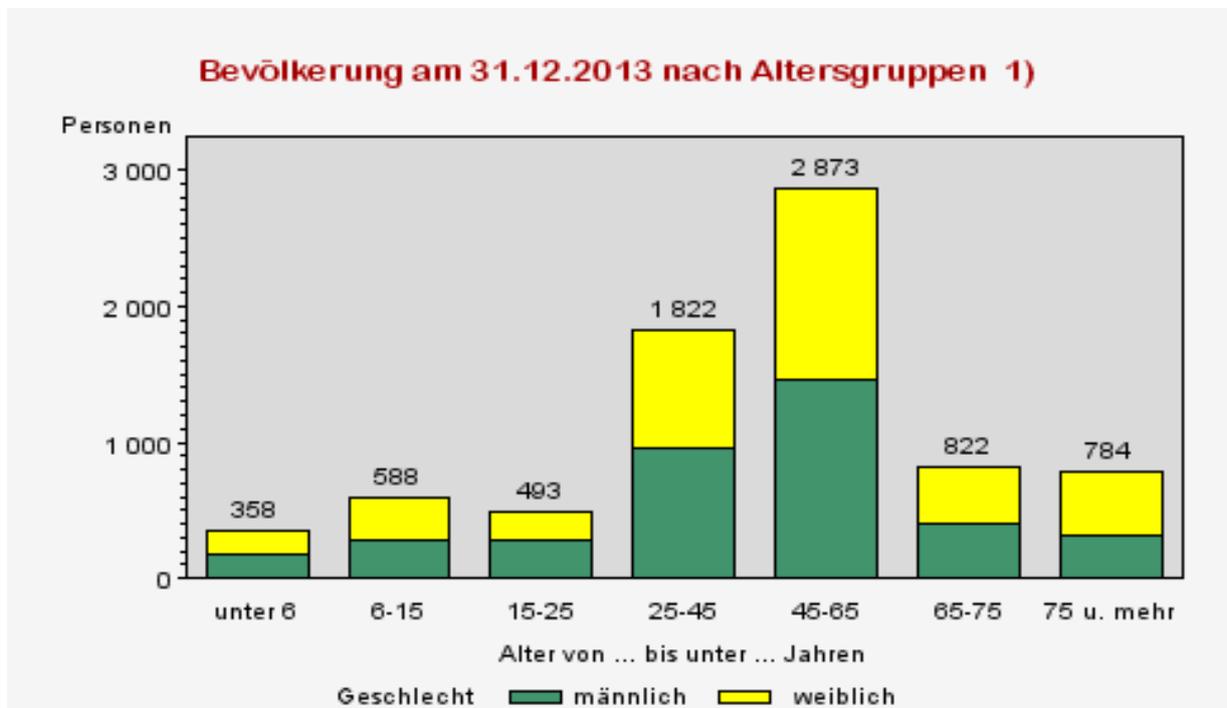
Die Bevölkerung nach Altersgruppen, wie oben beschrieben, ist im *nachstehenden Diagramm des Statistischen Landesamtes* anschaulich dargestellt worden.



b) **Gemeinde Bördeland**

Alter ab....bis unter....Jahren	Anzahl der Personen je Altersgruppe	Personen je Altersgruppe in %
unter 6 Jahre	358	4,63
ab 6- bis 15	588	7,60
ab 15- bis 25	493	6,37
ab 25- bis 45	1.822	23,54
ab 45- bis 65	2.873	37,12
ab 65- bis 75	822	10,62
ab 75 u. mehr	784	10,13
Gesamt Bevölkerung	7.740,00	100,00

Tabelle 7: Altersstruktur Gemeinde Bördeland



3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Bördeland bis 2025

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Bördeland bis zum Jahr 2025 ist die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) für das Land Sachsen-Anhalt nach Landkreisen und Gemeinden.

Mit Kabinettsbeschluss des Landtages Sachsen-Anhalt vom 20. April 2010 wurden die Ergebnisse der 5. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2025 auf Grundlage des Basisjahres 2008. Verwendet wurden die Prognosedaten für die Gemeinde Bördeland. (Eine Aufteilung nach Ortschaften enthält diese Prognose nicht.) Die Daten der Vergangenheit weichen ab dem Jahr 2011 lediglich mit -2,9% geringfügig von den hierbei zugrunde gelegten Tendenzen ab. Eine Übernahme der „positiveren“ Prognose für die Entwicklung bis 2025 ist somit möglich. Die Aufteilung innerhalb der Ortschaften der Einheitsgemeinde erfolgt unter Annahme eines prozentual gleich verteilten Rückgangs der Einwohnerzahlen in allen Ortschaften. Der Anteil der Einwohner je Ortschaft beruht auf der prozentual ermittelten Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung der Einheitsgemeinde der Gemeinde Bördeland, entspr. Kapitel 3.2.1. **Tabelle 3.**

	Anteilmäßig Je Ortschaft in %	Basisjahr 2008	Prognose 2011	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
Einheitsgemeinde Bördeland	100	8.439	8.156	7.829	7.379	6.883
1) Biere	26,7	2.253	2.178	2.090	1.970	1.838
2) Eggersdorf	15,3	1.291	1.248	1.198	1.129	1.053
3) Eickendorf	12,8	1.080	1.044	1.002	945	881
4) Großmühl- ingen	11,9	1.004	970	932	878	819
5) Kleinmühl- ingen	7,7	650	628	603	568	530
6) Welsleben	22,2	1.874	1.811	1.738	1.638	1.528
7) Zens	3,4	287	277	266	251	234

Tabelle 8: Einwohnerentwicklung (nach Hauptwohnsitz) entsprechend den Ergebnissen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose

Anteil ausgewählter Altersgruppen an Bevölkerung insgesamt

Merkm		2008	2025
Unter 20 jährige	%	15,7	16,9
20 bis unter 65 jährige	%	63,2	52,0
65 und älter	%	21,1	31,0

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt prognostiziert damit folgende voraussichtliche Bevölkerungsveränderung bis 2025:

- Bevölkerung 2008 mit 8 439 Einwohnern und
- Bevölkerung 2025 mit 6 883Einwohnern
- Bevölkerungsveränderung in % -18,4.

Dies bedeutet für die Gemeinde einen Verlust von Ende 2008 bis zum Ende des Jahres 2025 um 1 556 Einwohner. Dieses entspricht einem jährlichen Verlust von ca. 91 Einwohnern.

Die Bevölkerungsverluste im Vergleich dazu liegen im Land Sachsen–Anhalt bei **18,6% und bei Salzlandkreis bei 23,7%** entsprechend der 5. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Damit ist der prognostizierte Bevölkerungsrückgang für die Gemeinde Bördeland **positiver** als der Landesdurchschnitt bzw. des Salzlandkreises.

(In der Prognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich ausschließlich um Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bördeland handelt. Für die Berechnung des Wohnungsbedarfs sind die Einwohner mit Nebenwohnsitz (Stand 31.12.2013, 125 Einwohner) hinzuzurechnen.

(Angaben Einwohnermeldeamt der Gemeinde Bördeland.)

Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von keiner erheblichen Abweichung von der Prognose des Statistischen Landesamtes ausgegangen.

Die Entwicklung der Wanderungen hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab.

Eine erheblich positive Abweichung von der Prognose des Statistischen Landesamtes ist nur dann zu erwarten, wenn neue Arbeitsplätze in erheblichem Umfang durch eine Ansiedlung von größeren Betrieben in der Region (einschließlich Verdichtungsraum Magdeburg und Schönebeck als Verdichtungsraum umgebender Raum) geschaffen werden.

Ein erheblicher Zuzug aus arbeitsplatzorientierten Gründen in die Gemeinde Bördeland wäre jedoch nur dann zu verzeichnen, wenn sich der Arbeitsmarkt des Salzlandkreises gleichermaßen dynamisch entwickeln würde. Dies ist jedoch bisher nicht erkennbar.

Auch in der 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird der Bevölkerungsverlust im Salzlandkreis mit $-23,7\%$ höher prognostiziert als der von der Gemeinde Bördeland mit einem Verlust von $-18,4\%$ der Bevölkerung.

Ein entscheidendes Ziel der gemeindlichen Flächennutzungsplanung muss es auch sein, das Potenzial für eine Eigenentwicklung der Bevölkerung in den Ortschaften (die keine Grundzentren sind) langfristig zu sichern, um Abwanderungen vor allem junger Menschen aus den Ortschaften zu verhindern. Ziel muss es sein, eine Steigerung der Lebensqualität auch in den o.g. Ortschaften zu erreichen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist dies z.B. durch Regelungen zur Bereitstellung kapazitätsgerechter Ver- und Entsorgungseinrichtungen, zur Sicherung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs, zur Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohnumfeldes oder der Erhaltung von Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie die umfassende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen zu verwirklichen.

Die aus der Prognose des Statistischen Landesamtes entwickelte Prognose **für die Gemeinde Bördeland** wurde als Grundlage für die nachfolgenden Bauflächenbedarfsberechnungen verwendet.

Hinweis: *Die prognostizierte Entwicklung bis 2025 bzw. 2030 kann nicht alle denkbaren Einflussfaktoren berücksichtigen. Oftmals verläuft die Bevölkerungsentwicklung abgewandelt und die Vorausberechnungen werden zum Teil von unvorhergesehenen Entwicklungen überholt. Deswegen gilt für schrumpfende Kommunen, zu denen auch die Gemeinde Bördeland gehört, zu allererst, dass sie versucht, ihre Bevölkerungszahl zu stabilisieren und ihre Bevölkerung noch stärker an sich zu binden. Dabei gilt es, die Wohnungssuchenden und deren Nachfrage zuallererst in der Gemeinde selbst zu befriedigen. Ausreichende Flexibilität beim Wohnungs- und Baulandangebot sollte dabei sichergestellt sein. Ist der Nachfragerückgang so weit fortgeschritten, dass der Leerstand auch optisch deutlich ins Gewicht fällt, ist ein Nachdenken über Rückbaumaßnahmen unerlässlich.*

3.3. Bauflächenausweisung

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan können sich, insbesondere auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung – Baufläche (gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO) erstrecken.

Eine Darstellungstiefe in Baugebieten (gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO) ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht empfehlenswert.

Für die Zweckbestimmung eines Baugebietes ist vor allem die Festsetzung nach der besonderen Art des Baugebietes maßgebend. Hat sich die Gemeinde bereits im Zuge der F-Planung für die Darstellung eines Baugebietes entschieden, hat sie grundsätzlich keinen Einfluss mehr auf die Zulässigkeit einzelner baulicher Anlagen, da diese durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben sind.

Aus dem vorher Gesagten hat sich die Gemeinde Bördeland entschieden, in ihrem F-Plan Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, nach § 1 BauNVO auszuweisen. *In den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen der Ortsteile wurden ebenfalls mehrheitlich Bauflächen und keine Baugebiete ausgewiesen.*

3.3.1. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB dienen vorrangig dem Wohnen.

Aus den Wohnbauflächen können dann, über Bebauungspläne, Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete entwickelt werden.

Im vorliegenden F-Plan werden die Gewerbe- und Wohnbauflächenausweisungen entsprechend dem Eigenbedarf der Gemeinde Bördeland dargestellt.

3.3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes

Für den Umfang der Darstellungen von Wohnbauflächen ist es erforderlich, aufbauend auf den Bestand an Wohnraum, dem zu erwartenden Wohnungszuwachs und der Bevölkerungsprognose den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen im Jahr 2025 zu prognostizieren.

Bestand an Wohnraum in der Gemeinde Bördeland:

Die Anzahl an Wohneinheiten (WE) hat sich trotz Bevölkerungsrückganges in den letzten Jahren stetig erhöht. Die Anzahl stieg ab dem Jahr 2001 bis zum Jahresende 2013 um 241 Wohngebäude. Die Ursachen hierfür liegen hauptsächlich im anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten. Der Wandel der Lebensstile bringt gerade bei der Bevölkerung in jüngeren und mittleren Jahren mehr Singlehaushalte mit sich, die steigende Lebenserwartung lässt die Zahl kleinerer Haushalte aber auch im Seniorenalter wachsen.

Der überwiegende Teil dieser Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Im Durchschnitt wurden in den letzten 13 Jahren pro Jahr ca. 19 neue Wohngebäude, davon in den letzten 2 Jahren pro Jahr ca. 12 WE errichtet. Die Einschätzung der künftigen jährlichen Errichtung von Einfamilienhäusern siehe Punkt 3.3.1.2. **Wohnbauflächenbedarfsprognose.**

Die folgenden Übersichten (hier: Zensus 2011) des Statistischen Landesamtes (STALA) zeigen die Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Jahren 2001 bis 2011 in der Gemeinde Bördeland inkl. aller Ortschaften. Zuzüglich der Eigenermittlung der Gemeinde für die Jahre 2012 und 2013 von 24 Wohneinheiten.

Der Zensus 2011 zum Thema „Gebäude und Wohnungen“ ist eine Gebäude- und Wohnungszählung, die durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder durchgeführt wurde.

Die unten genannten Ergebnisse wurden auf Basis der im § 6 ZensG 2011 geregelten Gebäude- und Wohnungszählung ermittelt.

Die zum Stichtag 9. Mai 2011 als Vollerhebung durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung liefert Informationen zum Wohnraum. (In der Wohnungsauswertung wurden keine gewerblich genutzten Wohnungen berücksichtigt, nur die reinen Wohngebäude.)

Baujahr	Anzahl Wohngebäude insgesamt	Erhöhung der Wohngebäudeanzahl im Zeitraum
Stichtag Zensus 2011	2 678*	
2009 - 2011	2 645 – 2 678	33
2005 - 2008	2 572 – 2 645	73
2001 - 2004	2 461 – 2 572	111
Gesamt 2001 - 2011		217
	Anzahl Wohnungen insgesamt	Erhöhung der Wohnungsanzahl im Zeitraum
2011 (Stichtag Zensus 09.05.2011)	3 812	
2009 - 2011	3 779 – 3 812	33
2005 - 2008	3 700 – 3 779	79
2001 - 2004	3 583 – 3 700	117
Gesamt 2001 - 2011		229

Tabelle 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes

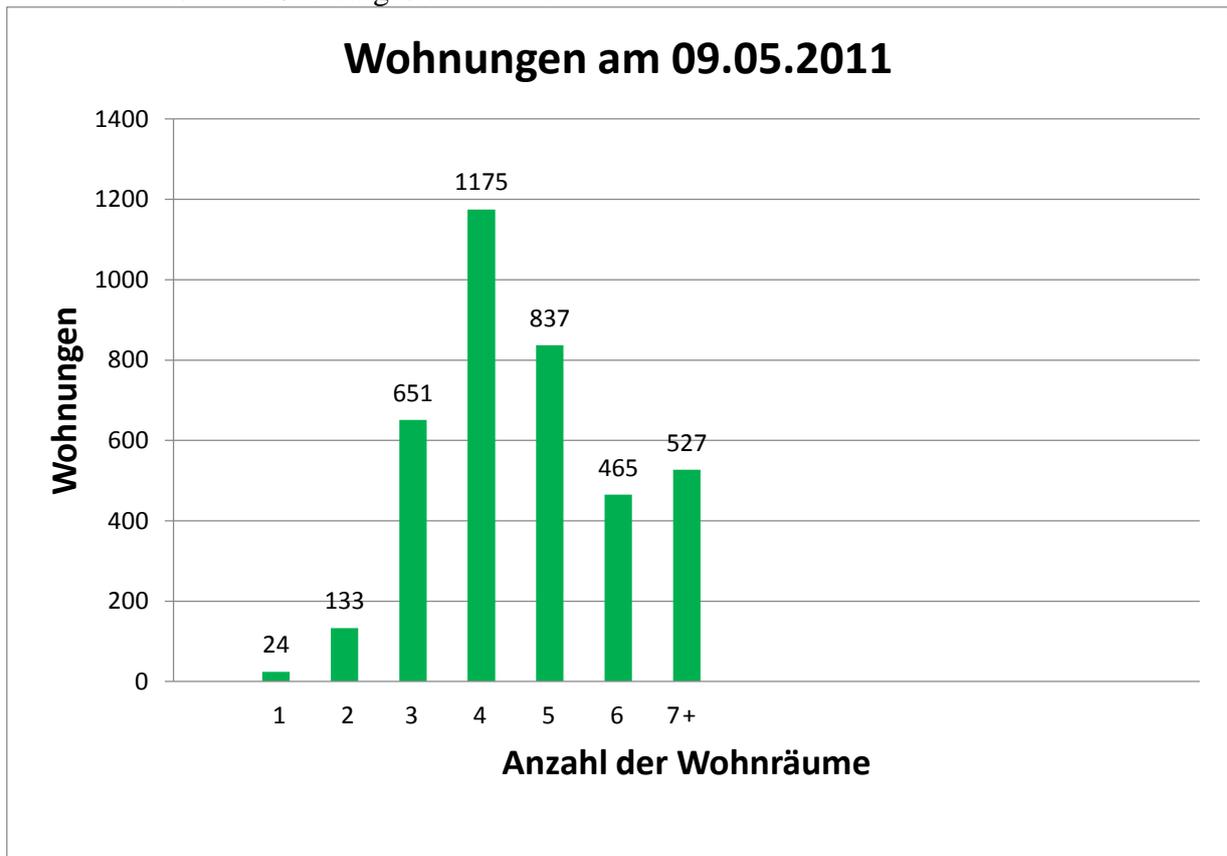
*) Von den 2678 Wohngebäuden sind 879 Wohngebäude bereits vor 1919 gebaut worden.

Jahr	insgesamt	Anzahl der Wohnungen im Gebäude				
		1	2	3 – 6	7 - 12	ab 13
Wohngebäudeanzahl 2011	2 678	2 178	404	160	30	6
Wohnungsanzahl 2011	3 812	2 178	597	685	267	85

Jahr	Insgesamt	Anzahl der Wohnungen ¹⁾ mit ... Räumen							Durchschnittliche Anzahl der Räume
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr	
2011	3 812	24	133	651	1175	837	465	527	4,7

Tabelle 10: Wohnungsbestand – Anzahl der Wohnungen im Gebäude und Räume

Die Wohnungen nach Wohnräumen, wie oben beschrieben, ist im *nachstehenden Diagramm* anschaulich für das Jahr 2011 dargestellt wurden.



Die Gemeinde Bördeland verfügte zum 09.05.2011 über 2.678 Wohngebäude mit 3.812 Wohnungen (WE). Der größte Teil der Wohnungen nimmt hierbei die Gruppe 4- bis 5-Raumwohnungen mit 52,8% ein.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass in der Wohnungsbestandsstatistik Wohnungen mitgezählt werden, die nicht bezogen sind.

Entsprechend Zensus 2011 (Stand 2013) liegt die Leerstandsquote des Wohnungsbestandes der Gemeinde Bördeland bei 6,4% (davon bewohnbar ca. 3%), damit stehen insgesamt ca. 244 WE in den Ortschaften leer. Ein großer Teil der Wohnungen (ca. 130 WE = 3,4%) sind aufgrund ihres Alters und sehr schlechten Bauzustandes nicht mehr bewohnt und werden bis zum Jahr 2025 abgängig sein. Über 30% der 2.918 Wohngebäude sind älter als 95 Jahre.

Dementsprechend waren zum Stichtag 31.12.2011 lediglich 3.568 Wohnungen belegt.

Die offizielle Statistik des Statistischen Landesamtes (Stand Mai 2013) endet mit dem Jahr 2011.

Für die Jahre 2012 und 2013 wird auf die Eigenermittlung der Gemeinde Bördeland, welche auf Grundlage der erteilten Baugenehmigungen (Eigenheime) ermittelt wurde, zurückgegriffen.

2011 (Stichtag Zensus)	2 678*	Erhöhung der Wohngebäudeanzahl im Zeitraum
2011 - 2012	2 678 – 2 691	13 (entspricht 13 Wohneinheiten)
2012 - 2013	2 691 – 2 702	11 (entspricht 11 Wohneinheiten)
Gesamt 2001 –2013		241

Dementsprechend verfügte die Gemeinde Bördeland zum **Stichtag 31.12.2013** über 2.702 Wohngebäude mit 3.836 Wohnungen von den 3.592 Wohnungen, belegt waren.

Ausgehend von der Bevölkerung im gleichen Zeitraum (Stichtag 31.12.2013) von 7.740 Einwohnern und ca. 125 Einwohnern mit Nebenwohnsitz beträgt die Haushaltsgröße pro Wohneinheit im Durchschnitt 2,19 Personen ($7.740 \text{ EW} + 125 \text{ EW} = 7.865 \text{ EW} / 3.592 \text{ Wohnungen}$).

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und der steigenden Zahl der Senioren wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen (hier insbesondere die Wohnform „Betreutes Wohnen“) steigen.

Für die künftige Entwicklung wird eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten erwartet. Dafür sprechen folgende Indizien: Die weiter sinkende Alterssterblichkeit, die immer noch höhere Lebenserwartung der Frauen, sowie die schneller als bei Frauen zunehmende Lebenserwartung der Männer führen künftig zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter. Hinzukommen die niedrige Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, sowie die hohe berufliche Mobilität, was für mehr kleinere Haushalte bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter spricht.

3.3.1.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortsteilen 2025

Mit der Wohnungsbedarfsprognose wird ermittelt, wie viel Wohneinheiten (WE) aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszahl im Jahr 2025 zur Verfügung stehen sollen. Für die Wohnungsbedarfsprognose sind den prognostizierten Einwohnern (EW) mit Hauptwohnsitz (6.883) die mit Nebenwohnsitz (ca. 125 EW) hinzuzurechnen. Womit im **Jahr 2025 für 7.008** Einwohner Wohnungen zur Verfügung stehen müssen.

Die klassische, überwiegend an der Bevölkerungsentwicklung ausgerichtete Wohnungsbedarfs-ermittlung ist heute nicht mehr ausreichend, weil:

- der Leerstand im Geschosswohnungsbau, nicht durch den Bedarf an Eigenheimen kompensiert werden kann,
- die Alterung der Bevölkerung andere Wohnformen erfordert,
- die Wohnvorstellungen in allen Altersgruppen wesentlich ausdifferenzierter sind als in der Vergangenheit,
- die Fixierung auf den Erhalt des Bestandes auch die unabänderlichen Schwächen des Bestandes konserviert,
- die Komplettanierung und Modernisierung von Teilen des Bestandes (volks)wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Unter Berücksichtigung des o.g. wird der künftige Wohnungsbedarf in der Gemeinde Bördeland durch folgende Bestimmungsgrößen ermittelt:

1. Bedarf entsprechend Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 bei Beibehaltung der Haushaltsgröße aus dem Jahr 2013.

Entsprechend der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Tabelle 8) werden für die Gemeinde Bördeland 6.883 Einwohner (ohne Nebenwohnsitz) bis zum Jahr 2025 prognostiziert (Ausgang hier: tatsächliche Einwohnerzahl 2013 mit 7.740 Einwohner).

Für die Wohnbedarfsprognose sind die ca. 125 Einwohner mit Nebenwohnsitz hinzuzurechnen, womit im **Jahr 2025 für etwa 6.883 + 125 = 7.008 Einwohner** Wohnraum zur Verfügung stehen muss. Dementsprechend wird ein Einwohnerrückgang (bezogen auf das Ausgangsjahr 2013) um **732 Einwohner** (-857 Einwohner Prognose Hauptwohnsitz + 125 Nebenwohnsitz) prognostiziert. Bei Annahme einer gleichbleibenden Haushaltsgröße, wie im Jahr 2013 von 2,19 Einwohnern/ Haushalt, ergibt sich ein **Minderbedarf von insgesamt 335 Wohnungen.**

2. Bedarf entsprechend Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 und bei Berücksichtigung einer verkleinerten Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen und der Wohnflächenbedarf je Einwohner sind komplementär, da mit der Abnahme der Haushaltsgrößen in der Regel auch eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner verbunden ist.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird dabei von den Haushalten getragen. Die Haushaltszahlen verändern sich jedoch zukünftig anders als die reine Bevölkerungszahl. Die auch zukünftig noch vorherrschende Verkleinerung der Haushalte (fehlende Kinder, Alterung, Singularisierung (Vereinsamung)) führt dazu, dass die Zahl der Haushalte noch deutlich stärker steigt als die Bevölkerungszahl. Das heißt auch, mit schrumpfender Einwohnerzahl kann die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage noch steigen.

Für den Flächennutzungsplan Bördeland wurde die berechnete durchschnittliche Haushaltsgröße entsprechend dem Wohnungs- und Bevölkerungsbestand des Jahres 2013 mit dem Wert von 2,19 Einwohner/ Haushalt in Ansatz gebracht.

Für die Prognose zur Entwicklung der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2025 wurde die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Prognose für die Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 für die Neuen Bundesländer zum Ansatz gebracht.

Dementsprechend würde sich bis zum Jahr 2025 die Haushaltsgröße auf 1,86 Personen/ Haushalt reduzieren. **Im Basisjahr 2013** verfügte die Gemeinde mit einer Haushaltsgröße von 2,19 Personen/ Haushalt über **3.592 Wohnungen**, die belegt waren.

Dementsprechend würden sich bis zum Jahr 2025 die Haushalte um 0,33 Einwohner/ Haushalt verkleinern.

Das heißt, für 7.008 Einwohner (im Jahr 2025) wären bei einer Haushaltsgröße von 1,86 Personen/ Haushalt 3.768 Wohnungen erforderlich. Die belegten Wohnungen bilden die Grundlage für die Bedarfsberechnung. Durch den **Bevölkerungsrückgang und unter Berücksichtigung einer verkleinerten Haushaltsgröße besteht jedoch ein Mehrbedarf von 200 Wohnungen (WE)** gegenüber dem Basisjahr 2013. In den nächsten 12 Jahren werden somit **pro Jahr 17 WE** aufgrund der veränderten Haushaltsentwicklung erforderlich.

Haushaltsstrukturentwicklung	Für das Jahr 2013 Berechnung Kapitel 3.3.1.1.	Jahr 2025 Prognose Statistisches Bundesamt	Differenz vom Jahr 2013 bis zum Jahr 2025
Personen/ Haushalt	2,19	1,86	0,33
Wohnungsbestand/-bedarf	3.592	3.768	+ 200

Hinweis:

Eine Leerstandsquote von ca. 3,0% (bewohnbare Wohnungen) ist im Basisjahr vorhanden und wird auch im Prognosejahr 2025 vorhanden sein, aus diesem Grund wurde diese bei der Berechnung außer Acht gelassen. Ein Idealfall eines zu 100% ausgelasteten Wohnmarktes kann nicht als realistische Annahme herangezogen werden, da immer ein über die Fluktuationsreserve hinausgehender „struktureller“ Leerstand vorhanden sein wird.

3. Ersatzwohnbedarf aufgrund des Gebäudealters

Neben der demographisch und verhaltensbedingt bestimmten Wohnflächennachfrage wird schließlich auch der Ersatzbedarf berücksichtigt, der aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude resultiert (Bestand 2013 = 3.836 Wohnungen) entsprechend Zensus 2011 waren 879 Gebäude älter als 90 Jahre.

Entsprechend den Erfahrungswerten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird in der vorliegenden Prognose bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von einer jährlichen Ersatzquote von 0,2% des Bestands ausgegangen. Dieses entspricht vom Basisjahr 2013 bis zum Ende des Jahres 2025 (vorgesehene Entwicklungszeitraum entsprechend 5. regionalisierter Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik des Landes Sachsen-Anhalt) für 12 Jahre 2,4% und somit auf den Bestand von 92 Wohngebäuden. Als Ersatzwohnbedarf wird im Planungszeitraum eine Größenordnung von etwa 92 Wohnungen angenommen.

Dieser Ersatzwohnbedarf von etwa 92 Wohngebäuden wird faktisch nicht flächenrelevant, da er durch nachfragegerechte Angebotsanpassung aus dem Fonds des Wohnungsüberhangs (an übergroßen Wohnungen ab 4 Räumen und mehr) bzw. durch Zugänge infolge von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (heute teilweise leer stehend) ausgeglichen werden kann.

4. Bedarf an Angeboten für bestimmte Wohnformen bis zum Jahr 2025

Der Neubedarf erwächst aus dem nachvollziehbaren Strukturwandel hin, zu einem höheren Anteil von Wohneigentum am Gesamtbestand. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist in der Gemeinde Bördeland derzeit nicht erkennbar.

Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Für diese Wohnform fehlen in der Gemeinde Bördeland bis zum Jahr 2025 Angebote.

Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnform werden künftig altersgerechte Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ sein.

Einfamilienhäuser

Der überwiegende Teil dieser Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Im Durchschnitt wurden in den letzten 13 Jahren pro Jahr ca. 19 neue Wohngebäude errichtet. In den letzten 2 Jahren (2012 und 2013) **wurden im Durchschnitt 12 Wohnhäuser pro Jahr errichtet**. Es wird eingeschätzt, dass sich die künftige jährliche Errichtung von Einfamilienhäusern als dominierende Wohnform und unter Berücksichtigung des Wohnbedarfs aus der Haushaltsentwicklung (siehe Nr. 2 = 17 WE) und dem Trend der ab 2012 zu verzeichnen ist, bei maximal **15 WE** pro Jahr einpegeln wird.

Die Behebung des strukturellen Defizits des Wohnungsangebotes wird damit auch zukünftig trotz des Einwohnerrückgangs Bauflächen **für ca. 15 Wohngebäude** (Wohnform Einfamilienhäuser) pro Jahr erfordern.

(Für die Berechnung der „normalen“ Wohnung wird von der Bauform des freistehenden Einfamilienhauses ausgegangen.) Diesem prognostizierten Wohnungsfehlbedarf wird durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen (unter Berücksichtigung von innerörtlichen Baulandreserven insbesondere in den rechtskräftigen B-Plänen) im F-Plan begegnet.

Altersgerechte Wohnungen für „Betreutes Wohnen“

Da in Zukunft die kleineren Haushalte an Bedeutung gewinnen und zugleich die Altersgruppe der über 65jährigen und besonders der über 80jährigen stark zunehmen wird, brauchen wir zukünftig mehr kleine, sowie seniorengerechte Wohnungen.

Wohnen im Alter verbinden viele mit Sonderwohnformen. Jedoch die häufigste Wohnform im Alter ist die normale Wohnung. Bundesweit leben 93% der älteren Menschen (65 Jahre und älter) im normalen Wohnungsbestand. Nur rd. 7% leben bundesweit in besonderen altersgerechten Wohnformen, davon 4% in Heimen und 3% im Betreuten Wohnen, Altenwohnungen oder in besonderen gemeinschaftlichen Wohnformen ((Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)). Das Betreute Wohnen hat sich zur quantitativ bedeutendsten neuen

Wohnform im Alter in Deutschland entwickelt. Hier leben ältere Menschen selbstständig in einer meist barrierefreien Wohnung in einer Wohnanlage und werden regelmäßig durch einen Ansprechpartner vor Ort betreut.

Auch beim Umzug ins Betreute Wohnen wird die Fähigkeit zur selbstständigen Haushaltsführung vorausgesetzt. Jedes Jahr, das ältere Menschen durch eine entsprechende Ausstattung länger in der eigenen Wohnung verbringen können, verschafft nicht nur diesen Menschen Lebensqualität, sondern entlastet auch das Sozialsystem. Der Anteil der über 60jährigen an der Bevölkerung in der Gemeinde Bördeland wird im Jahr 2025 etwa 31% der Bevölkerung betragen. Die Schaffung von altersgerechten Wohnungen in angemessener Größenordnung, überwiegend im Bestand, ist ausgeschlossen.

Im Jahr 2013 standen keine altersgerechten Wohnungen für Personen die älter als 65 Jahre waren, zur Verfügung. Dieses entspricht einer Versorgungsquote von 0,0%. Der Bundesdurchschnitt liegt hier bei 3,0%. Diese Altersgruppe wird im Jahr 2025 einen Anteil von 31,0% der Bevölkerung (im Jahr 2025 gesamt 6.883 Einwohner) ausmachen, was ca. 2.134 Personen entspricht. Bei Erreichung der Versorgungsquote des Bundesdurchschnitts von 3% wären somit in den nächsten 12 Jahren insgesamt 64 WE für Betreutes Wohnen bereitzustellen.

Der Bedarf zur Deckung des Nachfragepotenzials nach altersgerechten Wohnungen ist ohne einen Umbau im Wohnungsbestand nicht zu realisieren. Der zukünftige Bedarf von mindestens 64 Wohnungen wird zu mindestens zu ca. 45% durch Umbau- und Anpassungsmaßnahmen im Bestand gedeckt. Somit bleiben rund 35 Wohneinheiten, deren Bedarf bis zum Jahr 2025 durch Neubaumaßnahmen (Miet-/Eigentumswohnungen) gedeckt werden soll. Der Fehlbedarf soll über innerörtliche Baulandreserven der Ortschaften Welsleben, Eggersdorf und Eickendorf abgedeckt werden.

Bei der Anrechnung der Baulandreserveflächen in den o.g. Ortsteilen wurde darauf geachtet, dass ausreichende Bauflächen zur Verfügung stehen, um Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden/ Grundstücken mit ca. 10 – 15 Wohneinheiten anbieten zu können.

Des Weiteren wurde die Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen berücksichtigt, die den Bewohnern kurze Wege und somit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren sollen.

5. Umrechnung der Wohnungseinheiten in Wohnbaufläche:

Grundlage der Umrechnung von Wohneinheiten in Wohnbaufläche ist die durchschnittliche Größe der Wohngrundstücke im Gebiet der Gemeinde Bördeland. Bei der „normalen“ Wohnung wird von der Bauform des freistehenden Einfamilienhauses ausgegangen, wie dies der absehbaren Nachfrage entspricht. Zur durchschnittlichen Grundstücksgröße pro Wohnung wurde ein Erschließungsflächenanteil hinzugerechnet.

Wohnungsbedarf in der Gemeinde Bördeland unter Berücksichtigung der Bestimmungsgrößen Nr. 1 bis 5 im Überblick

	Einwohner je OT in %	Bedarf an der Wohnform „Betreutes Wohnen“ bis 2025 (in WE)	Bedarf für Bauform (EFH = Einfamilienhaus/ Eigenheimbau) bis 2025 (in WE)	Bedarf für Bauform (EFH = Einfamilienhaus) bis 2025 nach Ortsteilen (in WE)	Abdeckung des Bedarfs der Wohnform Einfamilienhaus aus Sp. 5 - Neuausweisung - Baulandreserven (siehe hierzu Tabelle 14) -
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Einheitsgemeinde Bördeland	100	35	Ergibt für pro Jahr: = 15 EFH Ergibt für den Zeitraum von 12 Jahren: = 180 EFH	180	davon 116 WE über Neuausweisung <u>64 WE erf. Baulandreserven</u> =180 WE (+ 35 WE Baulandreserve für „Betreutes Wohnen“ Sp. 3 = 215 WE)
1) Biere	26,7			48	Neuausweisung von 39 WE erf. Baulandreserve* 9 WE
2) Eggersdorf	15,3	10		28	Neuausweisung von 5 WE erf. Baulandreserve* 23 WE
3) Eickendorf	12,8	10		23	Neuausweisung von 14 WE erf. Baulandreserve* 9 WE
4) Großmühlungen	11,9			21	Neuausweisung von 14 WE erf. Baulandreserve* 7 WE
5) Kleinmühlungen	7,7			14	Neuausweisung von 11 WE erf. Baulandreserve* 3 WE
6) Welsleben	22,2	15		40	Neuausweisung von 27 WE erf. Baulandreserve* 13 WE
7) Zens	3,4			6	Neuausweisung von 6 WE erf. Baulandreserve* 0 WE

Tabelle 11: Wohnbedarf

(erf. Baulandreserve* = Angabe nur für Wohnform EFH)

Bei der vorstehenden Analyse zum Wohnungsbedarf wurden Baulandreserven der einzelnen Ortsteile berücksichtigt. Die Ermittlung der Baulandreserven ist dem Kapitel 3.3.1.3. Tabelle 14 zu entnehmen.

Entsprechend der Tabelle 11 „Wohnungsbedarf“ ergibt sich für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 ein Bedarf von 180 Wohngebäuden (Wohnform „Einfamilienhäuser“). Davon werden für 116 Wohngebäude neue Bauflächen ausgewiesen, der weitere Bedarf für 64 Wohngebäude als Einfamilienhäuser wird über bestehende Baulandreserven abgedeckt. Der weitere Bedarf für 35 WE an der Wohnform „Betreutes Wohnen“ wird ebenfalls über Baulandreserven abgedeckt.

In der nachstehenden Tabelle wurden die Wohnungseinheiten in Wohnbauflächen umgerechnet. Eine Wohneinheit entspricht dabei der Wohnform eines Einfamilienhauses.

	Anzahl der bis 2025 zu errichtenden Einfamilienhäuser (EFH) für die Ausweisung neuer Bauflächen	Größe der Grundstücke bei vorhandener Erschließungsstraße in m ² ca.	Größe der Grundstücke mit Erschließungsanteil von 25% in m ² ca.	Berechnung der tatsächlichen Fläche für die Neuausweisung für Wohnbebauung in ha	Darstellung der geplanten Baufläche im FNP W- Wohnbaufläche
Einheitsgemeinde Bördeland					
1) Biere	24 <u>15</u> 39	680	850	2,0 <u>1,0</u> 3,0	W W
2) Eggersdorf	5	680		0,3	W
3) Eickendorf	14	680	0	0,9	W
4) Großmühlungen	14	680		0,9	W
5) Kleinmühlungen	11	680		0,7	W
6) Welsleben	27		850	2,3	W
7) Zens (1*)	1		850	0,1	W
Gesamt	111			8,2	W

Tabelle 12: Bauflächenbedarf für Wohnnutzung

In der Gemeinde Bördeland besteht insgesamt ein voraussehbarer Bedarf von ca. 8,2 Hektar im Planungszeitraum für Neubauten in der Wohnform „Einfamilienhausbau.“

Die Abdeckung erfolgt durch geplante Wohnbauflächenausweisung von 8,2 ha.

(1*) Die ursprünglich (im 1. Entwurf des FNP) im OT Zens enthaltenden weiteren 5 geplanten Wohneinheiten, sind Bestandteil der freien Kapazitäten in der rechtskräftigen Ergänzungssatzung Tabelle 13 a).

3.3.1.3. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Bördeland und den Ortsteilen wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslagen (hier: rechtskräftige Abrundungs- und Ergänzungssatzungen) erhoben. Die in den bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungsplänen vorgesehenen Erweiterungsflächen für den Wohnungsneubau wurden im 1. Schritt nicht berücksichtigt.

a) Baulandreserven für den Wohnbedarf in rechtsverbindlichen B-Plänen je Ortsteil

(Stand September 2015)

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächen- größe in ha bzw. Anzahl der WE	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand 08.2015)
Biere = 2 WE frei						
1	Biere	B-Plan Nr. 07 „Obere Feldstraße –Teil A - im Ortsteil Biere“ (rechtskräftig)	WA	1,04	80	2 WE frei
Eggersdorf = 5 WE frei						
2	Eggersdorf	B-Plan Nr. 06 Wohngebiet „Am Bahnhof“ (rechtskräftig)	WA	1,1 ha	2 WE (Altbestand)	5 WE frei
Eickendorf keine Baulandreserven in B-Plänen für Wohnbebauung.						
Großmühlingen keine Baulandreserven in B-Plänen für Wohnbebauung.						
Kleinmühlingen keine Baulandreserven in B-Plänen für Wohnbebauung.						
Welsleben = 11 WE frei						
3	Welsleben	B-Plan Nr. 02/92 Wohnbau Süd (Hinter den Maulbeergärten) inkl. Änderung (rechtskräftig) Teil A	WA	8,1	95	2 WE frei
4	Welsleben	4. Änderung des fortgeltenden B-Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil (rechtskräftig)	MI	1,0	90	6 WE frei
5	Welsleben	B-Plan Nr.04 Lange Straße (rechtskräftig)	MD	3,2	85	für Wohnbebauung 3 WE frei
1-5	Wohnbaulandreserve insgesamt in Wohngebäuden (WE-Einfamilienhaus)					18 WE – frei Brutto – Bau- fläche ca. 1,5 ha

Tabelle 13a): Wohnbaulandreserve in den rechtskräftigen B-Plänen

Die freien Kapazitäten in den o.g. B-Plänen wurden bei der geplanten Bauflächenausweisung für Wohnbauzwecke berücksichtigt. Die in der Tabelle genannten Wohnungsneubaupotenziale stehen einer kurzfristigen Aktivierung und Vermarktung zur Verfügung.

Die planungsrechtlich verbindlich gesicherten Flächenreserven für den Wohnungsneubau von **18 WE** in B-Plänen reichen nicht aus, um den prognostizierten Bedarf entsprechend der Nachfrage in den einzelnen Ortsteilen von insgesamt **215 WE** (inkl. „Betreutes Wohnen“) bis Jahr 2025 abzudecken. Jedem Ortsteil steht entsprechend seiner Einwohnerzahl ein Bedarf für seine Eigenentwicklung zu. Aufgrund des Bestandes haben einige Ortsteile einen Fehlbedarf und andere Ortsteile dagegen einen Überhang zu verzeichnen (siehe hierzu Tabelle 14).

b) Baulandreserveflächen für den Wohnbedarf innerhalb der im Zusammenhang bebauten

Ortslagen (hier: rechtskräftige Ergänzungssatzungen u. Baulücken im bebauten Innenbereich)

Die innerörtlichen Flächenreserven für den Wohnbedarf umfassen Bauflächen, für die eine rechtskräftige Ergänzungssatzung vorliegt (und die noch nicht bebaut sind).

Rechtskräftige Ergänzungssatzungen

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächen- größe in ha bzw. Anzahl der WE	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Eggersdorf = 18 WE frei						
1	Eggersdorf	„Eickendorfer Weg“ (rechtskräftig)	W	1,4 ha	100	
2	Eggersdorf	„Tränkestraße“ (rechtskräftig)	WA	0,3 ha	100	
3	Eggersdorf	„Am Sportplatz“ (rechtskräftig)	W	14 WE	0	14 WE
4	Eggersdorf	2. Ergänzung Abrundung Innenbereichssatzung „Eickendorfer Weg“ (rechtskräftig)	WA	5 WE	2 WE	3 WE
Eickendorf = 1 WE frei						
5	Eickendorf	„Straße der Neubauern“ (rechtskräftig)	MI	0,24 ha	70	1 WE
Zens = 5 WE frei						
6	Zens (1*)	„Südlich der Bördestraße“ E 02 (rechtskräftig)	MI	0,3 ha	50	1 WE für Wohnen frei
7	Zens (1*)	„Am Wartenberg“ E 03 (rechtskräftig)	WA	0,3 ha	0	4 WE frei
Großmühlungen = 1 WE frei						
8	Großmühlungen	„Eickendorfer Weg“ (rechtskräftig)	W	0,32 ha	70	1 WE
Kleinmühlungen = 3 WE frei						
9	Kleinmühlungen	„Siedlung“ (rechtskräftig)	WA	0,84 ha	70	3 WE

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächen- größe in ha bzw. Anzahl der WE	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Welsleben = 0 WE						
10	Welsleben	„Gartenstraße“ (rechtskräftig)	WA	0,10 ha	100	0
1-10	Wohnbaulandreserve insgesamt in Wohngebäuden (WE-Einfamilienhaus)					27 WE – frei Brutto – Baufläche ca. 2,5 ha

Tabelle 13b): Baulandreserven in rechtskräftigen Ergänzungssatzungen

Hinweise:

- Die Ergänzungssatzungen in der Ortschaft **Biere ist zu 100% ausgelastet.**
- (1*) Die Ergänzungssatzungen in der Ortschaft Zens, wird für die Teilfläche E 1 mit einer Fläche von ca. 0,3 ha aufgehoben ((siehe hierzu Punkt 3.4. a) Rücknahme von Bauflächen Fläche Nr.11). **Sie ist nicht Bestandteil der Berechnung für die Baulandreserven.** Die Fläche der Ergänzungssatzung E 03 war bereits Bestandteil der Berechnung der geplanten Bauflächen des 1. Entwurfs des F-Planes.

Baulücken im bebauten Innenbereich

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächen- größe ca. in ha	Freie Kapazität (Stand September 2015)
Biere = 7 WE (ca. 0,56 ha)					
1	Biere	Feldstraße, Nordseite	Wohnbaufläche	0,25	3 WE
2	Biere	Feldstraße,(Südlich der Feldstraße 7 e)	Wohnbaufläche	0,18	2 WE
3	Biere	Müllerstraße	Wohnbaufläche	0,13	2 WE
Eggersdorf = 13 WE davon 3 WE für EFH und 10 WE für „Betreutes Wohnen“ (ca. 0,57 ha)					
4	Eggersdorf	Bereich zwischen Reformstraße und Tränkestraße	gemischte Baufläche	0,35	10 WE („Betreutes Wohnen“)
5	Eggersdorf	Ecke Tränkestraße/ Kirchstraße	gemischte Baufläche	0,09	1 WE
6	Eggersdorf	Baasdorfer Straße	Wohnbaufläche	0,07	1 WE
7	Eggersdorf	Chausseestraße, Ortsausfahrt in Richtung Großmühlingen	Wohnbaufläche	0,06	1 WE
Großmühlingen = 6 WE (ca. 0,4 ha)					
8	Goßmühlingen	Ecke Gnadauer Straße/ Dunkel Straße	gemischte Baufläche	0,06	1 WE

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächen- größe ca. in ha	Freie Kapazität (Stand September 2015)
9	Goßmühl- gen	Eggersdorfer Chau- see, Westseite	gemischte Baufläche	0,14	2 WE
10	Goßmühl- gen	Sackstraße beidseitig	gemischte Baufläche	0,2	3 WE
Kleinmühligen = 1 WE (ca. 0,07 ha)					
11	Kleinmühl- gen	Gartenstraße	gemischte Baufläche	0,07 ha	1 WE
Welsleben = 21 WE davon 6 WE für EFH und 15 WE für „Betreutes Wohnen“ (ca. 0,96 ha)					
12	Welsleben	Fabrikstraße	gemischte Baufläche	0,5	15 WE („Betreutes Wohnen“)
13	Welsleben	Gartenstraße Südseite	Wohnbaufläche	0,36	5 WE
14	Welsleben	Bäckerplatz, Westseite	gemischte Baufläche	0,1	1 WE
Eickendorf = 18 WE davon 8 WE für EFH und 10 WE für „Betreutes Wohnen“ (ca. 1,03 ha)					
15	Eickendorf	Langestraße	gemischte Baufläche	0,38 ha	4 WE
16	Eickendorf	Bierer Straße, Ostseite	gemischte Baufläche	0,12 ha	2 WE
17	Eickendorf	Südstraße, Nordseite	gemischte Baufläche	0,09 ha	1 WE
18	Eickendorf	Südstraße, Südseite	Wohnbaufläche	0,09 ha	1 WE
19	Eickendorf	Baulücken zwischen Glöther Straße und Bahnlinie	gemischte Baufläche	0,35	10 WE („Betreutes Wohnen“)
Zens verfügt über keine Baulücken					
1-19	Wohnbaulandreserven insgesamt in Wohngebäuden (Wohneinheit Einfamilienhaus) und (Wohneinheit „Betreutes Wohnen“)				66 WE – frei Brutto - Fläche ca. 3,52 ha

Tabelle 13c): Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken)

c) Baulandreserven für den Wohnbedarf gesamt

(Stand September 2015)

	Baulandreserven in B-Plänen (in WE)	Baulandreserven in Ergänzungssatzungen (in WE)	Baulandreserven als Baulücken im bebauten Innenbereich (in WE)	Gesamt Baulandreserven (in WE)	davon (in WE) EFH	davon (in WE) „Betreutes Wohnen“
Einheitsgemeinde Bördeland	18	27	66	111	76	35
1) Biere	2	0	7	9	9	0
2) Eggersdorf	5	17	3+10= 13 WE davon 10 WE für „Betreutes Wohnen“	35	25	10
3) Eickendorf	0	1	8+10= 18 WE davon 10 WE für „Betreutes Wohnen“	19	9	10
4) Großmühlungen	0	1	6	7	7	0
5) Kleinmühlungen	0	3	1	4	4	0
6) Welsleben	11	0	6+ 15=21 WE davon 15 WE für „Betreutes Wohnen“	32	17	15
7) Zens	0	5	0	5	5	0

Tabelle 13d) Baulandreserven im Bestand insgesamt

Die Baulandreserven werden in Wohnungseinheiten entsprechend des überwiegenden Bedarfs in der Wohnform „Einfamilienhaus“ angegeben, ausgenommen hiervon sind die 35 WE für die Wohnform „Betreutes Wohnen“.

Die o.g. Baulandreserven in den Ortsteilen wurden bei der Berechnung für die erforderlichen Wohnbauflächen berücksichtigt.

Die Anzahl der Baulandreserven ist mit **111 WE** relativ hoch, da sich innerhalb der bebauten Ortslage noch zahlreiche Baulücken befinden und ein Teil der genehmigten *Ergänzungssatzungen noch nicht bebaut sind*.

Die o.g. Baulandreserven in den Ortsteilen wurden bei der Berechnung für die erforderlichen Wohnbauflächen berücksichtigt.

Aufgrund der Einwohnerzahl in den Ortsteilen und seiner zulässigen raumordnerischen Eigenentwicklung besteht in einigen Ortsteilen ein geringer Überhang (von 1-4 WE). **Gemessen an der Wohnbauflächenausweisung insgesamt wird der geringe Überhang von 7 WE als städtebaulich vertretbar und damit bedarfsorientiert angesehen.**

Mit dem vorliegenden F-Plan erfolgt eine Rücknahme von 15,0 ha Wohnbaufläche bei gleichzeitiger Neuausweisung von 5,1 ha gegenüber bisheriger Darstellungen in den wirksamen F-Plänen.

Dementsprechend werden mit dem neuen F-Plan insgesamt 9,9 ha geplante Wohnbauflächen zurückgenommen. (Siehe hierzu Kapitel 3.4.)

c) Angebot und Bedarf von Wohnbauland

Gegenüberstellung Bedarf von Wohnbauflächen und ihrer Abdeckung durch Neuausweisung und über Baulandreserven im Bestand:

	Bedarf bis 2025 für Bauform a) Einfamilienhaus b) Betreutes Wohnen (in WE)	Abdeckung des <u>erforderlichen</u> Bedarfs bis 2025 aus - Neuausweisung - erf. Baulandreserve	Tatsächlich vorhandene Baulandreserven für Wohnbedarf a) in rechtskräftige B-Pläne b) in Baulandreserven in Ergänzungssatzungen und als innerörtliche Baulücken	Überhang an Baulandreserven
Einheitsgemeinde Bördeland	a) 180 b) 35 gesamt= 215	davon 111 WE Neuausweisung 104 WE Baulandreserven 215 WE erforderlich	davon a) 18 WE b) 93 WE gesamt= 111 WE (111 WE– 104 WE erf. Baulandreserven = 7 WE Überhang)	Insgesamt 7 WE
1) Biere	a) 48 b) 0 48	Neuausweisung 39 WE Baulandreserve 9 WE 48 WE	a) 2 WE b) 7 WE 9 WE	0 WE
2) Eggersdorf	a) 28 b) 10 38	Neuausweisung 5 WE Baulandreserve 33 WE 38 WE	a) 5 WE b) 30 WE 35 WE	2 WE
3) Eickendorf	a) 23 b) 10 33	Neuausweisung 14 WE Baulandreserve 19 WE 33 WE	a) 0 WE b) 19 WE 19 WE	0 WE
4) Großmühlungen	a) 21 b) 0 21	Neuausweisung 14 WE Baulandreserve 7 WE 21 WE	a) 0 WE b) 7 WE 7 WE	0 WE
5) Kleinmühlungen	a) 14 b) 0 14	Neuausweisung 11 WE Baulandreserve 3 WE 14 WE	a) 0 WE b) 4 WE 4 WE	1 WE
6) Welsleben	a) 40 b) 15 55	Neuausweisung 27 WE Baulandreserve 28 WE 55 WE	a) 11 WE b) 21 WE 32 WE	4 WE
7) Zens	a) 1 b) 5 6	Neuausweisung 1 WE Baulandreserve 5 WE 6 WE	a) 0 WE b) 5 WE 5 WE	0 WE

Tabelle 14: Wohnbauland Angebot und Bedarf, Stand September 2015

Bewertung des Verhältnisses von Angebot und Bedarf an Bauflächen

In der Gemeinde Bördeland besteht ein prognostizierter Bedarf an Wohnbauflächen, entsprechend der Eigenentwicklung der einzelnen Ortschaften von insgesamt **215 WE** (inkl. „Betreutes Wohnen“) bis zum Jahr 2025.

Dieser Bedarf soll wie folgt abgedeckt werden:

- Neuausweisung von Bauflächen für 111 Wohneinheiten
- aus Baulandreserven im Bestand (rechtskräftige B-Pläne, Satzungen u. innerörtliche Baulücken) für 104 WE

Als geplante Bauflächen wurden somit lediglich nur 8,2 ha für den Wohnungsneubau dargestellt. Es handelt es sich bei den genannten „geplanten“ Bauflächen für den Wohnungsneubau um Flächen die noch nicht mit rechtskräftigen B-Plänen und Ergänzungssatzungen überplant bzw. bebaut wurden. Die unbebaute Wohnbaufläche in der Ortschaft Zens mit einer Fläche von 0,3 ha (im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung) wurde dementsprechend in ihrer Darstellung angepasst.

Aus der Tabelle 14 wird deutlich, dass die Gemeinde Bördeland über Baulandreserven im Bestand von ca. 111 WE verfügt, wovon 104 WE für die Bedarfsabdeckung bis zum Jahr 2025 erforderlich sind.

Ein Überhang an Wohnflächen besteht in den Ortschaften Eggersdorf mit 2 WE, in Kleinmühligen mit 1 WE und in Welsleben ebenfalls mit 4 WE.

Gemessen an der Wohnbauflächenausweisung insgesamt, wird der geringe Überhang von 7 WE (ca. 0,55 ha) als städtebaulich vertretbar angesehen.

Im vorliegenden F-Plan erfolgt die Wohnbauflächenausweisung, unter Berücksichtigung der nachstehenden Maßgabe für das gesamte Gemeindegebiet bedarfsorientiert.

Maßgabe:

Die nachstehenden rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Ergänzungssatzungen sind ganz oder teilweise aufzuheben, da hierfür kein weiterer Wohnbauflächenbedarf (Eigenbedarf) nachgewiesen werden konnte.

- **Aufhebung B-Plan Nr. 01 „Neustädter Straße“ OT Welsleben**
- **Teilaufhebung der Ergänzungssatzung OT Zens (für die Fläche E 1)**

Begründung:

Die ganz oder teilweise aufzuhebenden Satzungen wurden bereits im 1. Entwurf des F-Planes berücksichtigt. Die Flächen wurden nicht mehr als Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des F-Planes wurde jedoch von der obersten Landesentwicklungsbehörde mitgeteilt, dass dieses nicht ausreicht. Es ist parallel zur Aufstellung des F-Planes, ein Aufhebungs- bzw. Teilaufhebungsverfahren für die o. g. Bauleipläne durchzuführen. Die Verfahren sind vor Genehmigung des F-Planes abzuschließen. Ohne Rücknahme der Bauflächen wäre der F-Plan aus raumordnerischer Sicht nicht genehmigungsfähig.

Gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen wurden die Wohnbauflächen Bauflächen um 9,9 ha reduziert (siehe Kapitel 3.4.) mit dem vorliegenden F-Plan werden 119,9 ha dargestellt. Dementsprechend wurden die Wohnbauflächen von insgesamt 129,8 ha um 9,9 ha auf 119,9 ha reduziert.

Hinweis: Die Differenz zum 1. Entwurf ergibt sich aus dem Wegfall der Wohnbauflächen in Eggersdorf siehe hierzu Kapitel 3.4.

Die Prognosen zum zukünftigen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf für das Jahr 2025 haben ergeben, dass Wohnungsbaupotenzialflächen im FNP dargestellt werden müssen, um den prognostizierten Wohnungsbedarf im Jahr 2025 sichern zu können. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass sich der bisherige Trend (letzten 13 Jahre) zur Bildung von Wohneigentum und somit die Nachfrage nach attraktivem und preiswertem Bauland nicht weiter fortsetzen wird. Dafür spricht die demografische Entwicklung der Bevölkerung. Gleichzeitig ist von einem Rückgang an Neubautätigkeit im Mehrfamilienhaussektor auszugehen, was sich durch den anhaltenden Bevölkerungsverlust der Gemeinde erklärt. Ebenso lässt sich anhand der Entwicklung erkennen, dass sich bedingt durch zunehmend veränderte Lebensformen der Bevölkerung (Zunahme der Singlehaushalte) die Wohnansprüche (weniger Menschen benötigen quantitativ mehr Wohnraum) und die Wohnformen rapide verändern werden. Diesen veränderten Bedingungen muss zukünftig Rechnung getragen werden. Das bedeutet für die Zukunft, dass trotz der sinkenden Einwohnerzahl, der aber weiterhin leicht zunehmenden Haushaltszahlen, eine Nachfrage nach einem vielfältigen Wohnangebot bestehen bleibt. Daher müssen im FNP kurz- bis mittelfristig aktivierbare Flächen für den Wohnungsneubau/ Eigenheimbau dargestellt werden. Bei der Neuausweisung der Flächen wurde berücksichtigt, dass es sich hier überwiegend um straßenbegleitende Bauflächen handelt, welche bereits einseitig erschlossen sind. Eine Bebauung wäre hier kostengünstig möglich und würde hier die vorhandenen Infrastrukturen auslasten.

Für die Gemeinde Bördeland werden je Ortsteil folgende, geplante und vorhandene Wohnbauflächen im F-Plan dargestellt:

Ortsteil	Art der Nutzung: Wohnbauflächen		
	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
Biere	31,3	3,0	34,3
Welsleben	26,1	2,3	28,4
Großmühligen	9,4	0,9	10,3
Kleinmühligen	6,1	0,7	6,8
Eickendorf	9,1	0,9	10,0
Eggersdorf	27,4	0,3	27,7
Zens	2,3	0,1	2,4
Gesamtfläche	111,7	8,2	119,9

Tabelle 15: Wohnbauflächenbilanz entsprechend Darstellung im FNP

3.3.2. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO lassen eine größere Nutzungsvielfalt als Wohnen zu. Damit ist diese Flächennutzungsart geeignet, Entwicklungsvoraussetzungen für Stadtzentren, Geschäftsbereiche oder Ortskerne zu schaffen.

Gemischte Bauflächen dienen sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und in den Dorflagen der Entwicklung der Landwirtschaft. Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen lassen sich für die Gemeinde Bördeland nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete (MI)
- Dorfgebiete (MD)

entwickeln.

Die Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wurde gewählt, da die Abgrenzung zwischen Dorfgebieten und Mischgebieten in den Ortstagen nicht sachgerecht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen werden kann. Die Darstellung von Dorfgebieten setzt voraus, dass ein Gleichgewicht von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung in den betroffenen Bereichen vorhanden ist, das nur an wenigen Stellen tatsächlich gegeben ist.

Da gemischte Bauflächen aufgrund der ungleichen Nutzungs- und Schutzansprüche von "Wohnen", "Gewerbe" und „Landwirtschaft“ nur schwer neu zu entwickeln sind, werden in der Regel nur solche Gebiete als gemischte Bauflächen dargestellt, die sich bereits zu einem Mischgebiet entwickelt haben. (Ausgenommen hiervon sind die historisch gewachsenen Ortskerne.)

Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen sich "Wohnen", "Gewerbe" bzw. „Landwirtschaft“ seit jeher akzeptieren und eine eindeutige Entwicklung zu einem Wohngebiet nicht absehbar ist. Grundsätzlich verfolgt der FNP das Ziel, die Funktionsmischung innerhalb der Gemeinde, insbesondere im Zentrumsbereich und in den dörflichen Ortskernen zu sichern. Gleichzeitig sind jedoch die Wohnfunktionen zu schützen und Maßnahmen, die zur Verbesserung der Wohnqualität führen, zu fördern. Im FNP werden die dörflich geprägten und historisch gewachsenen Ortskerne als gemischte Bauflächen dargestellt. Wohnen und Arbeiten sind hier mit den dazugehörigen Versorgungsmöglichkeiten unmittelbar vernetzt. Die Darstellung als gemischte Baufläche ist am besten geeignet, um die Besonderheit bzw. Einzigartigkeit dieser Gebiete zu erhalten und wenn möglich weiterzuentwickeln. Insbesondere die dörflichen Strukturen im Ortskern (u.a. große Grundstücks- und Gartenflächen) sind zu erhalten. Es besteht in den Ortsteilen nicht das Ziel, die historisch wertvollen und ortsbildprägenden Garten-/Grundstücksflächen im Siedlungskern zu bebauen und damit die dörfliche Struktur zu schädigen.

Wenn auch nicht in allen dörflichen Ortskernen derzeit eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerne weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt. Die vorhandenen durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen sollen durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden.

Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung zumindest im Bestand gesichert werden. Typische Gemengelagen der Gemeinde sind entsprechend ihrer Eigenart ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

Hinweis:

Vorhandene gewerbliche Betriebe, die zulässigerweise errichtete wurden und die Schwelle eines nicht wesentlichen störenden Gewerbebetriebes erreichen, haben Bestandsschutz. Entwicklungsmöglichkeiten sind insoweit vorhanden, wie es die gesetzlichen Bestimmungen des BauGB sowie die Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulassen.

Auszug § 1 Abs. 10 BauNVO

„Wären bei Festsetzungen eines Baugebietes nach §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche Anlagen unzulässig, kann im B-Plan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können“.

Bei den im FNP dargestellten Bauflächen handelt es sich um gemischt genutzte Flächen im Bestand.

Für die Gemeinde Bördeland werden je Ortsteil folgende vorhandene „Gemischte Bauflächen“ im F-Plan dargestellt:

Ortsteil	Art der Nutzung: Gemischte Bauflächen		
	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
Biere	54,3	0,0	54,3
Welsleben	57,4	0,0	57,4
Großmühligen	22,0	0,0	22,0
Kleinmühligen	18,6	0,0	18,6
Eickendorf	29,7	0,0	29,7
Eggersdorf	24,6	0,0	24,6
Zens	10,0	0,0	10,0
Gesamtfläche	216,6	0,0	216,6

Tabelle 16: Flächenbilanz der „Gemischten Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP

3.3.3. Gewerbliche Bauflächen

3.3.3.1. Ausgangssituation der wirtschaftlichen Entwicklung und Beschäftigung

Der aktuelle Arbeitsmarkt im Salzlandkreis sieht entsprechend der nachfolgend genannten Pressemitteilung der Bundesagentur für Arbeit wie folgt aus:

Presse Info vom 30.06.2015

Der Arbeitsmarkt im Juli 2015 – ein Kurzurückblick in Zahlen

- Im Juli 2015 meldeten sich insgesamt 11.083 Personen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote lag bei 11,1 Prozent bezogen auf den gesamten Landkreis.
- Die Arbeitslosenquote lag im Vorjahr (2014) noch bei 11,2 Prozent.
- Die Spanne der Arbeitslosenquote im Salzlandkreis legt zwischen 9,7 Prozent (Geschäftsstelle Schönebeck) und 12,8 Prozent (Geschäftsstellen Aschersleben).
- Für die Gemeinde Bördeland ist die Geschäftsstelle Schönebeck zuständig.
- Der Arbeitslosenbestand der Jüngeren (15 bis unter 25 Jahre) beträgt 492 Personen.
- Der Bestand an Arbeitslosen von 50 Jahren und älter liegt bei 4.476 Personen.
- 29,1% aller Arbeitslosen sind langzeitarbeitslos.

Region Schönebeck:

Die Arbeitslosigkeit in der Region Schönebeck, zu der die Gemeinde Bördeland gehört ist die niedrigste im Salzlandkreis. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im Juli 9,7 Prozent; vor einem Jahr belief sie sich auf 9,8 Prozent. Dabei meldeten sich 824 Personen (neu oder erneut) arbeitslos, 22 weniger als vor einem Jahr.

Seit Jahresbeginn gab es insgesamt 5.231 Arbeitslosmeldungen, das sind 494 Personen weniger, im

Vergleich, zum Vorjahreszeitraum.

Der Bestand an Arbeitsstellen ist im Juli um 15 Stellen auf 446 gesunken; im Vergleich zum Vorjahresmonat gab es 4 Arbeitsstellen mehr. Arbeitgeber meldeten im Juli 115 neue Arbeitsstellen, 14 weniger als vor einem Jahr. Seit Januar gingen 915 Arbeitsstellen ein, analog zum Vorjahreszeitraum.

Ältere Arbeitslose über 50 Jahre

Die Arbeitslosenquote in dieser Personengruppe liegt aktuell bei 11,6 Prozent. Die Arbeitslosigkeit für Personen ab 50 Jahre und älter ist um 9,7 Prozent gesunken im Vergleich zum Vorjahr (-172 Personen).

Ausbildungsmarkt

Seit Beginn des Berufsberatungsjahres im Oktober letzten Jahres meldeten sich im Bezirk der Agentur für Arbeit Bernburg 1.257 Bewerber für Berufsausbildungsstellen, das waren 10 Jugendliche mehr als im Vorjahreszeitraum. Zugleich gab es 913 Meldungen für Berufsausbildungsstellen, das entspricht einem Rückgang von 12 Ausbildungsstellen. Ende Juli hatten 338 gemeldete Bewerber noch keine Ausbildungsstelle und 310 Ausbildungsstellen waren noch unbesetzt.

Von den 1.257 gemeldeten Jugendlichen werden 717 ihre Schule 2015 beenden. 526 haben die Schule bereits in den Vorjahren verlassen (+14). Unter diesen Altbewerbern haben 312 die Schule schon 2013 oder früher verlassen, das ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Rückgang um 16 Personen (4,9 Prozent). Die Anzahl der Jugendlichen ohne Ausbildungsvertrag und der unbesetzten Ausbildungsstellen ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

Arbeitsmarkt insgesamt:

Insgesamt ist ein positiver Trend des Arbeitsmarktes zu Verzeichnen. Die Arbeitslosigkeit im Salzlandkreis sinkt weiterhin.

Diese positive Entwicklung ist, insbesondere unter den Prämissen einer Ausweitung der wirtschaftlichen Basis der Gemeinde Bördeland und der weiteren Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, weiter zu verfolgen. Die Gemeinde Bördeland hat die Aufgabe, günstige Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Unternehmen im Rahmen des Eigenbedarfes zu schaffen.

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde wird von landwirtschaftlichen Betrieben, Kleinunternehmen des Handwerks und Baugewerbes, Handel- und Gewerbebetrieben sowie unterschiedlichsten Dienstleistungseinrichtungen bestimmt.

Eine gezielte Ansiedlungspolitik für den Eigenbedarf, die einem attraktiven und ausgewogenen Branchenmix (Gewerbe, Dienstleistung, Handel, Landwirtschaft und Tourismus) verpflichtet sein muss, wird auch in den nächsten Jahren unerlässlich sein.

Es gibt in den Ortsteilen der Gemeinde Bördeland folgende Betriebe:

Gewerbe-, Handwerks-, Handels-, Landwirtschafts- und sonstige Betriebe mit dem Stand vom 08.07.2015 (Auswertung Gewerberegister der Gemeinde Bördeland)

Es gibt insgesamt 401 Betriebe mit Hauptniederlassung im Gemeindegebiet.

Die Anzahl der Beschäftigten ohne Betriebsinhaber beträgt in Vollzeit 1349 und in Teilzeit 244.

Ortsteil Biere

- Industrie
- Handwerk
- Bäckerei
- Fleischerei / Hausschlachtung
- Frisör
- Dienstleistung
- Handel
- Photovoltaikanlagen
- Vermietung
- Gaststätte / Schankwirtschaft/ Imbiss
- Therapie
- Landwirtschaft (einer mit Rinderhaltung)
- Transport-/ Fuhrunternehmen
- Tischlerei
- KFZ-Betrieb/ Autoverwertung/ Fahrzeugbau
- Dachdecker
- Sonstige Betriebe

102 Gewerbeanmeldungen

- 01 Betrieb
- 18 Betriebe
- 01 Betrieb
- 03 Betriebe
- 06 Betriebe
- 27 Betriebe
- 16 Betriebe
- 03 Betriebe
- 04 Betriebe
- 05 Betriebe
- 02 Betriebe
- 04 Betriebe
- 03 Betriebe
- 01 Betrieb
- 01 Betrieb
- 01 Betrieb
- 06 Betriebe

Ortsteil Eggersdorf

- Handwerk
- Frisör
- Dienstleistung
- Handel
- Photovoltaikanlagen
- Vermietung
- Gaststätte / Schankwirtschaft
- Therapie
- Landwirtschaft
- Transport-/ Fuhrunternehmen
- Tischlerei
- KFZ-Betrieb/ Autoverwertung/ Fahrzeugbau
- Dachdecker
- Sonstige Betriebe

57 Gewerbeanmeldungen

- 13 Betriebe
- 01 Betrieb
- 12 Betriebe
- 11 Betriebe
- 03 Betriebe
- 01 Betrieb
- 02 Betriebe
- 01 Betrieb
- 01 Betrieb
- 02 Betriebe
- 01 Betrieb
- 04 Betriebe
- 01 Betrieb
- 04 Betriebe

Ortsteil Welsleben

- Handwerk
- Bäckerei
- Fleischerei / Hausschlachtung
- Frisör
- Dienstleistung

102 Gewerbeanmeldungen

- 20 Betriebe
- 01 Betrieb
- 02 Betriebe
- 01 Betrieb
- 36 Betriebe

– Handel	12 Betriebe
– Photovoltaikanlagen	05 Betriebe
– Vermietung	03 Betriebe
– Gaststätte/ Schankwirtschaft	02 Betriebe
– Landwirtschaft	04 Betriebe
– Blumenbinderei	01 Betrieb
– Transport-/ Fuhrunternehmen	02 Betriebe
– Tischlerei/ Modelltischlerei	05 Betrieb
– KFZ-Betrieb/ Autoverwertung/ Fahrzeugbau	03 Betrieb
– Sonstige Betriebe	05 Betriebe

Ortsteil Kleinmühligen

– Handwerk	03 Betriebe
– Frisör	01 Betrieb
– Dienstleistung	03 Betriebe
– Handel	04 Betriebe
– Photovoltaikanlagen	02 Betriebe
– Vermietung	01 Betrieb
– Gaststätte / Schankwirtschaft	02 Betriebe
– Landwirtschaft	04 Betriebe
– Transport-/ Fuhrunternehmen	02 Betriebe
– Sonstige Betriebe	02 Betriebe

24 Gewerbebeanmeldungen

Ortsteil Großmühligen

– Industrie	03 Betriebe
– Handwerk	11 Betriebe
– Bäckerei	01 Betrieb
– Frisör	04 Betriebe
– Dienstleistung	14 Betriebe
– Handel	12 Betriebe
– Photovoltaikanlagen	03 Betriebe
– Vermietung	01 Betrieb
– Gaststätte / Schankwirtschaft	02 Betriebe
– Therapie	02 Betriebe
– Landwirtschaft	01 Betrieb
– Tierhaltung (Schweine)	01 Betrieb
– Transport-/ Fuhrunternehmen	02 Betriebe
– KFZ-Betrieb/ Autoverwertung/ Fahrzeugbau	01 Betrieb
– Kieswerk	01 Betrieb
– Sonstige Betriebe	03 Betriebe

62 Gewerbebeanmeldungen

Ortsteil Zens

– Handwerk	03 Betriebe
– Dienstleistung	07 Betriebe
– Handel	04 Betriebe
– Photovoltaikanlagen	02 Betriebe

21 Gewerbebeanmeldungen

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| – Schankwirtschaft | 01 Betrieb |
| – Landwirtschaft (mit Schweinhaltung) | 01 Betrieb |
| – Sonstige Betriebe | 03 Betriebe |

Ortsteil Eickendorf

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| – Handwerk | 07 Betriebe |
| – Fleischerei / Hausschlachtung | 01 Betrieb |
| – Frisör | 02 Betriebe |
| – Dienstleistung | 13 Betriebe |
| – Handel | 03 Betriebe |
| – Vermietung | 02 Betriebe |
| – Gaststätte / Schankwirtschaft | 01 Betrieb |
| – Therapie | 01 Betrieb |
| – Transport-/ Fuhrunternehmen | 01 Betrieb |
| – Sonstige Betriebe | 02 Betriebe |

33 Gewerbebeanmeldungen

Insgesamt

401 Betriebsanmeldungen

3.3.3.2. Planungsziele der wirtschaftlichen Entwicklung

Im FNP sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB "die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" zu berücksichtigen. Zur Realisierung dieser Ziele sind durch die vorbereitende Bauleitplanung entsprechende Gewerbeflächen zu sichern bzw. sogar vorzuhalten. Die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde bildet auch die Grundlage für die Erhebung von Gewerbesteuern, die eine wesentliche Einnahmequelle für den kommunalen Haushalt darstellen. Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbeflächen soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industrie- und Gewerbebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Gemeinde Bördeland betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die auf den gesamtgemeindlichen Bedarf abgestellt und diesen vorrangig am Standort Welsleben befriedigt. Im Ergebnis der Gewerbeansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen der vergangenen Jahre in der Gemeinde Bördeland ist das verbliebene Flächenangebot in Bezug auf Größe, Parzellierung und kurzfristiger Erschließbarkeit deutlich geschrumpft. Die freien Kapazitäten in den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde reichen nicht aus, um den Eigenbedarf der Gemeinde abzudecken.

Die Auslastung der dargestellten gewerblichen Bauflächen im F-Plan je Ortsteil sieht wie folgt aus:

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Betriebsart/ Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Biere						
1	Biere	B-Plan 01 Wohn- und Gewerbegebiet „Welslebener Straße“ hier: nur Teil GE-Gebiet (Am Schiens)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 gewerblicher Betrieb zum Handeln mit Agrarprodukten und landwirtschaftlicher Betriebsmittel - 1 gewerblicher Betrieb zur Herstellung von Agrarprodukten und Betriebsmitteln sowie die Beratung zum Einsatz solcher Produkte - 1 Großbäckerei - 1 Backwarenverkauf - 1 Rechenzentrum - 1 Betrieb Herstellung, Vertrieb und Handel mit Verdichtungswerkstoffen - 1 Betrieb für Luft- und Klimatechnik einschließlich Lager - 1 Dienstleistungsunternehmen (Telekommunikation, Aus- und Weiterbildung im Bereich Datenverarbeitung) 	25,4	ca. 85	4,0 ha frei (2*)
2	Biere	Gewerbliche Baufläche nördlich der Salzstraße	<ul style="list-style-type: none"> - 1 gewerblicher Betrieb zur Lagerung und Bearbeitung von Körnerfrüchten sowie Landhandel aller Art - 1 Lagerhalle für Reitzubehör, Reitsportgeräte und Pferdefutter - Reitplatz/ Pferdeauslauf 	7,5	100	0

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Betriebsart/ Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
3	Biere	Gewerbliche Baufläche südlich der Salzstraße	- 1 Betrieb zur Reparatur, Vermietung und Verkauf von Gabelstaplern und anderer Fördertechnik	0,8	100	0
Welsleben						
4	Welsleben	Gewerbliche Baufläche südlich der Schönebecker Straße	- 1 Event-Caterer (inkl. Lager) - 1 Baubetrieb - 1 Landwirtschaftsbetrieb - 1 gewerblicher Agrarhandelsbetrieb (Handels- und Umschlagplatz auch für Dünge- und Futtermittel sowie Stück- und Schüttgüter).	5,9	85	0,9 ha
Großmühligen						
5	Großmühligen	Gewerbliche Baufläche Schützenstraße	- 1 gewerblicher Großhandelsbetrieb (Handel und Lagerung mit landwirtschaftliche Produkten, Pelze, Felle und Eisenwaren)	4,20	100	-Die Agrargenossenschaft Großmühligen hat ihren Firmensitz verlagert. Der gewerblicher Großhandelsbetrieb möchte die Hallen der Agrargenossenschaft weiter nutzen.
Kleinmühligen						
6	Kleinmühligen	B-Plan Nr. 01 „Babock“	- 1 Laser - Metallverarbeitungsbetrieb (Firma Babock)	0,8	100	0
Eickendorf						
7	Eickendorf	VE-Plan Nr. 01 Firma Daniel	- 1 Schraubenfabrik	1,0	100	(Fläche für den Eigenbedarf und Erweiterungsmöglichkeit für die Schraubenfabrik.)
8	Eickendorf	VE-Plan Bauhof	- 1 Hausbaufirma (Plasa Haus)	0,7	100	(Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren)
9	Eickendorf	Gewerbliche Baufläche südlich der Bahnhofstraße	- Lagerhalle und Werkstatt eines Landwirtschaftsbetriebes	1,8	100	Der Grundstückseigentümer/ Landwirt möchte den Standort (unter Einbeziehung von ca. 1,0 ha des angrenzenden B-Planes „1. Hasenwinkel“) gemeinsam mit einem im Ortskern ansässigen Fuhrunternehmer erweitern/ ausbauen. Ziel ist die Errichtung einer Spedition mit Futtermitteltransporten. Spedition und Handel mit Agrarprodukten sollen die zwei tragenden Säulen innerhalb des Be-

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Betriebsart/ Nutzung	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität
						etriebes bilden. (Perspektivisch mit LKW-Werkstatt zur Wartung und Reparatur der eigenen LKW's.)
10	Eickendorf	B-Plan „1. Hasenwinkel“	- Gewerbliche Nutzung durch Photovoltaikanlagen	5,5	4,5 ha	1 ha frei. Es besteht ein Bedarf von 1,0 ha für die Errichtung einer Spedition mit Futtermitteltransporten siehe hierzu die Lfd.Nr. 9. Der B-Plan hat eine Größe von 9,6 ha. Es ist eine Teilrücknahme des B-Planes von 4,1 ha vorgesehen. (1*)
Eggersdorf						
11	Eggersdorf	Gewerbliche Baufläche An der Ritterstraße V/E-Plan Nr. 02 „Autoverwertung“, (rechtskräftig seit 12.07.1994) sowie dessen Erweiterung gemäß Baugenehmigung vom 30.07.1997, erteilt durch den ehemaligen Landkreis Schönebeck.	- 1 Kfz-Werkstatt und Autoverwertung	0,6	100	
1 - 10	Baulandreserven für gewerbliche Bauflächen					5,9 ha – frei

Tabelle 17: Baulandreserven für „Gewerbliche Bauflächen“, Stand September 2015

- (1*) Der B-Plan „1. Hasenwinkel“ in der Ortschaft Eickendorf, wird für eine Teilfläche von ca. 4,1 ha aufgehoben. Die zu reduzierende gewerbliche Baufläche wurde bereits im 1. Entwurf des F-Planes nicht mehr dargestellt und dementsprechend nicht in die Berechnung für die dargestellten Baulandreserven berücksichtigt.
- (2*) Im B-Plan „Wohn- und Gewerbepark“ stehen nur noch ca. 4,0 ha Gewerbeflächen als Angebot zur Verfügung. Die zurzeit noch nicht bebauten Flächen, wurden bereits an die im Gebiet ansässigen Betriebe verkauft. So unter anderem an die Firma T-Systems (Cloud-Rechenzentrum). Die Firma T-Systems, eine Tochter der Telekom, wird ihren Standort in den nächsten zwei Jahren von derzeit 0,5 ha auf 4,0 ha erweitern. Das Serverzentrum in Biere soll so in den kommenden Jahren zur europäischen Daten-Zentrale ausgebaut werden. Da diese Flächen bereits verkauft sind und mit konkreten Objektplanungen überplant sind, werden sie nicht als freie Kapazitäten im F-Plan angerechnet.

Bewertung des Verhältnisses von Angebot und Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Aus der Tabelle 17 wird deutlich, dass die Gemeinde Bördeland über Baulandreserven von ca. 5,9 ha in den dargestellten gewerblichen Bauflächen verfügt. Die Gemeinde Bördeland ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg weder als *Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe* noch als *Grundzentrum* ausgewiesen.

Gemäß diesen übergeordneten Planungszielen hat sich die Ausweisung von Gewerbeflächen am **Eigenbedarf der Ortsteile** zu orientieren.

In der Begründung im Landesentwicklungsplan heißt es zum Eigenbedarf:

„Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich ausortsansässigen Gewerbebetrieben und den Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“

An diese Zielvorgabe der Raumordnung, hinsichtlich des Eigenbedarfes, hält sich die Gemeinde bei der Ausweisung ihrer gewerblichen Bauflächen. Am Standort Welsleben wird darüber hinaus, der **Standortvorteil der direkten Anbindung an die A 14 berücksichtigt**. Für den Standort Welsleben gibt es, auf der Grundlage des rechtswirksamen F-Planes, welcher die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche ausweist, seit längerem konkrete Verhandlungen mit einem Investor. Der Investor plant die Errichtung eines Autohofes. Die Gemeinde beabsichtigt den Autohof, in eine gewerblich genutzte Umgebung einzubinden. Aus diesem Grund ist eine Darstellung als Sonderbaufläche nicht erforderlich. Die Neuerschließung dieser „geplanten“ gewerblichen Baufläche **mit 17,5 ha**, an diesem strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandort im Gemeindegebiet, ist neben der Ansiedlung eines Autohofes, besonders für ortsgebundene Betriebe geeignet, die sich an ihrem derzeitigen Standort nicht weiter entwickeln können.

Die „geplante“ gewerbliche Baufläche in Welsleben wird als Angebot für folgende Betriebe/ Betriebserweiterungen vorgehalten:

- 10 ha für einen Autohof (inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen),
- 7,5 ha für eine Abbruch- und Tiefbaufirma in der OL Welsleben, eine Metallbaufirma in der OL Welsleben, zwei Tischlereien in der OL Welsleben und einem Laser – Metallverarbeitungsbetrieb in der OL Kleinmühlungen.

Des Weiteren besteht im Ortsteil Eggersdorf ein konkreter Eigenbedarf (hier: Betriebserweiterung für das am Standort ansässige Unternehmen). Aus diesem Grund wird im Ortsteil Eggersdorf eine „geplante“ gewerbliche Baufläche von insgesamt 0,8 ha (inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) ausgewiesen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die „geplanten“ Bauflächen in Welsleben und Eggersdorf bereits Bestandteil der zurzeit noch rechtswirksamen F-Pläne sind.

Gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen wurden die gewerblichen Bauflächen um 74,2 ha reduziert (siehe Kapitel 3.4.), mit dem vorliegenden F-Plan werden 72,5 ha dargestellt. Die dargestellten gewerblichen Bauflächen waren bereits Bestandteil der wirksamen F-Pläne. Dementsprechend wurden die gewerblichen Bauflächen von insgesamt 146,7 ha um 74,2 ha auf 72,5 ha reduziert.

Unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs der Gemeinde ist für weitere gewerbliche Bauflächen derzeit kein Bedarf erkennbar.

Hinweis: Der B-Plan Nr. 05 „Gewerbegebiet II“, 1 Bauabschnitt (Autohof, im Aufstellungsverfahren) befindet sich in der 17,5 ha geplanten gewerblichen Baufläche in Welsleben. Er wird im weiteren B-Planverfahren dem vorliegenden F-Plan angepasst.

Mit dem vorliegenden F-Plan wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Maßgabe, ein dem städtebaulichen Bedarf angepasstes Angebot vorgehalten.

Maßgabe:

Der nachstehende rechtskräftige Bebauungsplan ist teilweise aufzuheben, da hierfür kein weiterer Bedarf (Eigenbedarf) nachgewiesen werden konnte.

- **Teilaufhebung B-Plan „1. Hasenwinkel“ in der Ortschaft Eickendorf mit einer Fläche von 4,1 ha.**

Begründung:

Die o. g. Baufläche von 4,1 ha, für welche eine Teilaufhebung erfolgen soll, wurde bereits im 1. Entwurf des F-Planes nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des F-Planes wurde jedoch von der oberen Landesentwicklungsbehörde mitgeteilt, dass dieses nicht ausreicht. Es ist parallel zur Aufstellung des F-Planes, ein Teilaufhebungsverfahren für den o. g. B-Plan durchzuführen. Das Aufhebungsverfahren ist vor Genehmigung des F-Planes abzuschließen. Ohne Teilrücknahme des o. g. Bauleitplanes wäre der F-Plan aus raumordnerischer Sicht nicht genehmigungsfähig.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass nicht alle gewerblichen Betriebe Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten benötigen.

Gerade im Sinne einer urbanen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit. Im FNP sind nur gewerbliche Bauflächen (G) als allgemeine Art der baulichen Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung dargestellt. Eine Detaillierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung in Baugebieten (Darstellung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO oder Industriegebiet nach § 9 BauNVO) erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, im Zuge dieser Neuaufstellung des FNP, nicht. Die Darstellung der Baugebiete, abgeleitet aus der Vorgabe der Flächennutzungsplanung "Gewerbliche Baufläche" soll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, um im Rahmen der Bebauungsplanung noch flexibel und entsprechend den jeweils aktuellen Anforderungen, reagieren zu können.

Für die Gemeinde Bördeland werden in folgenden Ortsteilen geplante und vorhandene „Gewerbliche Bauflächen“ im F-Plan dargestellt:

Ortschaft	Art der Nutzung: Gewerbliche Bauflächen		
	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
Biere	33,7	0,0	33,7
Welsleben	5,9	17,5	23,4
Großmühligen	4,2	0,0	4,2
Kleinmühligen	0,8	0,0	0,8
Eickendorf (1*)	9,0	4,5	9,0
Eggersdorf	0,6	0,8	1,4
Zens	0,0	0,0	0,0
Gesamtfläche	54,2	18,3	72,5

Tabelle 18: Flächenbilanz der "Gewerblichen Bauflächen", entsprechend Darstellung im FNP

- (1*) Die Erhöhung um 4,5 ha gewerbliche Baufläche, gegenüber dem 1. Entwurf des FNP ergibt sich aus der geänderten Darstellung der Art der baulichen Nutzung für die Photovoltaikanlagen im B-Plangebiet „1. Hasenwinkel“. Die Photovoltaikanlagen wurden auf der Grundlage des B-Planes planungsrechtlich genehmigt.

3.3.4. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den gewerblichen Bauflächen, den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung.

Im FNP wurden für folgende Zwecke Sonderbauflächen dargestellt:

- **„Tierhaltung“, „Landwirtschaftlicher Handels- und Technikstützpunkt“, „Wind“, „Biogas“ und „Kompostwerk“.**

Im F-Plan wurden folgende Sonderbauflächen dargestellt:

a) Für den Bereich Wirtschaft

Mit der Darstellung der nachfolgend genannten Sonderbauflächen sollen Anlagen dieser Zweckbestimmung im Bestand gesichert bzw. Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen noch aufzustellender B-Pläne ermöglicht werden.

Die Darstellung dient zur langfristigen Sicherung der **vorhandenen Unternehmen** im Bereich, Tierhaltung und der gewerblichen Landwirtschaft.

Sonderbaufläche mit Zweck „Tierhaltung“ - als STH

In der Gemeinde Bördeland gibt es einen gewerblichen Tierhaltungsbetrieb. Für diesen Betrieb wurde eine Sonderbaufläche dargestellt. Weitere Interessen zur Errichtung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen in der Gemeinde Bördeland bestehen derzeit nicht, weshalb sich die Gemeinde bei der Darstellung auf den Bestand stützt.

Mit dem zweiten Teil der Novellierung des BauGB, in Kraft seit 20.09.2013, sind Betriebe der Tierhaltung **nicht mehr generell privilegiert**, dementsprechend ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Betriebe erforderlich, die nicht mehr unter die Bestimmungen des § 35 BauGB fallen.

Aus o.g. Gründen wird die nachfolgend genannte Fläche des vorhandenen gewerblichen Tierhaltungsbetriebs als Sonderbaufläche für Tierhaltung dargestellt.

➤ **Ortsteil Großmühligen:**

Als o.g. Sonderbaufläche wurde das Betriebsgelände der Ferkelproduktion Großmühligen GmbH & Co. KG, An der Ölmühle 1, dargestellt. Die Anlage mit ca. 24.000 Ferkelaufzuchtplätzen wurde am 09.12.2014 durch das LVWA genehmigt. Die Sonderbaufläche beinhaltet eine Flächenreserve zur Errichtung eines weiteren Fahrsilos.

Eine Erweiterung, außerhalb der dargestellten Sonderbaufläche, des gewerblichen Tierhaltungsbetriebes ist damit ausgeschlossen.

Sonderbaufläche mit Zweck „Landwirtschaftlicher Handels- und Technikstützpunkt“ - als

SLW

➤ **Ortschaft Welsleben:**

Als Sonderbaufläche „Landwirtschaftlicher Handels- und Technikstützpunkt“ wurde das Betriebsgelände, der Schrader **Agrardienste GmbH & Co.KG** in der Schönebecker Str. 23, dargestellt.

Der Betrieb erbringt landwirtschaftliche Dienstleistungen, er handelt und lagert mit Agrarprodukten. Der Betrieb betreibt des Weiteren ein Lohnunternehmen für Transporte von landwirtschaftlichen Schüttgütern mit einem Technikstützpunkt.

Die Bauflächenausweisung dient der planungsrechtlichen Absicherung eines landwirtschaftlichen Dienstleistungsbetriebes. Die Entwicklung des Betriebes hat sich so vollzogen, dass aus dem landwirtschaftlichen Betrieb ein eigenständiger landwirtschaftlicher Dienstleistungsbetrieb entstand, welcher gewerblichen Charakter hat. Das Unternehmen hat eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft in der näheren und weiteren Umgebung und stellt einen wichtigen stabilisierenden Faktor für die landwirtschaftlichen Strukturen in der Gemeinde Bördeland dar. Ohne Ausweisung einer Sonderbaufläche wäre eine Betriebsentwicklung mit selbstständigen Betriebszweigen der „gewerblichen Landwirtschaft“ für das o.g. Unternehmen nicht möglich.

Sonderbaufläche mit Zweck „Kompostwerk“ - als Skw

➤ **Ortschaft Großmühlingen:**

Als Sonderbaufläche „Kompostwerk“ wurde in der Planzeichnung die Fläche der stillgelegten Biogasanlage „Schraden Biogas GmbH“ dargestellt. Das Kompostwerk, welches unter anderem in diesem Bereich eine Kompostieranlage betrieb, ist nicht mehr existent. Das „Kompostwerk“ soll im Rahmen des Betriebes einer Umlade Station für kompostierbare Abfälle weitergeführt bzw. um genutzt werden. Es ist geplant, das Areal und die Behälter der ehemaligen Biogasanlage dafür zu nutzen.

Die Fläche grenzt südlich und westlich direkt an die Sonderbaufläche für Tierhaltung an.

In dieser Sonderbaufläche für Tierhaltung, befindet sich das Betriebsgelände der Ferkelproduktion Großmühlingen GmbH & Co. KG, An der Ölmühle 1.

b) Für den Bereich Klimaschutz

Mit der Darstellung der nachfolgend genannten Bauflächen sollen den Erfordernissen des Klimaschutzes, durch die Nutzung erneuerbarer Energien, aus Windkraft, Biogas und Photovoltaik Rechnung getragen werden. Mit der Darstellung der Sonderbauflächen sollen Anlagen dieser Zweckbestimmung gesichert bzw. Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen von B-Plänen ermöglicht werden.

Sonderbaufläche mit Zweck „Wind“ - als S_{Wind}

Als Sonderbaufläche für die Windkraftnutzung wurden die nachstehenden Gebiete dargestellt.

➤ Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung eines Eignungsgebietes gemäß REP Magdeburg 2006, hier Gebiet mit der Bezeichnung „Nr. 1 Biere/Borne“ in der Gemarkung Biere. **(Das Vorranggebiet liegt westlich und süd-westlich des Ortsteils Biere.)**

➤ Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie gemäß REP Magdeburg 2006, hier Gebiet mit der Bezeichnung „Nr. 1 Eggersdorf“.

Die betroffenen Ortschaften in diesem Gebiet sind Eggersdorf und Großmühlingen. Das Eignungsgebiet liegt direkt zwischen diesen Ortschaften.

Hinweis:

Entsprechend Abstimmung mit der RP Magdeburg vom 18.07.16, führen die Darstellungen im vorliegenden FNP nicht dazu, dass die sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung für die Festlegung von Gebieten zur Nutzung der Windenergie (1. Entwurf REP MD, Stand 02.06.2016) nicht mehr umgesetzt werden können. Sollten nach dem Beschluss des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg, dessen Festlegungen nicht mit der Bauleitplanung der Gemeinde übereinstimmen, ist die Gemeinde über § 1 Abs. 4 BauGB zur Anpassung der gemeindlichen Planung an den Regionalen Entwicklungsplan verpflichtet. Die dargestellten Sonderbauflächen für Wind im FNP basieren auf dem REP MD 2006. Sie sind nicht das Ergebnis **einer eigenen Plankonzeption zur Ausweisung von Gebieten für die Nutzung der Windenergie**. Sie entfalten damit erst eine Steuerungswirkung mit einem rechtswirksamen REP MD.

Die rechtskräftigen B-Pläne für die Windparks in Biere und Eggersdorf basieren ebenfalls auf dem REP MD 2006. Sie sind nicht das Ergebnis einer eigenen Plankonzeption zur Ausweisung von Gebieten für die Nutzung der Windenergie und entfalten damit keine Steuerungswirkung in dem Sinn, dass außerhalb dieser Gebiete keine WEA zulässig sind.

Sonderbauflächen mit Zweck „Biogas“ - als S_{Bio}

Die Standorte der vorhandenen drei Biogasanlagen wurden als Sonderbauflächen dargestellt und zusätzlich mit dem entsprechenden Symbol zur Zweckbestimmung der Anlage gekennzeichnet. Eine Ausweisung der vorhandenen Biogasanlagen als Sonderbauflächen ist erforderlich, da bei allen Anlagen perspektivisch, entsprechend dem Stand der Technik eine Erhöhung der BHKW Leistung geplant ist. Ohne Ausweisung von Sonderbauflächen für die Standorte der Biogasanlagen wäre die Motorleistung der Blockheizkraftwerke, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 d) auf eine Feuerungsleistung bis zu 2.000 kW begrenzt.

Für alle drei Biogasanlagen liegt eine Genehmigung vor, siehe hierzu Kapitel 3.6.

Die nachstehenden Standorte wurden als Sonderbauflächen für die Biogaserzeugung dargestellt.

➤ **Ortsteil Großmühligen:**

Der Standort der Biogasanlage auf dem Betriebsgelände der Ferkelproduktion Großmühligen GmbH & Co. KG.

➤ **Ortsteil Zens:**

Der Standort der Biogasanlage auf dem Gelände der Landboden Mühligen GmbH.

➤ **Ortsteil Kleinmühligen:**

Der Standort der Biogasanlage auf dem Betriebsgelände der Firma Biogas Kleinmühligen GmbH & Co. KG.

„Photovoltaik“

➤ **Ortschaft Eickendorf:**

Im 1. Entwurf des F-Planes wurde der Solarpark Eickendorf, südöstlich der Ortslage als Sonderbaufläche für Photovoltaik mit einer Größe von 4,5 ha dargestellt. Da sich dieser Solarpark im rechtskräftigen B-Plangebiet „1. Hasenwinkel“ befindet und ihm auch das Planungsrecht auf Grundlage des B-Planes erteilt wurde, wird er nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Solarpark wurde 2012 in Betrieb genommen. Er erzeugt ca. 2.395.000 kWh/a. Nach Angabe des Betreibers können damit ca. 1.675 t/a CO₂ eingespart werden.

Es sind keine Sonderbauflächen zu diesem Zweck geplant. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist auch in gewerblichen Bauflächen zulässig.

Für die Gemeinde Bördeland werden in folgenden Ortsteilen geplante und vorhandene Sonderbauflächen im F-Plan dargestellt:

Ortsteil	Art der Nutzung: Sonderbaufläche		
	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
Großmühligen			
- Sonderbaufläche für Biogas	1,8	0	1,8
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	10,5	0	10,5
- Sonderbaufläche für Wind	15,8	0	15,8
- Sonderbaufläche für Kompostwerk	1,2	0	1,2
Eggersdorf			
- Sonderbaufläche für Wind	39,5	0	39,5
Biere	223,9	0	223,9
- Sonderbaufläche für Wind			
Welsleben			
- Sonderbaufläche Landwirtschaftlicher Handels- und Technikstützpunkt	2,8	0	2,8
Zens			
- Sonderbaufläche für Biogas	0,4	0	0,4
Kleinmühligen			
- Sonderbaufläche für Biogas	1,5	0	1,5
Gesamtfläche	297,4	0	297,4

Tabelle 19: Flächenbilanz der Sonderbauflächen entsprechend Darstellung im FNP

3.4. Änderung von bisher dargestellten Bauflächen der wirksamen F-Pläne in andere Nutzungen

a) Rücknahme von Bauflächen gegenüber bisheriger Darstellungen in den wirksamen F-Plänen
 Wie bereits unter dem Punkt der generellen Leitlinien angeführt, sollen Bauflächen der rechtswirksamen F-Pläne in Ortsrandlagen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bedarfsgerecht zurückgenommen werden. Dies betrifft in der Einheitsgemeinde der Gemeinde Bördeland folgende Flächen:

Lfd. Nr.	Lagekennzeichnung/ Standort	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha
Ortsteil Kleinmühligen				
1)	Fläche Nr. 1, Anhang 2, Blatt 1 OT Kleinmühligen	G	L	1,7
2)	Fläche Nr. 2, Anhang 2, Blatt 1 OT Kleinmühligen	WS	L	2,5
3)	Fläche Nr. 3, Anhang 2, Blatt 1 OT Kleinmühligen	MI	L	7,6
4)	Fläche Nr. 4, Anhang 2, Blatt 1 OT Kleinmühligen	G	L	28,8
Ortsteil Eickendorf				
5)	Fläche Nr. 5, Anhang 2, Blatt 2 OT Eickendorf	MI	L	5,2
6)	Fläche Nr. 6, Anhang 2, Blatt 2 OT Eickendorf	G	L	16,4
7)	Fläche Nr. 7, Anhang 2, Blatt 2 OT Eickendorf	GE	L	7,8
8)	Fläche Nr. 8, Anhang 2, Blatt 2 OT Eickendorf	G	L	3,8
9)	Fläche Nr. 9, Anhang 2, Blatt 2 OT Eickendorf	MI	L	0,3
Ortsteil Zens				
10)	Fläche Nr. 10, Anhang 2, Blatt 3 OT Zens	W	L	0,5
11)	Fläche Nr. 11, Anhang 2, Blatt 3 OT Zens	W	L	0,3
Ortsteil Großmühligen				
12)	Fläche Nr. 12, Anhang 2, Blatt 4 OT Großmühligen	WS	L	2,6

Lfd. Nr.	Lagekennzeichnung/ Standort	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha
13)	Fläche Nr. 13, Anhang 2, Blatt 4 OT Großmühlingen	WS	L	2,8
14)	Fläche Nr. 14, Anhang 2, Blatt 4 OT Großmühlingen	GE	L	6,8
Ortsteil Welsleben				
15)	Fläche Nr. 15, Anhang 2, Blatt 5 OT Welsleben	G	L	4,0
16)	Fläche Nr. 16, Anhang 2, Blatt 5 OT Welsleben	W	GR	1,2
Ortsteil Eggersdorf				
17) Entfällt, da von der Genehmigung des rechtswirksamen FNP ausgenommen.	Fläche Nr. 17, Anhang 2, Blatt 6 OT Eggersdorf	W	L	0,4
18) Entfällt, da von der Genehmigung des rechtswirksamen FNP ausgenommen.	Fläche Nr. 18, Anhang 2, Blatt 6 OT Eggersdorf	W	L	1,7
19)	Fläche Nr. 19, Anhang 2, Blatt 6 OT Eggersdorf	W	L	3,9
20)	Fläche Nr. 20, Anhang 2, Blatt 6 OT Eggersdorf	G	L	4,9
21)	Fläche Nr. 21, Anhang 2, Blatt 6 OT Eggersdorf	MD	L	0,3
22)	Fläche Nr. 22, Anhang 2, Blatt 6 OT Eggersdorf	W	GR	1,2
Ortsteil Biere				
23)	Fläche Nr. 23, Anhang 2, Blatt 7 OT Biere	Gemeinbedarfsfläche	L	1,2
Gesamt				-105,9 103,8
davon	Wohnbaufläche (W)			15,0 -17,1
	Gemischte Baufläche (M)			-13,4
	Gewerbliche Baufläche (G)			-74,2
	Gemeinbedarfsfläche			1,2

Tabelle 20 a): Rücknahme von bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen

Erläuterungen:

L – Fläche für die Landwirtschaft/ Außenbereich gemäß § 35 BauGB

GR - Grünfläche

Hinweis: *Bereits bebaute Flächen (keine Ruinen), die im Rahmen der Neuaufstellung lediglich dem Außenbereich zugeordnet wurden, werden bei der Rücknahme der Bauflächen nicht aufgeführt.*

*Bei der Rücknahme wurden des Weiteren nur Flächen berücksichtigt die im „neuen“ F-Plan **nicht mehr als Bauflächen** dargestellt werden. Des Weiteren bleiben bei der Berechnung der Rücknahmeflächen kleinteilige innerörtliche Grünflächen wie zum Bsp. rückwärtige Hausgärten, welche lediglich eine detaillierte Darstellung der Bauflächen zum Inhalt haben, unberücksichtigt.*

b) Neuausweisung von Bauflächen gegenüber bisheriger Darstellung in den wirksamen F-Plänen

Dies betrifft in der Einheitsgemeinde der Gemeinde Bördeland folgende Flächen:

Lfd. Nr.	Lagekennzeichnung	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha
Ortsteil Kleinmühligen				
1)	Fläche Nr. 1, Anhang 2, Blatt 1 OT Kleinmühligen	L	geplant W	0,2
Ortsteil Eickendorf				
2)	Fläche Nr. 2, Anhang 2, Blatt 2 OT Eickendorf	G	geplant W	0,1
3)	Fläche Nr. 3, Anhang 2, Blatt 2 OT Eickendorf	G	geplant W	0,15
4)	Fläche Nr. 4, Anhang 2, Blatt 2 OT Eickendorf	L	geplant W	0,45
Ortsteil Zens: keine Neuausweisung				
Ortsteil Großmühligen: keine Neuausweisung				
Ortsteil Welsleben				
5)	Fläche Nr. 5, Anhang 2, Blatt 5 OT Welsleben	L	geplant W	1,6
Ortsteil Eggersdorf				
6)	Fläche Nr. 6, Anhang 2, Blatt 6 OT Eggersdorf	L	geplant W	0,3
Ortsteil Biere				
7)	Fläche Nr. 7, Anhang 2, Blatt 7 OT Biere	GR	geplant W	2,0
8)	Fläche Nr. 8, Anhang 2, Blatt 7 OT Biere	L	geplant W	0,3
Gesamt				5,1
davon	Wohnbaufläche (W)			+5,1
	Gemischte Baufläche (M)			0
	Gewerbliche Baufläche (G)			0

Tabelle 20 b): Neuausweisung gegenüber bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen

Erläuterungen:

L – Fläche für die Landwirtschaft/ Außenbereich gemäß § 35 BauGB

GR - Grünfläche

Hinweis: *Bereits bebaute Flächen, die im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes lediglich entsprechend ihres Bestandes als Baufläche dargestellt wurden, werden bei der Neuausweisung der Bauflächen nicht aufgeführt.*

Zusammenfassung der Bauflächenänderung

Es ist festzustellen, dass mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in erheblichem Umfang eine Anpassung der bisher dargestellten Bauflächen an den tatsächlich geringeren Bedarf der Ortschaften vornimmt. Mit dem vorliegenden F-Plan erfolgt insgesamt eine Rücknahme von Bauflächenentwicklungsflächen (Rücknahme 103,8 ha - Neuausweisung von 5,1 ha) **von 98,7 ha** gegenüber den wirksamen F-Plänen im Gemeindegebiet.

3.5. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.5.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind

Zu den Altlastenverdachtsflächen gehören Altablagerungen, Altstandorte sowie Anlagen für Militär und Rüstung, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (vergl. BBodSchG § 2).

Eine Erfassung und Bewertung der Altlastverdachtsflächen liegt dem Landkreis in Form des „Altlastenkatasters“ vor.

Entsprechend Stellungnahme des Salzlandkreises, FD Natur und Umwelt/ Untere Bodenschutzbehörde vom 24.06.2015 sind im o.g. Kataster 59 Altlasten registriert. Von diesen Altlasten sind zwischenzeitlich 9 Altlastenflächen archiviert.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr.3 BauGB sind im Flächennutzungsplan die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Eine Kennzeichnungspflicht besteht nur für Flächen, welche im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Die Flächen mit Kennzeichnungspflicht wurden in der nachfolgenden Tabelle gekennzeichnet und in der Planzeichnung dargestellt. Alle anderen Flächen wurden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die vorstehende Kennzeichnungspflicht für Bodenbelastungen ist damit ausdrücklich von zwei Kriterien abhängig:

- einer Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan und
- einer vorhandenen erheblichen Belastung

Zusätzlich zu den o.g. Altlastenverdachtsflächen wurden 3 weitere Verdachtsflächen im F-Plan gekennzeichnet. Bei diesen Flächen handelt es sich um Teile der dargestellten Bahnanlage in Eickendorf, den Agrarflugplatz in Kleinmühlungen sowie den Friedhof in Zens.

(Diese drei Flächen wurden informativ gekennzeichnet, da die betroffenen Bereiche von städtebaulicher Bedeutung sind.)

Im F-Plan wurden insgesamt 19 Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. 16 Altlastenverdachtsflächen befinden sich innerhalb von dargestellten Bauflächen. Bei diesen Bauflächen handelt es sich bis auf eine Altlast (hier die Nr. A17) um **Bauflächen im Bestand**.

Der Gemeinde liegen keine Informationen vor, dass bei Beibehaltung der Nutzungen der im F-Plan dargestellten Bestandsbauflächen (sowie der Fläche Bahnanlage Eickendorf, Agrarflugplatz Kleinmühlungen und Friedhof Zens) von den Altlasten Gefährdungen ausgehen könnten.

Restriktionen bzw. erforderliche Maßnahmen können sich bei einer Nutzungsänderung, hier einer Erhöhung der Sensibilität der Nutzung, ergeben. In diesen Fällen ist die Untere Bodenschutzbehörde einzubeziehen. Gegebenenfalls ist eine Umnutzung nur nach technischer Erkundung möglich. Es kann zu erhöhten baulichen Anforderungen kommen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes für die im F-Plan dargestellte geplante, gewerbliche Baufläche in Welsleben, sind mögliche Konflikte mit der Altlast A17 weiter zu untersuchen. In Abhängigkeit von der konkret geplanten Nutzung auf dieser Fläche sind ggf. weitere Untersuchungen bzw. Festsetzungen von Schutz- und Baubeschränkungsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Altlastenverdachtsfläche A17 handelt es sich um einen Altstandort für einen Düngerplatz. Unter Berücksichtigung des o.g. sind mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche in diesem Bereich keine erheblichen Konflikte mit der Altlastenverdachtsfläche zu erwarten.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist für die Ermittlung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten zuständig. Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), ergänzt durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA), stellt die Untere Bodenschutzbehörde die davon ausgehenden Umwelteinwirkungen fest und veranlasst die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. erlässt entsprechende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde für die gegenwärtige Bestandsnutzung dieser Altlastverdachtsflächen keine Sanierungs-, Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen mitgeteilt.

Die folgende Tabelle über die Altlastenverdachtsflächen entspricht der Anlage der Stellungnahme des Salzlandkreises, Untere Bodenschutzbehörde (FD Natur und Umwelt), vom 24.06.2015. Die Tabelle wurde um die letzte Spalte im Rahmen der vorliegenden F-Planung ergänzt.

Die Tabelle unterteilt sich in:

- 0 archivierte Fläche
- 4 Altablagerung
- 5 Altstandorte
- 6 Militär und Rüstung

Nr.	Kenn- ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert	H-Wert	Abfallart/Stoffinventar	Bemerkungen	Altlasten im Bereich Bauflächen im FNP als
1. Biere							
archivierte Fläche (0)							
1	26056	Aschenkuhle Hängelsberg	4475800	5759500	Hausmüll	eh. Müllkippen der Gemeinde Biere	
2	26057	Altdeponie Chausseehausweg	4475150	5759900	und	alle drei wieder landw. Nutzung zu-	
3	26058	Aschenkuhle 2 km nördl. von Biere	4478300	5761550	Hausbrandasche	geführt, kein Gefahrenpotential	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (4)							
4	26480	Deponie Biere in Sandgrube nördl. d. Ortes	4475960	5761070	Hausbrandasche, Bauschutt Siedlungs- und Gewerbeabfälle	eh. Hausmülldeponie von Biere 1994 mit Kalkschlamm/Erde-Sub- strat abgedeckt und begrünt	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (5)							
5	26059	Tankstelle / Werkstatt/ Waschanlage LPG Gartenstraße	4476480	5760570	Mineralöle und synthetische Öle Verbrennungsmotoren-, Getriebeöle	neue oberird. TS und Waschplatz alte TS stillgelegt, unterirdische Tanksausgebaut, Betonwanne verblieb im Boden, Handhabungs- verluste durch Altöle, Kraftstoffe u. Getriebeöl nicht auszuschließen	
6	26060	Bullenstall Reformstraße	4476650	5760420	Mist	ca 50 % der Gebäude und Flächen für Tierhaltung genutzt. Durch die Tierhaltungsanlagen und die Dunglagerstätten sind event. Bodenverunreinigungen vorhanden	
7	27016	Werkstatt Gartenstraße	4476375	5760250	Mineralöle und synthetische Öle Verbrennungsmotoren-, Getriebeöle	bis 1996 betriebene Autowerkstatt Verdacht auf Altöl-Verkippung ev. Restkontamination vorhanden	A1
8	27035	Zuckerfabrik	4476560	5760250		zuerst eh. Zuckerfabrik mit Silo, spä- ter Tischlerei, Werkstatt mit Ölallager u. Düngemittellager, Gebäude ab- gerissen, beim Werkstatrückbau vorh. Kontaminationen saniert ev. Restkontaminationen vorhand.	A2

Nr.	Kenn- ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert	H-Wert	Abfallart/Stoffinventar	Bemerkungen	Altlasten im Bereich Bauflächen im FNP als
2. Eggersdorf							
<u>archivierte Fläche (0)</u>							
9	26130	Siloanlage LPG Mühlingen	4480420	5760880	Reste aus Futtermittelproduktion	Silo wurde abgetragen und die Fläche begradigt Fläche wurde archiviert	
<u>Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (4)</u>							
10	26128	Deponie Eggersdorf	4479150	5759700	feste Siedlungsabfälle einschließ Hausmüll, Bauschutt und Braunkohleasche	Deponie 1995 mit Kalkschlamm/ Erde-Substrat abgedeckt (Sicherung) und bepflanzt	
11	26129	Altdeponie Tannensandkuhle	4479220	5761150	feste Siedlungsabfälle einschließ Hausmüll	geschlossen, teilweise begrünt, teilweise mit Baumbewuchs	
12	26131	Altdeponie am Bierer Berg	4478960	5761270	feste Siedlungsabfälle einschließ Hausmüll Vermutung weiterer Abfallarten	ehemalige Kiesgrube Fläche bewachsen	
<u>Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (5)</u>							
13	26126	ZBO mit Tankstellenlager Winkelgartenstraße 1	4480020	5760340	Mineralöle und synthetische Öle Verbrennungsmotoren und Getriebeöle metallhaltige Abfälle Baustellenabfälle (nicht Bauschutt)	Fasslager mobile Tankstelle wurde 2004 abgebaut Verdacht auf Verkippung von Holzschutzmitteln 2004	A3
14	26127	LPG Mühlingen, Werkstatt mit Tankstelle Chausseestraße 2	4480010	5760558	Mineralöle und synthetische Öle Verbrennungsmotoren und Getriebeöle metallhaltige Abfälle	erst Sitz, Werkstatt, Tankstelle und Garagen (LPG Mühlingen) nach Rückübertragung wieder landwirtschaftlich genutzt keine Tankstelle mehr ev. Bodenverunreinigungen	A4

Nr.	Kenn- ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert	H-Wert	Abfallart/Stoffinventar	Bemerkungen	Atlanten im Bereich Bauflächen im FNP als
3. Eickendorf							
<u>Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (4)</u>							
15	26137	Altdeponie Eickendorf	4478500	5757200	Siedlungsabfälle einschl. Hausm Bauschutt (nicht Baustellenabf.) Braun kohlenabfälle	Begrünung der abgedeckten Halde ist erfolgt eh. Kiesgrube, jetzt Feld	A11
16	26138	Deponie am Dreihöhenberg	4479100	5757500	feste Siedlungsabfälle einschließ Hausmüll	eh. Deponie in der Kuirve zwischen Großmühlingen und Eickendorf abgedeckt und rekultiviert (Acker)	
17	26139	Altdeponie am Dreihöhenberg	4478960	5757100	Siedlungsabfälle einschließlich Hausmüll	von der Gemeinde abgedeckt Deponie eingezäunt, alter Teil mit Baumbestand, junger Teil mit Pflanzenwildwuchs randliche Baumpflanzung	
<u>Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (5)</u>							
18	26136	Daniel Schraubenfabrik Feldstraße 9	4478070	5757390	Bohr-, Schneid- und Schleiföl Eisenmetallbehältnisse mit schädlichen Restinhalten	in Betrieb keine Boden- und Grundwasser- verunreinigungen bekannt	A5
19	26133	Tankstelle LPG-Stützpunkt Förderstedter Straße	4477360	5756900	Mineralöle und synthetische Öle Verbrennungsmotoren und Getriebeöle Öl- und Benzinabscheiderinhalte metallhaltige Abfälle	alte Tanks ausgebaut Öltank für Trocknung auf d. Gelände altes Öllager heute Getreidelager und Kartoffel- sortieranlage (kein Technikhof mehr)	

Nr.	Kenn- ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert	H-Wert	Abfallart/Stoffinventar	Bemerkungen	Altlasten im Bereich Bauflächen im FNP als
20	26134	Tankstelle Bahnhofstraße	4477840	5757120	Mineralöle und synthetische Öle Verbrenngsmotoren- u. Getriebeö	keine Anzeichen für Grundwasser- und Bodenbeeinträchtigungen	A6
21	26132	Bahnhof mit Verladestraße	4477777	5756845	Düngemittel, Abfälle von PSM und SBM Abfälle aus der Erdölverarbeitung und Kohleveredelung	Bahn in Betrieb, aber kein Güter- umschlag mehr	A7 (Fläche Bahn)
ALVF Militär und Rüstung (6)							
22	26135	Bunker und Schießplatz	4478850	5757200	Explosivstoffe Spreng- und Mnitonsabfälle Eisenmetallbehältnisse mit schädlichen Restinhalten	Begrünung des Schießpl. Erfolgte bewaldeter Teil des Dreihöhenbergs Schießplatz nicht mehr erkennbar auf Erdhügel Bunkerluftschächte	
4. Großmühligen							
archivierte Fläche (0)							
23	26169	wile Müllkippe am Weinberg	4481210	5757380	Haus- und Sperrmüll, Eisenschro Garten- und Parkabfälle Vermutung weiterer Abfallarten	ist beräumt	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (4)							
24	26166	Deponie Make	4479775	5756150	Hausmüll, Eisenschrott Garten- und Parkabfälle Bauschutt und Bodenaushub Vermutung weiterer Abfallarten	Sicherung durch Erstabdeckung mit Bauschutt und Erdaushub teilweise Pflanzenwildwuchs Zugang durch Wall versperrt	
25	26167	Silo am Kuhteich	4479780	5756630	Hausmüll, Garten- und Parkabfäll	Kiesaufbereitung	
26	26168	Deponie Weinberg Großmühligen	4481210	5757350	Haus- und Sperrmüll Garten- und Parkabfälle Eisenschrott Bodenaushub Vermutung weiterer Abfallarten	Kiesgrube mit Müll aufgefüllt Sicherung durch Erstabdeckung und Begrünung Fläche geteilt, siehe 26503	
27	26503	Deponie am Weinberg	4480950	5757350	Bodenaushub und Bauschutt	Nacherfassung 1997 Fläche 26168 geteilt erfasst	

Nr.	Kenn- ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert	H-Wert	Abfallart/Stoffinventar	Bemerkungen	Altlasten im Bereich Bauflächen im FNP als
28	26170	Deponie Gölzer	4478550	5758900	Hausmüll	Sicherung durch Erstabdeckung	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandorte (5)							
29	26171	Milchviehanlage Großmühlingen	4481250	5757615	Schweine- und Rindergülle	keine Kühe mehr wurde umgebaut zur Schweinemast	A8
30	26173	Siloanlage neben Zwiebelhalle	4480560	5757650	Abfälle aus der Futtermittelproduk	Bäume durch Sickersäfte eingegang.	A9
31	26174	eh. Tankstelle Gnadauer Straße 8	4480200	5758050	Mineralöle und synthetische Öle Verbrenngmotoren-, & Getriebeö	beim Straßenbau 93/94 öl-Kontami- nation beseitigt, Tank entsorgt	A10
32	26175	Waschanlage und Batteriedienst Gnadauer Straße 10	4480400	5758280	Bleiakkumulatoren, Schlämme aus der Abwasserreinigung der Autowäsche	in Betrieb eh. Standort d. Technikstützpunktes jetzt: Werkstatt Waschanlage und TS außer Betrieb	
5. Kleinmühlingen							
archivierte Fläche (0)							
33	26272	Silokomplex hinter dem Trocknungswerk	4483880	5757370	Abfälle der Futtermittelproduktion	erbaut 1992, erst Futtersiloanlage jetzt Getreidehochsilo d. Agrargen. in Betrieb, keine Altlast	
34	26476	wilde Müllkippe am Fessenberg	4481800	5757450	Haus- und Sperrmüll Bauschutt	wilde Müllkippe wurde 2004 durch die Gemeinde beräumt (archiviert)	
35	26477	wilde Müllkippe eh. Dorfteich	4485200	5757450	Haus- und Sperrmüll Bauschutt	keine Müllablagerungen mehr jetzt Feld	
36	26275	Gütlelager LPG Großmühlingen	4482420	5756920	Rindergülle	Mülldeponie beräumt	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Abtlagerungen (4)							
37	26278	Deponie am Mühlberg	4482950	5756650	Siedlungsabf. einschl. Gewerbeabf. Hausmüll tier. Fäkalien	Sanierung von 1997-2003 Bepflanzung bis 2006 hier soll ein Park entstehen	
38	26475	eh. Mülldeponie (Trüstel)	4483643	5756440	Haus- und Sperrmüll Bauschutt Altreifen	Mülldeponie beräumt	

Nr.	Kenn- ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert	H-Wert	Abfallart/Stoffinventar	Bemerkungen	Altlasten im Bereich Bauflächen im FNP als
<u>Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandorte (5)</u>							
39	26273	Düngerplatz Calbesche Chaussee	4483460	5757400	anorganischer Dünger		A11
40	26274	Agrar-Flugplatz	4484509	5757041	Düngemittelreste Abfälle von PSM und SBM Mineralöle und synth. Öle	in Betrieb jetzt Flugsportverein Kleinmühlingen Landebahn verkürzt Osteil jetzt Acker	A12 (Agrarflugplatz)
41	26276	Technikstützpunkt eh. Trocknungswerk	4483900	5757250	metallhaltige Abfälle Mineralöle und synth. Öle Altöl	in Betrieb Tankstelle noch vorhanden neue Silos	
42	26277	Schlosserei mit Tankstelle Große Graue 13	4482400	5757200	Altöl metallhaltige Abfälle	Schlosserei ist jetzt Wohnhaus Tankstelle nicht mehr vorhanden keine Aussage über Tanks	
43	26279	Technikstützpunkt LPG(P) Mühlingen	4482900	5756950	metallhaltige Abfälle nichtmetallhaltige Abfälle Mineralöle und synth. Öle Altöl	Werkstatt mit Altöllager einschließlich Batteriestation vermutete Bodenbeeinträchtigung in Betrieb	A13
44	26472	Rinderstall LPG (T) Karl-Marx-Straße	4482750	5757200	Rindergülle	nicht mehr genutzt vermutete Bodenbeeinträchtigung	A14
45	26473	Schweinemast An der Zenser Straße	4482250	5756650	Rinder- und Schweinegülle	nicht mehr genutzt Kontamination von Boden und Grundwasser vermutet, aber bisher nicht untersucht	
<u>ALVF Militär und Rüstung (6)</u>							
46	26280	Armee-Übungsplatz Kirchberg	4483050	5756800	Mineralöle und synth. Öle Altöl Bauschutt	Bunkranlage nach 1989 verfüllt ca. 1960 Havarie an Öl- bzw. Dieselölleitung	

Nr.	Kenn- ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert	H-Wert	Abfallart/Stoffinventar	Bemerkungen	Altlasten im Bereich Bauflächen im FNP als
6. Welsleben							
<u>Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (4)</u>							
47	26400	Müllkippe hinterm Friedhof/Deponie Welsleb	4475500	5762100	Haus- und Sperrmüll Garten- und Parkabfälle Vermutung weiterer Abfallarten	eh. Sandgrube verfüllt, abgedeckt und begrünt keine Zufahrt mehr zur eh. Kippe	
<u>Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandorte (5)</u>							
48	26395	Mosterei Natho Krumme Straße 33	4474820	5763400	Obstschlempen	Betrieb modernisiert und auch weiterhin genutzt	A15
49	26396	Institut für Rinderproduktion	4475550	5763620	Gülle	keine Tieraufzucht mehr jetzt Ackerbau teilweise stehen Gebäude leer teilw. Kartoffel- oder Getreidelager	A16
50	26397	Düngerplatz am Bahnhof	4476380	5763590	Düngemittelreste		A17
51	26398	LPG-Werkstatt mit Tankstelle	4475780	5763590	metallhaltige Abfälle Mineralöl, Altöl Abfälle von Mineralölen	keine Werkstatt und Tankstelle mehr alle Gebäude abgerissen Baustofflagerung	A18
52	26399	Bahnhof-Verladung	4476130	5763850	Abfälle von Mineralöl und Kohle Abfälle von Futtermitteln Düngemittelreste	Bahnstrecke stillgelegt, Verladung ungenutzt, Gelände wirkt ordentlich zum Teil bewachsen	

Nr.	Kenn- ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert	H-Wert	Abfallart/Stoffinventar	Bemerkungen	Altlasten im Bereich Bauflächen im FNP als
7. Zens							
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (4)							
53	26409	Mülldeponie Zens	4481130	5755200	Hausbrandasche Haus- und Sperrmüll, Bauschutt Gartenabfälle, Eisenschrott Behältnisse mit Altölen	Sicherung durch Abdeckung mit Kalkschlamm/Erde-Substrat 1994 daneben lagert noch Kalkschlamm	
54	26413	Deponie Mühlberg (Kulpscher Berg)	4481560	5755400	Haus- und Sperrmüll Gewerbeabfälle Garten- und Parkabfälle	geschlossen, Pflanzenwildwuchs Kontamination des Bodens und Grundwassers nicht ausgeschl.	
55	26414	Mülldeponie Akazie	4480600	5755030	Haus- und Sperrmüll Gewerbeabfälle Garten- und Parkabfälle	geschlossen und abgedeckt Pflanzenwildwuchs aber Kontamination des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschl.	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandorte (5)							
56	26409	Siloanlage	4481320	5755500	Abfälle aus der Futtermittelproduk	in Betrieb, gehört zur Schweinemastanlage Zens leicht belasteter Standort	
57	26410	Friedhof	4481070	5756370	Garten- und Parkabfälle	genutzt	A19
58	26411	Schweine stallanlage	4481256	5756380	Mist und Gülle	ungenutzt	
59	26412	Technikstützpunkt und Tankstelle	4481310	5755400	Altöl, ölhaltiges Wasser Öl- und Benzinabscheiderinhalte	außer Betrieb Tankstelle noch vorhanden	

Tabelle 21): Altlastenverdachtsflächen

Hinweis: Der **Tabelleninhalt** entspricht der Stellungnahme des Salzlandkreises, FD Natur und Umwelt vom 24.06.2015.

Die farbige markierte Spalte wurde im Rahmen, der vorliegenden Planung ergänzt.

3.5.2. Kulturdenkmale, archäologische Denkmale

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse des menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Der Denkmalbegriff umfasst:

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

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

Die Denkmale in der Gemeinde Bördeland sind der Denkmalliste zu entnehmen. Sie wurde mit Stand (01/2015) als Anhang 1 Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale, Teil: A Baudenkmale nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Vielzahl der Denkmale ist aus Gründen der Übersichtlichkeit eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung nicht möglich.

In die Planzeichnung wurden lediglich die mitgeteilten Denkmalbereiche nachrichtlich übernommen. Diese sind:

- Denkmalbereich Straßenzug Kirchstraße 14-19 im Ortsteil Kleinmühligen
- Denkmalbereich Straßenzug Bäckerstraße 1-3 im Ortsteil Eickendorf

Des Weiteren wurden nachstehende Einzeldenkmale nachrichtlich übernommen.

- Renaissanceschloss Großmühligen, 1195 als Niederungsburg errichtet und im 14. Jahrhundert zum Schloss umgebaut.
- Bockwindmühle, als technisches Denkmal, in der Gemarkung Kleinmühligen

Bei den vorhandenen Baudenkmalen in der Gemeinde Bördeland, handelt es sich um keine übergeordneten Vorrangstandorte für Kultur- und Denkmalpflege gemäß REP Magdeburg.

In der Gemeinde Bördeland gibt es eine Vielzahl von Fundstellen und archäologische Flächendenkmalen. Die archäologischen Kulturdenkmale in der Gemeinde Bördeland sind mit Stand (01/2015) als Anhang 1 Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale, Teil B: archäologische Kulturdenkmale nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Aufgrund der Vielzahl der Denkmale ist aus Gründen der Übersichtlichkeit eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung nicht möglich. Bei dort geplanten Vorhaben bzw. Erdingriffen/ Erdbewegungsarbeiten ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (inkl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß §14 (9) DenkSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Die Aufnahme der Baudenkmale und archäologischen Kulturdenkmale erfolgt auf Grundlage, der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 20.01.2015.

3.6. Bauen im Außenbereich

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

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind (Hinweis: im FNP wurde eine Sonderbaufläche für einen gewerblichen Tierhaltungsbetrieb dargestellt, siehe hierzu Kapitel 3.3.4.),
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Einzelfall im Rahmen von § 35 Abs. 2 bis 4 BauGB zulässig. Dies trifft insbesondere auf die Gebäude außerhalb der bebauten Ortslagen zu. Abseits der zusammenhängend bebauten Orte stellt jedes einzelne Gebäude prinzipiell einen Siedlungssplitter dar. Finden sich mehrere Gebäude vor, spricht man von einer Splittersiedlung. Die Entstehung neuer Splittersiedlungen, sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener **Siedlungssplitter, ist grundsätzlich nicht zulässig**. Dementsprechend würde die Darstellung als Baufläche die Entste-

hung von unerwünschten Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern. Letzteres würde dazu führen, **dass die vorliegende Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig wäre.**

Des Weiteren können als „Begünstigte Vorhaben“ (§ 35 Abs. 4 BauGB) bestimmte Vorhaben, unter erleichterten Voraussetzungen zulässig sein. In diesen Fällen können bestimmte öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen gehalten werden. Auch hier gilt der Grundsatz: Alle Vorhaben dieser Art müssen außenbereichsverträglich sein. Alle nach dieser Vorschrift zugelassenen Bauten oder Nutzungen müssen auf Dauer in der vorgesehenen und genehmigten Art genutzt werden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Fälle:

- Nutzungsänderung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes/ Ersatzbau gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
- Wiederaufbau/ Neuerrichtung (z. B. Naturereignissen) gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Nutzungsänderung kulturlandschaftsprägender Gebäude gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB
- Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes bis zu 2 Wohnungen gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB (Alle Wohnungen müssen für den Eigenbedarf des Eigentümers und seiner Familie bestimmt sein.)
- Erweiterung eines legal errichteten Gewerbebetriebes gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist

Biogasanlagen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) können im FNP unter anderem Anlagen u. Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien dezentral dargestellt werden.

In der Gemeinde Bördeland gibt es derzeit 3 genehmigte Biogasanlagen.

- **Biogasanlage 1 im OT Großmühligen:**
 - Standort der Ferkelproduktion Großmühligen GmbH & Co. KG
 - Leistung BHKW 400 kW elektrisch und eine Feuerungswärmeleistung von 993 kW,
 - Genehmigungsbescheid vom 03.05.2012, erteilt durch den Landkreis
- **Biogasanlage 2 im OT Zens:**
 - Standort der Landboden Mühligen GmbH in Zens
 - Leistung BHKW 837 kW elektrisch und eine Feuerungswärmeleistung von 2.000 kW,
 - Genehmigungsbescheid vom 25.03.2013, erteilt durch das Landesverwaltungsamt Halle
- **Biogasanlage 3 im OT Kleinmühligen:**
 - Standort Betriebsgelände der Firma Biogas Kleinmühligen GmbH & Co. KG in Kleinmühligen
 - Leistung BHKW 499 kW elektrisch und eine Feuerungswärmeleistung von 1.234 kW,
 - Genehmigungsbescheid vom 02.09.2010, erteilt durch den Landkreis. Die Standorte der vorhandenen Biogasanlagen wurden als Sonderbauflächen dargestellt und zusätzlich mit dem entsprechenden Symbol zur Zweckbestimmung der Anlage gekennzeichnet. Eine Ausweisung der vorhandenen Biogasanlagen als Sonderbauflächen ist erforderlich, da bei allen Anlagen perspektivisch, entsprechend dem Stand der Technik eine Erhöhung der BHKW Leistung geplant ist. Ohne Ausweisung von Sonderbauflächen für die Standorte der Biogasanlagen wäre die Motorleistung der Blockheizkraftwerke, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 d) auf eine Feuerungswärmeleistung bis zu 2.000 kW begrenzt.

Windkraftanlagen

Im Plangebiet befindet sich ein Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung eines Eignungsgebietes, sowie ein Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie. Beide Gebiete wurden als Sonderbauflächen für die Windkraftnutzung im F-Plan dargestellt.

Mit den o.g. Anlagen ist das Gemeindegebiet mit Vorhaben die dem Klimawandel entgegenwirken gut ausgestattet. Mit Darstellung dieser Anlagen im F-Plan wird dem Klimaschutz gemäß § 1 a Abs. 5 in ausreichender Form Rechnung getragen.

4. Gemeindebedarfs- und Infrastrukturplanung

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

Die Verkehrswege und Verkehrsmittel sollen im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung so entwickelt werden, dass der Verkehr seinen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leistet und möglichst effizient, umweltschonend und sozialverträglich gestaltet werden kann.

Durch die weitere Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur soll insbesondere die Erreichbarkeit der zentralen Orte vor allem für den Wirtschaftsverkehr und den öffentlichen Personenverkehr verbessert, sowie die Attraktivität und die Verkehrssicherheit vor allem für den Fußgänger- und Radverkehr erhöht werden. Dabei soll den Belangen der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt Rechnung getragen werden.

Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs (ÖPV) und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. In den Stadt- und Umlandbereichen soll dem ÖPV Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt werden. Planungen der Maßnahmenträger des Verkehrswesens sollen koordiniert werden, auch über die Gemeindegrenzen hinaus.

Der Anteil des MIV gemessen am Gesamtverkehrsaufwand soll reduziert, der des ÖPV und des nicht-motorisierten Verkehrs (NMV) erhöht werden.

4.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg)

- Pkt. 5.9.3.6 mit Zielsetzung:
*„Für die flächenhafte Erschließung der Teilräume des Landes sind funktionsgerechte Netze von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen bereitzustellen.
Sie sollen die Verknüpfung mit den übergeordneten Netzen herstellen, die Siedlungen mit den Grund- und Mittelzentren und untereinander verbinden und ferner der Anbindung von Naherholungsgebieten, punktuellen Verkehrserzeugern und Übergangsstellen zum öffentlichen Personenverkehr dienen. (LEP-LSA Punkt 3.6.3.5)“*

Durch das Plangebiet verläuft die Autobahn A14 Halle – Magdeburg mit der Anschlussstelle Schönebeck (Auf- und Abfahrt OT Welsleben), die Bundesstraßen 246a sowie die Landesstraßen L 65, L 69, L50 (ehemals B 71) sowie die Kreisstraßen K 1291, K 1292, K 1293 und K 1298.

Die überregionalen Straßen wurden im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Neuplanungen von Landes- und Kreisstraßen sind derzeit nicht vorgesehen. Durch die vorhandenen Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert.

4.1.2. Rad- und Wanderwege

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg)

- Pkt. 4.9.4.5 Radverkehr und fußläufiger Verkehr siehe hier Kapitel 2.5.:
hier: Fernwanderweg „St. Jacobus Pilgerweg“

- **St. Jacobus Pilgerweg Sachsen – Anhalt**

Der St. Jacobus Pilgerweg welcher über Frankreich nach Santiago de Compostela in Spanien führt, mitten durch die Gemeinde. Er führt von der brandenburgischen zur thüringischen Landesgrenze über die Landeshauptstadt Magdeburg durch Sachsen-Anhalt und schließt eine Lücke im Netz der europäischen Pilgerwege. Im Salzlandkreis führt der Weg über Schönebeck (Elbe), Orte der Gemeinde Bördeland (hier konkret die Ortschaften Eggersdorf, Großmühlingen und Eickendorf) und der Stadt Staßfurt bis nach Egelu und bei Hakeborn in den Landkreis Börde.

Weitere regionale Radwanderwege mit Bedeutung im Gemeindegebiet sind:

- **Bördehamster-Radweg**

Hamster-Radweg ist ein kleiner Rundkurs im Salzlandkreis südlich von Schönebeck und nördlich der Saale, er tangiert auch die Ortsteile Eggersdorf, Eickendorf, Großmühlingen, Kleinmühlingen und Zens. Der Hamster-Rundkurs ist insgesamt ca. 65 Kilometer lang und kann zwischen Kleinmühlingen und Wespen verkürzt werden.

- **Bördetour- Radweg**

Die Tour durch die Magdeburger Bördelandschaft hat einen flachwelligen Verlauf und führt als Rundkurs durch die Bördedörfer Eggersdorf, Groß- und Kleinmühlingen, Zens, Brumby, Glöthe, Förderstedt, Biere und Welsleben. Die Strecke verläuft überwiegend auf gut ausgebauten landwirtschaftlichen Wegen und ist somit kinder- und seniorenfreundlich. Ausgangspunkt kann die Stadt Schönebeck (Elbe) sein, aber auch jeder beliebige Ort entlang der Route. Die Börde-Tour hat bzw. direkten Anschluss an die regionale Route Bördehamster-Radweg. Die Fahrt durch die Börde ist vor allem wegen der weiten Sicht und der dadurch möglichen Tier- und Vogelbeobachtungen wie z.B. Schwarz- und Rotmilan, Störche, Sperber, Falken, äsendes Damwild und Kaninchen reizvoll. Anschlüsse an das Bahnnetz bestehen neben der Stadt Schönebeck (Elbe) in den Orten Förderstedt, Eggersdorf und Eickendorf.

Die o.g. Radwege sind Bestandteil des Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt (LRVP, Beschluss der Landesregierung vom 15.6.2010). Für den Landesradverkehrsplan erfolgt eine Fortschreibung der Bedarfspläne alle 5 Jahre. Im Rahmen der Fortschreibung des LRVP (Zeitraum von 2015 bis 2020) sind im Gemeindegebiet straßenbegleitende Radwege, an der L 69 Gemarkung Biere und an der B 246a Gemarkung Welsleben, geplant.

Die o.g. überregionalen und regionalen Rad-/ Wanderwege wurden im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

4.1.3. Schienenverkehr

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP Magdeburg)

- Pkt. 5.9.2.6 und 5.9.2.8 Schienenverkehr siehe hier Kapitel 2.5.:

hier Neu- und Ausbau der Strecke (Magdeburg - Schönebeck – Güsten – Blankenheim (Sangerhausen), und für den Schienengüterfernverkehr die Strecke Güsten – Zerben zu erhalten und auszubauen.

Die Schienenverbindung für den Fernverkehr verläuft in der Gemeinde Bördeland von Norden nach Süden durch die Ortschaften Eggersdorf und Eickendorf in Richtung Staßfurt.

Entsprechend Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 28.05.2015 wird das Plangebiet von der aktiven Bahnstrecke 6423 Schönebeck – Güsten gequert. Seitens der DB Netz AG sind auf dem betroffenen Streckenabschnitt derzeit keine Maßnahmen geplant, welche Einfluss auf den F-Plan der Gemeinde haben könnten.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke 6857 Schönebeck (Elbe) – Blumenberg bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Eine Darstellung bedarf es hier nicht mehr.

Die Bahnanlagen der genannten Schienenstecken wurden im FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

4.1.4. Öffentlicher Personennahverkehr (Bus)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll eine Grundversorgung mit Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen gewährleisten.

Der Gesamtverkehr belastet in nicht unerheblichem Maße Mensch und Umwelt, etwa durch Schadstoffemissionen in der Luft, durch Lärm, Staus und Unfälle. Dem ÖPNV wird dabei ein geringeres Schadensniveau pro Personenkilometer bescheinigt als dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Somit führt ein gut ausgebautes Netz im ÖPNV zwangsläufig zu einer Verringerung der verkehrsinduzierten Umweltbelastungen. Zusätzlich ist die angestrebte Mobilität eine Grundvoraussetzung für wirtschaftliches Wachstum. Die Sicherstellung eines ÖPNV verfolgt daher immer auch das Ziel, das Wirtschaftswachstum zu fördern, die Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes im regionalen Wettbewerb zu gewährleisten und für die Anbindung und Erschließung der Regionen zu sorgen.

Der ÖPNV wird neben der o.g. Bahnstrecke durch Buslinienverbindungen nach Magdeburg, Calbe und Schönebeck sichergestellt. Das Gemeindegebiet ist durch die folgenden Linien im Einzelnen an das regionale Busnetz angebunden, SLK-133, SLK-134 SLK-135 und SLK-139.

Im Nahverkehrsraum Salzlandkreis fungiert Magdeburger Hauptbahnhof als Verknüpfungsknoten sowohl innerhalb des Schienenpersonennahverkehrs als auch zum Schienenpersonenfernverkehr (SPFV).

Im Nahverkehrsplan des Salzlandkreises 2012 - 2020, sind unter Pkt. 5.1.3 Erschließungsqualität, Empfehlungen für Haltestelleneinzugsbereiche für maximalen Luftlinienentfernungen zwischen Teilflächen mit ÖPNV-Kundenpotenzial und Haltestellen festgelegt:

Zentralörtliche Gliederung	Max. Luftlinienentfernung zu Haltestellen angestrebt:	
	Bus	Schienenpersonenfernverkehr (SPFV)
Grundzentrum:		
- Zentraler Bereich	400 m	600 m
- übriges Gebiet	600 m	1 000 m
Gemeinde/ Ort	800 m	1.000 m

Für alle Ortsteile der Einheitsgemeinde gelten die in der Tabelle aufgeführten Entfernungen als anzuwendende Parameter zwischen neu zu errichtenden Wohn-, und Gewerbestandorten und ÖPNV-Haltestellen. Diese werden nicht immer aufgrund der örtlichen baulichen Gegebenheiten eingehalten werden können, jedoch ergibt sich daraus kein Anspruch auf eine veränderte Linienführung des Regionalverkehrs mit veränderten Haltestellen.

Die angestrebte Einhaltung der Vorgaben des Nahverkehrsplanes des Salzlandkreises (Kreistagsbeschluss vom 11.05.2011), wird als Zielvorgabe in den FNP aufgenommen.

Weitere allgemeine städtebaulich-Verkehrsinfrastrukturelle Entwicklungsziele sind

- Die attraktive und barrierefreie Haltestellengestaltung im Buslinienverkehr und im Umfeld der Zugangsstellen zum Schienenpersonennahverkehr
- Funktionserhalt der Straßen mit Bedeutung als Fahrweg im Linienverkehr

4.1.5. Luftverkehr

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP Magdeburg)

- Pkt. 4.96.8 Luftverkehr siehe hier Kapitel 2.5.:

hier: Sonderlandeplatz Kleinmühlungen

Der Sonderlandeplatz ist von regionaler Bedeutung als Standort für den Flug- und Segelflugsport, Schulungs- und Privatverkehr sowie im ergänzenden Geschäftsreiseverkehr für die lokale und regionale Wirtschaft.

Die Umgrenzung der Flächen für den Sonderflugplatz wurden im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Bördeland ist die Begrenzung der in den bisherigen Planungen („alte“ F-Pläne) vorgesehenen flächenhaften Ausdehnungen durch neue Wohn- und Gewerbeflächen. Ziel ist die Stärkung der Innenentwicklung und die Auslastung der vorhandenen B-Pläne. Dies ist auch im Interesse der Versorgungsträger, da vorhandene Anlagen genutzt und Neuinvestitionen in das Netz bei rückgängiger Anzahl der Abnehmer vermieden werden.

4.2.1. Wasserversorgung

Der Träger der Wasserversorgung in allen Ortsteilen der Gemeinde Bördeland ist der

- Wasserzweckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck
Feldstraße 1a, in 39240 Calbe (Saale)

Der WZV versorgt die Orte der Gemeinde Bördeland mit Trinkwasser aus der Colbitz- Letzlinger Heide (Landkreis Börde) und Lindau (Landkreis Anhalt – Bitterfeld).

Das Wasser aus den Wasserwerken Colbitz und Lindau, das von der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) geliefert wird, erfüllt alle Ansprüche an ein qualitativ hochwertiges Trinkwasser. Die durch das Plangebiet verlaufenden vorhandenen überörtlichen Haupttrinkwasserleitungen wurden im vorliegenden F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

4.2.2. Abwasserbeseitigung

Der Träger der Abwasserversorgung in allen Ortsteilen der Gemeinde Bördeland ist der

- Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung
Breite 9, in 39240 Calbe (Saale)

Der AZV Saalemündung ist zuständig für den schadlosen Transport, Wartung und Unterhaltung von 78,2 km Abwasserkanälen einschließlich Abwasserdruckrohrleitung, 7 Pumpstationen im Bereich der Gemeinde Bördeland.

Die Abwässer werden in die Kläranlage Schönebeck entsorgt. Betreiber des Klärwerkes ist die Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS GmbH), sie ist ein Unternehmen der Stadt Schönebeck und der OEWA Wasser und Abwasser GmbH Leipzig.

Alle Ortsteile sind an das zentrale Entsorgungssystem angeschlossen.

Die durch das Plangebiet verlaufenden überörtlichen Hauptschmutzwasserleitungen wurden im vorliegenden F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

4.2.3. Abfallbeseitigung

Öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger sind nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) die Landkreise. Entsorgungsträger ist im Plangebiet der Salzlandkreis. Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle

aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Flächen für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit Beschluss des Kreistages des Salzlandkreises wurde zum 01. Juli 2008 der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises aus den drei Betrieben Aschersleben-Staßfurt, Bernburg und Schönebeck gebildet. Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises ist ein Eigenbetrieb des Landkreises. Das Kommunalunternehmen ist für das Sammeln, Befördern, Verwerten und Entsorgungen von Abfällen jeglicher Art verantwortlich.

4.2.4. Elektroenergieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung für die Gemeinde Bördeland ist die Avacon AG mit Sitz der Zentrale in Helmstedt. Für das Plangebiet ist die Außenstelle in Oschersleben zuständig. Durch das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Freileitung. Rechtsträger dieser Leitung ist die Avacon AG.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet zwei 380 kV-Freileitungen, in Rechtsträgerschaft der 50Hertz Transmission GmbH.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Leitungen:

- 380-kV-Leitung Ragow – Förderstedt 531/532
- 380-kV-Leitung Wolmirstedt - Förderstedt 437/438

Die mitgeteilten regionalen und überregionalen Freileitungen, die durch das Plangebiet verlaufen, wurden im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB dargestellt.

4.2.6. Gasversorgung

Alle Ortsteile bis auf Zens sind erdgasseitig über eine Hochdruckgasleitung erschlossen, z. T. mit Steuerkabel verlegt. Die betreffenden Ortsteile gehören zum Erdgasversorgungsgebiet der Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS). Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Ferngasleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH (ONTRAS).

Die entsprechende Stellungnahme, der ONTRAS vom 13.04.2015 sowie der EMS vom 08.06.2015, mitgeteilten regionalen und überregionalen Gasleitungen wurden gemäß § 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB im F-Plan dargestellt.

4.2.6. Telekommunikationsversorgung und Breitbandverkabelung

Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH betreibt als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein hochmodernes Telekommunikationsnetz mit zahlreichen Telekommunikationslinien.

Breitband-Internetzugang

In der heutigen Zeit gehört eine schnelle Breitbandanbindung zu den enorm wichtigen „harten“ Standortfaktoren, die letztlich über die Ansiedlung von Unternehmen entscheiden. Neben großen und mittelständischen Unternehmen sind auch Ingenieurbüros, Handwerksbetriebe, Händler, Behörden und Bildungsträger auf das Vorhandensein von Breitband angewiesen. Im Salzlandkreis wurden

bislang 10 von 13 Gemeinden gefördert. In der Gemeinde Bördeland ist mit Fördermittelbescheid vom 02.06.2013 der Breitbandausbau durch das Unternehmen MDDSL erfolgt. Die Bandbreite beträgt jedoch nach dem Ausbau maximal 30 Mbit/s für Downloads. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie hat sich im Rahmen der Breitbandtechnologie ein ehrgeiziges Ziel gesetzt. Bis zum Jahr 2018 in ganz Deutschland eine Übertragungsgeschwindigkeit von 50 Megabit pro Sekunde zur Verfügung zu stellen.

In Sachsen-Anhalt kommen derzeit jedoch nur etwas mehr als 32 Prozent der Haushalte in den Genuss dieser Geschwindigkeit.

Schnelle Internetanschlüsse 2014 (Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur)						
	Sachsen-Anhalt		Bundesdurchschnitt			
mind. 16 Mbit/s	61,2 %		79,7 %			
mind. 30 Mbit/s	39,3 %		71,3 %			
mind. 50 Mbit/s	32,3 %		64,1 %			
Breitbandversorgung in % der Haushalte (Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2014)						
Kreis oder kreisfreie Stadt	mind. 1 Mbit/s	mind. 2 Mbit/s	mind. 6 Mbit/s	mind. 16 Mbit/s	mind. 30 Mbit/s	mind. 50 Mbit/s
Altmarkkreis Salzwedel	94,4	93,5	81,4	38,7	24,2	20,2
Anhalt-Bitterfeld	99,4	99,3	93,4	60,9	32,4	28,2
Börde	97,5	96,6	84,8	38,1	24,9	18,2
Burgenlandkreis	99	98,8	91,9	53,9	40	34,5
Dessau-Roßlau	99,9	99,6	95,8	43	6,1	2,6
Halle (Saale)	100	100	99,2	88,8	60	58,8
Harz	99,4	99,1	96,8	67,7	37,3	19,4
Jerichower Land	96,5	95,4	88,7	38,1	22,9	14,9
Magdeburg	100	100	99	76,8	64,1	58,3
Mansfeld-Südharz	99,1	98,7	87,1	55,5	33,9	26,8
Saalekreis	99,5	99,4	93,7	69,3	24,7	15,8
Salzlandkreis	99	98,6	91,2	58,5	45	33,8
Stendal	95,3	93,7	84,3	53,8	45,6	41,6
Wittenberg	99,6	99,4	94,9	61,6	43,9	37,6

Die Landesregierung ist bestrebt, das Ziel der Bundesregierung einer flächendeckenden Versorgung mit Breitbandnetzen mit Übertragungsraten von mindestens 50 Mbit/s bis 2018, auch in Sachsen-Anhalt zu realisieren. Aufgrund der hohen Rückstände in der Versorgung mit 50 Mbit/s (70 % aller Haushalte im Land sind unterversorgt, hierzu gehört auch die Gemeinde Bördeland) wird der künftige Breitbandausbau in Sachsen-Anhalt langfristige Ausbaumaßnahmen mit sich ziehen, die bis 2018 nicht vollständig abgeschlossen sein werden. Das genannte Ziel einer flächendeckenden Versorgung mit Hochleistungsnetzen in Sachsen-Anhalt bis 2020 wird hingegen als realistisch betrachtet und bleibt somit bestehen.

4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr.2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, soziale Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit. Die Erbringung von Postdienstleistungen gehört seit der Privatisierung der Post nicht mehr zum Gemeinbedarf.

4.3.1. Kindertageseinrichtungen

Kindertageseinrichtungen sind eigenständige, sozialpädagogisch orientierte Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, in denen sich Kinder bis zum Schuleintritt oder schulpflichtige Kinder für einen Teil des Tages oder ganztags aufhalten.

Die Einrichtungen erfüllen einen eigenständigen alters- und entwicklungsspezifischen Betreuungs-, Bildungs- und Erziehungsauftrag im Rahmen einer auf Förderung der Persönlichkeit des Kindes orientierten Gesamtkonzeption.

Die Kindertageseinrichtungen werden unterschieden in:

- Kinderkrippen (KK) für Kinder bis zum Alter von drei Jahren,
- Kindergärten (KG) für Kinder von drei Jahren bis zum Schuleintritt,
- Horte (HO) für schulpflichtige Kinder bis 14 Jahre,

Gemäß §3 Abs.1 Kinderförderungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KiFöG) hat jedes Kind mit gewöhnlichem Aufenthalt im Land Sachsen-Anhalt bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen Platz in einer Kindertageseinrichtung. Um den Rechtsanspruch zu gewährleisten, besteht die Aufgabe der leistungsverpflichteten Gemeinde als einer der Träger von Kindertageseinrichtungen darin, eine an die Bedürfnisse, von Familien und Kindern orientierte, konzeptionell vielfältige, leistungsfähige, zahlenmäßig ausreichende Tageseinrichtungen vorzuhalten.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht über alle Kindertageseinrichtungen im Gebiet der Gemeinde Bördeland mit Bestand und Auslastung der Einrichtungen per 12.06.2015. Im FNP sind alle Kindergärten mit dem Symbol "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnet worden.

In der Gemeinde Bördeland gibt es 6 gemeindeeigene Kindertagesstätten:

Kita „Zwergenland“ Eggersdorf
Kita „Kunterbunt“ Eickendorf
Kita „Haus der kleinen Strolche“ Großmühlingen
Kita „Mühlenspatzen“ Kleinmühlingen
Kita „Die kleinen Welse“ Welsleben

Im Ortsteil Zens gibt es eine Kindertagesstätte in freier Trägerschaft (Volkssolidarität).

Bestand an KITA-Plätzen in den 7 Einrichtungen im Gemeindegebiet

KITA´s in der Gemeinde Bördeland	Kapazität KK-Plätze	Kapazität KG-Plätze	Kapazität HO-Plätze
Gemeindeeigene KITA´s	132	242	175
Freie Trägerschaft	9	9	
Gesamt 7 Einrichtungen	141 KK-Plätze	251 KG-Plätze	175 HO-Plätze

Auslastung an KITA-Plätzen in den 7 Einrichtungen im Gemeindegebiet

KITA´s in der Gemeinde Bördeland	Belegung KK-Plätze	%	Belegung KG-Plätze	%	Belegung HO-Plätze	%
Gemeindeeigene KITA´s	99	75	194	81	152	87
Freie Trägerschaft	8	88	4	44		
Gesamt 7 Einrichtungen	107 KK-Plätze	75	198 KG-Plätze	78	87 HO-Plätze	87

Tabelle 21: Bestand und Auslastung der Kindertageseinrichtungen 01.06.2015

In den 7 Einrichtungen im Gemeindegebiet wird eine Kapazität von 141 Krippenplätzen mit einer Auslastung von 75 %, 251 Kindergartenplätzen mit einer Auslastung von 78 %, 175 Hortplätzen mit einer Auslastung von 87 % vorgehalten.

Die erforderliche Anzahl an Plätzen in Tageseinrichtungen zur Förderung der Entwicklung von Kindern, hängt in erster Linie von den Geburtenzahlen ab. Die Geburtenziffern haben sich in den letzten Jahren etwas stabilisiert.

Entsprechend der Prognose zum Demografie Check vom 24.06.2015, für die Förderung von Kindertageseinrichtungen im Rahmen des Förderprogramms Stark III, beträgt die Auslastung aller Tageseinrichtungen in den nächsten 15 Jahren im Durchschnitt 79 %, der Gesamtkapazität.

(Die Prognose beruht auf Basis der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose. Der Demografie Check wurde mit der Gemeinde erstellt.)

Das bedeutet für die Kindertagesstätten im Gemeindegebiet, dass ihr Bestand im Zeithorizont des F-Planes bis 2025 gesichert ist.

Eine Entwicklung, die eine Ausweitung neuer Kapazitäten erfordert, ist derzeit nicht erkennbar. Ein Ziel der Gemeinde Bördeland ist es, die Kindertagesstätten im Bördelandgebiet zu erhalten, wobei immer die Qualität der Betreuung der Kinder im Vordergrund steht.

4.3.2. Schulen

Im FNP sind alle Schulen der Gemeinde und des Landkreises als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol "Schule" dargestellt. In der Gemeinde Bördeland gibt es insgesamt zwei Grundschulen, die Grundschule „Friedrich Loose“ in Großmühlingen und die Grundschule in Welsleben „Juri Gagarin“. Beide Grundschulen befinden sich in Trägerschaft der Gemeinde Bördeland.

In der nachfolgenden Tabelle sind die, auch im FNP dargestellten, Grundschulen aufgelistet.

Schulen im Ortsteil	Anzahl der Schüler Schuljahr 2015/ 2016
Großmühlingen Grundschule „Friedrich Loose“ Standort: Breiter Weg 3	88
Welsleben Grundschule „Juri Gagarin“ Standort: Krumme Straße 13	152
Gesamt	240

Beide Grundschulen sind in einem guten Zustand. Gemäß Fortschreibung der Mittelfristigen Schulentwicklungsplanung des Salzlandkreises (Kreistagsbeschluss vom 17.12.2014 und 13.05.2015) für den Planungsraum bis zum Schuljahr 2018/19, ist der Bestand beider Grundschulen gesichert. Ziel der Gemeinde Bördeland ist eine langfristige Sicherung beider bestehender Grundschulstandorte und die Förderung eines breiten Bildungsangebotes.

4.3.3. Sportanlagen

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen in möglichst kurzer Entfernung zugeordnet werden,
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Klassische Sportplätze, bei denen die Freibereichsnutzung überwiegt, die in der Regel einen überwiegenden Grünbestand aufweisen und in dieser Prägung erhalten werden sollen, werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Sie werden unter **Kapitel 5.2.** der Begründung behandelt. Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind überwiegend baulich geprägt. Als Flächenkennzeichnung wurde im Plangebiet nur das vorhandene Sport- und Freizeitzentrum „Bördeland“ im Ortsteil Eggersdorf gekennzeichnet.

Als vorhandene Sportanlagen mit Symbol, wurden in den Ortsteilen das Sportzentrum „Am Mühlberg“ in Kleinmühlingen sowie die Sporthalle in Welsleben gekennzeichnet.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Reitsportanlagen im OT Welsleben, sowie OT Biere mit Symbol für Reitsportanlagen gekennzeichnet.

4.3.4. Gesundheit und Soziales

Es gibt im Gemeindegebiet Arztpraxen. Diese wurden nicht dargestellt, da sie sich der gemeindlichen Steuerung aufgrund der Niederlassungsfreiheit entziehen. Eine Darstellung war somit nicht vorzunehmen.

Soziale Einrichtungen

Es gibt in jedem Ort eine Kindertageseinrichtung, siehe hierzu auch Kapitel 4.3.1.

Die vorhandenen Einrichtungen wurden mit Symbol gekennzeichnet.

Einrichtungen, insbesondere für „Betreutes Wohnen“ sind bisher nicht vorhanden. Hierfür besteht im Prognosezeitraum ein Bedarf.

Des Weiteren verfügt die Gemeinde über eine Jugendeinrichtung im OT Biere und OT Eickendorf. Grundsätzlich sind Einrichtungen wie Kinder- und Jugendklubs sowie auch Einrichtungen der Seniorenbetreuung und -pflege in allgemeinen Wohngebieten und gemischten Bauflächen zulässig. Eine Darstellung der Anlagen im Einzelnen ist nicht erforderlich. Insofern steht der vorliegende Flächennutzungsplan bei der Einordnung der o.g. Betreuungsangebote nicht entgegen.

4.3.5. Kulturelle Einrichtungen - Vereine

Die Sport- und Freizeitzentren „Bördeland“ im Ortsteil Eggersdorf und „Am Mühlenberg“ im Ortsteil Kleinmühligen dienen neben der Entwicklung des Breitensports auch der Verbesserung des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens in der Gemeinde Bördeland.

Diese Sportanlagen, die auch für kulturelle Zwecke genutzt werden, wurden im Flächennutzungsplan **nicht** gesondert mit dem Symbol für "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnet. Große kulturelle Einrichtungen, die eine Sonderbaufläche erfordern, sind innerhalb der Ortslagen nicht geplant.

In der Gemeinde Bördeland gibt es mit Stand September 2015 die nachstehenden Vereine.

Vereine des Ortsteiles Eickendorf

- Anglerverein Ortsgruppe des DAV – Eickendorf
- Eickendorfer Carneval Club (ECC)
- Gartenverein "Bördegruß" e. V.
- Rassegeflügelzuchtverein
- Jagdverein *₁)
- Rassekaninchenzuchtverein G 64 "Eintracht Eickendorf" e. V.
- Bördesportverein (BSV) Eickendorf e. V.
- Heimat- und Traditionsverein "Östliche Börde" e. V.
- Volkssolidarität Ortsgruppe Eickendorf

- Börderassetaubenclub

Vereine des Ortsteiles Großmühlingen

- Kirchbauverein Großmühlingen Sankt Petri e. V.
- Sportverein Blau-Weiß 1926 Victoria
- Kleingartenverein "Abendruh" e. V.
- Geflügelzuchtverein
- Volkssolidarität Ortsgruppe Großmühlingen

Vereine des Ortsteiles Kleinmühlingen

- TSV Grün-Weiß Kleinmühlingen/ Zens e. V.
- Radsportverein 1921 e. V. - externer Link
- Gartenverein "Erholung" e. V. (Brumbyer Weg)
- Gartenverein "Abendfrieden" e. V.
- Freundeskreis Bockwindmühle
- Angelverein
- Kirchbauverein Sankt Salvator Kleinmühlingen e. V.
- Flugsportverein Kleinmühlingen e. V.
- Kirchbauverein
- Volkssolidarität Ortsgruppe Kleinmühlingen
- Jagdgenossenschaft *₁)
- Geflügelzuchtverein
- Kleinmühlinger Schalmeienorchester 1979 e. V.
- Ringreiter
- Verband Deutscher Brieftaubenzüchter e. V. "Gut-Flug" Kleinmühlingen
- Radfreizeit, Radsportgeschichte und Friedensfahrt e. V

Vereine des Ortsteiles Welsleben

- MTV 1887 Welsleben e. V.
- TTC "Concordia" Welsleben e. V.
- Kaninchenzüchterverein G 291 Welsleben e. V.
- Kleingartenverein Welsleben "Am Salzweg" e. V.
- Volkssolidarität Welsleben e. V.
- Kultur- und Heimatverein Welsleben 1996 e. V.
- Hundesportverein e. V. Welsleben
- Kleingartenverein Welsleben e. V. "Alte Anlage"
- Kleingartenanlage "Am Bierer Weg" e. V.

Vereine des Ortsteiles Zens

- Heimatfreunde „Zicken-Zens“ e. V.
- Volkssolidarität Ortsgruppe Zens
- Jagdgenossenschaft *₁₎
- TSV Grün-Weiß Kleinmühlingen / Zens e. V.

Vereine des Ortsteiles Biere

- FSV "Blau-Weiß Biere 1911" e. V.
- Kegelerverein "Blau-Weiß 90 Biere" e. V.
- Karnevalsclub KCB e. V. Biere
- Angelsportverein "Mittelerbe"
- Kleingartenverein "Erholung" Biere e. V.
- Hundesportverein Biere e. V.
- Rassegeflügelzuchtverein "Gut Zucht" Biere e.V.
- Brieftaubenzuchtverein 09632 e. V.
- Oase e. V. Biere - Verein für missionarische Kinder-, Jugend- und Gemeindearbeit e. V. Biere
- Feuerwehrförderverein e. V. Biere
- Kirchbauverein Biere e. V.
- Förderverein "FVB" e. V. Biere
- Feuerwehr Biere Spielmannszug
- Volkssolidarität e. V. Ortsgruppe Biere
- Bierer Kulturverein 2004 e. V.
- Bürger für Biere e. V. i. G.
- Jagdgenossenschaft Biere *₁₎

Vereine des Ortsteiles Eggersdorf

- TSV "Blau-Weiß 49 Eggersdorf" e. V.
- Frauenchor Eggersdorf
- Angelfreunde "Früh auf" Eggersdorf e. V.
- Rassegeflügelzuchtverein 1936 Eggersdorf
- Reit- und Fahrverein Eggersdorf e. V.
- Schützengilde "Hubertus" Eggersdorf e. V.
- Deutsches Rotes Kreuz
- Kirchbauverein Eggersdorf e. V.
- Kultur- und Heimatverein e. V. Eggersdorf
- Volkssolidarität e. V. OG Eggersdorf
- Seniorenrat Eggersdorf

*₁₎ Körperschaft öffentlichen Rechts

4.3.6. Öffentliche Verwaltung

Der Kern Ort Biere ist Sitz der Einheitsgemeinde Bördeland. Das Rathaus ist die wichtigste öffentliche Einrichtung im Gemeindegebiet. Das Verwaltungsgebäude in der Magdeburger Straße 3 wurde als Einrichtung der öffentlichen Verwaltung im Flächennutzungsplan mit Symbol gekennzeichnet.

4.3.7. Feuerschutz

Die Gemeinde Bördeland unterhält zur Erledigung ihrer Aufgaben auf dem Gebiet des Brandschutzes und der Hilfeleistungen unter Beachtung ihrer territorialen Besonderheiten eine Freiwillige Feuerwehr als öffentliche Einrichtung. Aufgaben der Feuerwehr sind die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben nach Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Bördeland ist eine rechtlich unselbstständige, gemeindliche Einrichtung. Sie führt die Bezeichnung "Freiwillige Feuerwehr Bördeland".

Die Freiwillige Feuerwehr Bördeland besteht aus 7 Ortsfeuerwehren mit zugeordneten Standorten/Löschgruppen wie folgt:

- Ortsfeuerwehr Biere,
- Ortsfeuerwehr Eggersdorf,
- Ortsfeuerwehr Eickendorf,
- Ortsfeuerwehr Großmühligen,
- Ortsfeuerwehr Kleinmühligen,
- Ortsfeuerwehr Welsleben,
- Ortsfeuerwehr Zens

Die Freiwilligen Feuerwehren sind durch einen Verbund der Wehren in der Lage, die Brandsicherheit in allen Ortsteilen zu gewährleisten. Die Standorte der Feuerwehren in der Gemeinde spielen seit einigen Jahren auch eine wichtige soziale und gesellschaftliche Rolle, etwa im Bereich der Jugendarbeit und Ausbildung. Die Standorte der Feuerwehren wurden im FNP mit Symbol gekennzeichnet. Die Gemeinde Bördeland verfügt über eine Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplanung.

Die Ergebnisse sind bei Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich der Löschwasserversorgung.

4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

In der Einheitsgemeinde befinden sich folgende Kirchen:

- in der Ortschaft Zens – St. Stephan,
- in der Ortschaft Großmühligen – St. Petri,
- in der Ortschaft Kleinmühligen – St. Salvator,
- in der Ortschaft Eggersdorf – St. St. Martin,
- in der Ortschaft Welsleben – St. Pankratius,
- in der Ortschaft Biere - St. Andreas,
- und in der Ortschaft Eickendorf - St. Johannes

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Religionsfreiheit entzieht sich die Einordnung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden der kommunalen Planung. Die vorhandenen Kirchen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die o.g. Kirchen stehen gleichzeitig unter Denkmalschutz (siehe hierzu Anhang 1 Baudenkmale).

5. Grünflächen im Siedlungsbereich

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung ist die Versorgung mit ausreichend dimensioniertem, wohnungsnahen Freiraum und die Sicherung der ortsbildprägenden Landschaftselemente. Die Erhaltung und der Schutz von unbebauten Freiräumen im Siedlungsbereich dienen sowohl der Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung der Orte, als auch der Förderung des Naherholungspotenzials im Wohnumfeld. Durch eine Eingrünung und Gliederung der Orte durch Grünbereiche kann erreicht werden:

- die Erhöhung des Naherholungspotenzials und damit die Erhöhung der Wohnqualität, Verbesserung des Stadtklimas,
- die Verbesserung des Klimas durch Luftaustausch,
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten,
- die Trennung des Fuß- und Radverkehrs vom Straßenverkehr und die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs,
- die schnelle fußläufige Erreichbarkeit von Naherholungsbereichen.

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden. Eine besondere klimatische und landschaftsgestalterische Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern bis in die offene Landschaft erstrecken. Uferbereiche von Flüssen sollten von Bebauung frei gehalten werden. Grünbereiche nehmen auch durch Freiräume geprägte Gemeinbedarfseinrichtungen wie Sportplätze, Friedhöfe und Parkanlagen auf oder dienen der kleingärtnerischen Nutzung. Grundlagen für die Darstellung von Grün- und Freiflächen sind die Untersuchungen zum Landschaftsplan sowie Analysen zum Bestand an Kleingärten bzw. Gartenland und Sportflächen.

Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 4 BauGB sind Flächen, die einen eigenständigen Charakter als landschaftliche Freiräume besitzen.

Im Flächennutzungsplan wurden öffentliche und private Grünflächen für folgende Zweckbestimmungen dargestellt:

- Parkanlage (privat und öffentlich), Sportplatz, Dauerkleingärten, Gartenland, Kinderspielplatz, Festplatz und Hundesportplatz.

5.1. Parkanlagen

Im Flächennutzungsplan wurden folgende Parkanlagen dargestellt:

- OT Biere – Friedensstraße (als öffentliche Parkanlage),
- OT Großmühligen – Schlosspark (als private Parkanlage)

Die öffentlichen und privaten Parkanlagen wurden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen dargestellt. Die Parkanlage in Biere wird auch für Feste (maximal 2 mal im Jahr) genutzt.

5.2. Sportplätze

Wie bereits unter Punkt 4.3.3. angeführt werden die überwiegend grüneprägten Sportanlagen als Grünflächen für Sportplätze dargestellt. Innerhalb dieser Sportanlagen befinden sich Sportlerheime. Alle Ortsteile verfügen über vorhandene Sportplätze.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist eine erhebliche flächenhafte Ausdehnung durch neue Sportanlagen nicht erforderlich. Dies schließt nicht aus, dass sportliche Anlagen, insbesondere für spezielle Sportarten, durch private Betreiber im Planungszeitraum errichtet werden. Ein Erfordernis zur Darstellung weiterer Sportflächen ist jedoch nicht gegeben. Die Sportplätze wurden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

5.3. Friedhöfe

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation.

Die Gemeinde Bördeland verfügt in allen 7 Ortsteilen über Friedhöfe.

Die vorhandenen und der Bestattung dienenden Friedhöfe sind nicht ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum.

5.4. Flächen für Dauerkleingärten und Gartenland

Gartenanlagen leisten als Grünflächen einen bedeutenden Beitrag zur Grünversorgung der Gemeinde. Sie ermöglichen darüber hinaus zahlreichen Einwohnern eine Freizeitbeschäftigung, die in meist geringer Entfernung zum Wohnort erfolgen kann, und tragen so zu deren Wohlbefinden bei. Der FNP unterscheidet zwischen Kleingärten und Gärten. Kleingärten unterliegen den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes. Hier ist u.a. festgelegt, dass Kleingärten von Vereinen verwaltet und günstig an Mitglieder verpachtet werden. Diese Kleingärten wurden im F-Plan als Dauerkleingärten dargestellt. Gartenanlagen und teilweise Hausgärten mit und ohne Lauben, die keine Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind, werden im FNP als Gartenland dargestellt.

In der Gemeinde Bördeland wurden in folgenden Ortsteilen Kleingartenanlagen dargestellt:

- OT Welsleben
- OT Kleinmühlungen
- OT Großmühlungen
- und OT Biere

In der Gemeinde Bördeland gibt es eine große Anzahl von sonstigen privaten Grünflächen, diese wurden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt.

5.5. Kinderspielplätze

Um insbesondere junge Familien mit Kindern in der Gemeinde halten zu können, sind familiengerechte Wohnbedingungen erforderlich. Dazu zählt auch eine angemessene Anzahl an niveaureichen Spielplätzen für mehrere Altersgruppen in den Ortsteilen. Damit Kinder ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten spielend entwickeln und ihren natürlichen Bewegungsdrang ausleben können, unterhält die Gemeinde Bördeland insgesamt 6 Spielplätze.

Im Ortsteil Kleinmühlungen ist ein neuer Spielplatz geplant. Künftiges Augenmerk ist neben dem geplanten Spielplatz in Kleinmühlungen, auf die Unterhaltung, Pflege und Aufwertung der vorhandenen Spielplätze zulegen. Dies schließt nicht aus, dass weitere Spielplätze im Planungszeitraum errichtet werden können.

Ein Erfordernis zur Darstellung weiterer Spielplätze ist derzeit jedoch unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung nicht gegeben.

Im FNP wurden die vorhandenen und der geplante öffentliche Spielplatz mit dem Symbol "Spielplatz" gekennzeichnet.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im B-Plangebiet Nr.02/02 „Wohnbau Süd“ Teil A wurde mit dem Symbol „Spielfläche“ gekennzeichnet. In Bezug auf weitere konkrete Festsetzungen wird auf den rechtskräftigen B-Plan verwiesen.

5.6. Festplatz

Im F-Plan wird der vorhandene öffentliche Festplatz im Ortsteil Welsleben zwischen Lindenstraße und Kleingartenanlage mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung soll die Grünfläche für die Festplätze gesichert werden.

5.7. Hundesportplatz

Im Flächennutzungsplan wurde im Ortsteil Welsleben eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Hundesportplatz“, gekennzeichnet.

Bei dem o.g. Platz handelt es sich um eine bestehende Anlage. Mit der Kennzeichnung soll diese Anlage für den Hundesport gesichert werden.

6. Freiraumplanung in der offenen Landschaft

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für die Gemeinde Bördeland liegt ein flächendeckender Landschaftsplan vor, deren Darstellungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung weitestgehend beachtet wurden.

Der Landschaftsplan enthält Maßnahmenempfehlungen inwieweit diese in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden, ist dem **Teil B – Umweltbericht (Kapitel 6)** zu entnehmen.

6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Im Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalts wird die Landschaft des Landes in 5 Großlandschaften gegliedert. Der Planungsraum gehört zur Landschaftseinheit (LE) „Magdeburger Börde“.

Die Landschaft innerhalb des Gemeindegebietes ist in erster Linie geprägt von großen, wenig strukturierten Ackerflächen. Die Magdeburger Börde ist das fruchtbare, Wald lose Umland der Stadt Magdeburg, das sich westlich der Elbe zwischen Ohre und Bode erstreckt. Eine bis zu zwei Meter dicke Lößdecke, mit Schwarzerde überzogen, bedingt die Fruchtbarkeit dieses Landstriches, das besonders durch Weizen- und Zuckerrübenanbau bekannt ist. Durch die Bergbausenkungsgebiete im zentralen bzw. östlichen Bereich des Planungsgebietes, Eggersdorfer Schachteiche und Baasdorfer Teiche, wird das ansonsten sehr monoton wirkende Landschaftsbild aufgelockert und gegliedert.

6.1.2. Klima, Luft

Planungsraum lässt sich großklimatischer zum subkontinentalen Klima Mitteldeutschland zuordnen. Der subkontinentale Charakter mit vergleichsweise langen Vegetationsperioden ist gekennzeichnet durch relativ geringe Niederschläge mit einem Maximum im Sommer sowie relativ warmen Sommertemperaturen und kühlen Wintern. Gleichzeitig nehmen die Niederschläge von West nach Ost ab. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 500 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,6°C. Weitere Aussagen zu Klima und Luft sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 2.3 und 3.4) enthalten**.

6.1.3. Boden und Wasser

Boden

Mit dem Begriff „Boden“ bezeichnet man den obersten Bereich der Erdkruste, der als dynamisches System durch Wechselwirkungen zwischen Klima, Wasser, Vegetation und Tierwelt gekennzeichnet ist. Der Boden reicht von der Erdoberfläche bis zum anstehenden Fest- bzw. Lockergestein. Durch biogene und exogene Prozesse mit Wechselwirkungen zwischen Lockergesteinsbildung (Verwitterung), bodenbildenden Prozessen und Erosionsvorgängen bzw. Bodenumlagerung entsteht ein jeweiliges, typisches Profil.

Der Boden besitzt verschiedene ökologische Funktionen:

- Erzeugung von Natur- und Kulturpflanzen
- Ausbildung von Biotopen verschiedener Art hinsichtlich des Wassergehaltes sowie weiterer bodenbeeinflussender Faktoren und damit Bereitstellung spezieller Lebensräume für die Tierwelt
- Wasserfilterung und -reinigung und damit Beitrag zur Grundwassergüte
- Festlegung von Schadstoffen in Humusverbindungen oder an mineralischen Bodenkörpern
- Aufnahme und Speicherung von Luftinhaltsstoffen

Diese Funktionen werden durch jeden Bodentyp in unterschiedlicher Weise realisiert. Eine differenzierte Bodendecke ist daher zu vielfältigen Funktionsleistungen in der Lage.

Eine Gefährdung der Böden im Allgemeinen wird durch verschiedene Einflüsse verursacht:

- Mechanische Belastung durch Versiegelung und Verdichtung fein erdreicher Böden
- Erosion von Humushorizonten durch Wind und Wasser sowie Humusabbau bei Gleyen und Mooren infolge Entwässerung
- Flächenhafter Eintrag von Eutrophierungsstoffen, Säurebildnern und Schwermetallen sowie von Herbiziden, Pestiziden und Fungiziden
- Kontamination entlang von Verkehrswegen, an Gewerbeanlagen, auf Mülldeponien sowie durch Klärschlamm und ungereinigte Abwässer auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

Weitere Aussagen zum Boden sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 2.1 und 3.2) enthalten**.

Wasser

Grundwasser

Grundwasser wird durch natürliche (Niederschläge) und künstliche Infiltration des Bodens gebildet. Die Höhe der Grundwasserneubildung ist im Wesentlichen abhängig von der Reliefenergie, dem Klima sowie den Bodenverhältnissen. Weitere Aussagen zum Wasser, hier Grundwasser und Oberflächenwasser sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 2.2 und 3.3) enthalten**.

6.2. Begründung der Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen im Außenbereich

6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen neben den in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen, Brachlandflächen und ungenutzten naturnahen Flächen, **Feldgehölze** (keine Waldflächen), Anpflanzungen von A/E- Maßnahmen die länger als 10 Jahre zurückliegen (Anpflanzung ist in Bestand übergegangen) sowie bebaute Flächen im Außenbereich. Ihre differenzierte Betrachtung ist dem Landschaftsplan überlassen. Bei der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft wurden die vorhandenen Streuobstwiesen innerhalb dieser Flächen, aufgrund ihrer Größenordnung und Bedeutung, gesondert mit einem Symbol gekennzeichnet. Flächen für die Landwirtschaft liegen grundsätzlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Zielvorstellungen

Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Grenzertragsböden und naturbelassene Randbereiche sollen je nach Lage aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, gegebenenfalls in Grünflächen, Stilllegungsflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt

werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten/ wertvollen Flächen sollte vermieden werden.

Bestand und Planung

Die Flächen im Bereich der Gemeinde Bördeland werden vorwiegend ackerbaulich genutzt und befinden sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nr. 2 Magdeburger Börde“.

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit. Die besten Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung sind im Bereich der Lößböden. Die durchschnittliche Bodenwertzahl für Acker liegt im Vorbehaltsgebiet bei ca. 75 bis 100 Bodenpunkten. Die Landwirtschaft ist mit ca. 88 % der Gesamtfläche der größte Flächennutzer auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft. Sie prägt somit nicht nur das Landschaftsbild, sondern beeinflusst auch den gesamten Naturhaushalt massiv. Der intensive Ackerbau wird überwiegend auf sehr großen, nicht oder nur geringfügig strukturierten Schlägen betrieben, die maximal eine Größe von 500 ha im Stück erreichen. Schwerpunkte der ausgeräumten Agrarlandschaft bilden die Ackerflächen in der Gemarkung Biere, die Ackerhochfläche um Welsleben und östlich von Eggersdorf.

Der sehr geringe Grünlandanteil des Planungsgebietes (2,4 % entsprechend Quelle Landschaftsplan) konzentriert sich überwiegend auf feuchte Grünlandflächen an Gräben zwischen Zens und Kleinmühlungen sowie dem Sportflugplatz Kleinmühlungen. Die Grünlandflächen unterliegen einer intensiven Bewirtschaftung. Die Landbewirtschaftung ist fast ausschließlich von den äußeren Bedingungen, der EU-Agrarpolitik geprägt. Das spiegeln auch Anbauverhältnisse und Fruchtfolgen wieder, die vom Getreide-, Mais- und Ölsaatenanbau dominiert werden. Zuckerrüben werden entsprechend den Quoten angebaut. Die Gemeinde Bördeland sieht keine größere Siedlungsexpansion (über die bereits genehmigten Bauflächen der rechtswirksamen F-Plänen hinaus) in landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Mit dem neuen F-Plan werden, im Gegenteil, noch nicht bebaute Baulandflächen für eine Nutzung durch die Landwirtschaft zurückentwickelt.

Empfehlungen zur Gestaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, zum Erosionsschutz und zur Nutzung in Niederungsbereichen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, auf den verwiesen wird. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde, seitens des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung, mitgeteilt, dass der Flächennutzungsplan die Bodenordnungsverfahren SLK008 Bördeland und SLK 031 Kleinmühlungen-Zens umfassen. Bedenken, dass es Konflikte mit der gemeindlichen Planung gibt, wurden nicht mitgeteilt.

6.2.2. Flächen für Wald

Allgemeine Zielvorstellungen

Gleichwertig neben der forstwirtschaftlichen Betätigung steht die Förderung der Erholungs- und der ökologischen Schutzfunktion des Waldes. Die Belange der Forstwirtschaft sind mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

Forstwirtschaftliche Ziele sind:

- dass die fachliche Betreuung und Bewirtschaftung der Bereiche Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwirtschaft, Landschaftspflege auf kommunaler Ebene abgestimmt werden
- dass die forstwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich im gegenwärtigen Umfang erhalten bleiben bzw. vermehrt werden sollen
- dass eine Erweiterung auf landwirtschaftlichen Grenzertragsböden in Übereinstimmung mit dem regionalen Entwicklungsplan anzustreben ist
- dass Maßnahmen zur Nutzung und Pflege des Waldbestandes die Erholungsansprüche der ortsansässigen Bevölkerung ausreichend berücksichtigt

- dass historisch wertvolle Betriebsarten, die einen größtmöglichen Bestandsschutz garantieren, weitergeführt werden

Bestand und Planung

Die Forstwirtschaft besitzt im F-Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung. Die Waldfläche beträgt nur **ca. 154 ha**, was einen Anteil von 1,67 % an der Gesamtfläche des Gemeindegebietes entspricht und damit erheblich unter den Durchschnittswerten des Landes Sachsen-Anhalt (23 %) liegt.

Die sehr kleinen Waldbestände verdeutlichen die Waldarmut der Ackerebenen. Der größte Waldbestand befindet sich in der Gemarkung Welsleben.

Aufgrund des geringen Flächenanteils kommt den vorhandenen Waldflächen, eine besonders hohe Bedeutung zu. Die vorhandenen Waldflächen bestehen vorwiegend aus Laubmischwäldern oder Laubwaldreinbeständen (Spitz- und Bergahorn, Pappel). Wälder, die der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen bzw. ihr nahe kommen, sind verschiedene Eichenlaubmischwälder. In geringem Umfang sind auch monotone Kiefernforste (Krähenberg) vorhanden.

Entsprechend dem Landschaftsplan wurden für die Wälder im Gemeindegebiet unter anderem folgende konkrete Entwicklungsziele formuliert:

- Entwicklung von Waldbeständen, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen oder ihr nahe kommen (Trauben-Eichen- Winter-Linden-Hainbuchen-Wald)
- langfristiger Umbau von Pappelforsten in Mischwälder, vorrangig über den Weg der Naturverjüngung bzw. natürlichen Sukzession
- Erhalt bzw. Schaffung abwechslungsreicher Waldstrukturen (naturnahe Waldsäume, Lichtungen, Totholz, Horst- und Höhlenbäume)

Entsprechend den Vorschlägen des Landschaftsplanes zur Aufforstung eines Laubmischwaldes, wurden in den Gemarkungen Zens, Großmühligen und Kleinmühligen geplante Waldflächen von ca. **3,0 ha** dargestellt.

Hinweis: Erstaufforstungen sind gemäß § 9 WaldG LSA genehmigungspflichtig.

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

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 13.05.2015 wurden hinsichtlich des Bergbaus folgende Anregungen aufgenommen:

Im Plangebiet wurde von 1842 bis 1925 auf mehreren Gruben Braunkohle im Tiefbau gewonnen. Dieses sind die Braunkohlentiefbaugruben „Eggersdorf“, „Großmühligen“, „Friederike bei Welsleben“ und „Marie bei Biere“. Entsprechend der Stellungnahme *des Landesamtes für Geologie und Bergwesen* ist auch in der Zukunft über den bergbaulich beanspruchten Bereichen mit negativen Einwirkungen auf die

Tagesoberfläche zu rechnen. Diese können sich in Form von geringen Senkungen der Tagesoberfläche zeigen, aber auch das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, so genannter Tagesbrüche, als Folge des Zurückgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Erfahrungen werden mögliche Tagesbrüche einen Durchmesser von 3 m nicht überschreiten. Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist eine gesonderte Stellungnahme erforderlich.

Die o.g. mitgeteilten Flächen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen, unter denen der Altbergbau umgeht wurden gemäß § 5 Abs. 3 BauGB im F-Plan gekennzeichnet.

Geologie

Lagerstätten und Rohstoffe

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 13.05.2015 wurden hinsichtlich der Lagerstätten und Rohstoffe folgende Anregungen aufgenommen:

Im Planungsgebiet sind oberflächennahe nutzbare Rohstoffe (Sand und Kiessand) verbreitet.

Davon zeugen etliche auflässige Sand- und Kiesgruben im Gemeindegebiet.

In diesen Bereichen erfolgten in der Vergangenheit auch geologische Erkundungsarbeiten, die zur Ausweisung potenziell nutzbarer Kiessandlagerstätten führten.

Aktuell ist das bestätigte Bergbaufeld Alten Rechts Nr. IV-a-f-204/91 „Großmühlingen“, Bodenschatz Kiese und Kiessande innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Das bergbauliche Gewinnungsvorhaben „Kiessandtagebau Großmühlingen“ wurde am 07.06.2000 planfestgestellt und ist bis zum 31.12.2018 befristet. Die Planfeststellung umfasst eine Fläche von ca. 50 ha.

Die Bewilligungsfelder Salzelmen und Schönebeck Ost, die geringfügig in das Plangebiet hinein reichen, wurden ebenfalls zur Information gekennzeichnet. Eine Relevanz für die Flächennutzungsplanung ist hier jedoch entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen nicht gegeben.

Die o.g. mitgeteilten Flächen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen, Flächen der Bergbaufelder sowie des Kiesabbaugebietes, wurden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB im F-Plan nachrichtlich übernommen.

Geotopschutz

Weitere Aussagen zum Geotopschutz sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 3.1 Tabelle 5 Geotope)** enthalten.

6.2.4. Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Flächennutzungsplan können gemäß §5 Abs.2 Nr.7 BauGB „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt werden. Die Gemeinde Bördeland ist geprägt durch ein dichtes Netz an Fließgewässern. Gewässerschutz stellt daher eine wichtige Aufgabe für die Gemeinde Bördeland dar.

Wasserflächen

Fließgewässer

Die oberirdischen Gewässer werden nach dem Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA), hinsichtlich ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung, in zwei Ordnungen unterteilt:

Die Fließgewässer I. Ordnung (entsprechend § 4 WG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fließgewässer der II. Ordnung (entsprechend § 5 WG LSA) sind bisher für den Planungsraum im Landschaftsplan vollständig mit Namensnennung registriert. Im FNP sind nur die in den topografischen Karten aufgenommenen Bäche und Gräben als generalisierte Wasserlinien dargestellt worden. Die **Fließgewässer** des Planungsraumes gehören zum Stromgebiet der Elbe.

Eine Auflistung ist im **Teil B - Umweltbericht** (Kapitel 3.3) enthalten. Sie gibt einen Überblick über einige der bedeutendsten Hauptfließgewässer II. Ordnung, die in der Regel ganzjährig Wasser führen, wobei die einzelnen Zuläufe aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht aufgenommen wurden.

Für die Fließgewässer sind die Gewässerrandstreifen gemäß § 50 WG LSA (alt Gewässerschonstreifen nach §94 WG LSA) zu berücksichtigen. Gewässerrandstreifen sind die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen, die bei Gewässern I. Ordnung eine Breite von 10m und bei Gewässern II. Ordnung eine Breite von 5m, ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers, besitzen. Gewässerrandstreifen sind Pufferzonen zu den benachbarten Nutzungen und sollen das Gewässer vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe schützen und Pflanzen und Tieren als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Lesbarkeit des Planes wurde auf die vollständige Darstellung der Gewässerrandstreifen verzichtet.

Auch wenn bei den Fließgewässern kein Gewässerrandstreifen separat dargestellt ist, ist dieser in jedem Fall bei Planungen am Gewässer bzw. in Gewässernähe zu beachten und von Bebauung freizuhalten.

Stillgewässer

Im Plangebiet gibt es mehrere Stillgewässer. Eine Auflistung ist im **Teil B - Umweltbericht** (Kapitel 3.3) enthalten.

Hinweis: Ausführungen zum Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz Kapitel 6.2.5. und Trinkwasserschutzgebiete erfolgen in gesonderten Kapiteln 6.2.6. .

Für die Gewässer II. Ordnung im Plangebiet sind die Unterhaltungsverbände „Untere Bode“ und „Elb-Aue“ zuständig.

6.2.5. Überschwemmungsgebiete u. Hochwasserschutz

Rechtlicher Rahmen Wasserhaushaltsgesetz

Auf der Bundesebene besteht der rechtliche Rahmen im Hochwasserschutz vor allem aus dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG). Die Vorschriften der §§ 72 bis 81 WHG überführen die bisherigen Vorschriften zum Hochwasserschutz, die u.a. durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 mit den §§ 31a bis 32 in das WHG (alt) eingefügt wurden, in modifizierter Form in das neue WHG. Die dort getroffenen Hochwasserschutzbestimmungen wurden zu einer bundesrechtlichen Vollregelung ausgebaut und setzen zugleich die Vorgaben der Richtlinie 2007/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in das deutsche Recht um. Das Instrument der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, als Maßnahme zum Hochwasserrisikomanagement, wie auch die Pflicht zur vorläufigen Sicherung von ermittelten Überschwemmungsgebieten werden fortgeführt.

Rechtlicher Rahmen Baugesetzbuch

Entsprechend § 1 Abs.6 Nr.12 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, können nach § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Festsetzung von Überschwemmungsgebieten

Die Wasserbehörden setzen nach (neu) § 99 Abs.1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (alt § 96 Abs.1 WG LSA) Überschwemmungsgebiete durch Verordnung fest. Im Planungsraum gibt es **kein** vom Salzlandkreis durch Verordnung **festgesetztes Überschwemmungsgebiet**. Es gibt auch kein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert, im Interesse der gesicherten Trinkwasserversorgung, die zur Gewinnung des Trinkwassers dienenden Gewässer und ihre Einzugsgebiete vor Gefahren, schädlichen Einwirkungen und Verschmutzungen durch die Bevölkerung, Industrie, Verkehr sowie Land- und Forstwirtschaft besonders zu schützen. Die Beschaffenheit des Wasserdargebotes soll so langfristig erhalten und verbessert werden, sowie einem weitgehend naturnahen Zustand entsprechen. Deshalb können auf der Grundlage des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt Wasserschutzgebiete festgesetzt werden. Ein Wasserschutzgebiet soll den gesamten Bereich einer Trinkwassergewinnung oder einer Quelle umfassen. Das Wasserschutzgebiet schützt das Grundwasser nach gesetzlichen Vorgaben.

Im Gemeindegebiet Bördeland befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.

6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz

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

Flächenschutz - Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

"Natura 2000" ist ein europäisches Netz von Schutzgebieten. Darin sind Schutzgebiete zusammengefasst, denen eine Schlüsselrolle bei der Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Ressourcen zukommt. Es umfasst die Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie („FFH-Richtlinie“) und die Schutzgebiete gemäß der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Im Plangebiet befinden sich keine "Natura 2000" Gebiete.

Flächenschutz – Land Sachsen-Anhalt

Naturschutzgebiete (N) nach § 23 BNatSchG

Im Plangebiet liegen **keine** Naturschutzgebiete (NSG).

Landschaftsschutzgebiete (L) nach § 26 BNatSchG

Im Plangebiet liegen **keine** Landschaftsschutzgebiete LSG.

Naturdenkmale (ND) nach § 28 BNatSchG

Naturdenkmale sind Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar (flächenhafte Naturdenkmale), deren Schutz und Erhaltung

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

Bestand

Im Plangebiet befindet sich das Flächennaturdenkmale „Kirchberg“ – Kleinmühlungen.

Geotope im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich ein Geotop „2 Findlinge bei Kleinmühlungen.“

Geotope an sich besitzen **keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus**. Sie können allerdings als Naturdenkmal ausgewiesen werden, wenn sie die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. Das oben aufgeführte Geotop wurde nicht von der Unteren Naturschutzbehörde unter Schutz gestellt.

Weitere Aussagen zum Geotopschutz sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 3.1 Tabelle 5 Geotope) enthalten**.

Das bestehende Flächennaturdenkmal wurde in den Flächennutzungsplan als (ND) nachrichtlich übernommen.

Das Geotop „2 Findlinge bei Kleinmühlungen“ wurde in der Textkarte 1 zur Information dargestellt.

Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist.

Bestand

- Geschützter Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Bördeland (Beschluss Gemeinderat vom 11.02.2010)
Die Inhalte der Baumschutzsatzung können nicht im F-Plan dargestellt werden, sind jedoch in den nachgeordneten Planungen zu beachten.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG

Gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Biotopen führen können, verboten. In **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 3.1)** werden die besonders geschützten Biotop zusammenfassend aufgeführt, die standortbedingt im Plangebiet vorkommen können.

Der Pflegeschnitt von Gehölzen in der Zeit vom 1. September bis 15. März ist zulässig. Ausnahmen können auf Antrag in Abhängigkeit vom jahreszeitlich bedingten Entwicklungszustand der Pflanzen durch die Naturschutzbehörde genehmigt werden.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotop im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt.

Auf die Aufnahme eines Vermerkes zur Übernahme geschützter Biotop im F-Plan wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- Wie bereits vorstehend angeführt, werden geschützte Biotop nicht durch Verordnung festgesetzt. Sie sind damit keine Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen – hier naturschutzrechtlichen – Regelungen im Sinne des §5 Abs.4 BauGB festgesetzt sind. Sie können damit nicht nachrichtlich übernommen, sondern allenfalls vermerkt werden.
- Ein Vermerk der bekannten geschützten Biotop ist nicht sinnvoll, da sich bei Bürgern im Umkehrschluss die Annahme verfestigen kann, dass außerhalb der gekennzeichneten Standorte keine geschützten Biotop zu finden sind. Dies wäre ein Trugschluss, da die Kartierung geschützter Biotop bisher nur sehr lückenhaft erfolgte und das Verzeichnis keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann.

Auf Antrag kann die Naturschutzbehörde auch Ausnahmen vom Verbot einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops zulassen. Dazu muss jedoch gesichert sein, dass durch geeignete Maßnahmen die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes wieder ausgeglichen werden können bzw. die Ausnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.

Eine Biotoptypkartierung, der gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope, liegt beim Salzlandkreis vor. Die Darstellung der Biotope erfolgt nur informativ in der Textkarte 1 zum F-Plan, jedoch nicht im F-Plan. **Ausgenommen hiervon ist der Biotopkomplex „Baasdorfer Teiche“.** Aufgrund seiner ökologischen Bedeutung erfolgt seine Darstellung in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans. Innerhalb eines Bergbausenkungsbereiches hat sich hier ein Konglomerat aus Gewässer-, Gewässerand-, Feucht-, Gehölz- und Grünlandbiotopen entwickelt, die durch verschiedene Kompensationsmaßnahmen noch erweitert wurden. Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung erfährt das Gebiet zudem durch die Ansiedlung einiger bemerkenswerter Tierarten, zu denen u.a. Große Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan und Schwarzmilan gehören.

Weitere Aussagen sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 3.1) enthalten.**

6.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können im FNP Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Eine umfassende fachliche Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgte im Landschaftsplan der Gemeinde Bördeland. Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Berücksichtigung ökologischer Belange für die Flächennutzungsplanung. Wesentliche Inhalte des Landschaftsplanes wurden in den FNP bzw. in den Umweltbericht übernommen. Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im F-Plan werden Flächen, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten erforderlich werden können, dargestellt. **Des Weiteren wurden weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als in Aussicht genommene Planung gemäß § 5 Abs. 4 BauGB vermerkt. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen des Flurbereinigungsverfahrens Kleinmühligen-Zens, SLK 031.** Diese sind das Ergebnis der Voruntersuchungen im Bereich Elbe-Saale-Winkel, es handelt sich dabei um Erosionsschutzmaßnahmen, die gleichzeitig als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die im Verfahren auszubauenden Wege fungieren. Die Neugestaltungsgrundsätze wurden 2014 aufgestellt, diese bilden die Grundlage für die Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 Flurbereinigungsgesetz. Dieser befindet sich derzeit in der Aufstellung. Mit Fortschreibung dieser Planung sind weitere detaillierte Untersuchungen zu den Erosionsschutzmaßnahmen erforderlich. Hierdurch können sich Veränderungen dieser Maßnahmen ergeben und dementsprechend von den vermerkten Maßnahmen im F-Plan abweichen. Die im F-Plan vermerkten Flächen für die o.g. Maßnahmen betragen entsprechend Umweltbericht Tabelle 47 **ca. 3,15 ha** und sind keine Kompensationsflächen für die Baugebietsneuausweisungen.

Die Baugebietsneuausweisung (geplante Bauflächen) beträgt **26,5 ha** dem gegenüber wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von ca. **35,96 ha** dargestellt. Im Einzelfall ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umfang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Da das Ausmaß der Eingriffe im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht umfassend bekannt ist (vgl. auch Umweltbericht), wird auf eine direkte Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den erwarteten Eingriffsflächen verzichtet.

Die Flächenausweisung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt **ca. 39,1 ha**.

Die Darstellungen der Flächen/ Maßnahmen im Einzelnen sind im Teil B - Umweltbericht (Kapitel 6.2.) zu entnehmen.

7. Flächenbilanz

Flächenbilanz zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bördeland

Art der Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt im FNP in ha
- Wohnbaufläche	111,7	8,2	119,9
- Gemischte Baufläche	216,6	0,0	216,6
- Gewerbliche Baufläche	54,2	18,3	72,50
- Sonderbaufläche	297,4	0,0	297,4
- Fläche für Gemeinbedarf	0,9	0,0	0,9
Bauflächen gesamt	680,8	26,50	707,3
- Grünflächen	128,6	-0,9	127,7
- Flächen für überörtlichen Verkehr einschl. Bahn	102,3	0,0	102,3
- Flächen für den Luftverkehr	5,1	0,0	5,1
- Flächen für Wald (1)	151,1	3,0	154,1
- Wasserflächen	34,7	0,0	34,7
- Flächen für Landwirtschaft inkl. Flächen für Streuobstwiesen (1)	8.115,7	-28,9	8.087,8
Gesamtfläche	9.218,0		9.218,0
Gesamtfläche	9.218		9.218
<i>davon Flächen für die Land- und Forstwirtschaft gesamt (1)</i>	8.266,8	-25,9	8.240,9
<i>davon Überlagerung von Flächen für:</i>			
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			ca. 39,1

8. Hinweise von Behörden

Die nachstehenden Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem nachgelagerten Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweis entsprechend Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH vom 13.04.2015

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Der Freileitungsschutzstreifen der 380-kV-Freileitungen beträgt ca. 35 m beidseitig der Trassenachse, für den in den Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestehen und hierdurch ein grundsätzliches Bauverbot begründet ist. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern.

Im Freileitungsschutzstreifen wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z. B. Büro, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Wir weisen Sie darauf hin, dass durch den Leitungsbetrieb Lärmimmissionen möglich sind und dass geplante oder die Ausweisung von reinen Wohngebieten nicht in Nähe unserer Hochspannungsfreileitungen anzuordnen sind, wir empfehlen einen Mindestabstand von 160 m. Alle Maßnahmen im Bereich unseres Anlagenbestandes sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission, Regionalzentrum West unter Angabe der Reg.-Nr. N226/1/2015 einzureichen.

Hinweis entsprechend Stellungnahme der Avacon AG Oschersleben vom 22.01.2016

Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitungen unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir, gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon, eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten von Avacon zu veranlassen.

Hinweis entsprechend Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 20.04.2015

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen werden wir detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der GDMcom vom 13.04.2015

Bezug nehmend auf Ihre o. g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass sich im angefragten Bereich Anlagen der ONTRAS befinden.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	103	900	10 m
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	103.06	600	8 m
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	103.06.01	300	6 m
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	103.10	600	8 m
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	103.10.01	600	8 m
ONTRAS	FGL ⁽¹⁾	113	800	10 m
ONTRAS	FGL ⁽¹⁾	113.02	200	4 m
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	113.04	800	10 m
ONTRAS	FGL ⁽¹⁾	102	750	10 m
ONTRAS	FGL ⁽¹⁾	67	500	8 m
ONTRAS	Steuerkabel (Stk) ⁽¹⁾	0509		1 m
ONTRAS	Stk ⁽¹⁾	0712		1 m
ONTRAS	Kabelschutzrohranlage (KSR) ⁽¹⁾ mit einliegendem Steuerkabel (Stk) u. LWL Kabel/n der GasLINE	0509 GL103001, GL503004		1 m

ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) ⁽¹⁾ mit Kabel/Anodenfeld	LAF 103.00/09		1 m/4 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) ⁽¹⁾ mit Kabel/Anodenfeld	LAF 113.00/07		1 m/4 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) ⁽¹⁾ mit Kabel/Anodenfeld	LAF 102.00/07		1 m/4 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) ⁽¹⁾ mit Kabel/Anodenfeld	LAF 103.00/10 stillgelegt		1 m/4 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) ⁽¹⁾ mit Kabel/Anodenfeld	LAF 103.00/24		1 m/4 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) ⁽¹⁾ mit Kabel/Anodenfeld	LAF 113.00/06		1 m/4 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) ⁽¹⁾ mit Kabel/Anodenfeld	LAF 067.00/03		1 m/4 m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage (KSA) ⁽¹⁾ mit Kabel/Anodenfeld	LAF 102.00/06 stillgelegt		1 m/4 m
GasLINE	Kabelschutzrohranlage (8xKSR) ⁽¹⁾ mit einliegenden LWL-Kabel/n	GL802001		2 m ⁽²⁾
ONTRAS	Sonstiges ⁽¹⁾ : Mess-/Hinweissäule/n (SMK/SPf), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), Armaturengruppe/n (S) mit Ausbläser (A), Glöthe-NKP, Gleichrichterschrank, (Kabel-)Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Marker (M)			
GasLINE	Sonstiges ⁽¹⁾ : (Kabel-)Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Marker (M)			

⁽¹⁾ nachfolgend als Anlage/n bezeichnet

⁽²⁾ bzw. befindet sich im Schutzstreifen der FGL 102

- Anhand der uns zur Stellungnahme eingereichten Planunterlage/n ergeben sich im Bereich der Anlage/n keine Nutzungsänderungen. Wir bestätigen den Vorentwurf.
- Sofern Änderungen im Bereich von 100 m beiderseits der Anlage/n vorgenommen werden, ist die GDMcom zur erneuten Stellungnahme aufzufordern.
- In den gekennzeichneten Gebieten der Ortsteile Kleinmühligen und Eggersdorf befinden sich keine Anlagen der ONTRAS/GasLINE und der VGS.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der TWM Trinkwasserversorgung Magdeburg vom 27.05.2015

Der Verlauf der Leitungstrasse DN 300 in den Übersichtskarten ist als nachrichtliche Darstellung zu betrachten. (Diesem Hinweis ist die Gemeinde nachgekommen.) Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist in Abhängigkeit von der Nennweite ein entsprechender Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten.

Für die betreffende Rohrleitungstrasse wird eine Schutzstreifenbreite von 6 m (3 m beidseitig der Rohrachse) angegeben. Um eine Beeinträchtigung der Trinkwasserleitung auszuschließen, ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Erfordern Zwangspunkte geringere Abstände der Pflanzstandorte zur Trinkwasserleitung, ist bei einem Abstand bis 2,50 m zur Rohrleitung in Abstimmung mit der TWM zu prüfen, ob bei Einsatz entsprechender Schutzmaßnahmen eine Zustimmung erfolgen kann. Abstände unter 2,50 m zur Rohrleitung sind nicht zulässig.

Wir bitten jedoch, den Schutzstreifen möglichst einzuhalten und nur in Ausnahmefällen zu unterschreiten.

Wir weisen darauf hin, dass die Trinkwasserhauptleitung einschließlich der Nebenanlagen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz Bestandsschutz hat.

Die TWM hat ihre Leitungsrechte durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert.

Bezüglich der örtlichen Lage der Trinkwasserleitung wenden Sie sich, falls erforderlich, bitte an den zuständigen Meister Herrn Schickedantz (Tel. 039246 237 oder 0151 147 45 441).

Die genaue Lage der Leitung muss im Bedarfsfall durch Suchschachtungen ermittelt werden. Bei der Planung und Durchführung des o.g. Vorhabens sind die Technischen Regeln, DIN-Vorschriften und das DVGW-Regelwerk, speziell die Arbeitsblätter W 400-1 und GW 315, einzuhalten.

Über die Lage der örtlichen Versorgungsanlagen informieren Sie sich bitte bei dem Wasserversorgungszweckverband Schönebeck, Feldstraße 1a in 39240 Calbe/S. .

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Salzlandkreises vom 05.02.2016

Hier: Kampfmittelverdachtsflächen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich Kampfmittelverdachtsflächen anhand der vorliegenden Belastungskarte 2014 geprüft. Im Ergebnis dessen habe ich festgestellt, dass sich mehrere kampfmittelbelastete Flächen in allen Ortsteilen der Gemeinde befinden. Die genaue Untersuchung sollte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in notwendigen Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben erfolgen. Die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung. Aus diesem Grund können bei späteren Anfragen abweichende Aussagen getroffen werden. Grundsätzlich gelten die Vorschriften der KampfM-GAV.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Salzlandkreises vom 31.05.2016

Hier: geplante Wohnbaufläche OT Biere, ehemalige Gartenanlage

Grundsätzlich bieten sich brach gefallende Kleingartenanlagen unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Infrastruktur als potentielle Wohnbauflächen an. Diese über Jahre brach gefallenden Flächen stellen für den Naturschutz wertvolle Flächen dar, in denen zahlreiche, auch bedrohte Arten ein Refugium finden.

Diese Tatsache kann bei der erforderlichen Aufstellung von Bebauungsplänen hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und der erforderlichen Eingriffsregelung ein bedeutendes Gewicht annehmen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 02.02.2016

Konkret wurde aus hydrogeologischer Sicht auf folgendes hingewiesen:

„In der Begründung zum Planentwurf werden keine Festlegungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers getroffen. Gemäß dem Umweltbericht ist das saubere Niederschlagswasser vorzugsweise zu versickern.

Im Plangebiet bestehen wie beschrieben wechselhafte geologisch-hydrogeologische Bedingungen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden und ggf einen Ausnahmeantrag bei der Unteren Wasserbehörde begründet stellen zu können, ist deshalb zu empfehlen, vorab - ggf im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.“

Die Umsetzung der Empfehlungen sollte im Rahmen der für die Bauobjekte erforderlichen Bebauungspläne standortkonkret erfolgen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 19.01.2016, obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)

1. Im Flächennutzungsplan im östlichen Teil von Kleinmühlungen als Wohngebiet geplante Fläche liegt
2. ca. 1 km von Sonderlandeplatz Kleinmühlungen entfernt. Zudem befindet sie sich im An- und Abflugsektor. Bei den Wohngebäuden muss eine Höhe gewählt werden, die den Flugbetrieb nicht beeinträchtigt
3. Beim Flugbetrieb entsteht Fluglärm, der in 1 km Entfernung relativ gut zu hören ist. Das soll bei der Planung des Wohngebiets berücksichtigt werden

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation LSA vom 13.01.2016

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Lage-, Höhen- und Schwerefestpunkte der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Diese Festpunkte sind nach LVermGeo LSA, § 5 gesetzlich geschützt. Sollte im Rahmen konkreter Maßnahmen die Gefährdung der Punkte absehbar werden, bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Erdgas Mittelsachsen GmbH vom 07.01.2016

Da unsere vorhandenen überörtlichen Erdgasleitungen im Plan enthalten sind, gehen wir davon aus, dass der Fortbestand dieser Anlagen bei allen Planungen berücksichtigt wird. Im Bereich des geplanten Windparks an der L 65, südöstlich des Ortes Eggersdorf ist die Erdgas Hochdruckleitung H10 DN 300St vorhanden. Bei der Planung der Standorte der einzelnen Windkraftanlagen müssen die in den DVGW Vorschriften geforderten Mindestabstände zu dieser Leitung eingehalten werden. Bitte stimmen Sie dies rechtzeitig vor Baubeginn mit unserem Hochdrucknetzmeister, Herrn Marc Landgräbe ab, er steht Ihnen dafür unter Tel. 0151 110 412 39 gern zur Verfügung.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 04.02.2016

Hier: Bebauungsplan Nr. 05 "Gewerbegebiet II, 1.BA (Autohof).

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 05 "Gewerbegebiet II, 1.BA, Ortsteil Welsleben wurde von Seiten der Stadt Schönebeck (Elbe) am 25.01.2015 zugestimmt. Im Zuge möglicher Planänderungen auf der Grundlage der Vorhabenplanung bitte ich um frühzeitige Information und um ein gemeinsames konstruktives Abstimmungsverfahren. Der für beide Kommunen wichtige Anschlussknoten Schönebeck würde infolge dieses Projektes sicher einer technischen Überarbeitung bedürfen, um seine Leistungsfähigkeit angepasst zu optimieren.

Anhang 1

Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale

Teil A: Baudenkmale

Teil B: archäologische Kulturdenkmale

Anhang 2

Rückentwicklung und Neuausweisung von Bauflächen

**(von bisher dargestellten Bauflächen in den wirk-
samen F-Plänen)**