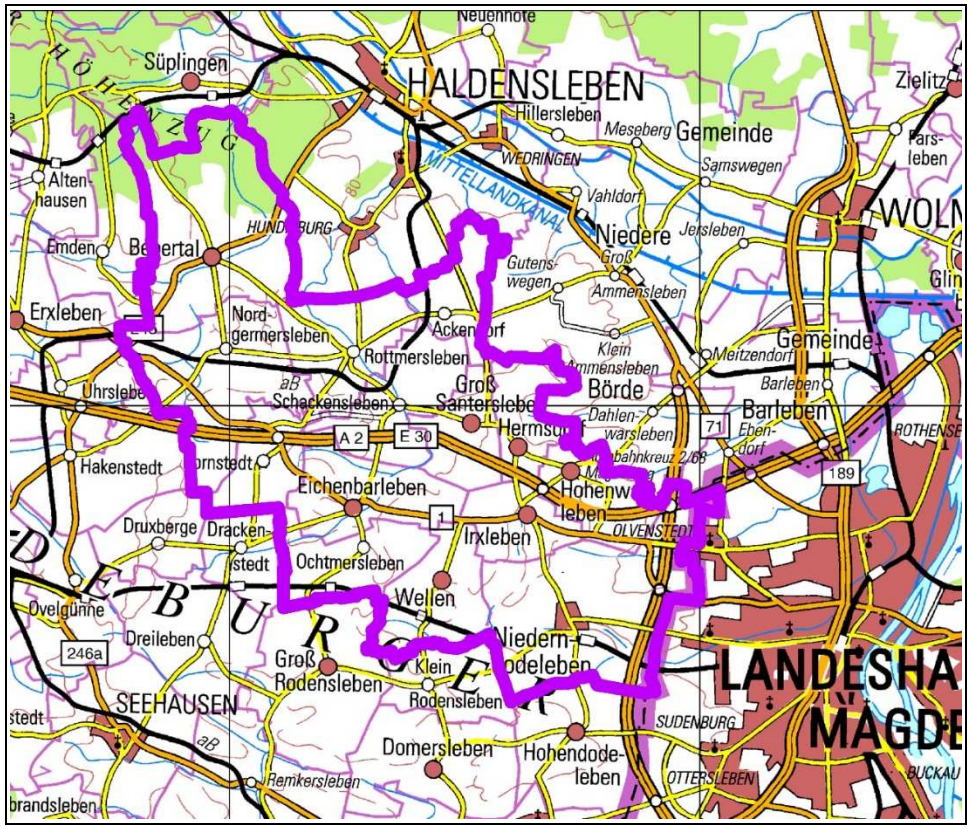
Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde

mit den Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santersleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben, Schackensleben und Wellen

2.Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Abschrift Urschrift



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

SACHSEN-ANHALT Ministerium für Infrastruktur und Digitales #moderndenken

gefördert durch das Land Sachsen-Anhalt im Rahmen des Förderprogrammes Sachsen-Anhalt REGIO

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
BEGRÜNDUNG - TEIL A		
1.	PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE	3
1.1.	Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2.	Rechtsgrundlagen	6
1.3.	Plangrundlage	6
1.4.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.5.	Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Hohe Börde	19
2.	GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	20
2.1.	Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Hohe Börde	20
2.2.	Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen	30
2.3.	Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen	36
2.4.	Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen	45
2.5.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	56
2.6.	Redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage der nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne und von planfestgestellten oder neu hergestellten Leitungen	56
3.	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	57
3.1.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	57
3.2.	Hauptversorgungsleitungen	58
3.3.	Belange der Geologie und des Bergbaus	62
3.4.	Belange der Archäologie und Denkmalpflege	63
3.5.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	64
3.6.	Belange der Landwirtschaft	65
3.7.	Belange der planfestgestellten Kompensationsflächen des Bundes	65
3.8.	Belange der Landesvermessung	66
4.	PRIVATE BELANGE	66
5.	ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	66
6.	VERFAHREN	66
6.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit	66
6.2.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	67
7.	FLÄCHENBILANZ	69

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE

1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte 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.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 2012 bis 2014 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.11.2014 trat der Flächennutzungsplan in Kraft.
Seit dem Inkrafttreten wurden folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt:

- 1.Änderung vom 23.07.2022 Sonderbaufläche Pferdepension Alte Ziegelei Bebertal
- 3.Änderung vom 11.09.2024 Windenergieanlagen Hohe Börde Süd-Ost

Im Verfahren befinden sich die Änderungen:

- 4.Änderung Vorentwurf Windenergieanlagen Hohe Börde Süd-West
- 5.Änderung Veröffentlichung 2.Entwurf Windenergieanlagen Nord
- 6.Änderung Veröffentlichung 2.Entwurf Windenergieanlagen Hermsdorf, Groß Santersleben
- 7.Änderung Veröffentlichung 2.Entwurf Windenergieanlagen Hohe Börde Mitte
- 8.Änderung Vorentwurf Windenergieanlagen Hohenwarsleben
- 10.Änderung Aufstellungsbeschluss Windpark Werners Mühle
- 11.Änderung Aufstellungsbeschluss Batteriespeicher

Die vorstehenden Änderungen betreffen überwiegend den Sachverhalt der Darstellung von Gebieten für Windenergieanlagen und einen Batteriespeicher. Die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Teilinhalt einer Pferdepension. Hinsichtlich der Gewerbe- und Wohnbauflächen wurde der Flächennutzungsplan seit der Aufstellung im Jahr 2014 nicht geändert. Der Planungshorizont für den Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung war das Jahr 2025. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebiete für Wohnen und Gewerbe sind weitgehend umgesetzt oder in Umsetzung.

Im Rahmen der Corona-Pandemie wurde deutlich, dass die derzeit verfolgte Strategie einer "just in time" Produktion Grenzen hat und keine hinreichende Resilienz gegenüber der sich verändernden weltpolitischen Lage aufweist. In der Folge ist trotz erhöhter Kosten eine Lagerhaltung wieder nachgefragt, die ungestörte Produktionsabläufe in den Betrieben sichert. Mit der Firma Logistik Hövelmann verfügt die Gemeinde über einen wichtigen Dienstleister in diesem Segment, der einen wesentlichen Ausbau seiner Kapazitäten am Standort plant. Weiterhin verfügt die Gemeinde über einen hervorragenden Anschluss an die überregionalen Datenverbundleitungen. Dies führt dazu, dass Daten- und Rechenzentren verstärkt einen Standort in der Gemeinde nachfragen.

Im Jahr 2023 hat die Gemeinde Hohe Börde ein gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen aufgestellt. Aufgrund der hochwertigen Bördeböden fast im gesamten Gemeindegebiet favorisiert es Dachanlagen und die Nutzung großflächiger Stellplatzanlagen zur Nutzung von Photovoltaik. In einem zweiten Schritt wurden die im Gemeindegebiet vorhandenen und geeigneten Konversionsflächen untersucht. Der dritte Schritt umfasst die Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb des Abstandsbereiches von 200 Meter entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen. Auch wenn die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Abstandsbereich von 200 Meter von der Autobahn privilegiert sind, obliegen sie der Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung. Aufgrund der vorhandenen hochwertigen Bördeböden ist es Ziel der Gemeinde, die Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den privilegierten Bereichen auf Standorte zu konzentrieren, die mit dem Landschaftsbild verträglich sind. Ein weiteres Ziel ist die Kombination von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit Lärmschutzanlagen für die hochbelasteten Ortschaften.

Allgemeine Planungsziele der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Anpassung der Bauflächendarstellungen an den demografischen Wandel, die Sicherung einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie die Berücksichtigung der Förderung der erneuerbaren Energien durch die Darstellung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Der Aufstellungsbeschluss zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.02.2021 gefasst.

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde sollen im vorliegenden Verfahren geändert werden:

- Änderungsbereich 1 Darstellung einer Wohnbaufläche im Nordwesten der Ortslage Ackendorf an der Dorfstraße
- Änderungsbereich 2 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Waldsiedlung in Bebertal
- Änderungsbereich 3 Darstellung einer Wohnbaufläche zwischen Dönstedt und Alvensleben südlich der Friedensstraße in Bebertal
- Änderungsbereich 4 Darstellung einer Wohnbaufläche im Osten der Ortslage Bornstedt
- Änderungsbereich 5 Darstellung einer Wohnbaufläche im Norden der Ortslage Eichenbarleben zur Erweiterung des Wohngebietes Neue Straße
- Änderungsbereich 6 Darstellung einer Wohnbaufläche an der nördlichen Gutensweger Straße in Hermsdorf
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Abendstraße in Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 8 entfällt
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Karl-Marx-Straße in Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 10 Darstellung einer Wohnbaufläche westlich der Niederndodeleber Straße (1.Bauabschnitt) in Irxleben
- Änderungsbereich 11 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der Kleingartenanlage südlich des Menndorfer Weges in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 12 entfällt
- Änderungsbereich 13 Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Ringstraße (teilweise gemischte Bauflächen einschließlich des Standortes der Agro-Bördegrün) in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 14 Darstellung einer Wohnbaufläche östlich des Olvenstedter Weges in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 15 Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche südlich des Gartenweges in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 16 Darstellung einer Wohnbaufläche zur Ergänzung des Wohngebietes Süd II in Niederndodeleben
- Änderungsbereich 17 entfällt
- Änderungsbereich 18 Darstellung einer Wohnbaufläche zur Ergänzung des Wohngebietes Am Sportplatz in Ochtmersleben
- Änderungsbereich 19 entfällt
- Änderungsbereich 20 Erweiterung der gemischten Baufläche Am Sportplatz in Schackensleben
- Änderungsbereich 21 Darstellung einer Wohnbaufläche östlich Am Sportplatz auf dem bisherigen Bolzplatz in Schackensleben
- Änderungsbereich 22 Darstellung einer Wohnbaufläche auf der ehemaligen Kleingartenanlage am Irxleber Weg in Wellen
- Änderungsbereich 23 entfällt
- Änderungsbereich 24 Darstellung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Industriegebietes Hermsdorf auf die Gemarkung Groß Santersleben
- Änderungsbereich 25 Darstellung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Autohofes Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 26 Darstellung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes Schackensleben
- Änderungsbereich 27 Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Gewerbeanbindungsstraße Irxleben-Nord

- Änderungsbereich 28 Rücknahme der geplanten Gewerbegebietsentwicklung im Osten der Ortschaft Bebertal
- Änderungsbereich 29 Darstellung einer gemischten Baufläche nördlich der Friedensstraße in Bebertal für die Einordnung eines Nahversorgungsmarktes zur örtlichen Versorgung
- Änderungsbereich 30 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Osten der Ortschaft Eichenbarleben westlich des Ochtmersleber Weges
- Änderungsbereich 31 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der Fläche der ehemaligen Ziegelei, Ziegeleiweg in Hohenwarsleben südlich der Bundesstraße B1
- Änderungsbereich 32 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf den Flächen zwischen den Geflügelställen an der Burgstraße in Bebertal
- Änderungsbereich 33 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der landwirtschaftlichen Betriebsstätte an der Schackensleber Straße nördlich von Eichenbarleben
- Änderungsbereich 34 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte an der Lüneburger Heerstraße nördlich von Groß Santersleben
- Änderungsbereich 35 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen nördlich des Hermsdorfer Weges auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte in Wellen
- Änderungsbereich 36 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Nordrand von Nordgermersleben
- Änderungsbereich 37 entfällt
- Änderungsbereich 38 entfällt
- Änderungsbereich 39 entfällt
- Änderungsbereich 40 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich des Autobahnkreuzes Magdeburg im 200 Meter Abstandsbereich zur Autobahn
- Änderungsbereich 41 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich des Autobahnkreuzes Magdeburg entlang der Bundesautobahn A2 im 200 Meter Abstandsbereich zur Autobahn
- Änderungsbereich 42 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen westlich im 200 Meter Abstandsbereich der Bundesautobahn A14 südlich der Querung der Bundesstraße B1 und nördlich der Querung der Landesstraße L49 Diesdorf-Niederndodeleben
- Änderungsbereich 43 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich im Abstandsbereich von 200 Meter der Bundesautobahn A14 südlich der Querung der Bundesstraße B1 und nördlich der Querung der Landesstraße L49 Diesdorf-Niederndodeleben
- Änderungsbereich 44 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich im Abstandsbereich von 200 Meter der Bundesautobahn A14 südlich der Querung der L49 Diesdorf-Niederndodeleben
- Änderungsbereich 45 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Tundersleben nördlich der Bundesautobahn A2 südlich und südwestlich von Tundersleben
- Änderungsbereich 46 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Groß Santersleben nördlich der Bundesautobahn A2 südwestlich von Groß Santersleben
- Änderungsbereich 47 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Groß Santersleben nördlich der Bundesautobahn A2 südöstlich von Groß Santersleben

- Änderungsbereich 48 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Hohenwarsleben nördlich der Bundesautobahn A2 südlich von Hohenwarsleben
- Änderungsbereich 49 Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Bedingung der Errichtung von Lärmschutz zwischen der Bundesautobahn A2 und Irxleben südlich der Bundesautobahn A2 nordöstlich von Irxleben
- Änderungsbereich 50 entfällt
- Änderungsbereich 51 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Schrote
- Änderungsbereich 52 Sondergebiet Tierhaltung in der Ortschaft Ackendorf

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

1.2. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes 22.12.2025 (BGBl. I. Nr.348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes 12.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2025 (GVBl. LSA S.834).

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

1.3. Plangrundlage

Die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter wurden auf den aktuellen Stand 2020-2023 aktualisiert. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Gemeinde im Rahmen des Geodatenleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6007867/2011 erteilt.

1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Für die Gemeinde Hohe Börde gelten zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

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

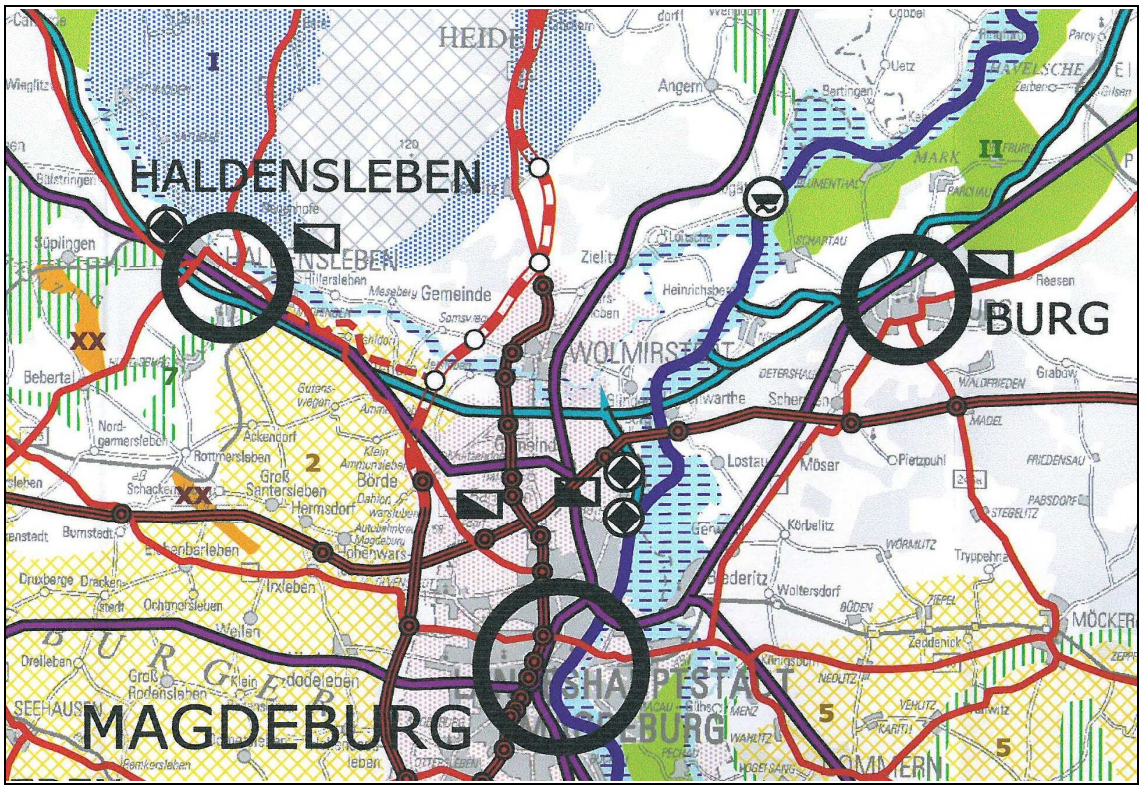


Abbildung Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

- sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024. Der Plan setzt die zentralen Orte und ihre Abgrenzung fest. Dies betrifft die Ortschaft Irxleben. Weiterhin setzt der Plan die zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen Hermsdorf - Hohenwarsleben - Irxleben als Schwerpunktstandort für Gewerbe und Industrie am zentralen Ort Irxleben fest.
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.2025. Der Regionale Entwicklungsplan klammert die Sachverhalte aus, die im vorstehenden sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" und im nachfolgenden sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Region Magdeburg" geregelt werden.
- Der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Region Magdeburg" befindet sich in Aufstellung. Ein 1.Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 beschlossen. Er lag bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

- Zurzeit ist ein neuer Landesentwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Landesregierung vom 02.09.2025 wurde der 2.Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

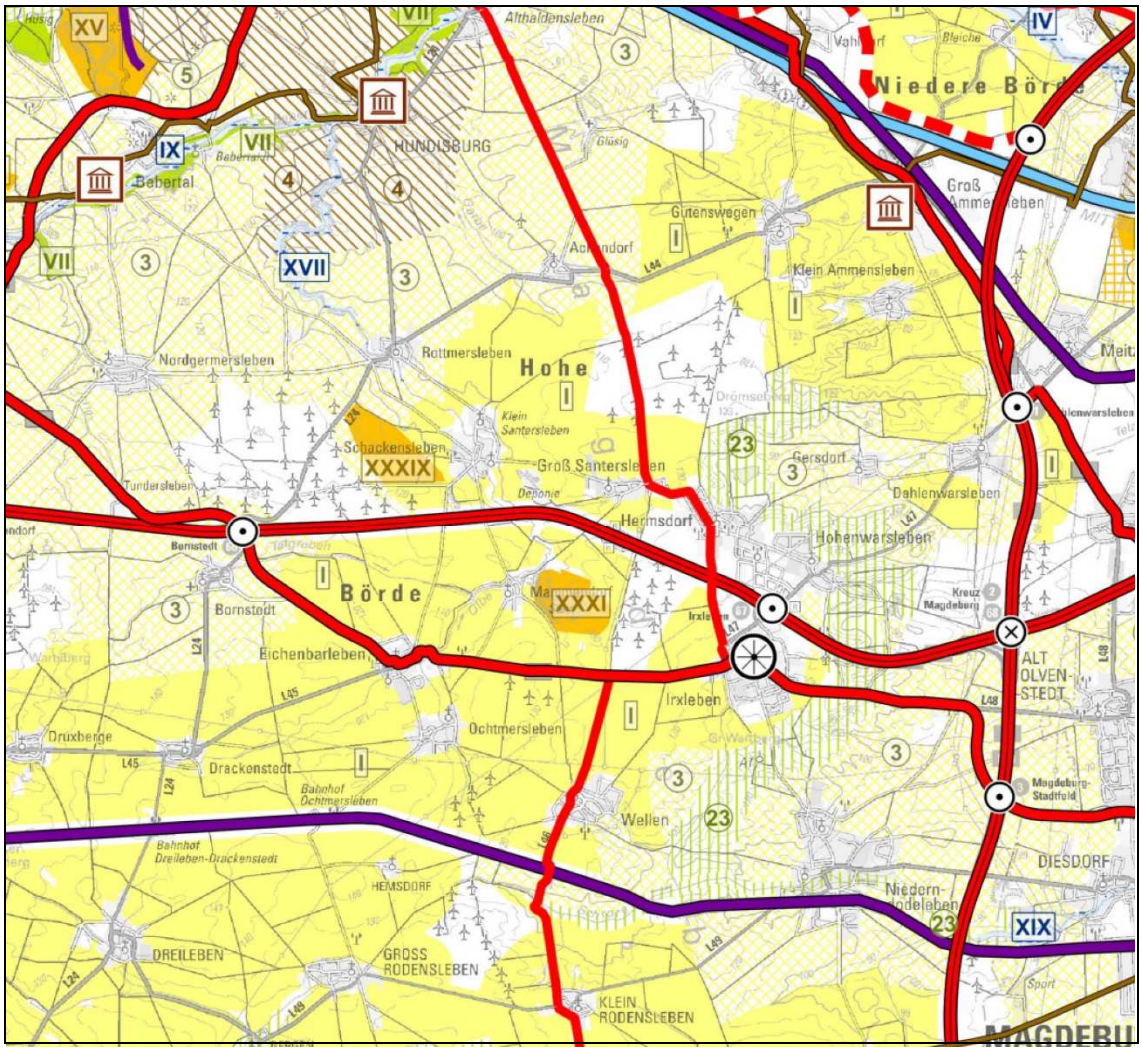


Abbildung Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2025 der Region Magdeburg

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

Grundlegende Ziele für die Planungsregion Magdeburg sind gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan:

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

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

Ländlicher Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Gemeindegebiet der Gemeinde Hohe Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet. Der 2.Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes ordnet die Hohe Börde dem erweiterten Stadt-Umland-Raum Magdeburg zu.

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Hohe Börde setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes um, indem:

- gewerbliche Standorte im Gemeindegebiet räumlich konzentriert im Bereich Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben vorgesehen werden,
- die geplante Siedlungsentwicklung mit den regionalen Planungen des ÖPNV abgestimmt ist, wesentlicher Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der Gemeinde ist Niederndodeleben, dass mit dem schienengebundenen Nahverkehr gut zu erreichen ist,
- die Freiräume um die Landeshauptstadt Magdeburg im Bestand nicht verringert, sondern erhalten bleiben,
- der Schwerpunktbereich für Gewerbe und Versorgung in Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben durch fünf Buslinien und den zentralen Umsteigepunkt in Irxleben sehr gut mit dem ÖPNV an die Landeshauptstadt Magdeburg und untereinander vernetzt sind.

Der Regionale Entwicklungsplan 2025 ordnet den, den Verdichtungsraum umgebenden Raum dem ländlichen Typ 1 zu, zu dem die Gemeinde Hohe Börde mit Ausnahme der Ortschaft Bebertal gehört. Er legt für den ländlichen Raum Typ 1 fest:

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

Die Ortschaft Bebertal gehört dem ländlichen Raum Typ 3b an. Dies sind Bereiche mit Potenzialen für die Land- und Forstwirtschaft und / oder Potenzialen für Tourismus in der Planungsregion Magdeburg, die besondere landschaftliche Schönheit, Sehenswürdigkeiten oder Eigenarten aufweisen. Die Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur zielgruppengenau gefördert werden.

Entwicklungsachsen

Die Gemeinde Hohe Börde befindet sich an der Entwicklungsachse Berlin - Magdeburg - Hannover, die von europäischer Bedeutung ist. Für die Gemeinde Hohe Börde ist in Bezug auf die Entwicklungsachse folgendes Ziel relevant:

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

Die Gemeinde Hohe Börde setzt dieses Ziel der Raumordnung um, in dem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung unmittelbar an den grundzentralen Standort Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben anknüpft. Hierdurch wird das Ziel einer punktuellen Konzentration der Siedlungsentwicklung am zentralörtlichen Standort umgesetzt.

zentralörtliche Gliederung

Im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" ist die Ortschaft Irxleben als Grundzentrum und die gewerblichen Bauflächen im Raum Hermsdorf/Hohenwarsleben/Irxleben als gewerbliche Bauflächen am zentralen Ort festgelegt. Die Gemeinde Hohe Börde strebt eine Einstufung des gesamten zentralen Siedlungsbereiches Hermsdorf-Hohenwarsleben-Irxleben als Grundzentrum an.

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

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

Ziel Z 39: "*Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen unter Zugrundelegung folgender Kriterien festzulegen:*
- *Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, soll in der Regel über mindestens 3000 Einwohner verfügen.*
- *Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9000 Einwohner umfassen.*
- *Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten Pkw-Fahrzeit zu gewährleisten.*

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

Die Abgrenzung des zentralen Ortes Irxleben ist nicht im Einvernehmen mit der Gemeinde Hohe Börde erfolgt. Gemäß Urteil der OVG Sachsen-Anhalt ist sie trotzdem wirksam.

Im 2.Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes wird die Mindesteinwohnerzahl auf 2.000 Einwohner und die Größe des Einzugsbereiches auf 5.000 Einwohner für Grundzentren reduziert. Eine einvernehmliche Abgrenzung ist nicht mehr erforderlich.

Weiterhin sind folgende Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes 2010 für die grundzentrale Entwicklung von besonderer Bedeutung:

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

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

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

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

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*

zu entwickeln."

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

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

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

Trotz fehlender Voraussetzungen (Mindesteinwohnerzahl) wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" der Ortsteil Irxleben als Grundzentrum festgelegt.

Abgrenzung des grundzentralen Siedlungsbereiches von Irxleben

Der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 16.04.2024 grenzt den grundzentralen Siedlungsbereich Irxleben eng ein. Mit dieser Abgrenzung bestehen Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Abgrenzung gewährleistet weder eine bedarfsgerechte Entwicklung der Ortslage Irxleben nach den Kriterien des Eigenbedarfes noch die Erfüllung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums innerhalb der Abgrenzung. Da der in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsplan eine einvernehmliche Abgrenzung des zentralen Ortes nicht mehr fordert, wurde den Abweichungen kein erhebliches Gewicht beigemessen. Weiterhin handelt es sich bei dem Wohnbauentwicklungsgebiet in Irxleben um eine Eigenentwicklung, die auch außerhalb des abgegrenzten zentralörtlichen Bereiches zulässig sind. In der Erweiterung der Ortslage Irxleben über den abgegrenzten Bereich hinaus wird daher kein Zielkonflikt erkannt.

Gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort

mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Gemäß dem sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 (Festlegungskarte 2.3.8.) wurden die zusammenhängenden Gewerbeflächen Hermsdorf-Hohenwarsleben-Irxleben als "Schwerpunktstandort für Gewerbe und Industrie am zentralen Ort Irxleben" durch die Regionale Planungsgemeinschaft festgelegt. Dieser Schwerpunktstandort für Gewerbe und Industrie am zentralen Ort soll durch die Erweiterungen in den Änderungsbereichen 24, 25 und 27 fortentwickelt werden. Der Änderungsbereich 24 wird ausschließlich von Westen von der Straße Am Knühl von Hermsdorf aus erschlossen. Er hat mit der Ortschaft Groß Santersleben keinen Kontakt - außer der Lage in der Gemarkung Groß Santersleben. Die Änderungsbereiche sind somit den Entwicklungen des zentralen Ortes im Gemeindegebiet zu zuordnen. Alle Flächen sind ohne Querung von Ortschaften von der Anschlussstelle Irxleben der Bundesautobahn A2 zu erreichen. Sie entsprechen darüber hinaus dem Kriterium des Zieles 5.1.2-6 2. Satz 2, das auch Ansiedlungen außerhalb zentraler Orte ermöglicht.

Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung

Gemäß den Zielen 59 und 60 des Landesentwicklungsplanes 2010 haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Bei den neu dargestellten gewerblichen Bauflächen handelt es sich um Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete, die Vorrang vor anderen Nutzungen haben.

Vorrangstandorte

In Ergänzung des Landesentwicklungsplanes 2010 wurden im Regionalen Entwicklungsplan 2025 regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege festgesetzt.

Ziel Z 6.2.6-3 "Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt."

Als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege wurde Bebertal im Regionalen Entwicklungsplan 2025 festgelegt. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt dies mit dem kulturellen Schwerpunktstandort Veltheimsburg Bebertal. Die Förderung von Kultur und Denkmalpflege am Standort Bebertal entspricht den Zielen der Gemeinde Hohe Börde.

Schutz des Freiraums

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

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

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

a) Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft
Im Gemeindegebiet befinden sich Teile des Vorranggebietes Nr.XIX Flechtinger Höhenzug. Diese Bereiche sind von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Der Regionale Entwicklungsplan 2025 sieht ergänzend dazu das Bebertal als Vorranggebiet VII vor. Das Bebertal ist von den vorliegenden Änderungsbereichen nicht unmittelbar betroffen. Der Änderungsbereich 3 befindet sich in räumlicher Nähe zum geplanten Vorranggebiet. Durch eine Rücknahme des Umfanges der Wohngebietsausweisung gegenüber dem Vorentwurf werden mögliche Konflikte minimiert. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

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

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

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

Im Regionalen Entwicklungsplan 2025 sind als Vorbehaltsflächen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zusätzlich festgelegt:

"…
23. Hohe Börde …
…"

Diese betrifft den Änderungsbereich 9 im Südosten der Ortschaft Hohenwarsleben und den Änderungsbereich 51 (Schroteaue). Der Änderungsbereich 9 befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Hohe Börde. Er grenzt an dieses an. Die Entwicklung als Wohnbaufläche ist für die Deckung des örtlichen Bedarfes erforderlich. Wesentliche Vernetzungsflächen des ökologischen Verbundsystems sind nicht betroffen. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Einordnung von Eingrünungen zu berücksichtigen. Der Änderungsbereich 51 dient der Umsetzung des Grundsatzes der Raumordnung.

b) Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

c) Landwirtschaft

Im Landesentwicklungsplan sind im Plangebiet großflächig in den Ortschaften Ackendorf, Eichenbarleben, Groß Santersleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Ochtmersleben, Schackensleben und Wellen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf den derzeit ackerbaulich genutzten Standorten als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Nr.2 Magdeburger Börde festgelegt, aus denen der Regionale Entwicklungsplan 2025 teilweise Vorranggebiete für die Landwirtschaft entwickeln.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Die Vorranggebiete des Regionalen Entwicklungsplanes 2025 umfassen die ackerbaulich genutzten Flächen der Gemarkungen Eichenbarleben, Groß Santersleben, Hermsdorf (teilweise) Irxleben (teilweise), Ochtmersleben, Schackensleben (teilweise) und Wellen (teilweise westlich um die Ortslage). Ausgenommen von der Vorrangnutzung sind die Ortslagen und deren engere

Umgebung sowie die Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung. Die ortsnahen Flächen wurden bis auf einzelne konkrete Entwicklungsflächen nicht mehr ausgenommen.

Der Landesentwicklungsplan legt fest:

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

Diese Festsetzung lässt wenige Spielräume offen.

Die noch beim 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes 2025 bestehenden Konflikte in den Änderungsbereichen 5, 10,18, 24 und 27 wurden im Rahmen der Bearbeitung des inzwischen in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplanes 2025 weitgehend ausgeräumt. Die Flächen wurden mit Ausnahme der Anbindungsstraße des Änderungsbereiches 24 an die Bundesstraße B1 von den Vorrangfestsetzungen ausgenommen. Die Anbindungsstraße wurde jedoch nicht als Zielkonflikt eingestuft. Ein Konflikt mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft besteht somit für diese Flächen nicht mehr. Darüber hinaus befindet sich im Vorranggebiet der Änderungsbereich 33. Er umfasst eine brachgefallene Teilfläche einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist nicht möglich. Die Darstellung beeinträchtigt den Vorrang für die Landwirtschaft somit nicht.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Im Landesentwicklungsplan ist der gesamte Ostteil des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Dies umfasst die Gemarkungen Niederndodeleben (westlich der Bundesautobahn A 14), Irxleben, Hohenwarsleben, Hermsdorf, Groß Santersleben, Schackensleben, Wellen, Eichenbarleben und Ochtmersleben.
Der Regionale Entwicklungsplan 2025 legt davon die Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest, die nicht als Vorranggebiete für Landwirtschaft präzisiert oder als Flächen der Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung oder als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt wurden.
Weiterhin wurden die landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkungen Ackendorf, Bebertal südlich der Beber, Bornstedt und Rottmersleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Grundlage für diese Festlegung ist allgemein die Hochwertigkeit des landwirtschaftlichen Bodens in der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde.

Der Landesentwicklungsplan legt hierfür fest:

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

Die vorgesehenen baulichen Entwicklungen der Änderungsbereiche 1, 4, 13, 16, 28, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 und 52 greifen in Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft des Regionalen Entwicklungsplanes 2025 ein. Dieser ist als Konkretisierung des Landesentwicklungsplanes einzustufen und somit hinsichtlich der Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete das maßgebliche Plandokument. Hierbei handelt es sich bei den Änderungsbereichen 1, 4, 13 und 16 um Wohngebiete. Die Flächen der Wohngebiete in den Änderungsbereichen 5, 10 und 18 wurden als Weißflächen aus den Vorranggebieten für die Landwirtschaft ausgegrenzt. Dennoch ist auch bei diesen Flächen der Belang der Landwirtschaft mit erhöhtem Gewicht einzustellen. Die Gemeinde Hohe Börde hat zunächst alle Innenentwicklungspotentiale geprüft. Mit einer Leerstandsquote von 4,7% für Wohnungen hat die Gemeinde eine der geringsten Leerstandsquoten in Sachsen-Anhalt. Neben der allgemeinen Fluktuationsreserve umfasst sie nur Wohnungen, die aufgrund anstehender Baumaßnahmen leergezogen wurden oder für die ein zwischenzeitlicher Leerstand bei Verkauf oder beabsichtigter Selbstnutzung der Gebäude ansteht. Entwicklungsreserven sind aus dem Bestand nur in einem für die Eigenentwicklung unzureichenden Umfang verfügbar. Ebenso verhält es sich mit innerörtlichen Bauplätzen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bördedörfer aufgrund der guten Böden traditionell dicht bebaut sind. Durch das Programm "Jung sucht Alt" konnte die Gemeinde wesentliche Erfolge bei der Reaktivierung der innerörtlichen Bausubstanz erzielen. Innerörtlich stehen daher keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung, so dass die Gemeinde zur bedarfsgerechten

Bereitstellung von Bauflächen gezwungen ist, in landwirtschaftliche Flächen einzugreifen. Bestehende Möglichkeiten zur Nutzung brachliegender Kleingartenflächen in Niederndodeleben (Menndorfer Weg) und Wellen (Irxleber Straße) werden vorrangig genutzt. Ebenso wurden vorzugsweise die Bauflächen auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen in Hermsdorf (nördlich Gutensweger Straße) ausgewiesen. In einem nächsten Schritt erfolgte die Prüfung von landwirtschaftlichen Splitterflächen wie zum Beispiel in Bebertal (zwischen Dönstedt und Alvensleben), in Eichenbarleben (Nord), in Hohenwarsleben (südlich der Karl-Marx-Straße) und in Niederndodeleben (südlich Gartenweg / Erweiterung Wohngebiet Süd II) Trotzdem sind Eingriffe für Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Nutzflächen nicht vermeidbar. Der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnflächen wird der Vorrang eingeräumt.

Die gewerblichen Bauflächen der Änderungsbereiche 24 und 27 wurden von den Vorranggebieten ausgenommen und als Weißflächen dargestellt. Dies stellt auch eine räumliche Konkretisierung der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft des Landesentwicklungsplanes in Bezug auf diese beiden Teilflächen dar. Auch für diese Flächen sind die Belange der Landwirtschaft angemessen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lieferkettenprobleme während der Corona-Pandemie und der Entwicklung des Welthandels beabsichtigt die Bundesregierung eine deutliche Steigerung der Resilienz der heimischen Wirtschaft durch eine Bevorratung von Gütern, die für eine laufende Produktion von besonderer Bedeutung sind. Dieser Aufgabe hat sich im Gemeindegebiet die Firma Hövelmann zur Aufgabe gemacht, die in den vergangenen Jahren ihre Lagerkapazitäten am Standort im Industriegebiet Hermsdorf vervierfacht hat. Die letzten Hallen sind gerade fertiggestellt. Damit sind die Flächenreserven im Industriegebiet Hermsdorf erschöpft. Die Firma Hövelmann hat weitere Ausbauerfordernisse gegenüber der Gemeinde Hohe Börde vorgetragen. Die nach Abschluss der derzeitigen Bauphase vorhandenen Kapazitäten reichen in keiner Weise aus. Die Firma geht von einer erforderlichen Verdreifachung der Kapazitäten des Ausbauzustandes nach Abschluss der derzeitigen Bauphase bis zum Jahr 2035 am Standort Hermsdorf/Irxleben aus. Hierzu ist eine Erweiterung des bestehenden Standortes im Industriegebiet nördlich der Autobahn im Änderungsbereich 24 auf die Flächen westlich des derzeitigen Betriebsgeländes im Umfang von 24 Hektar vorgesehen. Die Erschließung erfolgt direkt vom bestehenden Grundstück der Firma aus.

Die Flächen nördlich der geplanten Erweiterung der Firma Hövelmann hat sich ein Projektentwickler für ein Datencenter gesichert. Die Erweiterung des Industriegebietes im Änderungsbereich 24 weist eine standörtliche Besonderheit auf. An dieser Stelle kreuzen sich Hauptachsen des Glasfasernetzes in Deutschland. Die Hauptachsen des Glasfasernetzes in Deutschland wurden in den vergangenen Jahrzehnten in Mitteldeutschland überwiegend durch die Nutzung vorhandenen Kabelrohranlagen der Gasline hergestellt. Die vorhandenen, ursprünglich für Kupferkabel ausgelegten Kabelrohranlagen, standen nach der Umstellung auf Glasfaser und der damit erfolgten deutlichen Reduktion des Umfangs der Kabel für die Nutzung Dritter zur Verfügung. Diese folgen bis auf die Solotrasse Berlin - Hannover im wesentlichen vorhandenen Ferngasleitungen. Eine Nord-Süd Hauptverbindung verläuft im Abschnitt von Salzwedel bis Mitteldeutschland entlang der Ferngasleitung FGL 103 der ONTRAS Gastransport GmbH. Diese kreuzt sich mit der Solotrasse Berlin - Hannover der Gasline unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A2 an der Westgrenze des Industriegebietes Hermsdorf. Ein Projektentwickler beabsichtigt hier ein Datenverarbeitungszentrum anzusiedeln, das einen Anschluss an diese beiden Hauptleitungen des Glasfasernetzes benötigt und hierzu einen Flächenbedarf von ca. 20 Hektar angemeldet hat. Mit dem Datencentrum sollen zunächst ca. 140 bis 150 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Das Unternehmen hat hierzu Flächen vom Land Sachsen-Anhalt erworben. Die Gemeinde Hohe Börde unterstützt die Absicht, hier ein Datenverarbeitungszentrum anzusiedeln. Die Fläche stellt ebenfalls eine Erweiterung des im sachlichen Teilplan festgesetzten bestehenden Schwerpunktstandortes für Gewerbe und Industrie am zentralen Ort Irxleben dar. Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Straße von Osten von Hermsdorf von der Straße Am Knühl, die bis zur Grenze des Erweiterungsgebietes im Änderungsbereich 24 bereits als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr.4 Hermsdorf festgesetzt, bisher jedoch nur teilweise ausgebaut ist.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat eingeschätzt, dass das Datencenter / Rechenzentrum nicht dem grundzentralen Bedarf am Standort zu zuordnen ist. Im 2.Entwurf des

Landesentwicklungsplanes wird in dem in Aufstellung befindlichen Ziel Z 5.1.2-6 festgelegt, dass Flächen für Industrie und Gewerbe, die den Bedarf der Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe übersteigen, auf die zentralen Orte sowie in den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu konzentrieren sind. Ausnahmen sind an Standorten mit nachweislicher Anbindung an eine Bundesautobahn ohne Ortsdurchfahrt oder an einen anderen überregionalen Verkehrsträger oder bei einer nachweislich bestehenden Standortbindung an das übergeordnete Energieversorgungsnetz auf Grundlage konkreter Planungen für Investitionsvorhaben zulässig. Als konkrete vorhabenbezogene Planung in Sinne der raumordnerischen Ausnahmeregelung gilt eine verbindliche städtebauliche Festsetzung. Für das überörtlich bedeutsame Datencenter / Rechenzentrum in der Gemeinde Hohe Börde kann von dieser Ausnahme aufgrund der Anbindung an die Bundesautobahn A2 ohne Ortsdurchfahrt sowie der nachweislichen Standortbindung an das übergeordnete Energieversorgungsnetz Gebrauch gemacht werden. Daher wurde eine Vereinbarkeit der Teilfläche des Änderungsbereiches 24 "Datencenter / Rechenzentrum" auf der Grundlage der Ausnahmeregelung festgestellt, wenn im Flächennutzungsplan eine konkrete Darstellung als gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung "Datencenter / Rechenzentrum" erfolgt. Diese Zweckbestimmung wurde im Flächennutzungsplan eingetragen.

Mit der Ansiedlung des Datencenters und des geplanten Repowerings der Windenergieanlagen in den Eignungsgebieten Irxleben und Gutenswegen/Hermsdorf entsteht das Erfordernis ein neues Umspannwerk an der 380 kV Freileitung Wolmirstedt-Klostermansfeld zu errichten. Weiterhin ist die Errichtung eines Batteriespeichers erforderlich. Für diese Nutzungen werden weitere 10 Hektar Fläche benötigt. Für die vorstehenden Nutzungen und den allgemeinen Bedarf ist eine gewerbliche Entwicklung nördlich von Irxleben vorgesehen. Die Entwicklung der Gewerbeflächen an diesem Standort verfolgt zusätzlich das Ziel, die verkehrliche Erschließung zu verbessern. Die Ortsumgehung der Bundesstraße B1 wurde bisher nicht in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes 2030 aufgenommen. Die Gemeinde Hohe Börde strebt an, den Durchgangsverkehr durch Irxleben soweit möglich über die Gewerbestraße und westlich von Irxleben über eine neue Gewerbeanbindungsstraße zu führen. Diese zur Entlastung der verkehrlichen Situation für diesen Zweck benötigte Fläche ist im abschließend beschlossenen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes im Abschnitt zwischen der Kreisstraße K1163 und der Bundesstraße B1 noch als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Da es sich nur um einen linearen Eingriff handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass dies mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar ist.

d) Forstwirtschaft

Im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde sind keine Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft, für die Erstaufforstung oder für die Wiederbewaldung festgelegt.

e) Rohstoffgewinnung

Die Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung

"…

IX.	*Bebertal*	*(Werk- und Dekostein)*
XV.	*Dönstedt-Eiche*	*(Hartgestein)*
XXXI.	*Mammendorf*	*(Hartgestein)*
XXXIX.	*Schackensleben*	*(Hartgestein)*

…"

sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.
Die Fläche XXXIX. Schackensleben (Hartgestein) wurde nicht im Einvernehmen mit der Gemeinde Hohe Börde festgelegt.
Die Änderungsbereiche 2, 29 und 32 befinden sich innerhalb des im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung Nr.XX Flechtinger Höhenzug. Dieses Vorranggebiet wurde im Regionalen Entwicklungsplan konkretisiert. Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb dieser in der Konkretisierung festgelegten Vorranggebiete.

f) Wassergewinnung

Im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde sind weder Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung festgelegt.

g) Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

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

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Der Regionale Entwicklungsplan 2025 legt im Gemeindegebiet der Hohen Börde die Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

"…
4. Flechtinger Höhenzug
…"

fest. Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Flechtinger Höhenzug umfasst Flächen nordwestlich von Bebertal. Die Flächen eignen sich für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Der Flächennutzungsplan sieht in diesen Bereich keine Änderungen vor.

Eignungsgebiete

Neben den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden in den Regionalen Entwicklungsplänen Eignungsgebiete festgesetzt. Eignungsgebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden. Eignungsgebiete sind nach außen hin endgültig abgewogen.
Vorranggebiete oder Eignungsgebiete für Windenergieanlagen sind derzeit nicht wirksam festgelegt.
Der 1.Entwurf des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Region Magdeburg" sieht in der Gemeinde Hohe Börde die Eignungsgebiete:

X Ebendorf (Teile in der Gemarkung Niederndodeleben)
XIX Gutenswegen/Hermsdorf
XXI Hohendodeleben (Teile in der Gemarkung Niederndodeleben)
XXII Hohenwarsleben
XXIII Irxleben
XXXI Nordgermersleben
XIIIL Wellen

vor. Die Hohe Börde gehört damit zu den Gebieten mit der größten Dichte an Eignungsgebieten für Windenergie. Mit den Eignungsgebieten sind durch die Planänderungen keine Konflikte zu erwarten.

Verkehr

Als Grundsatz der Raumordnung wurde im Landesentwicklungsplan /10/ formuliert:

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

Schienennetz:

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

Ziel Z 73: "*Die Einbindung der Oberzentren in das Personenfernverkehrsnetz ist zu gewährleisten. Zur Verbindung der Oberzentren mit Landeshauptstädten und Metropolregionen ist die Bedienung folgender Streckenrelationen vordringlich:*

- ...
- *Magdeburg - Braunschweig - Hannover - (Bremen/Ruhrgebiet-Rheinland)*
- ..."

Die Strecke Magdeburg - Braunschweig - Hannover verläuft im Süden der Hohen Börde. Der Abschnitt ist bereits zweigleisig und elektrifiziert ausgebaut. Sie ist von den Änderungen nicht betroffen.

Straßennetz:

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

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

Für den weiteren Bedarf wurden durch das Land Sachsen- Anhalt die Ortsumgehungen der Bundesstraße B1 um Irxleben und Eichenbarleben angemeldet. Diese wurden nicht in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. In der Ortschaft Irxleben bestehen durch den Straßenverkehr gesundheitsschädliche Beurteilungspegel, so dass eine hohe Dringlichkeit für den Bau einer Ortsumgehung gegeben ist. Gemäß der Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde soll die Ortsumgehung Irxleben zunächst über die Gewerbestraße führen. Westlich von Irxleben ist eine Errichtung der Ortsumgehung im Zusammenhang mit einem neuen Gewerbegebiet als Gewerbeanbindungsstraße (Gemeindestraße) geplant, die dann zur Bundesstraße B1 umgewidmet werden soll. Um den Verkehr tatsächlich über die neue Straße zu leiten, ist eine Unterbrechung der Führung der alten Bundesstraße B1 erforderlich.

Landesstraßen sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

<u>Photovoltaik-Freiflächenanlagen</u>

Der Landesentwicklungsplan 2010 enthält folgende Ziele und Grundsätze zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen:

Ziel Z 103: *"Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern."*

Dieses Ziel wird durch die vorliegende Planung verfolgt.

Grundsatz G 75: *"Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen."*
Begründung: "Eine moderne, leistungsfähige und umweltschonende Energieversorgung bildet die Grundlage für die Wirtschaft und zur Sicherung der Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Die Energieversorgung in Sachsen-Anhalt wird auch künftig auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix und zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen. Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 bis 2020 am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Aufgrund der unverantwortbaren Risiken sollen in Sachsen-Anhalt keine Atomkraftwerke errichtet und betrieben werden. Ein stärkeres

Augenmerk auf kleinere Kraftwerke auf der Basis regenerativer Energien kann im Einzelfall einen wichtigen Beitrag zur Stabilität der Stromversorgung auf lokaler Ebene leisten."

Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Ziel Z 115: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor Ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf*
- *das Landschaftsbild,*
- *den Naturhaushalt und*
- *die baubedingte Störung des Bodenhaushalts*

zu prüfen."

Diese Prüfung erfolgte im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes für Photovoltaik- Freiflächenanlagen.
Auf Grundlage der im gesamträumlichen Konzept gewählten Kriterien, die zunächst eine Prüfung aller Konversionsstandorte umfassen und danach die Lage an einer Autobahn oder einem zweispurigen Schienenweg im Abstandsbereich von 200 Meter berücksichtigen, wurden überwiegend Standorte gewählt, die hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft als vorbelastet und technisch überprägt einzustufen sind. Hierdurch wird das Kriterium des Eingriffes in das Landschaftsbild allgemein und flächendeckend geprüft.
Durch das Kriterium der Nutzung von Konversionsstandorten im gesamträumlichen Konzept wird das Kriterium Störung des Bodenhaushaltes des Landesentwicklungsplanes berücksichtigt.
Die Berücksichtigung der Wirkungen auf den Naturhaushalt erfolgt durch die Rücksichtnahme auf Vorranggebiete für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Insofern wurden im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes die Kriterien des Landesentwicklungsplanes einer allgemeinen Prüfung unterzogen.

Grundsatz G 84: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden."*

Dies wurde geprüft. Die hierfür geeigneten Flächen wurden als Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt.

Grundsatz G 85: *"Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden."*

Dieser Grundsatz basiert auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes 2010 bestehenden Absichten zum Umfang des Ausbaus der erneuerbaren Energien. Der derzeit durch den Bundesgesetzgeber angestrebte Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf 200 Gigawatt im Jahr 2030 lässt sich allein auf Konversionsflächen nicht erreichen. Die Leistung von bestehenden Photovoltaikanlagen im Jahr 2020 betrug 53,8 Gigawatt. Jährlich muss ein Zubau von ca. 15.000 MW erfolgen. Hierzu müssen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Gemäß § 2 des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) 2021 liegt die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie der dazu gehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Bis zum Erreichen einer nahezu treibhausneutralen Stromerzeugung im Bundesgebiet sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Dieser Belang ist daher in der Lage, die aus dem Grundsatz 85 resultierenden Belange der Raumordnung zu überwiegen.
Der Regionale Entwicklungsplan übernimmt im Wesentlichen diese Kriterien ohne eigene Ergänzungen.

1.5. Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Hohe Börde

Für das Gemeindegebiet der Hohen Börde liegen folgende Landschaftspläne vor:

- Landschaftsplan Bornstedt (IVW 2003)
- Landschaftsplan Eichenbarleben, Hohenwarsleben (Schube und Westhus 1993)

- Landschaftsplan Hermsdorf (Schube und Westhus 1991)
- Landschaftsplan Irxleben, Niederndodeleben (Funke 1995)
- Landschaftsplan Rottmersleben (Schube und Westhus 1999)
- Landschaftsplan Schackensleben (Schube und Westhus 1999)

Für 8 der insgesamt 14 Ortschaften liegen Landschaftspläne vor. Für die Ortschaften Ackendorf, Bebertal, Groß Santersleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben und Wellen liegen keine Landschaftspläne vor. Die vorliegenden Landschaftspläne weisen einen unterschiedlichen Planungsstand auf. Die nach 1997 erarbeiteten Pläne basieren auf den für die Altkreise Wolmirstedt und Haldensleben erarbeiteten Landschaftsrahmenplänen. Die vor 1997 erarbeiteten Landschaftspläne weisen daher nur eine eingeschränkte Eignung für die landschaftsplanerische Zielplanung auf. Ergänzend zu den Landschaftsplänen wird zur Beurteilung der Ziele der Landschaftsplanung auf die Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis" (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, April 2002) abgestellt.
Die hierin dokumentierten Ziele wurden im Flächennutzungsplan weitgehend umgesetzt, insbesondere die Heranziehung der Gewässer zur Vernetzung von Biotopen und die Entwicklung von Trittsteinbiotopen am Hochbörderand. Es wird angestrebt. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft möglichst im Randbereich der Gewässer zur Unterstützung der vernetzenden Funktionen anzuordnen. Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass der Flächennutzungsplan ein städtebaulicher Plan ist, dessen dargestellter Maßnahmenumfang sich am Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen für städtebauliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft orientieren soll. Da der Umfang der Baugebietsdarstellungen gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen deutlich zurückgenommen wurde und nur wenige Eingriffe durch Baugebietsdarstellungen vorgesehen sind, ist der Umfang von Kompensationsmaßnahmen deutlich geringer. Nicht alle Ziele des ökologischen Verbundsystems sind daher im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt umsetzbar. Da gerade im Westteil der Gemeinde kaum Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind und die Flurneuordnung dort bereits weitgehend abgeschlossen ist, ist eine Umsetzbarkeit der Entwicklung von Grünlandflächen entlang des Gewässers Röthegraben zwischen dem Brumbyer Bach und Tundersleben nicht erkennbar. Auf dessen Darstellung wurde daher verzichtet. Ansonsten wurden die Ziele der Landschaftspläne weitgehend in den Flächennutzungsplan übernommen. Ein überwiegender Teil der in den Landschaftsplänen vorgesehenen Maßnahmen wurde bereits als Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau der Bundesautobahn A 2, den Neubau der Bundesautobahn A 14 und für die Windenergieanlagen umgesetzt.
Ergänzend wird auf die Landschaftspläne als eigene planerische Dokumente verwiesen.

2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Hohe Börde

Die Prognose zur notwendigen Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Hohe Börde des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2014 endet mit dem Jahr 2025. Die überwiegende Zahl der bis zum Jahr 2025 vorgesehenen Wohnbauentwicklungsflächen wurde umgesetzt. Weitere Baugebiete werden derzeit erschlossen.
Die Prognose des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes orientierte sich an der Haushaltsentwicklung des Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes und an der Bautätigkeit im Referenzzeitraum der Jahre 2006 bis 2012. Aufgrund des Planungshorizontes bis zum Jahr 2025 ist eine Fortschreibung des Wohnbauflächenbedarfes erforderlich, die den Zeitraum bis 2035 umfassen soll. Für die Prognose des zukünftigen Bedarfes an Wohnbauflächen ist zunächst die Einwohnerentwicklung und die Entwicklung der Haushalte maßgebend. Hierfür liegen als Plangrundlagen drei Entwicklungsprognosen vor, die unterschiedliche Ansätze verfolgen.
Es liegen folgende Prognosen vor: die 8.regionalisierte Bevölkerungsprognose, die Bevölkerungsprognose des Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung und die durch das Institut für Regionalwirtschaft GmbH (CIMA) erarbeitete Einwohnerprognose unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung von INTEL (nachfolgend als INTEL-Studie bezeichnet). Die INTEL-Studie berücksichtigt die Aspekte der geplanten Ansiedlung des Unternehmens INTEL. Sie enthält in

den zur Verfügung gestellten Daten jedoch auch eine Prognose ohne die Ansiedlung der Firma INTEL und die auf die Ansiedlung zurückzuführenden Zusatzeffekte. Aufgrund der inzwischen erfolgten Absage der Firma INTEL wurde in Abstimmung die erwartete zusätzliche Einwohnerzunahme durch die INTEL-Ansiedlung nicht berücksichtigt.

Gemeinde Hohe Börde	Einwohner 2023	prognostizierte Einwohner 2025	prognostizierte Einwohner 2030	prognostizierte Einwohner 2035
8.regionalisierte Bevölkerungsprognose	18.886	18.379	18.237	17.486
Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung	18.674 (interpoliert)	18.650	18.290	17.770
Basisprognose INTEL-Studie ohne Zuzug durch Ansiedlung INTEL	18.892	18.954	18.840	18.603

Die Einwohnerzahl nach der Fortschreibung des Zensus 2011 betrug zum 31.12.2023 – 18.852 Einwohner. Auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2022 beträgt die Einwohnerzahl zum 31.12.2023 – 18.879 Einwohner.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat angeregt, die Ergebnisse der 8.regionalisierten Bevölkerungsprognose den Planungen zu Grunde zu legen, da diese als einheitliche Prognosegrundlage für die Landesbehörden Sachsen-Anhalts festgelegt wurde. Die Gemeinde Hohe Börde hat dieses Anliegen geprüft, ist jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass diese Prognosegrundlage für die Gemeinde nicht geeignet ist. Die 8.regionalisierte Bevölkerungsprognose basiert auf den gleichen Berechnungsprinzipien wie die vorherigen Prognosen insbesondere die 5.,6. und 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes.

Die Prognosen wurden durch die Gemeinde anhand der vorliegenden statistischen Daten des Jahres 2024 ausgewertet. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Hohe Börde betrug zum Zeitpunkt des 31.12.2024 gemäß dem Statistischen Landesamt - 18.747 Einwohner.

Die 5.regionalisierte Bevölkerungsprognose, die für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde im Jahre 2014 ausgewertet wurde, prognostizierte für das Jahr 2024 - 15.970 Einwohner. Hiervon sind inzwischen Abweichungen von +2.777 Einwohnern zu verzeichnen.

Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose prognostizierte für 2024 - 16.467 Einwohner. Nach 10 Jahren (Basisjahr 2014) sind Abweichungen von +2.280 Einwohnern zu verzeichnen.

Die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose prognostizierte für 2024 - 17.774 Einwohner. Nach 5 Jahren (Basisjahr 2019) sind Abweichungen von fast +1.000 Einwohnern zu verzeichnen.

Die 8.regionalisierte Bevölkerungsprognose prognostizierte für 2024 - 18.573 Einwohner. Schon nach einem Jahr (Basisjahr 2023) sind Abweichungen von +170 Einwohnern zu verzeichnen.

Auch die vorherigen Einwohnerprognosen weichen erheblich von der tatsächlichen Entwicklung ab. Die Berechnungsprinzipien der regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes weisen daher für die Gemeinde Hohe Börde keine Eignung auf. Grundsätzlich ist an diesen Prognosen zu kritisieren, dass die Prognosen zumindest auf Gemeindeebene nie anhand der tatsächlichen Entwicklung evaluiert wurden. Nur auf Grundlage einer Evaluation können sachgerechte gemeindebezogene Berechnungsgrundlagen ermittelt werden, wie dies die CIMA in ihrer INTEL-Studie berücksichtigt hat.
Die Gemeinde Hohe Börde orientiert sich daher an der INTEL-Studie, ohne den Zusatzbedarf aus der INTEL-Ansiedlung.

Für die Ortschaften und Ortsteile ergibt sich hieraus folgende Prognose:

Die Angaben des Melderegisters der Gemeinde Hohe Börde für das Jahr 2023 weichen von der Gesamtsumme der Einwohnerangaben des Statistischen Landesamtes um 398 Einwohner ab. Um nachvollziehbare Entwicklungstendenzen für die Ortschaften aufzeigen zu können, wurden für das Jahr 2023 2,1% der im Melderegister erfassten Personen jedes Ortsteiles abgezogen, so

dass die Gesamtsumme der Einwohner mit der Summe des Statistischen Landesamtes übereinstimmt. Dies ist erforderlich, da alle Prognosen auf den Daten des statistischen Landesamtes basieren. Die Verteilung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf die Ortsteile erfolgte auf Grundlage der Szenariovariante zur Prognose der INTEL-Studie ohne den zusätzlichen Zuzug aus der INTEL-Ansiedlung.
Die ohne die zusätzliche Entwicklung durch INTEL zu erwartenden Einwohnerzahlen werden wie bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde in drei Sektoren gegliedert. Der Sektor A umfasst das nähere Stadt-Umland-Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg mit den Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben und Wellen mit insgesamt 11.603 Einwohnern. Der Sektor B umfasst das weitere Stadt-Umland-Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg mit den Ortschaften Ackendorf, Bornstedt, Eichenbarleben, Groß Santersleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben und Schackensleben mit 5.703 Einwohnern. Der Sektor C umfasst die ländlich geprägte Ortschaft Bebertal mit 1.573 Einwohnern.

Die Einwohnerentwicklung war in den vergangenen Jahren im Sektor A positiv. Im Sektor B war ein Einwohnerverlust -64 Einwohner eingetreten. Im Sektor C war eine stabile Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Diese Anteile werden für die Aufteilung der Basisprognose ohne Zuzug durch die INTEL Ansiedlung für die Prognose fortgeschrieben. Für den Sektor A bedeutet dies eine positive Abweichung von 4,72% vom Gemeindedurchschnitt zu Lasten des Sektors B.

	Einwohner Bestand 2023	Einwohner Bestand 2025	Einwohner Bestand 2030	Einwohner Bestand 2035	Entwicklung
Ackendorf gesamt	387	388	378	369	-28
Ackendorf	374	375	366	358	-26
Glüsig	13	13	12	11	-2
Bebertal	1573	1576	1557	1543	-30
Bornstedt	409	410	400	390	-19
Eichenbarleben gesamt	1126	1128	1106	1080	-46
Eichenbarleben	931	933	915	893	-38
Mammendorf	195	195	191	187	-8
Groß Santersleben	1071	1073	1060	1037	-34
Hermsdorf	1684	1693	1695	1682	-2
Hohenwarsleben	1710	1719	1721	1708	-2
Irxleben	2406	2419	2423	2403	-3
Niederndodeleben	4488	4511	4519	4482	-6
Nordgermersleben gesamt	800	802	785	766	-34
Brumby	36	36	35	34	-2
Nordgermersleben	675	677	662	647	-28
Tundersleben	89	89	88	85	-4
Ochtmersleben	517	518	506	494	-23
Rottmersleben	700	702	684	669	-31
Schackensleben	693	694	682	667	-26
Wellen	1315	1322	1323	1313	-2
∑ Gemeinde Hohe Börde	**18879**	**18955**	**18839**	**18603**	**-276**

prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2035 nach Ortschaften und Ortsteilen

Bis zum Jahr 2025 steigt die Einwohnerzahl an und verringert sich dann moderat. Die Entwicklung wird räumlich differenziert verlaufen. In den Ortschaften des Sektors A (Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Wellen) verläuft die Einwohnerentwicklung auch ohne die Ansiedlung der Firma INTEL stabil. In den anderen Ortschaften sind Einwohnerverluste zu erwarten.

	Haushalte Bestand 2023	Haushalte Prognose 2025	Haushalte Prognose 2030	Haushalte Prognose 2035	maximale Anzahl Haushalte	Haushalts-entwicklung
Ackendorf gesamt	180	183	189	189	189	+9
Ackendorf	174	177	183	183	183	+9
Glüsig	6	6	6	6	6	0
Bebertal	732	743	779	787	787	+55
Bornstedt	190	193	195	199	199	+9
Eichenbarleben gesamt	524	532	540	551	551	+27
Eichenbarleben	433	440	447	456	456	+23
Mammendorf	91	92	93	95	95	+4
Groß Santersleben	498	506	530	529	530	+32
Hermsdorf	783	799	848	858	858	+75
Hohenwarsleben	795	811	861	871	871	+76
Irxleben	1119	1141	1211	1226	1226	+107
Niederndodeleben	2087	2127	2260	2267	2267	+180
Nordgermers-leben gesamt	372	378	393	391	393	+21
Brumby	17	17	17	17	17	0
Nordgermers-leben	314	319	331	330	331	+17
Tundersleben	41	42	44	43	44	+3
Ochtmersleben	240	244	253	252	253	+13
Rottmersleben	326	331	342	341	342	+16
Schackensleben	322	327	341	340	341	+19
Wellen	612	624	662	670	670	+58
Gemeinde Hohe Börde	**8780**	**8939**	**9408**	**9470**	**9470**	**+695**

Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2035 nach Ortschaften und Ortsteilen

Die Gemeinde Hohe Börde verfügt über eine überdurchschnittlich hohe Haushaltsgröße. Im Zensus 2022 wurden zum 31.05.2022 in der Hohen Börde 18.798 Einwohner in 8.745 Haushalten gezählt. Dies entspricht einer Haushaltsgröße von 2,15 Einwohner pro Haushalt. Dies liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt mit 1,92 Einwohnern pro Haushalt zum Zeitpunkt des Zensus 2022.
Die Haushaltsgröße in der Hohen Börde betrug zum Zensus 2011 - 2,28 Einwohnern pro Haushalt. Sie hat damit bisher bereits überdurchschnittlich abgenommen.
Die Haushaltsprognose des Bundes geht für Sachsen-Anhalt von einem Absinken der Haushaltsgröße auf 1,84 Einwohnern pro Haushalt bis zum Jahr 2030 und auf 1,82 Einwohnern pro Haushalt bis zum Jahr 2035 aus. Aus dieser Prognose ergibt sich eine Abnahme um weitere 0,10 Einwohnern pro Haushalt.
Die Gemeinde Hohe Börde geht aufgrund der bisher sehr hohen Haushaltsgröße von einer weiteren Angleichung an den Landesdurchschnitt pro Haushalt auf 2,00 Einwohner pro Haushalt bis zum Jahr 2030 und auf 1,96 Einwohnern pro Haushalt bis zum Jahr 2035 aus. Diese Werte liegen immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,84 für 2030 und 1,82 Einwohner für 2035 pro Haushalt. Gestützt wird diese Annahme durch die insbesondere in den Gemeinden des Sektors A vorhandene Altersstruktur, die durch einen hohen Anteil der Altersgruppe zwischen 60 und 70 Jahren gebildet wird und die im Planungszeitraum in das Seniorenalter eintreten.

Hierdurch wird sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte im Planungszeitraum deutlich erhöhen, die jedoch in der Regel in ihren Einfamilienhäusern weiterhin wohnen bleiben. Hieraus ergibt sich die in der vorstehenden Tabelle berechnete Prognose der Anzahl der Haushalte.

Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Ortschaften der Gemeinde Hohe Börde wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035
   Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Gebiet der Gemeinde Hohe Börde ohne die INTEL Ansiedlung ein Einwohnerrückgang um 276 Einwohner bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Mit der INTEL Ansiedlung wird eine leichte Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 28 Einwohner erwartet. Die Anzahl der Haushalte wird sich voraussichtlich unabhängig von der INTEL Ansiedlung erhöhen, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Die Anzahl der Haushalte wird ohne die INTEL Ansiedlung um ca. 695 Haushalte steigen. Mit der INTEL Ansiedlung wird eine Zunahme um 930 Haushalte erwartet. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich differenziert zwischen den Ortschaften. Während in Niederndodeleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben und Wellen mit einem deutlichen Anwachsen der Anzahl der Haushalte zu rechnen ist, wird sich die Anzahl der Haushalte in den Ortschaften Ackendorf, Bornstedt, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Rottmersleben und Schackensleben nur geringfügig erhöhen.
2. Wohnungsbedarf aus dem Ersatz von Wohnungsabgängen im Geschosswohnungsbau
   Im Zensus 2011 wurden in der Gemeinde Hohe Börde 536 Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen gezählt. Zum Zensus 2022 hat sich diese Anzahl auf 465 Gebäude mit drei und mehr Wohnungen reduziert. Im Gegenzug wurden im Jahre 2022 deutlich mehr Einfamilienhäuser gezählt als 2011. Die Anzahl der Einfamilienhäuser nahm um 86 Wohnungen stärker zu als Neubauten zwischen 2011 und 2022 errichtet wurden. Diese Entwicklung kann nur darauf zurückgeführt werden, dass ehemalige Geschosswohnungsbauten mit 3 und mehr Wohnungen in Einfamilienhäuser umgewandelt wurden. Diese Tendenz wird sich auch im Planungszeitraum in allen Ortschaften unabhängig vom Bedarf der Haushalte fortsetzen. Die Umwandlung von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäuser erfolgt in der Regel durch die Zusammenlegung von Wohnungen oder durch den Abriss von Mehrfamilienhäusern und den Neubau von Einfamilienhäusern an gleicher Stelle. Die Hohe Börde verfügt über eine Vielzahl an Hofanlagen, deren Wohngebäude zu DDR Zeiten als Mehrfamilienhäuser umgebaut wurden, deren Eigentümer jedoch nach dem Auszug oder dem Ableben der Altmieter diese Wohnungen nicht mehr neu vermieten, um die Hofanlage nur noch für eigene Zwecke zu nutzen. Weiterhin ist zu verzeichnen, dass Wohnungsverluste dadurch eintreten, dass Wohnungen insbesondere in Irxleben und Niederndodeleben in zeitvermietete Angebote für Arbeitskräfte ohne Wohnsitz in den Orten umgewandelt werden, wodurch ein Wohnungsverlust zu verzeichnen ist. Dies betrifft in beiden Orten im Bestand 18 Wohnungen, die zwischen 2011 und 2022 in zeitvermietete Angebote für Arbeitskräfte umgewandelt wurden. Der Ersatz von Mehrfamilienhäusern durch Einfamilienhäuser und der Verlust durch Umwandlung in zeitvermietete Angebote ist unabhängig von der Art der Umwandlung mit einem erheblichen Verlust der Anzahl von Wohnungen verbunden. Im Zeitraum von 2011 bis 2022 verringerte sich hierdurch der Bestand um 207 Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Quelle: Zensus 2011 und 2022), wohingegen der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 86 Wohnungen mehr zunahm, als Neubauten errichtet wurden (Quelle: Zensus 2011 und 2022 und statistische Erhebungen der Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen durch die Gemeinde). Der Wohnungsabgang betrug somit 121 Wohnungen.
   78 Wohnungen wurden seit dem Jahr 2011 aus dem Leerstand aktiviert. Der Leerstand reduzierte sich hierdurch von 5,8% auf 4,7% der Wohnungen. Dies ist im Landesvergleich eine sehr niedrige Leerstandsquote. Insgesamt ist davon auszugehen, dass ein sogenannter struktureller Leerstand bei Umzügen und Hausverkäufen von ca. 3% erforderlich ist.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde deutlich, dass der Bedarf in der Gemeinde Hohe Börde die Wohnform des Einfamilienhauses betrifft. Auch die Studie zur Ansiedlung der Firma INTEL geht davon aus, dass der Bedarf des verdichteten Wohnungsbaus überwiegend in der Landeshauptstadt Magdeburg gedeckt wird.

Zusammenfassung zusätzlicher Wohnbedarf durch Wohnungsabgänge:

- Mehrbedarf aus dem Ersatz von Geschosswohnungsbauten durch Einfamilienhäuser bzw. durch zeitvermietete Angebote
  Jahreszeitraum 2011-2022 (11 Jahre) = 121 Wohnungen
  für 12 Jahre anzunehmen = 132 Wohnungen
- abzüglich Reaktivierung von leerstehenden Wohnungen
  Jahreszeitraum 2011-2022 (11 Jahre) = - 78 Wohnungen
  für 12 Jahre anzunehmen = - 85 Wohnungen
  Mehrbedarf gesamt = 47 Wohnungen

Die Prognose wird gestützt von einer aktuellen Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) zum IW Wohnbedarfsmodell (IW Report Nr.39 vom 03.10.2024). Die Studie geht von einer zunehmenden Marktanpassung an den Bedarf in den Großstädten aus, dies trifft jedoch auf die Großstädte Sachsen-Anhalts nicht zu. Für das Land Sachsen-Anhalt ermittelt die Studie sehr differenzierte Ergebnisse hinsichtlich der Bedarfsdeckung an Wohnungen durch Neubau. Basiszeitraum sind die Jahre 2020 bis 2023. Während in der Stadt Halle in diesem Zeitraum nur 24% des tatsächlichen Bedarfes gedeckt wurden, sind in der Landeshauptstadt Magdeburg 470% des Bedarfes gedeckt wurden. Mithin ist in Magdeburg ein erhebliches Überangebot an Wohnungen geschaffen worden, das vor allem Wohnungen im Geschosswohnungsbau betrifft. In der Folge wird in der Landeshauptstadt Magdeburg voraussichtlich zukünftig wieder ein Wohnungsleerstand an Geschosswohnungsbauten entstehen. Der Landkreis Börde gehört neben den Landkreisen Stendal, dem Saalkreis und dem Burgenlandkreis zu den wenigen Landkreisen im Land, die den Bedarf nicht decken konnten. Nur 73% des Wohnungsbedarfes des Landkreises Börde wurden im Referenzzeitraum gedeckt.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035

1	2	3	4	5	6
	Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	Wohnungsabgänge Geschoss-wohnungsbau 2011-2022	Hochrechnung für 2024-2035	Reaktivierung leerstehender Wohnungen	anzu-nehmender Gesamtbedarf
Ackendorf mit Glüsig	9	3	3	2	10
Bebertal	55	3	3	11	47
Bornstedt	9	5	5	2	12
Eichenbarleben mit Mammendorf	27	6	7	2	32
Groß Santersleben	32	8	9	7	34
Hermsdorf	75	16	18	6	87
Hohenwarsleben	76	8	9	9	76
Irxleben	107	24	25	3	129
Niederndodeleben	180	26	28	17	191
Nordgermersleben	17	6	7	4	20
Ochtmersleben	13	6	7	4	16
Rottmersleben	16	2	2	2	16
Schackensleben	19	5	5	5	19
Wellen	58	3	3	4	57
Gemeinde Hohe Börde	**693**	**121**	**131**	**78**	**746**

Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Ortschaften
(Quelle: INTEL- Studie, ortsteilbezogene Auswertung der Zensusdaten)

Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potenziale gewährleistet werden.

Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen in den Ortschaften

Ortschaft	Bebauungsplan	freie Bauplätze (Stand 2023)
Ackendorf	Bebauungsplan Nr.41-4 Alte Gartenanlage	1
Ackendorf	Bebauungsplan Nr.41-6 Am Bahnhof	1
Bebertal	Bebauungsplan Nr.42-6 An der Kämpe III	6
Bornstedt	Bebauungsplan Nr.43-2 Am Mühlenweg	1
Eichenbarleben	Bebauungsplan Nr.6-1 Neue Straße	1
Eichenbarleben	Bebauungsplan Nr.6-6 Zum Felde	11*
Eichenbarleben	Bebauungsplan Nr.6-5 Bornstedter Straße / Ackerstraße	3
Groß Santersleben	Bebauungsplan Nr.28-2 Am Sportplatz	30
Groß Santersleben	Bebauungsplan Nr.28-5 Dorfstraße 21	0
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-1 Gewerbegebiet (Bereich Am Schrebergarten)	6
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-7 Wohngebiet Gutensweger Straße	1
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-9 Wohngebiet II Gutensweger Straße	2
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-6 Gersdorfer Kessel 8.Änderung	17
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-10 Gersdorfer Straße / Teichweg	6
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-12 Neue Straße West	20
Hohenwarsleben	Bebauungsplan Nr.13-4 Umgehungsstraße / Rasthofweg	11
Hohenwarsleben	Bebauungsplan Nr.13-5 Umgehungsstraße Südwest	30
Irxleben	Bebauungsplan Nr.14-9 Am Sportplatz 8.Änderung	28**
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-3 Wohngebiet Süd I	3
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-9 Schnarsleber Straße	2
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-11 Walter-Rathenau-Straße / Magdeburger Straße	2
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-14 Neues Ortszentrum	44
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-15 Walter-Rathenau-Straße II	8
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-2 Ergänzung Wohngebiet Lämmertal	7
Nordgermersleben	Bebauungsplan Nr.44-6 Südlich Bahnhofstraße / Tundersleber Weg	13
Rottmersleben	Bebauungsplan Nr.45-1 Alter Sportplatz 7.Änderung	12
Rottmersleben	Bebauungsplan Nr.45-7 An der Olbe	2
Schackensleben	Bebauungsplan Nr.46-5 Neue Siedlung 1.Änderung	2
Schackensleben	Bebauungsplan Nr.46-8 Alte Zuckerfabrik – Teil Süd	2
Wellen	Bebauungsplan Nr.25-5 Am Burgende	11

* nach Änderung des Bebauungsplanes reduziert
** aktuell noch verfügbar

innerörtliche Bauflächenreserven		
Ortschaft	Lagebeschreibung	mögliche Bauplätze (ca.)
Ackendorf	Dorfstraße südlich der Landesstraße L44 (größere Baulücke, Einbeziehungssatzung erforderlich)	6
Ackendorf	neben Wohngebiet Am Rodelberg	1
Ackendorf	nördlich der Landesstraße L44 am Ortsausgang nach Osten	1
Σ Ackendorf		ca. 8
Bebertal	Friedensstraße Nordseite am ehemaligen Bahnhof und in Dönstedt	3
Bebertal	Satzung alte Schäferei	1
Bebertal	Satzung An der Kämpe	1
Σ Bebertal		ca. 5
Bornstedt	südlich Zum Wehr	2
Bornstedt	westlich der Ringstraße	2
Σ Bornstedt		ca. 4
Eichenbarleben	Neue Straße Südseite	2
Eichenbarleben	zwischen Schackensleber Straße und Zum Tal	2
Eichenbarleben	ehemalige Gärtnerei Am Tieg	4
Σ Eichenbarleben		ca. 8
Groß Santersleben	ehemalige Geflügelmastanlage westlich des Wellner Weges	10
Σ Groß Santersleben		ca. 10
Hermsdorf	Neue Straße südlich	1
Hermsdorf	im Norden des Baugebietes Alte Mühle	7
Σ Hermsdorf		ca. 8
Hohenwarsleben	südlich Hermsdorfer Straße	1
Hohenwarsleben	südlich Karl-Marx-Straße (Einbeziehungssatzung erforderlich)	8
Hohenwarsleben	Ortskern Kirchstraße	2
Σ Hohenwarsleben		ca. 11
Irxleben	Stauckefeldstraße nördlich	2
Irxleben	Kastanienallee	2
Irxleben	Asternweg	2
Irxleben	Gartenweg	3
Irxleben	Osterwiesenstraße	1
Σ Irxleben		ca. 10
Niederndodeleben	Niemöller Privatweg	1
Niederndodeleben	Hagenwinkel Ende der Straße bis Gartenweg	6
Niederndodeleben	südlich Magdeburger Straße	2
Niederndodeleben	Olvenstedter Weg	1
Niederndodeleben	Pascheberg	1
Niederndodeleben	Ringstraße Schnarsleben	3
Niederndodeleben	Ringstraße Westabschnitt	1
Σ Niederndodeleben		ca. 14

innerörtliche Bauflächenreserven		
Ortschaft	Lagebeschreibung	mögliche Bauplätze (ca.)
Nordgermersleben	ehemalige Zuckerfabrik nördlich der Bahnhofstraße	4
Nordgermersleben	Eichenbarleber Weg	4
Nordgermersleben	Am Thie	2
Σ Nordgermersleben		ca. 10
Ochtmersleben	Mammendorfer Weg	1
Ochtmersleben	Birkenweg	1
Ochtmersleben	Alte Dorfstraße	1
Ochtmersleben	Parkstraße	1
Σ Ochtmersleben		ca. 4
Rottmersleben	Zur Siedlung	2
Σ Rottmersleben		ca. 2
Schackensleben	Eichenbarleber Straße	2
Schackensleben	Wellner Straße	1
Schackensleben	südlich Bahnhofstraße	3
Σ Schackensleben		ca. 6
Wellen	südlich Irxleber Siedlung	10
Wellen	südlich Niederndodeleber Straße	1
Wellen	Kleine Straße	1
Wellen	Gartenweg	9
Σ Wellen		ca. 21

Folgende noch nicht durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplante Baugebietsreserven des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes bestehen in der Gemeinde:

- Bebertal — Flächen südöstlich der Straße An der Kämpe — 11 Bauplätze
- Hermsdorf — Flächen westlich Zum Seeblick (Hinterlieger) — 5 Bauplätze
- Hohenwarsleben — Flächen zwischen Neue Straße und Privatweg — 6 Bauplätze
- Ochtmersleben — Am Sportplatz (diese Fläche wurde mit in das neue Wohngebiet einbezogen und dort bilanziert)
- Schackensleben — Fläche Am Sportplatz — 5 Bauplätze

Bis auf wenige Flächen sind die bisher vorgehaltenen Entwicklungsflächen ausgeschöpft.

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	verfügbare Grundstücke in Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke Bauflächen im Flächennutzungsplan	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	neue Baugebiete 2.Änderung des Flächennutzungsplanes	gesamt
Ackendorf gesamt	8	0	4	2	0	6	10	- 4	4	0
Ackendorf	8	0	4	2	0	6	10	- 4	4	0
Glüsig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
Bebertal	5	2	4	6	11	21	47	- 26	26	0
Bornstedt	4	0	2	2	0	4	12	- 8	9	+1
Eichenbarleben gesamt	8	1	5	12	0	17	32	- 15	15	0
Eichenbarleben	8	1	5	12	0	17	26	- 9	15	(+ 6)
Mammendorf	0	0	0	0	0	0	6	- 6	0	(- 6)
Groß Santersleben	10	0	5	30	0	35	34	+ 1	0	+ 1
Hermsdorf	8	0	4	52	5	61	87	- 26	33	+ 7
Hohenwarsleben	11	0	6	41	6	53	76	- 23	19	- 5
Irxleben	10	0	5	28	0	33	129	- 96	100	+ 4
Niederndodeleben	14	2	8	66	0	74	191	-117	85	- 32
Nordgermersleben gesamt	10	0	5	14	0	19	20	- 1	0	-1
Brumby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
Nordgermersleben	10	0	5	13	0	19	20	- 1	0	(- 1)
Tundersleben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
Ochtmersleben	4	2	3	0	0	3	16	- 13	15	+ 2
Rottmersleben	2	0	1	13	0	14	16	- 2	0	- 2
Schackensleben	6	2	5	4	5	14	19	- 5	5	0
Wellen	21	2	13	15	0	28	57	- 29	16	- 13
∑ **Gemeinde Hohe Börde**	121	11	70	285	27	382	746	-364	327	- 37

Zu den Entwicklungen in den Ortslagen sind folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Die Ortschaft Irxleben ist als Grundzentrum nicht auf den Eigenbedarf begrenzt. Da die Abgrenzung des grundzentralen Bereiches im sachlichen Teilplan Zentrale Orte sehr eng vorgenommen wurde, nimmt der die Abgrenzung überschreitende Bereich nur auf den Eigenbedarf Bezug.
- Die Ortschaft Hermsdorf weist durch die Entwicklung der Firma Hövelmann einen Sonderbedarf aufgrund der gewerblichen Entwicklung auf. Hier entstanden in den vergangenen drei Jahren ca. 200 neue Arbeitsplätze.
- Die Ortschaft Niederndodeleben mit ca. 4.500 Einwohnern verfügt über eine Ausstattung mit zwei Kindertagesstätten, Grund- und Sekundarschule. Sie verfügt über eine Nahversorgung und einen Bahnanschluss, der es ermöglicht, bei stündlicher Taktung in 8 Minuten Fahrzeit den Hauptbahnhof Magdeburg zu erreichen. Der Standort ist besonders für die Entwicklung der Wohnfunktion geeignet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht in allen Orten ein bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen vorgehalten werden kann. Für die Ortschaften Niederndodeleben und Wellen besteht eine Unterdeckung. Die oberste Landesentwicklungsbehörde erachtet es als erforderlich, hier schrittweise vorzugehen und zunächst die in den Ortschaften vorgesehenen Bauflächen umzusetzen.

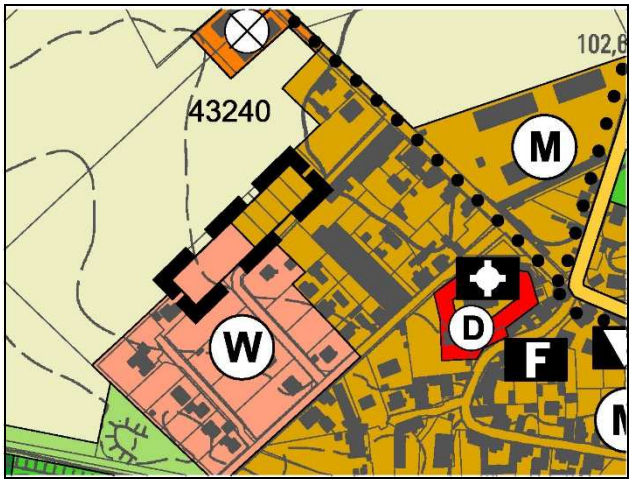
2.2. Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

Ackendorf

Änderungsbereich 1

Darstellung einer gemischten und Wohnbaufläche im Nordwesten der Ortslage an der Dorfstraße

Fläche: 0,41 Hektar
ca. 5 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

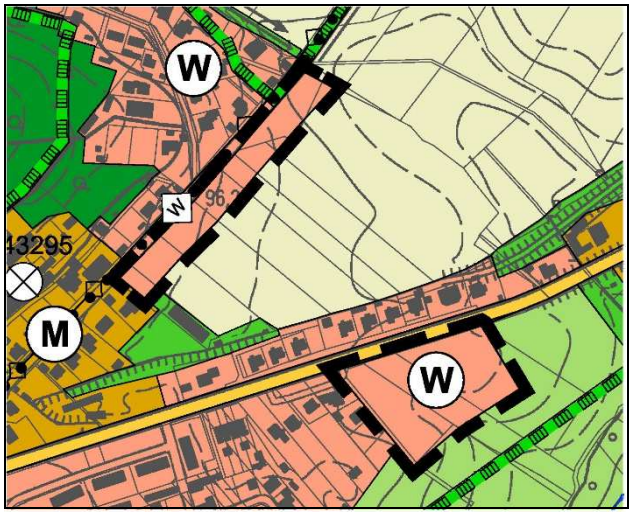
Bebertal

Änderungsbereiche 2 und 3

Darstellung von Wohnbauflächen

2. südlich Waldsiedlung
Fläche: 0,8 Hektar
ca. 10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

3. zwischen Dönstedt und Alvensleben südlich der Friedensstraße
Fläche: 1,25 Hektar
ca. 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



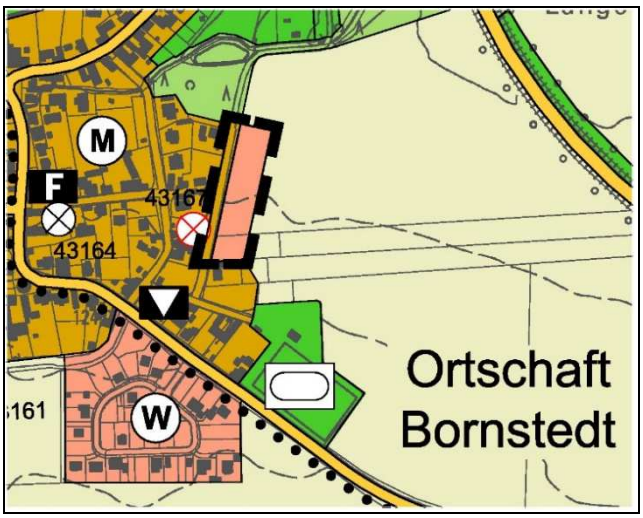
[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Bornstedt

Änderungsbereich 4

Darstellung einer Wohnbaufläche im Osten der Ortslage Bornstedt

Fläche: 0,7 Hektar
ca. 9 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

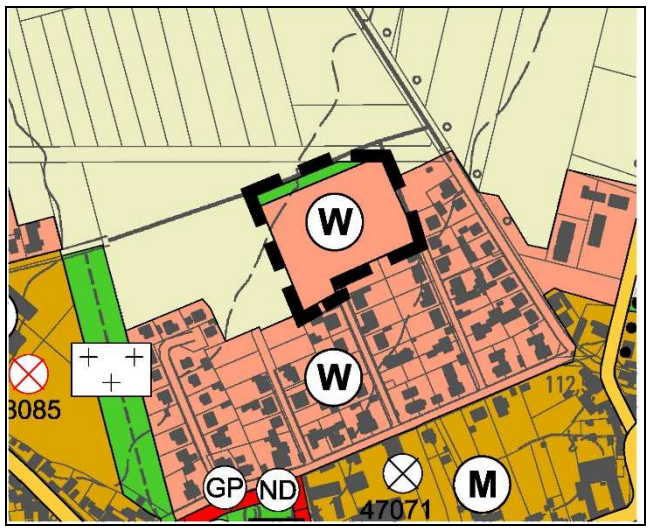
Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen ist, ob es aufgrund der Entfernung von 200 Meter zur Bundesstraße B1 zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm kommen kann.

Eichenbarleben

Änderungsbereich 5

Darstellung einer Wohnbaufläche im Norden der Ortslage zur Erweiterung des Wohngebietes Neue Straße

Fläche: 1,16 Hektar
ca. 15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Der Änderungsbereich 5 war bereits im Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Eichenbarleben als Wohnbaufläche enthalten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Wohngebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde im Jahre 2013 teilaufgehoben. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbauentwicklung und soll daher wieder aktiviert werden. In Eichenbarleben ist eine örtliche Nahversorgung vorhanden, der eine erhebliche Bedeutung zur Versorgung nichtmobiler Bevölkerungsgruppen in Eichenbarleben und Ochtmersleben zukommt und die nur bei einer entsprechenden Kaufkraft am Ort erhalten werden kann. Dies erfordert eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen, um die örtliche Entwicklung zu sichern.

Groß Santersleben

In Groß Santersleben stehen noch ausreichend Flächen im Baugebiet Am Sportplatz zur Verfügung. Diese werden derzeit erschlossen.

Hermsdorf

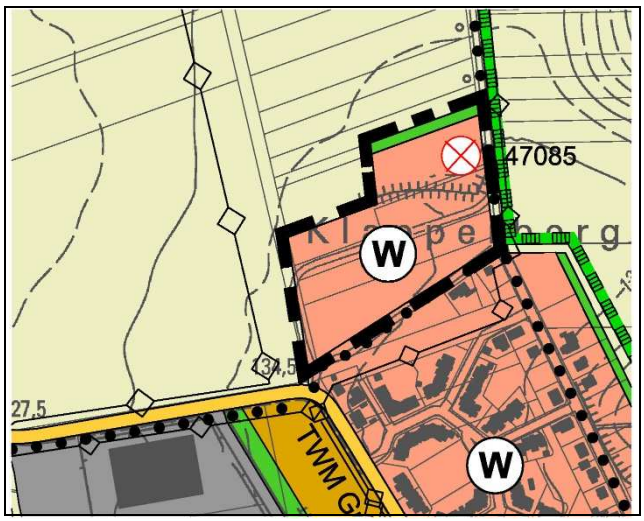
Änderungsbereich 6

Darstellung einer Wohnbaufläche an der nördlichen Gutensweger Straße

Fläche: 2,66 Hektar
Wohnbaufläche 2,56 Hektar
Grünfläche 0,10 Hektar

ca. 33 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011



Hohenwarsleben

Änderungsbereich 9

Darstellung von Wohnbauflächen

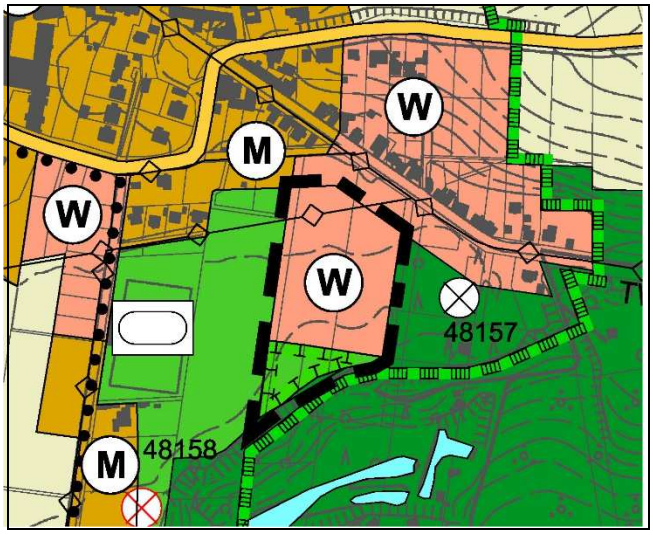
7. entfällt

8. entfällt

9. südlich der Karl-Marx-Straße
Fläche: 1,51 Hektar

gesamt 1,51 Hektar
ca. 19 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011



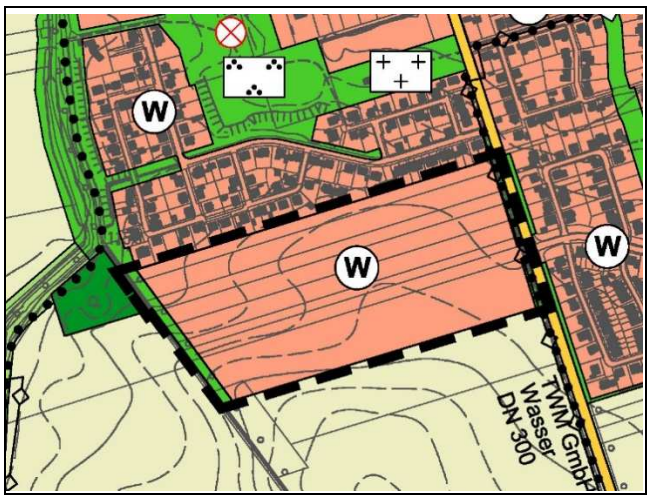
In einer Entfernung von 75 Meter westlich befindet sich der Sportplatz Hohenwarsleben und in einer Entfernung von ca. 500 Meter südlich die Bundesautobahn A2. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen ist, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm kommt.

Irxleben

Änderungsbereich 10

Darstellung einer Wohnbaufläche westlich der Niederndodeleber Straße (1.Bauabschnitt)

Fläche: 8,27 Hektar
ca. 100 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



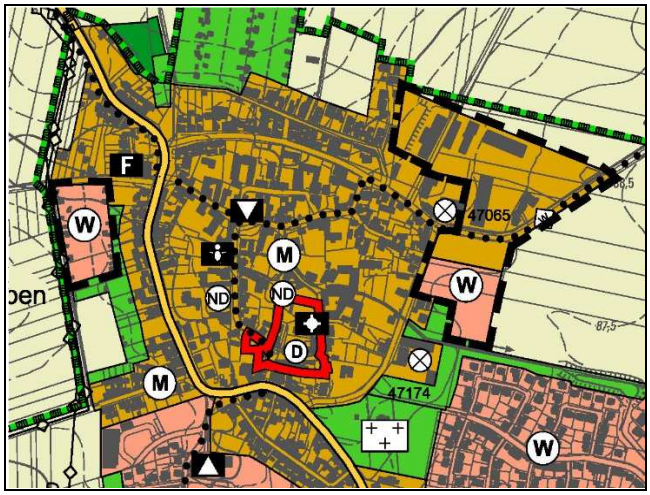
[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Niederndodeleben

Änderungsbereiche 11 und 13

Bereich Schnarsleben
Darstellung von Wohnbauflächen

11. auf der Kleingartenanlage südlich des Menndorfer Weges
Fläche: 1,20 Hektar
13. östlich der Ringstraße (teilweise gemischte Baufläche)
zusätzliche Fläche: 1,11 Hektar Wohnbaufläche und 0,53 Hektar gemischte Baufläche, Bestand: 4,07 Hektar
gesamt Fläche 5,71 Hektar
ca. 35 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser auf den zusätzlichen Flächen



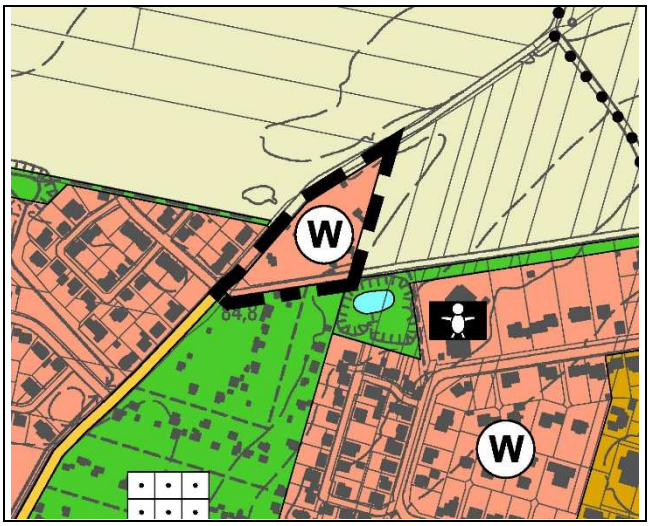
[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Weiterhin wurde im Rahmen des Änderungsbereiches 13 der Betriebsstandort des Landwirtschaftsbetriebes AGRO Bördegrün als gemischte Baufläche dargestellt. Der Betrieb betreibt am Standort neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch eine öffentlich nutzbare Tankstelle und weitere außerlandwirtschaftliche Unternehmenszweige. Es handelt sich diesbezüglich nur um eine Klarstellung. In einer Entfernung von 650 Meter östlich befindet sich Biomethananlage als nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen ist, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche kommt.

Änderungsbereich 14

Bereich Niederndodeleben Ost
Darstellung einer Wohnbaufläche
östlich des Olvenstedter Weges

Fläche: 0,81 Hektar
ca. 10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

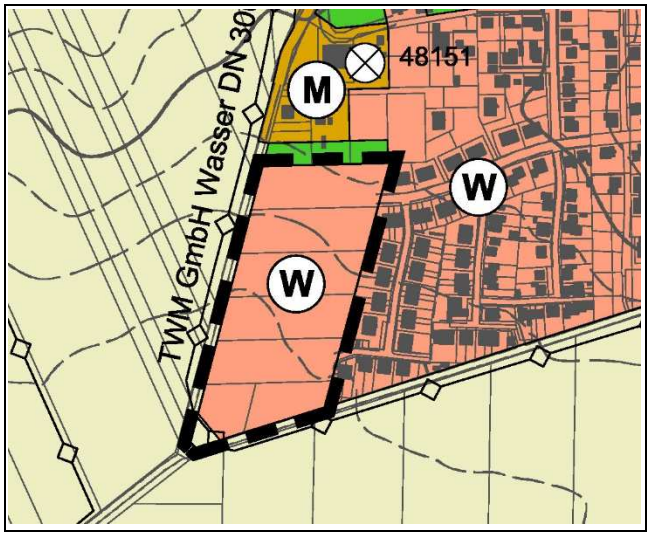
Änderungsbereich 16

Darstellung von Wohnbauflächen

15. Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf

16. Ergänzung Wohngebiet Süd II
Fläche 3,0 Hektar

gesamt Fläche 3,0 Hektar
ca. 40 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

<u>Norgermersleben</u>

In der Ortschaft Nordgermersleben stehen zur Deckung des Bedarfes noch ausreichend Bauflächen der Norderweiterung des Baugebietes Südlich Bahnhofstraße/Tundersleber Weg zur Verfügung. Neue Bauflächenausweisungen erfolgen erst, wenn diese Flächen ausgenutzt sind.

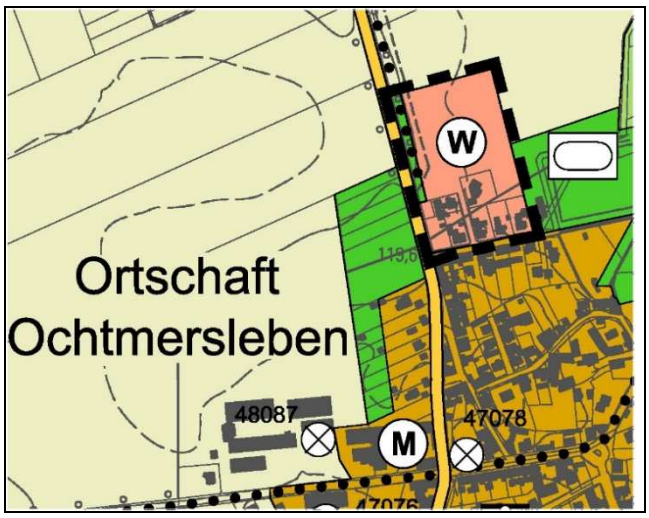
Der Änderungsbereich 17 entfällt.

Ochtmersleben

Änderungsbereich 18

Darstellung einer Wohnbaufläche Ergänzung des Wohngebietes Am Sportplatz

Fläche: 1,2 Hektar
ca. 15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Die Fläche war teilweise im wirksamen Flächennutzungsplan für eine bauliche Entwicklung als gemischte Baufläche vorgesehen. Dieser Teil sowie eine bestehende mit Einfamilienhäusern bebaute Fläche wurden in Wohnbaufläche geändert.
Südöstlich angrenzend befindet sich der Sportplatz Ochtmersleben. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen ist, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm kommt.

Rottmersleben

In der Ortschaft Rottmersleben stehen zur Deckung des Bedarfes noch ausreichend Bauflächen der Norderweiterung des Baugebietes Alter Sportplatz zur Verfügung. Neue Bauflächenausweisungen erfolgen erst, wenn diese Flächen ausgenutzt sind.

Der Änderungsbereich 19 entfällt.

Schackensleben

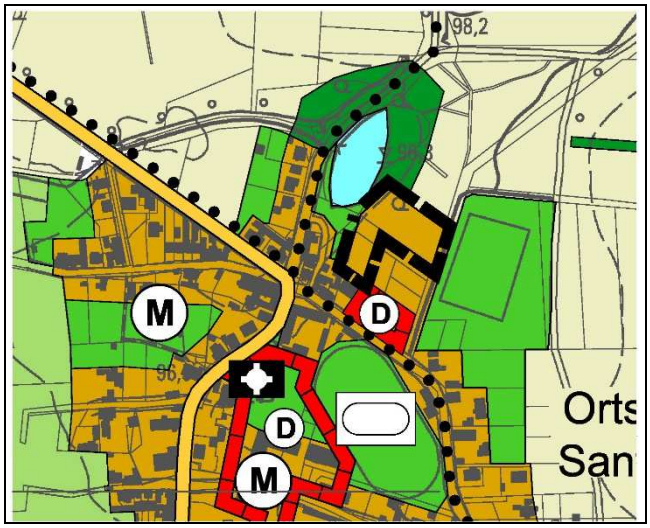
Änderungsbereich 20

Darstellung von Wohnbauflächen

20. Erweiterung der gemischten Baufläche Am Sportplatz
Fläche 0,37 Hektar

21. entfällt

ca. 5 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



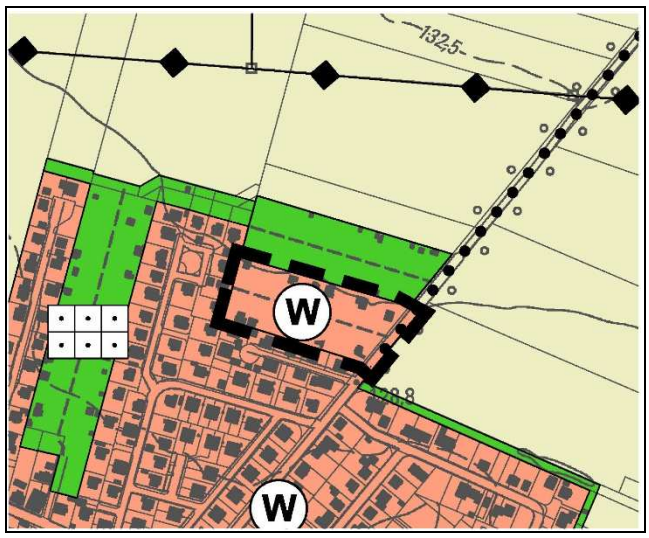
ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Wellen

Änderungsbereich 22

Darstellung von Wohnbauflächen
auf der ehemaligen Kleingartenanlage
Irxleber Weg

Fläche 1,04 Hektar
ca. 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 2021] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6007867/2011

Der Änderungsbereich 23 entfällt.

2.3. Prüfung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen

Aufgrund von Lieferkettenproblemen während der Corona-Pandemie wurde deutlich, dass der Umfang der Lagerhaltung für Waren und Zwischenprodukte in Deutschland wesentlich erhöht werden muss, um eine reibungslose Produktion und einen kontinuierlichen Warenabsatz zu sichern. Zahlreiche Logistikunternehmen suchen daher geeignete Standorte in der Nähe der Autobahnen an verkehrlich zentral gelegenen Standorten für logistische Zwecke. Die Region Magdeburg bietet mit dem Magdeburger Kreuz mit den Anbindungen in Richtung Berlin, Hannover und Leipzig, Dresden gute Voraussetzung für die Ansiedlung von Logistikbetrieben. Mit Fertigstellung der Autobahn A14 nach Norden wird sich die Anbindung weiter verbessern.
Die Firma Hövelmann hat in den letzten Jahren ihren vorhandenen Standort Hermsdorf im Gewerbegebiet Am Knühl erheblich ausgebaut. Die im Industriegebiet noch vorhandenen Freiflächen werden vollständig ausgenutzt, so dass am Betriebsstandort keine Flächenreserven bestehen.

Weitere Industrieansiedlungen erfolgten nördlich dieser Flächen durch die Firma Panattoni und zwischen dem Industriegebiet und dem Elbepark durch die Firma Kwetters und im Gewerbepark Magdeburger Kreuz durch die Firmen Greenline, CNG Magdeburg, Frankonia, EnBW, FSN Fördertechnik, Fun Caravan Wohnmobile, die Firma Panattoni und im Gewerbegebiet Irxleben die RTLL AG und weitere Unternehmen. Insgesamt wurden in den letzten 10 Jahren mit den aktuellen Ansiedlungen im Gemeindegebiet 68,11 Hektar Industrie- und Gewerbegebiete erschlossen und bebaut. 16 Hektar entfallen davon allein auf die Flächen der Firma Hövelmann. Die Deckung des Flächenbedarfes in der Gemeinde Hohe Börde ansässiger Betriebe ist ein Eigenbedarf der Gemeinden. Dieser unterliegt dem grundgesetzlich geregelten Schutz nach Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz als eigene Angelegenheit der Gemeinde.

Die Gemeinde Hohe Börde verfügt im Bestand über eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung mit Gewerbebetrieben. Gegenüber den in der Gemeinde wohnenden 8.535 sozialversicherungspflichtig Beschäftigen arbeiten nur 4.149 sozialversicherungspflichtig Beschäftige (48,6%) in der Gemeinde (Stand 2025). Der Anzahl von 7.157 Auspendlern stehen 2.771 Einpendler gegenüber. Ziel der Gemeinde ist es, den Anteil der in der Gemeinde arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf ca. 4.600 Beschäftigte zu erhöhen. Dies ist unter Berücksichtigung der hervorragenden Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung an der Bundesautobahn A2 ein eher konservativer Ansatz. Da sich überwiegend Logistikbetriebe mit

einem hohen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz in der Gemeinde Hohe Börde an der Bundesautobahn A2 ansiedeln, ist hiermit ein erheblicher Flächenbedarf verbunden. In den letzten 10 Jahren (2015-2025), in denen 68,11 Hektar besiedelt wurden, konnte die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 3.834 auf 4.149 Beschäftigte gesteigert werden. Dies ist eine Zunahme um 314 Beschäftigte (4,61 Beschäftigte je Hektar). Auf die Firma Hövelmann entfallen davon ca. 50 Arbeitsplätze (Firmenangabe). Um die Zielzahl von 4.600 Beschäftigten zu erreichen, müssen für die Schaffung von ca. 450 zusätzlichen Arbeitsplätzen weitere Flächen im Zeitraum bis 2035 vorgehalten werden.

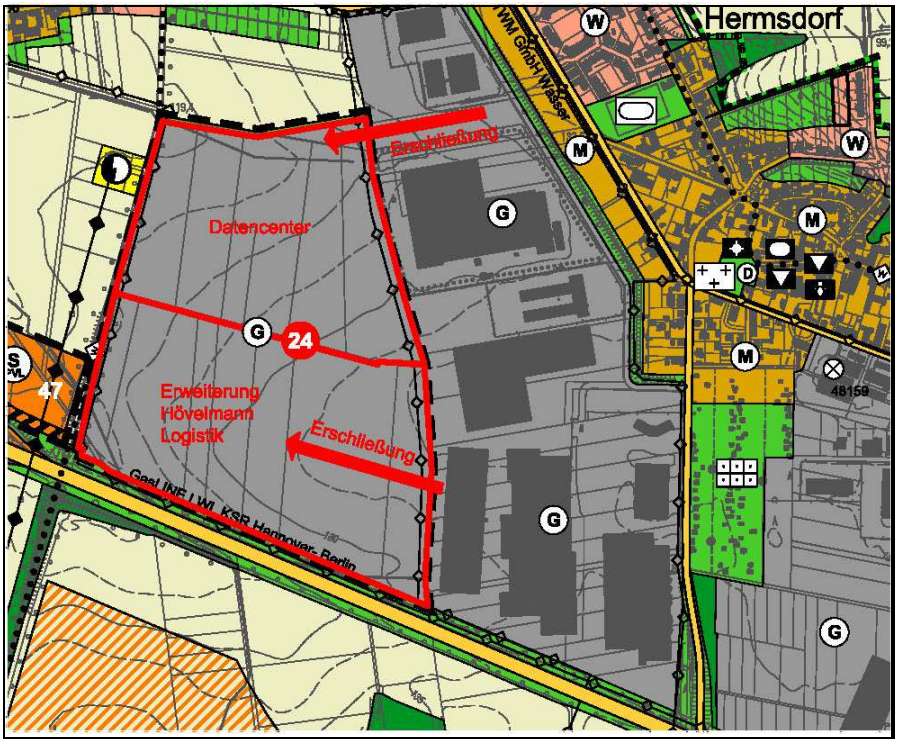
Bedarf aus der Erweiterung ortsansässiger Unternehmen und einer konkreten standortgebundenen Ansiedlungsabsicht

Die Firma Hövelmann Logistik beabsichtigt den Standort Hermsdorf zu ihrem zentralen Betriebsstandort auszubauen und hat einen erheblichen Erweiterungsbedarf von insgesamt ca. 25 Hektar angemeldet. In den letzten 5 Jahren hat die Firma auf 16 Hektar im Industriegenbiet neue Hallen errichtet, ihr Betriebsgrundstück ist damit vollständig bebaut. Diese Erweiterungen sollen angrenzend an das vorhandene Industriegrundstück der Firma erfolgen. Das vorhandene Industriegebiet Am Knühl Hermsdorf ist vollständig ausgelastet. Am Westrand des Gebietes noch freie Flächen sind als Erweiterungen für bestehende Betriebe gebunden.
Die Erweiterungen sollen westlich angrenzend an das derzeitige Betriebsgeländes in der Gemarkung Groß Santersleben erfolgen. Die Erschließung ist über das Betriebsgrundstück von Hövelmann Logistik von der Straße Am Knühl von Osten vorgesehen. Unter Annahme des Arbeitskräftebesatzes aus der bisherigen Entwicklung (50 Arbeitsplätze auf 16 Hektar) können hierdurch ca. 78 Arbeitsplätze geschaffen werden.
Die Flächen nördlich der geplanten Erweiterung der Firma Hövelmann hat sich ein Projektentwickler für ein Datencenter gesichert. Die Erweiterung des Industriegebietes im Änderungsbereich 24 weist eine standörtliche Besonderheit auf. An diesem Standort kreuzen sich zwei deutschlandweit wichtige Datenleitungen. Die Hauptachsen des Glasfasernetzes in Deutschland wurden in den vergangenen Jahrzehnten in Mitteldeutschland überwiegend durch die Nutzung vorhandenen Kabelrohranlagen der Gasline hergestellt. Die vorhandenen, ursprünglich für Kupferkabel zur Steuerung der Gasleitungen ausgelegten Kabelrohranlagen, standen nach der Umstellung auf Glasfaser und der damit erfolgten deutlichen Reduktion des Umfangs der Kabel auch für die Nutzung Dritter zur Verfügung. Diese folgen mit Ausnahme der Solotrasse Berlin - Hannover im wesentlichen vorhandenen Ferngasleitungen. Eine Nord-Süd Hauptverbindung verläuft im Abschnitt von Salzwedel bis Mitteldeutschland entlang der Ferngasleitung FGL 103 der ONTRAS Gastransport GmbH. Diese kreuzt sich mit der Solotrasse Berlin - Hannover der Gasline unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A2 an der Westgrenze des Industriegebietes Hermsdorf. Das Datenverarbeitungszentrum benötigt einen Anschluss an diese beiden Hauptleitungen des Glasfasernetzes und ist daher standörtlich gebunden. Der Flächenbedarf beträgt ca. 20 Hektar. Die Flächen wurden durch einen Projektentwickler im Auftrage des Unternehmens überwiegend bereits erworben. Es sollen ca. 140 qualifizierte Arbeitsplätze entstehen. Die Energieversorgung ist durch einen Anschluss an die 380 kV Freileitung Wolmirstedt-Klostermansfeld vorgesehen. Weiterhin erwirbt der Betreiber bereits Windenergieanlagen in der Gemeinde Hohen Börde zur bedarfsgerechten Energieversorgung.

Änderungsbereich 24

gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Industriegebietes am zentralen Ort Irxleben

Fläche 42,0 Hektar (davon 24,0 Hektar Firma Hövelmann und 18,0 Hektar Datencenter)



ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Die Fläche stellt eine Erweiterung des im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 (Festlegungskarte 2.3.8.) festgelegten Schwerpunktstandortes für Gewerbe und Industrie am zentralen Ort Irxleben dar. Die Erschließung des Datencenters erfolgt über eine vorhandene Straße von Osten von Hermsdorf von der Straße Am Knühl, die bis zur Grenze des Erweiterungsgebietes im Änderungsbereich 24 bereits als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr.4 Hermsdorf festgesetzt, bisher jedoch nur teilweise ausgebaut ist. Für die Erweiterung der Firma Hövelmann ist neben der Erschließung über das bestehende Grundstück eine Erschließung vom westlich angrenzenden Rasthof unmittelbar von der Bundesautobahn A2 aus vorgesehen.

Der Änderungsbereich 24 dient somit der Deckung eines standortgebundenen Bedarfes für die Betriebe Hövelmann Logistik und das Datenverarbeitungszentrum.
Die dargestellte gewerbliche Baufläche befindet sich in der Nähe von Wohnbebauungen und der Gartenanlage Groß Santersleben. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen ist, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm kommt.

Änderungsbereich 25

gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Autohofes Hohenwarsleben

Fläche 3,15 Hektar



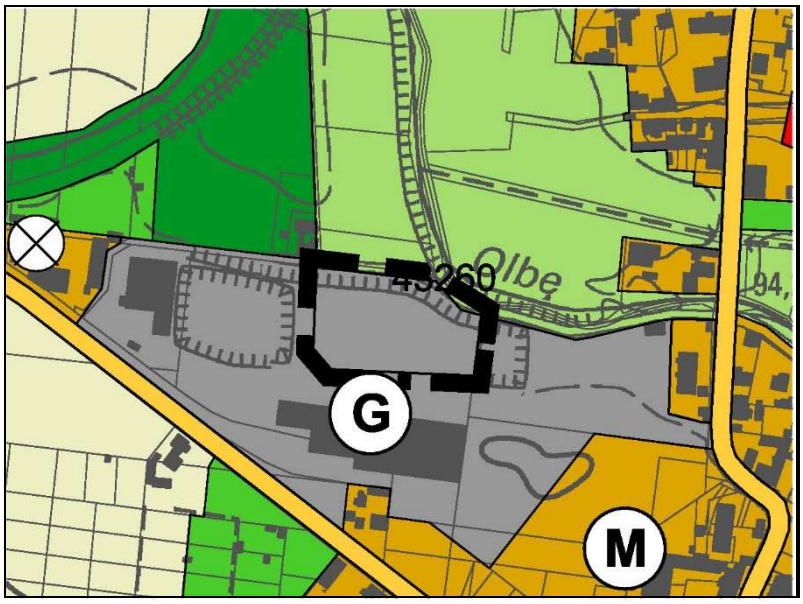
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Der Autohof im Gewerbegebiet Hohenwarsleben hat einen Erweiterungsbedarf auf die Flächen südlich des Autohofes bis zur Bundesautobahn angemeldet. Der Autohof beabsichtigt auf den Flächen den im Bestand überlasteten gesicherten Lkw-Parkplatz zu erweitern. Hierbei ist die Einordnung eines Lärmschutzes gegenüber der Bundesautobahn A2 zu beachten. Arbeitsplätze sind mit der Erweiterung der gewerblichen Fläche am Rasthof nicht verbunden.

Änderungsbereich 26

gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Schackensleben

Fläche 0,66 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Die R.Thomsen Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH Schackensleben beabsichtigt den bestehenden Betriebsstandort auf die ehemaligen Absetzbecken der Zuckerfabrik Schackensleben zu erweitern. Die Fläche ist bisher als Grünfläche dargestellt. Sie gehört zum Betriebsgelände des Unternehmens. Die Fläche wird in gewerbliche Baufläche geändert. Bisher war die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst und als erheblich mit schädlichen Bodenveränderungen belastete Fläche im Plan gekennzeichnet. Auf Grundlage einer aktuellen Bodenuntersuchung wurde nachgewiesen, dass eine solche Belastung nicht besteht. Die Fläche wurde durch den Landkreis Börde archiviert. Die Kennzeichnung kann hierdurch entfallen. Am Standort sind bisher 4 Arbeitsplätze vorhanden. Eine wesentliche Zunahme wird durch die Erweiterung nicht erwartet.

weiterer und allgemeiner Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Hohe Börde

Ein weiterer Bedarf wurde seitens der Betreiber der Windenergieanlagen in der Hohen Börde und für das Datencenter angemeldet. Beide Einrichtungen benötigen ein neues Umspannwerk an der 380 kV Freileitung Womirstedt-Klostermansfeld, das gemeinsam errichtet werden soll. Der Flächenbedarf hierfür beträgt ca. 1 Hektar. Weiterhin ist die Errichtung eines Batteriespeichers für die Windenergieanlagen mit einer Fläche von ca. 9,2 Hektar erforderlich. Diese sind in einer Erweiterung des Gewerbegebietes Irxleben im Änderungsbereich 27 vorgesehen.
Wie bereits einführend dargelegt verfügt die Gemeinde Hohe Börde trotz einer hervorragenden Lage an der Bundesautobahn A2 nur über ein unterdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Gemeinde beabsichtigt eine Erhöhung der zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Schlussfolgernd aus der bisherigen Entwicklung ist für die angestrebte Zunahme um 450 Arbeitsplätze ein Flächenbedarf von 1 Hektar je 4,6 Arbeitsplätze erforderlich. Die konkreten Vorhaben der Erweiterung der Firma Hövelmann Logistik und des Datencenters sind mit der Schaffung von ca. 218 Arbeitsplätzen verbunden. Es fehlen somit Flächen für ca. 232 Arbeitsplätze. Bei einem Bedarf von 1 Hektar je 4,6 Arbeitsplätze sind hierfür ca. 50,43 Hektar gewerbliche Baufläche zusätzlich erforderlich. Da weder der Batteriespeicher noch das Umspannwerk mit Arbeitsplätzen verbunden sind, sind diese Nutzungen zusätzlich zu berücksichtigen. Es besteht ein Bedarf von ca. 60,63 Hektar für den weiteren und allgemeinen Bedarf.

Im Bestand stehen folgende gewerbliche Bauflächen zur Verfügung:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen

Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Erschließung
Ortschaft Hermsdorf						
1. Bebauungsplan Nr.12-1 Gewerbegebiet Hermsdorf	10.10.1990	33,65	20,62	0,62	teilweise geeignet	erschlossen
2. Bebauungsplan Nr.12-2 Hermsdorf	10.10.1990	20,02	6,23	1,55	nicht geeignet	erschlossen
3. Bebauungsplan Nr.12-3 Hermsdorf	10.10.1990	27,60	25,60	0	geeignet	erschlossen
4. Bebauungsplan Nr.12-4 Hermsdorf	10.10.1990	22,13	20,20	(1,87)	nicht geeignet (nicht für den allgemeinen Bedarf geeignet)	erschlossen
Ortschaft Hohenwarsleben						
5. Bebauungsplan Nr.13-1 Gewerbegebiet Magdeburger Kreuz I	12.05.1992	49,03	42,53	12,58	teilweise geeignet	erschlossen
6. Bebauungsplan Nr.13-7 Industrie- und Logistikpark	Satzungsbeschluss 01.10.2024	12,23	11,18	11,18	teilweise geeignet	teilerschlossen
Ortschaft Irxleben						
7. Bebauungsplan Nr.14-1 Gewerbegebiet 1 und 2	06.05.1991	27,14	21,16	2,10	teilweise geeignet	erschlossen
8. Bebauungsplan Nr.14-2 Gewerbegebiet 3	06.05.1991	18,20	15,95	0	teilweise geeignet	erschlossen
Ortschaft Niederndodeleben						
9. Bebauungsplan Magdeburger Straße	27.09.1993	23,48	5,59	0	nicht geeignet	erschlossen

Planbezeichnung	Bebauungs-plan rechts-verbindlich seit	Brutto-fläche (Hektar)	netto Ge-werbe-fläche (Hektar)	freie Bau-flächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Er-schließung
Ortschaft Schackensleben						
10. ehemalige Zuckerfabrik Schackensleben	kein Bebau-ungsplan	-	3,50	0	nicht geeignet	erschlossen
11. Industriegebiet Asphaltmischwerk an der Landesstraße L24	28.04.1993	3,65	3,65	0	geeignet	erschlossen
Ortschaft Bebertal						
12. Gewerbegebiet Dönstedt Ortsausgang Richtung Haldensleben	kein Bebau-ungsplan	-	2,54	1,62	nicht geeignet	teil-erschlossen
		237,13	**178,75**	**29,65**		

allgemeiner und weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen 60,63 Hektar
in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bestehende freie Bauflächen 29,65 Hektar
zusätzlich im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Flächen nördlich Am Markt (noch nicht in Nutzung) 4,31 Hektar

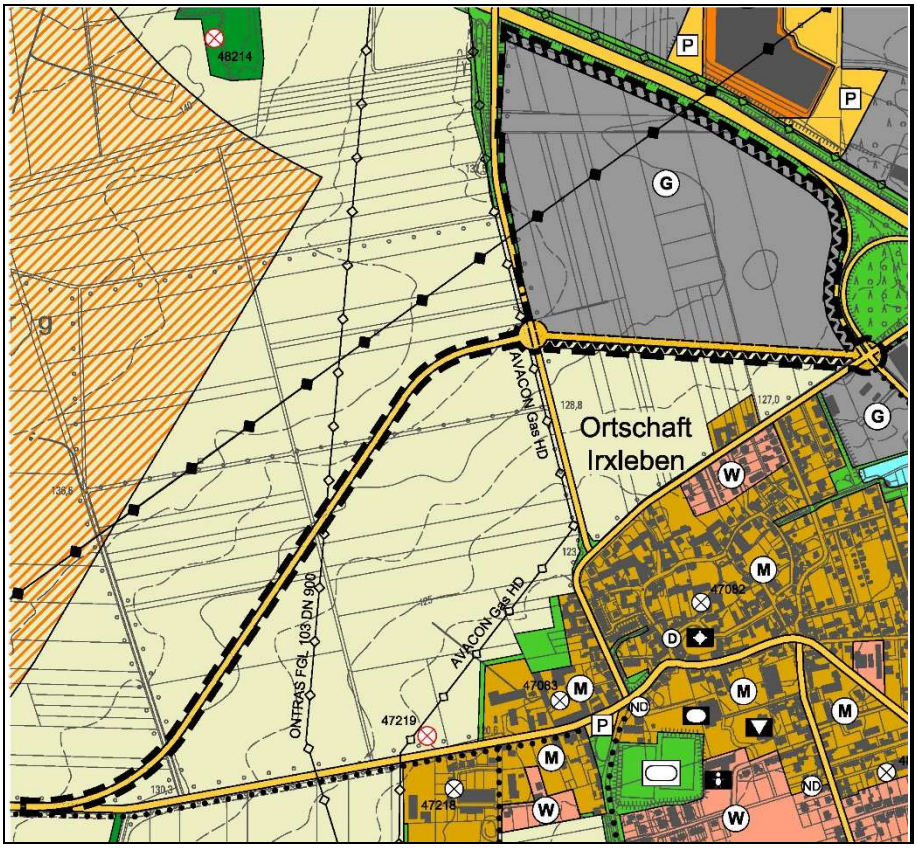
nicht gedeckter allgemeiner Bedarf an gewerblichen Bauflächen 26,67 Hektar

Für die Deckung des allgemeinen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen und des Bedarfes für das Umspannwerk und den Batteriespeicher ist nordwestlich angrenzend an die Anschlussstelle Irxleben der Bundesautobahn A2 die Erweiterung des Gewerbegebietes Irxleben vorgesehen. Diese soll über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße angeschlossen werden, die später als Ortsumgehung Irxleben im Zuge der Bundesstraße B1 gewidmet werden soll. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass entlang der Bundesautobahn A2 und südlich der neuen Straße aktive Lärmschutzmaßnahmen durch Schallschutzwälle oder Schallschutzwände vorzusehen sind.

Änderungs-bereich 27

gewerbliche Baufläche und Gewerbean-bindungsstraße Irxleben Nord

Fläche 28,85 Hektar



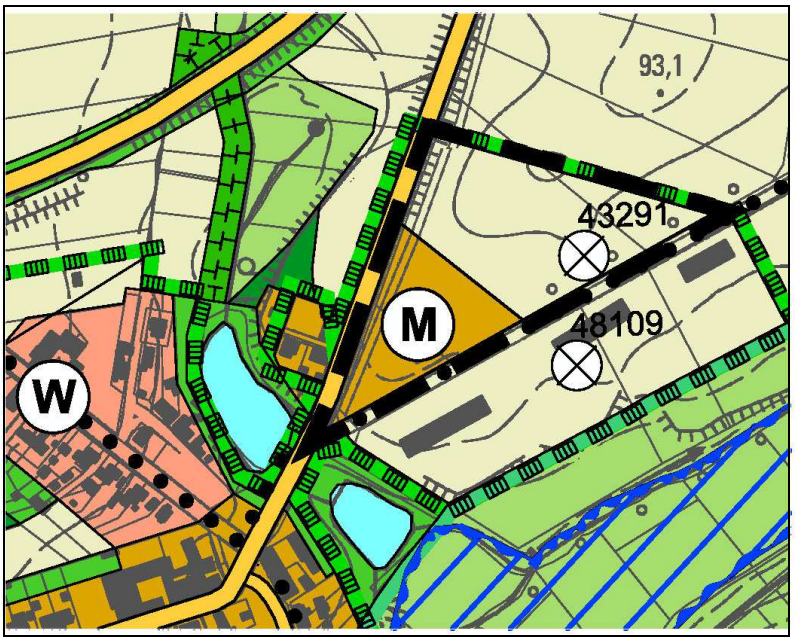
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo. sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Insgesamt stehen 2,18 Hektar gewerbliche Baufläche mehr als der konkrete Bedarf zur Verfügung. Im Gegenzug ist eine Rücknahme der gewerblichen Entwicklungsfläche im Änderungsbereich 28 von 2,54 Hektar in Bebertal vorgesehen. Diese Fläche ist nicht mehr umsetzbar, da der Eigentümer das vorhandene Gebäude als Wohnsitz ausgebaut hat. Auch die bereits genutzte Teilfläche steht damit für die gewerbliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Weiterhin besteht für diese Fläche kein konkreter Bedarf mehr, da die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes, der bisher der Grund für die Darstellung der gewerblichen Baufläche war, weiter ortsintegriert im Änderungsbereich 29 vorgesehen wird. Die Fläche wird geändert in gemischte Baufläche für das bestehende Wohnhaus und Fläche für die Landwirtschaft für die bisher unbebaute Fläche.
Insgesamt ist hierdurch ein bedarfsgerechtes Angebot vorhanden.

Änderungsbereich 28

Rücknahme der gewerblichen Baufläche am Ortsausgang Dönstedt in der Ortschaft Bebertal

Fläche 2,54 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Hierdurch werden die noch nicht besiedelten gewerblichen Bauflächen um 1,62 Hektar reduziert. Insgesamt ist damit ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen vorhanden.

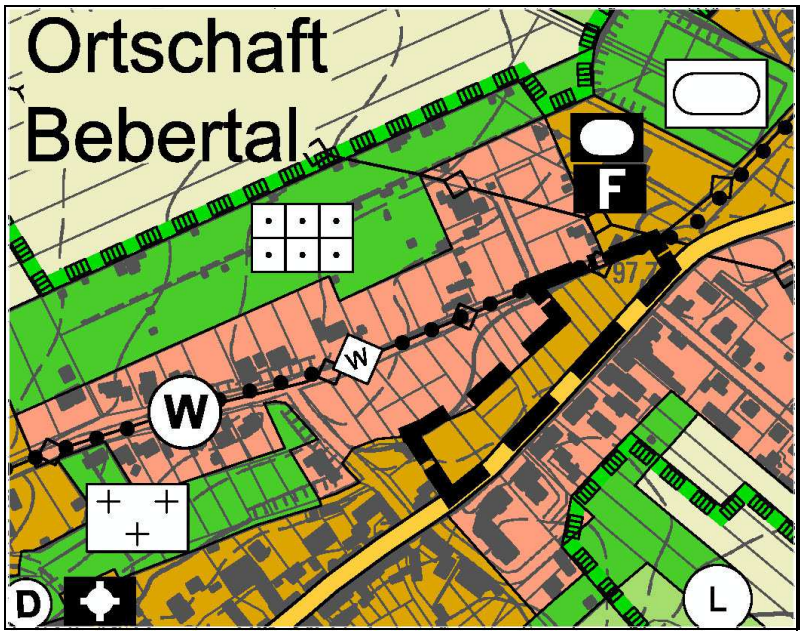
<u>Stärkung der örtlichen Nahversorgung in den Ortschaften</u>

Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist die Stärkung der örtlichen Nahversorgung, um eine verbrauchernahe Versorgung in den Ortsteilen zu ermöglichen. Die Voraussetzungen für eine örtliche Nahversorgung sind nicht in allen Ortschaften gegeben, da für einen wettbewerbsfähigen Nahversorgungsmarkt ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial in den Ortschaften vorhanden sein muss. Örtliche Nahversorgungsmärkte mit einem den Grundbedarf umfassenden Angebot an Lebensmitteln sind in den Ortschaften Eichenbarleben, Hermsdorf (im Elbepark), Hohenwarsleben, Irxleben und Niederndodeleben vorhanden. Standorte mit einem auf einzelne Warengruppen der Nahversorgung beschränktem Angebot bestehen in Ackendorf, Bebertal, Nordgermersleben und Schackensleben. Insbesondere im Westen des Gemeindegebietes besteht eine unzureichende verbrauchernahe Versorgung. Hinsichtlich des vorhandenen Kaufkraftpotenzials bietet die Ortschaft Bebertal die erforderlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsmarkt einer Größenordnung bis 800 m² Verkaufsfläche.
Hierfür wurde im Änderungsbereich 29 ein Standort an der Friedensstraße durch Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen.

Änderungsbereich 29

gemischte Baufläche zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes in Bebertal

Fläche 0,66 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen ist, ob es durch den Markt zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm kommt. Weiterhin ist der Umgebungsschutz für an den Standort angrenzende Baudenkmale zu beachten.

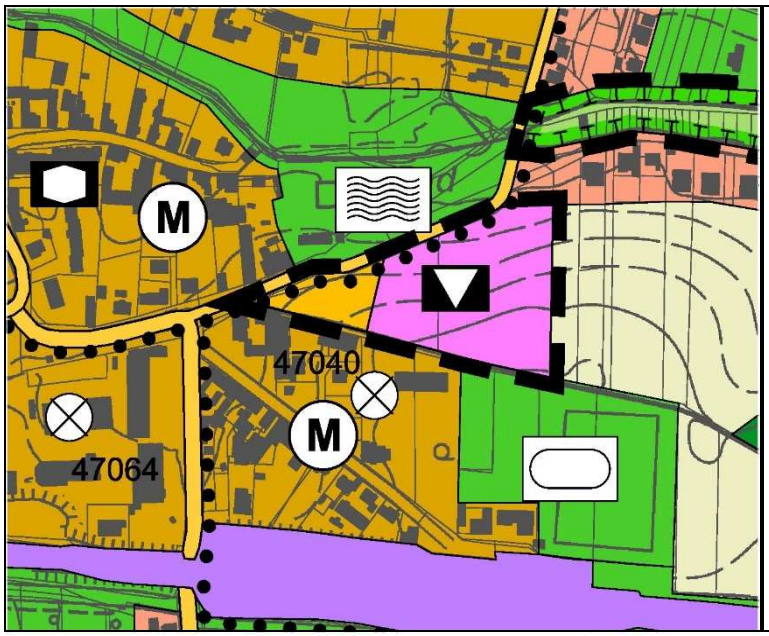
kulturelle Entwicklung der Ortschaften

Die Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und die Förderung der Kultur sind wichtige Ziele der Gemeinde Hohe Börde. Sie beabsichtigt hierfür in allen Ortschaften die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen. In den größten Ortschaften der Gemeinde bestehen diesbezüglich besondere Defizite, die die Gemeinde durch die Schaffung von Einrichtungen der Dorfgemeinschaft in Irxleben und Niederndodeleben beseitigen möchte. Während in Irxleben hierfür die standörtlichen Voraussetzungen in den gemischten Bauflächen vorhanden sind, fehlen diese in Niederndodeleben. Voraussetzung ist eine möglichst zentrale Lage, für die sich der Änderungsbereich 15 gegenüber dem Schwimmbad besonders eignet. Diese Fläche wurde daher als Gemeinbedarfsfläche für eine kulturelle Einrichtung dargestellt, weiterhin sollen aufgrund des Bedarfes des Schwimmbades hier Flächen für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden.

Änderungsbereich 15

Gemeinbedarfsfläche für eine kulturelle Einrichtung

Fläche:
Gemeinbedarf 1,44 Hektar
Parkplatz 0,30 Hektar
gesamt 1,74 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen ist, ob es durch den Markt zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm kommt.

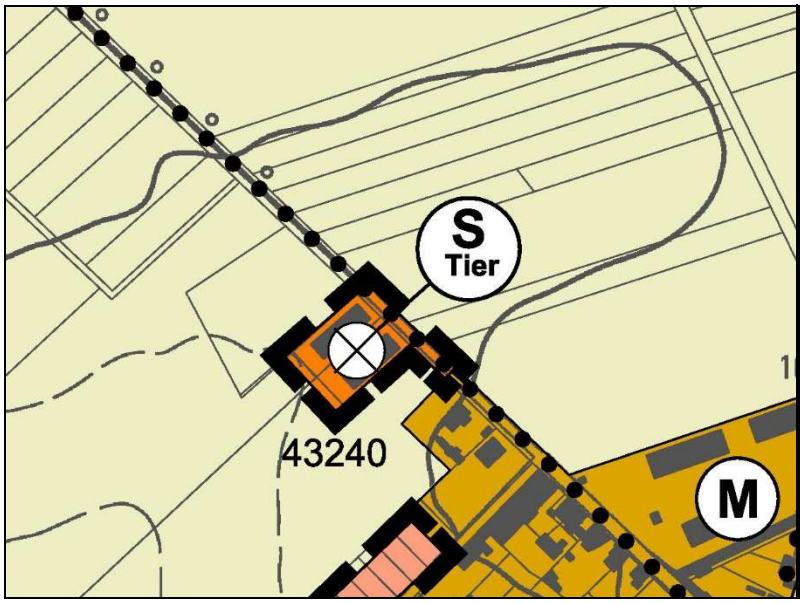
gewerbliche Tierhaltung

Die zur Heidemark GmbH gehörende Altmärkische Putenmast GmbH betreibt in Ackendorf am nördlichen Ortsrand eine Putenmastanlage. Geplant ist eine Erweiterung für ein Büro und Laborgebäude. Da es sich bei dem Betrieb nicht um einen auf eigener Futtergrundlage wirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb handelt, ist dies nur im Zusammenhang der bebauten Ortslage oder auf Grundlage eines Bebauungsplanes zulässig und erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes. Planungsziel der Gemeinde ist es, diesen Tierhaltungsbetrieb in Ackendorf zuzulassen. Der Standort ist nicht für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung geeignet. Es wurde daher für das bereits bebaute Grundstück eine Sonderbaufläche Tierhaltung dargestellt.

Änderungsbereich 52

Sonderbaufläche
Tierhaltung in Ackendorf

Fläche 0,40 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

2.4. Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu.
Um das langfristige Ziel zu erreichen, die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2050 auf Null zu reduzieren, hat sich die EU folgende Zwischenziele für das Jahr 2030 gesetzt (Stand Juni 2022):

- Die EU-internen Treibhausgas-Emissionen werden bis 2030 um mindestens 55% im Vergleich zu 1990 gemindert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 40% des gesamten Endenergieverbrauches gesteigert.
- Die Energieeffizienz wird um 39% gesteigert im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen.

Neben den Windenergieanlagen ist der Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie hierbei von besonderer Bedeutung. Die Gemeinde Hohe Börde leistet im Bestand mit mehreren Gebieten für Windenergieanlagen einen erheblichen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien. Aufgrund hochwertiger landwirtschaftlicher Böden soll die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden für Photovoltaik-Freiflächenanlagen begrenzt werden. Dies erfordert eine Steuerung der Zulässigkeit dieser Anlagen auch in Bereichen, in denen Photovoltaik-Freiflächenanlagen privilegiert sind.
Die Gemeinde Hohe Börde hat hierfür ein gesamträumliches Konzept zur Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Jahr 2023 erarbeitet, dass die Grundlage für die Darstellungen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes bildet.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2014 spielte die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine untergeordnete Rolle. Die Gemeinde hat bisher nur auf der Nordseite der Bundesautobahn A2 gegenüber der Ortschaft Tundersleben Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausweisung verfolgte das Ziel, gleichzeitig einen Lärmschutz für die Ortschaft Tundersleben zu ermöglichen. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.
In den Gewerbe- und Industriegebieten der Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben hat die Gemeinde Hohe Börde durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Photovoltaik-Freiflächenanlagen weitgehend ausgeschlossen, um die erschlossenen Standorte mit hochwertigen Böden ausschließlich für Gewerbe, das mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden ist, vorzuhalten. Hierbei wurde der Bebauungsplan Hermsdorf Nr.2 nicht geändert, der überwiegend den Elbepark enthält. In der Folge entstanden hier zwei kleinere Photovoltaik-Freiflächenanlagen an der Paluckistraße mit einer Gesamtfläche von ca. 1 Hektar.

<u>Planungsziele der Gemeinde für Photovoltaikanlagen</u>

Als Ziele für Photovoltaik-Freiflächenanlagen strebt die Gemeinde Hohe Börde gemäß dem gesamträumlichen Konzept an:

1. Die Gemeinde Hohe Börde favorisiert weiterhin vor allem die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen und verfolgt als weiteres Planungsziel großflächige Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen zu überdachen und damit einer Doppelnutzung zu zuführen, um die für die Landwirtschaft hochwertigen Bördeböden für die ackerbauliche Nutzung zu erhalten.
2. Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen soweit dies mit den Zielen der Raumordnung, mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes, gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen und den städtebaulichen und landschaftsräumlichen Zielen der Gemeinde vereinbar ist.
3. Steuerung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlinien im Abstandsbereich von 200 Meter unter Berücksichtigung der Privilegierung dieser Anlagen nach § 35 BauGB bei Einhaltung der Ziele der Raumordnung, Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen des Natur- und Artenschutzes und sonstiger gesetzlicher und verordnungsrechtlicher Regelungen, Beschränkung des Entzuges hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen auf besonders geeignete Standorte und auf Standorte

mit denen das städtebauliche Ziel der Gemeinde der Verbesserung des Lärmschutzes der Ortschaften erreicht werden kann.

4. Die als Sektor 1 Gebiete nach § 37 EEG eingestuften Flächen im Abstandsbereich von bis zu 500 Meter von Autobahnen und Schienenwegen sollen aufgrund der hochwertigen Bördeböden allgemein nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anspruch genommen werden. Im Ausnahmefall kann davon abgewichen werden, wenn Grundstücke die als geeignet eingestuften Flächen im 200 Meter Abstandsbereich geringfügig überschreiten oder wenn eine Bewirtschaftung der verbleibenden Restfläche mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar ist. Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete sind in der Gemeinde Hohe Börde nicht vorhanden. Weite Teile des Gemeindegebietes mit Ausnahme des Nordens der Gemarkung Bebertal umfassen landwirtschaftlich hochwertige Böden mit einem sehr hohen Ertragspotenzial. Grundsätzlich wird daher angestrebt, entsprechend dem Grundsatz G85 des Landesentwicklungsplanes landwirtschaftliche Böden nur in einem geringen Umfang in Anspruch zu nehmen.

<u>Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen</u>

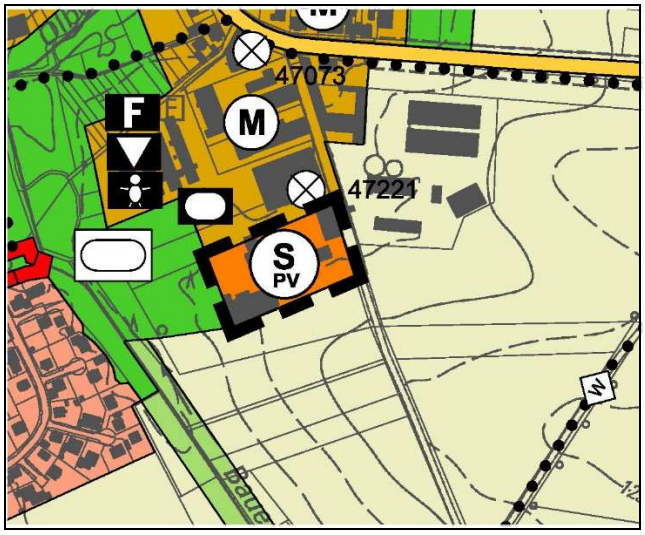
Folgende Flächen hat die gesamträumliche Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen als geeignet bewertet:

- Flächen aus bisheriger gewerblicher und industrieller Nutzung

Änderungsbereich 30

Gewerbebetrieb am Ochtmersleber Weg in Eichenbarleben

Im Osten der Ortschaft Eichenbarleben befindet sich westlich des Ochtmersleber Weges eine Konversionsfläche aus ehemaliger gewerblicher Nutzung, die sich für die Einordnung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage eignet.
Größe: 0,97 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

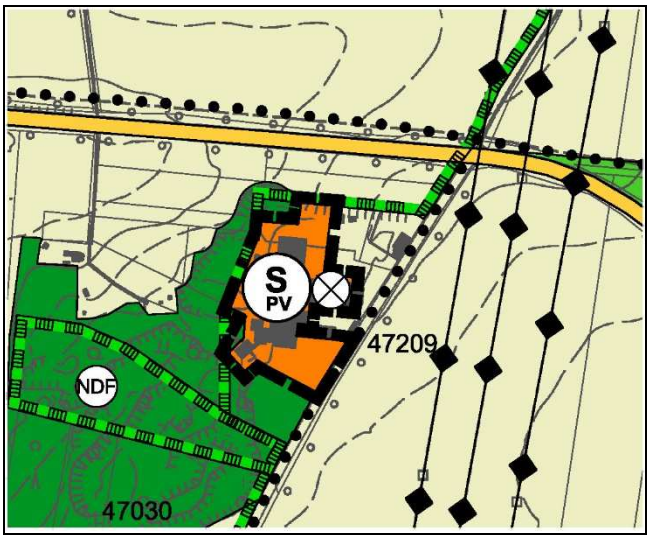
ehemalige Ziegelei südlich der Karl-Marx-Straße in Hohenwarsleben:

Im Osten der Ortschaft Hohenwarsleben befand sich die ehemalige Ziegelei, die im Jahr 2003 abgebrochen wurde. Die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächen-anlagen erfordert hier eine artenschutzrechtliche Prüfung, da sich auf der Fläche inzwischen höherwertigere Biotoptypen angesiedelt haben.
Diese Fläche wurde nicht als Änderungsbereich in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da sie sich unmittelbar am Ortsrand von Hohenwarsleben angrenzend an geplante Wohngebiete befindet.

Änderungsbereich 31

ehemalige Ziegelei am Ziegeleiweg südlich der Bundesstraße B1 in Hohenwarsleben

Die Fläche wird teilweise durch einen Kfz-Verwertungsbetrieb genutzt. Auf der Fläche sind die Ruinen der alten Ziegelei noch vorhanden. Sie eignet sich für die Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen.
Größe: 1,34 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

alte Zuckerfabrik in Schackensleben:

Auf der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik entsteht im Süden eine Wohnbebauung an der Bahnhofstraße sowie ein Grundstück in 2.Reihe. Im Norden hat sich ein Tischlereibetrieb angesiedelt. Auf den Flächen zwischen der Tischlerei und der Wohnbebauung sind umfangreiche Reste der abgebrochenen Bausubstanz vorhanden, die Flächen können für Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht erforderlich, da die Fläche als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

ehemaliges Asphaltmischwerk an der Landesstraße L24 zwischen Rottmersleben und Bornstedt in Schackensleben:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bisher wurde die gewerbliche Nutzung nicht reaktiviert, so dass eine Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen geprüft werden sollte. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

- Konversionsflächen aus bisheriger Nutzung für landwirtschaftliche Betriebsstätten

Änderungsbereich 32

Flächen zwischen den Geflügelhaltungsanlagen an der Burgstraße in Bebertal

Die der Hühneraufzucht dienende Anlage nördlich der Ortslage weist zwischen den Ställen größere Freiflächen auf, die sich für die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignen.
Größe: 0,85 Hektar

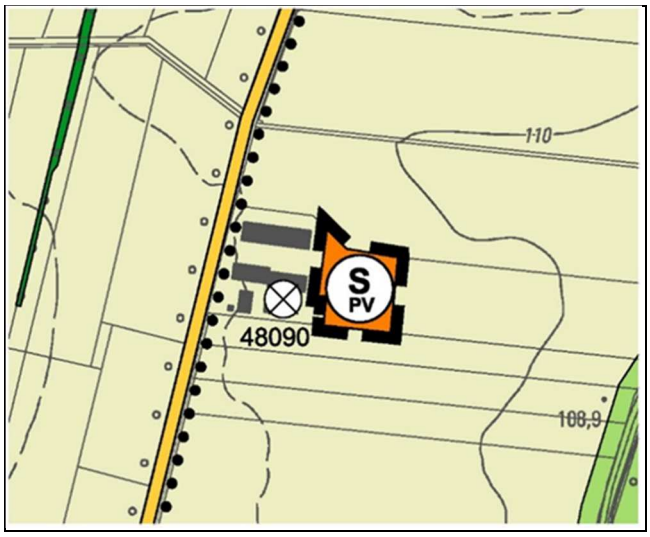


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Änderungsbereich 33

landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Schackensleber Straße nördlich von Eichenbarleben

Die Betriebsstätte ist in Nutzung. Im Osten enthält sie nur gering genutzte Flächen, die sich für Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignen.
Größe: 0,64 Hektar.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Änderungsbereich 34

Fläche an der Lüneburger Heerstraße auf einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte nördlich von Groß Santersleben

Die Fläche ist am Rand durch geschlossene Baumreihen eingegrünt und umfasst ein Betonbecken, das nicht mehr in Nutzung ist und sich für Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignet.

Größe: 0,76 Hektar

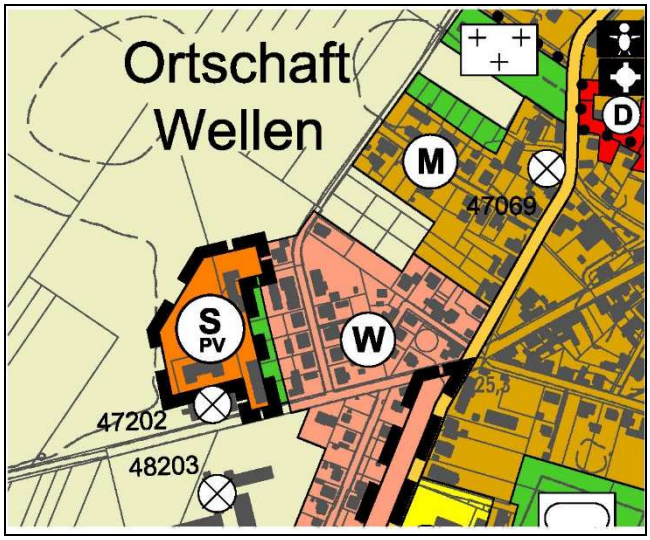


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Änderungsbereich 35

Fläche nördlich des Hemsdorfer Weges auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte in Wellen

Die Gebäude sind überwiegend nur noch Ruinen. Nach Abbruch der Gebäude eignet sich die Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.
Größe: 1,10 Hektar

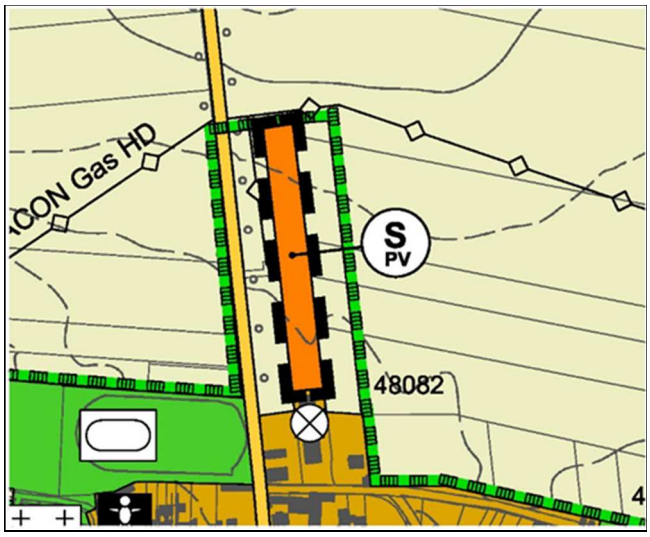


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Änderungsbereich 36

Fläche am Nordrand von Nordgermersleben auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte

Ein Planverfahren wurde für diese Fläche bereits begonnen.
Größe: 0,84 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

- Konversionsflächen aus bergbaulicher Nutzung

Die gesamträumliche Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bewertet nur eine Fläche aus ehemaliger bergbaulicher Nutzung als geeignet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Dies ist der Kiesabbau Magdeburg – Diesdorf südlich der Landesstraße L49 zwischen Niederndodeleben und Diesdorf.
Die Kiessandgrube Magdeburg - Diesdorf der BRC - Baustoffe, Recycling und Containerdienst GmbH, einem zur GILDE-Gruppe gehörendem Unternehmen, hat ihren Betrieb bis auf das Gemeindegebiet der Hohen Börde ausgedehnt und südlich der Landesstraße L49 Kiessande und Sande in der Gemarkung Niederndodeleben abgebaut. Inzwischen erfolgt der Abbau wieder auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg. Kiessande gehören zu den grundeigenen Bodenschätzen, für deren Abbau der Landkreis Börde die zuständige Genehmigungsbehörde ist. Die derzeit genehmigte Betriebsfläche wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Fläche wurde bisher noch nicht rekultiviert. Nach Abschluss des Abbaus eignet sich die Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Sie ist randlich bereits eingegrünt. Da sie noch nicht abschließend wieder hergestellt wurde, wurde sie noch nicht als Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Konversionsflächen aus ehemaliger Nutzung als Deponie

Folgende Konversionsstandorte aus abfallwirtschaftlicher Nutzung wurden im gesamträumlichen Konzept als geeignet bewertet:

Änderungsbereich 37 - entfällt - Schadstoffdeponie westlich von Bebertal - Größe: 1,56 Hektar

Für die Nutzung als Baufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet abgelehnt. Der Änderungsbereich muss daher entfallen.

Änderungsbereich 38 - entfällt - Deponie am Gieseberg südlich von Bebertal - Größe: 1,95 Hektar

Für die Nutzung als Baufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet abgelehnt. Der Änderungsbereich muss daher entfallen.

Änderungsbereich 39 - entfällt - Mülldeponie in Rottmersleben an der Straße nach Bornstedt
Größe: 0,90 Hektar

Der Änderungsbereich 39 war unmittelbar am Radweg entlang der Bahnstrecke Haldensleben - Eilsleben vorgesehen, die als wichtige Radverkehrsverbindung mit Erholungsfunktion ausgebaut wird. In der offenen Agrarlandschaft stellt die teilweise mit Gehölzen bestandene Fläche einen

geeigneten Platz für Rast- und Pausenaufenthalte dar. Sie soll daher von Photovoltaik- Freiflächenanlagen freigehalten werden.

Klärteiche der ehemaligen Zuckerfabrik in Schackensleben:

Für die Klärteiche der ehemaligen Zuckerfabrik in Schackensleben hat die Firma R.Thomsen, Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH einen Bedarf als Erweiterungsfläche angemeldet. Sie wurde daher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet war der Änderungsbereich 50, die ehemalige Deponie östlich von Hohenwarsleben bisher nicht als Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorgesehen. Aufgrund der Abschirmung durch Waldflächen ist die Deponie nur gering landschaftsbildwirksam, weshalb die Gemeinde eine Nutzung dieses Standortes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen anstrebt. Dies bedarf der weiterer Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde.

Änderungsbereich 50 - entfällt - ehemalige Deponie östlich von Hohenwarsleben - 1,36 Hektar

Für die Nutzung als Baufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet abgelehnt. Der Änderungsbereich muss daher entfallen.

<u>Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlinien im Abstandsbereich von 200 Meter</u>

Ziel der Gemeinde ist die Steuerung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlinien im Abstandsbereich von 200 Meter unter Berücksichtigung der Privilegierung dieser Anlagen nach § 35 BauGB bei Einhaltung der Ziele der Raumordnung, Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen des Natur- und Artenschutzes und sonstiger gesetzlicher und verordnungsrechtlicher Regelungen. Der Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soll auf besonders geeignete Standorte und auf Standorte, mit denen das städtebauliche Ziel der Gemeinde der Verbesserung des Lärmschutzes der Ortschaften erreicht werden kann, begrenzt werden.

Bereits vor der Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) waren Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung von mindestens 15 Metern und bis zu einer Entfernung von 200 Metern als förderwürdig eingestuft worden. Im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches vom 04.01.2023 wurden Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Abstand von bis zu 200 Metern von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich eingestuft. Soweit Photovoltaik-Freiflächenanlagen in diesem Bereich nicht den Zielen der Raumordnung oder anderen gesetzlichen oder verordnungsrechtlichen Regelungen widersprechen, sind sie somit allgemein zulässig.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stützt diese Priorisierung entlang von Autobahnen und Schienenwegen bisher nicht und verweist ausschließlich auf die Nutzung von Konversionsflächen.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt:

Z 115: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen."*

Weiterhin gelten die Grundsätze:

G 84: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden."*

G 85: *"Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden."*

Die Gemeinde Hohe Börde hat das Ziel Z115 im Rahmen der gesamträumlichen Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen beachtet und die Wirkung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes unter Berücksichtigung der Grundsätze G84 und G85 bewertet.
Die Privilegierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im 200 Meter Abstandsbereich zu Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen bewirkt, dass nur standörtlich konkretisierte Ziele der Raumordnung gemäß § 35 Abs.3 Satz 2 BauGB gegenüber der Privilegierung durchgreifen. Dies sind nur die Vorranggebietsfestlegungen. Grundsätzlich ist im Gemeindegebiet der Privilegierung Raum zu geben, auch wenn fast nur sehr hochwertige Böden in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Steuerung der privilegierten Anlagen ist nur über Bebauungspläne möglich, die die Flächen einbeziehen, auf denen Photovoltaik Freiflächenanlagen errichtet werden sollen, und die Flächen, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Folgende Bundesautobahnen und zweigleisige Schienenwege tangieren das Gemeindegebiet:

- Bundesautobahn A2 im Abschnitt von Tundersleben bis zur Querung der Landesstraße L48 zwischen Ebendorf und Olvenstedt
- Bundesautobahn A14 im Abschnitt zwischen Magdeburger Kreuz bis zur Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Hohendodeleben
- Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg – Braunschweig in den Gemarkungen Niederndodeleben, Wellen und Ochtmersleben

Im Rahmen der Konzeption wurden alle landwirtschaftlich oder nicht genutzten Flächen, die nicht mit harten Ausschlusskriterien belegt sind, erfasst. Als harte Ausschlusskriterien wurden bewertet:

1. Einstufung als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes
2. Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (FFH Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) in denen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
3. Lage in Überschwemmungsgebieten
4. Vorhandensein geschützter Biotope
5. baulich genutzte Flächen
6. standortkonkrete Ziele der Raumordnung durch Vorranggebiete für die Landwirtschaft, Vorranggebiete für Natur- und Landschaft, Vorranggebiete für den Rohstoffabbau (oberirdisch), Vorranggebiete für den Hochwasserschutz oder Vorranggebiete für militärische Anlagen

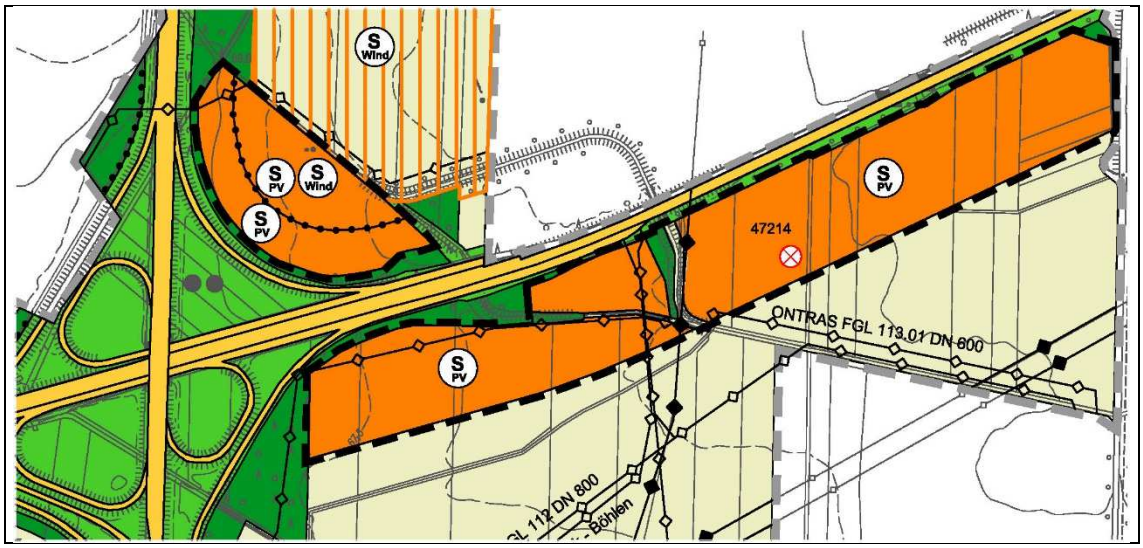
Für die standortkonkreten Ziele wurde im Jahre 2023 der Regionale Entwicklungsplan 2006 und der Landesentwicklungsplan 2010 zugrunde gelegt. Auf dessen Grundlage wurden harte Ausschlusskriterien in den damaligen Vorranggebieten für die Landwirtschaft formuliert. Die Gemarkungen Bornstedt, Schackensleben, Eichenbarleben sowie Teile der Gemarkungen Groß Santersleben und Wellen wurden daraufhin ausgeschlossen. Die Vorranggebiete sind zwar seit dem Inkrafttreten des Regionalen Entwicklungsplanes 2025 nicht mehr aktuell, Zielkonflikte für die dargestellten Änderungsbereiche bestehen mit dem aktuellen Regionalen Entwicklungsplan 2025 nicht. Die damals benannten harten Ausschlusskriterien sind derzeit nur als abwägungsrelevante Ausschlusskriterien einzustufen. Die Gemeinde bleibt unverändert bei dem Ausschluss der Zulässigkeit in diesen ehemaligen Vorranggebieten gemäß ihren eigenen planerischen Zielen zum Schutz hochwertiger landwirtschaftlicher Böden und zum Umfang der Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf den Bördeböden. Außerhalb der ausgeschlossenen Flächen wurden 18 Teilflächen im Abstandsbereich von 200 Meter zur Bundesautobahn A2 in den Gemarkungen Nordgermersleben, Groß Santersleben, Irxleben/Hermsdorf, Hohenwarsleben und Niederndodeleben, 18 Teilflächen im Abstandsbereich zur Bundesautobahn A14 in der Gemarkung Niederndodeleben sowie 12 Teilflächen entlang der Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig in den Gemarkungen Niederndodeleben, Wellen und Ochtmersleben untersucht.

Weiterhin ist im Landschaftsschutzgebiet "Hohe Börde" die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Diese Flächen in den Gemarkungen Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben und Wellen sind daher grundsätzlich ausgeschlossen worden.

Im Ergebnis hat die Gemeinde Hohe Börde die folgenden Flächen als geeignet bewertet:

Änderungsbereiche 40 und 41

Flächen an der Bundesautobahn A2 östlich des Magdeburger Kreuzes



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Die betroffenen Flächen weisen Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch das nördlich der Bundesautobahn A2 gelegene Windenergieanlagengebiet auf. Sie werden daher als bedingt geeignet im Rahmen der gesamträumlichen Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bewertet. Auf der Fläche ist eine ehemalige Deponie vorhanden. Zu beachten sind Einschränkungen der Nutzbarkeit durch die vorhandene Freileitung, deren Leitungskorridor freizuhalten ist, und durch vorhandene Gas- und Rohstoffleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH und der DOW Olefinverbund Schkopau GmbH, zu denen Abstände der Anlagen einzuhalten sind.

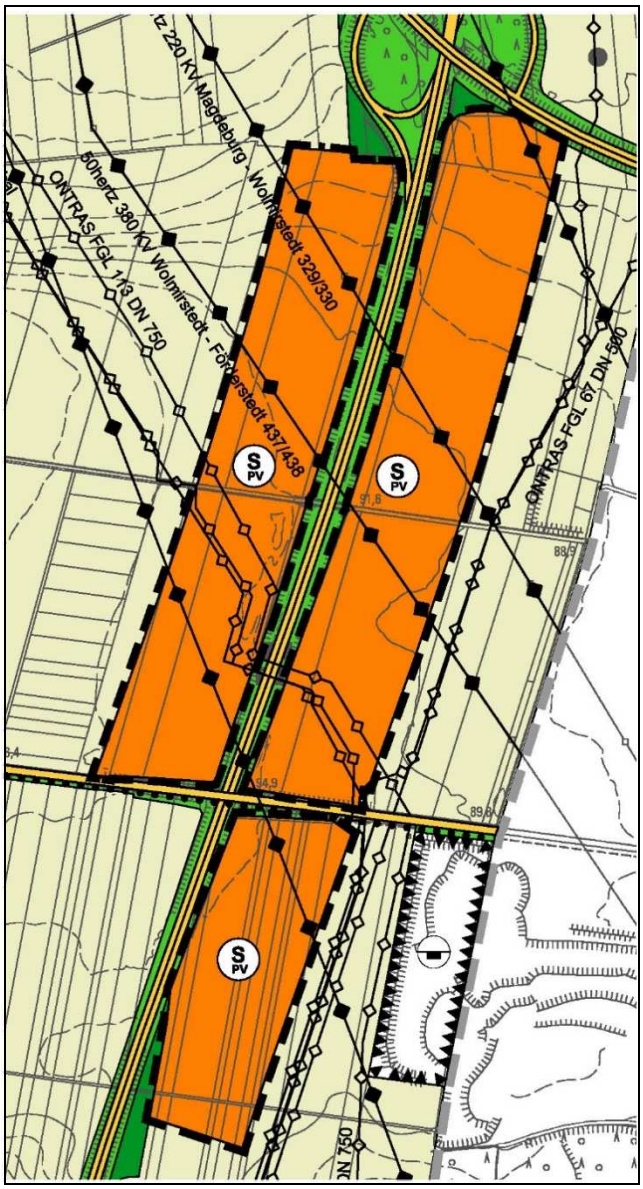
Größe Änderungsbereich 40: 7,41 Hektar
Größe Änderungsbereich 41: 25,43 Hektar

Änderungsbereiche 42, 43 und 44

Flächen an der Bundesautobahn A14 östlich von Niederndodeleben

Die betroffenen Flächen weisen eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes durch den Trassenkorridor mehrerer Hochspannungsfreileitungen auf. Sie wurden daher als bedingt geeignet im Rahmen der gesamträumlichen Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bewertet. Zu beachten sind erhebliche Einschränkungen der Nutzbarkeit durch die vorhandenen Freileitungen, deren Leitungskorridor freizuhalten ist, und durch vorhandene Gas- und Rohstoffleitungen der Stadtwerke Magdeburg, der ONTRAS Gastransport GmbH und der DOW Olefinverbund Schkopau GmbH, zu denen Abstände der Anlagen einzuhalten sind.

Größe Änderungsbereich 42: 18,78 ha
Größe Änderungsbereich 43: 20,59 ha
Größe Änderungsbereich 44: 9,59 ha



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Trotz negativer Gesamtbewertung aufgrund der Kriterien:

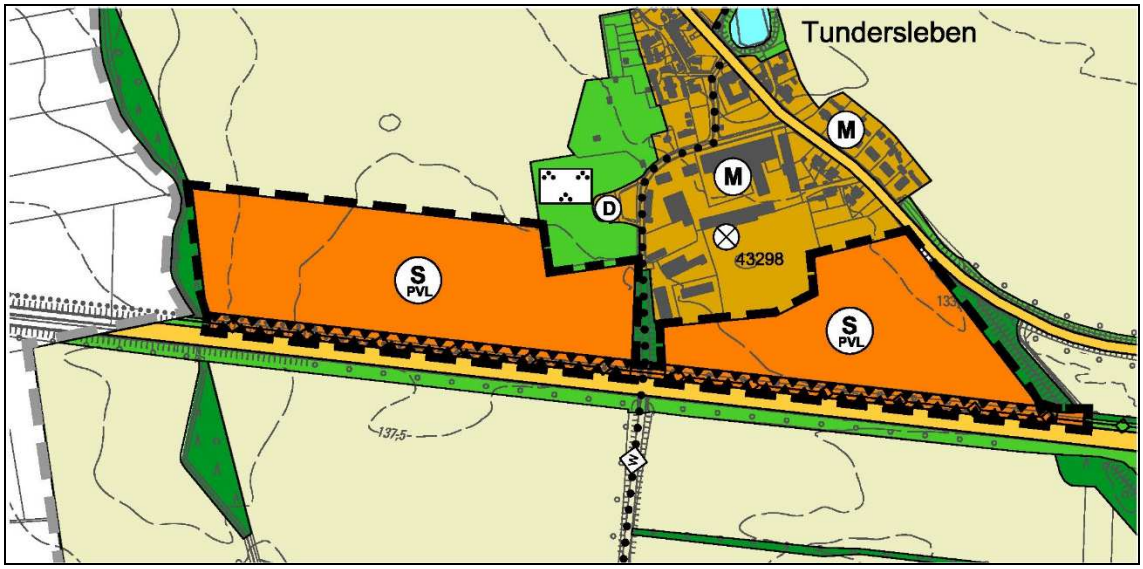
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung des Naturhaushaltes
- Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes und
- Beeinträchtigung der Landwirtschaft

möchte die Gemeinde Hohe Börde die Möglichkeit nutzen, Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Abstandsbereich von 200 Metern dort vorzusehen, wo durch eine Anordnung auf einem Wall oder einer Wand ein Lärmschutz für die Ortslagen gegenüber der Bundesautobahn bewirkt werden kann. Grundsätzlich erfordert dies eine Regelung über Bebauungspläne, um die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf diesen Flächen zu steuern. Die Anordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Lärmschutz verursacht erhöhte Investitionen, die es gegebenenfalls erfordert größere Flächen vorzusehen, die die Wirtschaftlichkeit verbessern.

Folgende Flächen wurden für Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Voraussetzung einer Kombination mit Lärmschutz dargestellt:

Änderungsbereich 45

Lärmschutz Tundersleben parallel zur Bundesautobahn A2 zwischen der Autobahn und Tundersleben



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Im gesamträumlichen Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen waren zusätzlich die Flächen südlich der Bundesautobahn A2 enthalten. Auf diese wurde verzichtet, da es sich hierbei um besonders hochwertige landwirtschaftliche Böden mit einer Ackerzahl von 95 Bodenpunkten handelt.
Größe: 20,17 Hektar

Änderungsbereiche 46 und 47: Lärmschutz Groß Santersleben



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den Änderungsbereichen 46 und 47 in der Form, dass ein Lärmschutz bewirkt wird.
Größe Änderungsbereich 46: 12,29 Hektar
Größe Änderungsbereich 47: 3,10 Hektar

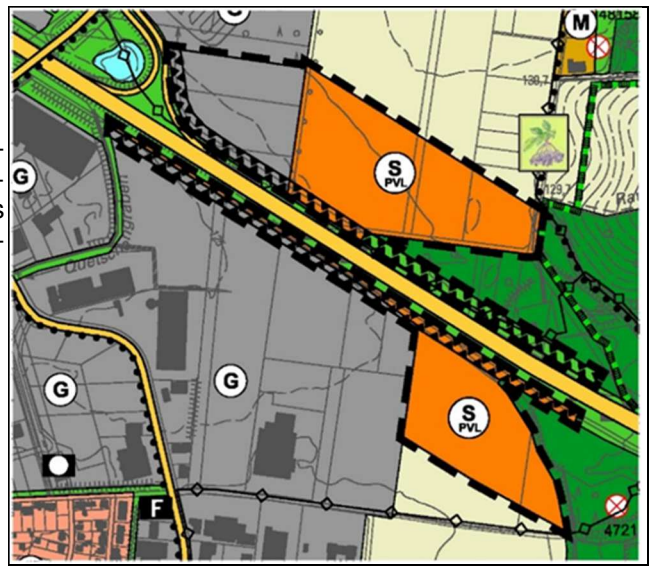
Konflikte der Änderungsbereiche 46 und 47 bestehen mit dem Trassenkorridorsegment (TKS) 349 des SüsOstLink+, das jedoch nicht Bestandteil der Vorzugstrasse ist. Die Änderungsbereiche 46 und 47 bilden zusammen mit der angrenzenden Rastanlage an der Bundesautobahn A2 einen Riegel im Trassenkorridorsegment 349. Ein Passageraum ist hier im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Auf die möglichen hierdurch entstehenden Einschränkungen der Nutzbarkeit der Änderungsbereiche 46 und 47 wird hingewiesen.

Änderungsbereiche 48 und 49

Lärmschutz Hohenwarsleben und Irxleben

Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den Änderungsbereichen 48 und 49 in der Form, dass ein Lärmschutz entlang der Bundesautobahn A2 bewirkt wird.

Größe Änderungsbereich 48: 6,88 ha
Größe Änderungsbereich 49: 5,95 ha



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Gemäß der Stellungnahme der untere Immissionsschutzbehörde besteht im Rahmen der Bebauungsplanung das Erfordernis einer Nachweisführung, dass Beeinträchtigungen durch Blendung vermieden werden. Dies betrifft in den Änderungsbereichen 31 und 40 bis 49 die Auswirkungen auf Bundesautobahnen und Landesstraßen. Der Änderungsbereich 35 betrifft mögliche Blendungen der Wohnbebauung.

<u>weitere Planungsziele und Empfehlungen für die Bauleitplanung</u>

Aufgrund der Privilegierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen besteht in der Gemeinde Hohe Börde die Gefahr einer ungesteuerten Entwicklung, die den Zielen der Raumordnung widerspricht, vorrangig Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu nutzen. Es besteht die Gefahr der großflächigen Inanspruchnahme von Böden mit sehr hohem Ertragspotential und einer sehr hohen Bedeutung für die Landwirtschaft.
Mit einer gezielten Steuerung über Bebauungspläne soll das Ziel der Gemeinde gesichert werden, Photovoltaik-Freiflächenanlagen für Zwecke des Lärmschutzes entlang der Bundesautobahn umsetzen. Die Aufnahme der geeigneten Flächen in den Flächennutzungsplan ist die Voraussetzung zur Umsetzung der Ziele.

2.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung übernimmt die Planungsziele des ökologischen Verbundsystems durch die Darstellung von Grünlandflächen entlang der Börderandgewässer. Planungsziel ist die Sicherung der ökologischen Durchgängigkeit und des Verbundes der Gewässer. Die Flächen wurden bisher noch nicht als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, obwohl die bisherige Darstellung von Grünlandflächen auch über den Bestand hinaus geht. Die untere Naturschutzbehörde hat angeregt, diese Flächen entlang der Schrote durch das Planzeichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu umgrenzen, um klarzustellen, dass zur Umsetzung dieser Planungsziele Maßnahmen erforderlich sind, die auch durch Dritte durchgeführt werden können. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Abgrenzung ist als planerischer Grundzug zu verstehen, die Schrote durch einen insgesamt ca. 50 Meter breiten Grünlandkorridor zu arrondieren. Auch darüber hinausgehende Abgrenzungen entsprechen diesem Grundsatz. Die Darstellung wurde als Änderungsbereich 51 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

2.6. Redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage der nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne und von planfestgestellten oder neu hergestellten Leitungen

Für folgende Bebauungspläne und inzwischen umgesetzte Einbeziehungssatzzungen erfolgen redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes:
(Einbeziehungssatzungen werden nur einbezogen insoweit sie bereits umgesetzt wurden und als bebaute Fläche einzustufen sind.)

Ackendorf	Bebauungsplan Nr.41-3	Dorfstraße 89A
Ackendorf	Bebauungsplan Nr.41-4	Alte Gartenanlage
Bebertal	Einbeziehungssatzung	An der Beber (bebaut)
Bebertal	Einbeziehungssatzung	Im Stobenbrunnen (bebaut)
Bebertal	Einbeziehungssatzung	An der Kämpe (bebaut)
Bebertal	Bebauungsplan Nr.42-1 2.Änderung	An der Kämpe
Bebertal	Bebauungsplan Nr.42-10	An der Kämpe II
Eichenbarleben	Bebauungsplan Nr.06-6	Bornsteter Straße / Zum Felde
Groß Santersleben	Bebauungsplan Nr.28-5	Dorfstraße 21
Groß Santersleben	Bebauungsplan Nr.28-6	Kindertagesstätte am Sportplatz
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-7	Wohngebiet Gutensweger Straße
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-9	Wohngebiet II Gutensweger Straße
Hermsdorf	Bebauungsplan Nr.12-10	Wohngebiet Gersdorfer Str. / Teichweg
Hohenwarsleben	Bebauungsplan Nr.13-1	6.Änderung Gewerbepark I Magdeburger Kreuz
Hohenwarsleben	Bebauungsplan Nr.13-4	Umgehungsstraße / Rasthofweg
Irxleben	Bebauungsplan Nr.14-13	Helmstedter Straße / Alte Gärtnerei
Irxleben	Bebauungsplan Nr.14-14	Pflegezentrum Helmstedter Straße / Stadtweg
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-2	Im Lämmertal – Ergänzung am Olvensteder Weg
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-9	Walter-Rathenau-Straße
Niederndodeleben	Bebauungsplan Nr.21-15	Walter-Rathenau-Straße II
Ochtmersleben	Bebauungsplan Nr.22-3	Otto-Grotewohl-Straße

Ochtmersleben	Bebauungsplan Nr.22-4	An der Tränke / Wellener Weg
Ochtmersleben	Bebauungsplan Nr.22-5	Westliche Parkstraße
Rottmersleben	Bebauungsplan Nr.45-7	An der Olbe
Wellen	Bebauungsplan Nr.25-5	Wohnpark Am Burgende / Hagenstraße

Die 50Hertz Transmission GmbH errichtet derzeit die SüdOstLink Höchstspannungs-Gleichstrom-Übertragung. Der SüdOstLink ist rund 540 Kilometer lang und reicht von Wolmirstedt in Sachsen-Anhalt bis zum Standort Isar in Bayern. Im SüdOstLink sollen zwei Gleichstromverbindungen realisiert werden. Beide Verbindungen sollen mit 525 Kilovolt Spannung jeweils eine Leistung von 2.000 Megawatt übertragen. Die Stromstärke liegt bei rund 2.000 Ampere. Die Abschnitte der 50Hertz Transmission GmbH sind planfestgestellt. Sie verlaufen im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde im Osten der Gemarkung Niederndodeleben von Norden kommend als Freileitung und ab der Querung des Feldweges am Langestückenberg als Erdkabel nach Süden. Die planfestgestellte Leitung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

Weiterhin wurden in den Flächennutzungsplan die bisher noch nicht verzeichneten Leitungen des DOW Olefinverbundes Schkopau GmbH nachgetragen. Dies sind Produktenleitung PST Stade-Teutschenthal und die Rohstoffpipeline Rostock-Böhlen.

Der Hartgesteinstagebau Dönstedt wurde mit Planfeststellungsbeschluss vom 12.10.2022 räumlich erweitert. Die nachrichtlich übernommene Grenze des planfestgestellten Abbaus wurde im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Die Grenze des Hartgesteinstagebaus Mammendorf wurde an den aktuellen Genehmigungsstand angepasst.

3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

- Änderungsbereiche 1, 2, 4, 13 (teilweise) und 15

  Die Änderungsbereiche befinden sich ganz oder teilweise an öffentlichen Straßen, die bereits erschlossen sind.

- Änderungsbereiche 3, 5, 6, 9, 10, 11, 13 (Ostteil), 14, 16, 18, 20 und 22

  Die Änderungsbereiche erfordern die Herstellung neuer Erschließungsanlagen und einen Anschluss an die Medien der Ver- und Entsorgung, der über vertragliche Vereinbarungen zu regeln ist.
  Hierbei ist zu beachten, dass der Änderungsbereich 6 (Hermsdorf, Wohnbaufläche nördlich Gutensweger Straße) an die Kreisstraße K1150, der Änderungsbereich 10 (Wohnbaufläche westlich der Niederndodeleber Straße) an die Kreisstraße K1163 und der Änderungsbereich 18 (Ergänzung Wohnbaufläche teilweile außerhalb der Ortsdurchfahrt) an die Kreisstraße K 1155 angrenzen. Für den gesamten Bereich parallel zu den Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gilt eine Bauverbotszone von 20 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand gemäß § 24 StrG LSA. Insofern eine neue Kreuzung / Einmündung an die Kreisstraßen entstehen soll, ist mit dem Landkreis Börde, Amt für Straßenbau und -unterhaltung eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

- Änderungsbereich 24

  Der Änderungsbereich 24 soll für den Teil der Erweiterung direkt über die Firma Hövelmann erschlossen werden. Eine weitere Anbindung ist über eine im Bebauungsplan Nr.12-4 Gewerbegebiet Am Knühl festgesetzte Erschließungsstraße geplant, die im Osten an die Straße Am Knühl anbindet. Eine straßenseitige Anbindung an die Lüneburger Heerstraße in Richtung Groß Santersleben ist nur für den Havariefall zulässig.

- Änderungsbereich 25

  Der Änderungsbereich umfasst die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlagen auf diese Fläche. Eine gesonderte Erschließung ist hierfür nicht erforderlich.

- Änderungsbereich 26

  Der Änderungsbereich wird nur betriebsintern vom Gewerbegebiet Schackensleben aus erschlossen. Eine öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen.

- Änderungsbereich 27

  Der Änderungsbereich 27 bedarf einer vollständig neuen Erschließung, die auch die Herstellung der Straßenanbindungen an neu zu schaffende Kreisverkehre mit der Landesstraße L47, der Kreisstraße K1163 (Irxleben-Hermsdorf) und der Bundesstraße B1 westlich von Irxleben umfasst. Entlang der klassifizierten Straßen sind die jeweilige Bauverbotszonen nach FStrG und StrG LSA zu beachten. Für die Anbindungen an die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind mit den Straßenbaulastträgern entsprechende Kreuzungsvereinbarungen abzuschließen. Weiterhin sind für die Anschlüsse von Versorgungsleitungen Sondernutzungen zu beantragen. Die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung müssen über vertragliche Vereinbarungen neu hergestellt werden.

- Änderungsbereich 28

  Der Änderungsbereich ist über die Friedensstraße erschlossen.

- Änderungsbereich 29

  Rücknahme einer bisher vorgesehenen Gebietsentwicklung.

- Änderungsbereiche 30 bis 50

  Die Änderungsbereiche umfassen Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zuwegungen über landwirtschaftliche Wege sind hierfür ausreichend. Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung sind nur zur Ableitung der Energie erforderlich. Dies ist durch den jeweiligen Bauherrn mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

3.2. Hauptversorgungsleitungen

Die Belange der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) sind im Änderungsbereich 9 betroffen. Eine DN300 TWM Leitung quert die Fläche von Ost nach West. Beiderseits der Rohrachse ist ein Leitungsschutzstreifen von 3 Meter freizuhalten.

Die Belange der Stadtwerke Magdeburg GmbH (SWM) sind in den Änderungsbereichen 42 und 43 betroffen. Eine Gas-Hochdruckleitung quert die Flächen von Ost nach West. Beiderseits der Rohrachse ist ein Leitungsschutzstreifen freizuhalten. Weiterhin quert eine 110 kV Freileitung der SWM die Änderungsbereiche 42 und 43. Die einzuhaltenden Abstände sind im Bebauungsplanverfahren bzw. im Bauantragsverfahren mit der SWM abzustimmen.

Die Belange der ONTRAS-Gastransport GmbH sind in folgenden Änderungsbereichen betroffen:

- Änderungsbereich 24 ONTRAS Ferngasleitung FGL103
  gewerbliche Bauflächen als Erweiterung des Industriegebiets Hermsdorf auf der Gemarkung Groß Santersleben, die Leitung befindet sich am Ostrand des geplanten Gebietes
- Änderungsbereich 27 ONTRAS Ferngasleitung FGL103
  gewerbliche Baufläche und Gewerbeanbindungsstraße Irxleben-Nord, die Gewerbeanbindungsstraße kreuzt die Leitung
- Änderungsbereich 40 ONTRAS Ferngasleitung FGL113.01
  Sonderbaufläche für Windenergieanlagen und Photovoltaik-Freiflächenanlagen nordöstlich des Autobahnkreuzes Magdeburg entlang der Bundesautobahn A2 im 200 Meter Abstandsbereich zur Autobahn, die Leitung tangiert das Gebiet im Norden
- Änderungsbereich 41 ONTRAS Ferngasleitung FGL 113.01
  Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen südöstlich des Autobahnkreuzes Magdeburg entlang der Bundesautobahn A2 im 200 Meter Abstandsbereich zur Autobahn, die Leitung verläuft entlang eines Weges, der das Gebiet quert
- Änderungsbereich 42 ONTRAS Ferngasleitungen FGL 102 und FGL 113
  Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen westlich im 200 Meter Abstandsbereich der Bundesautobahn A14, südlich der Querung der Bundesstraße B1 und nördlich der Querung der Landesstraße L49 Diesdorf-Niederndodeleben, die Leitungen queren das Gebiet diagonal und teilweise parallel zur Autobahn
- Änderungsbereich 43 ONTRAS Ferngasleitungen FGL 102 und FGL 113
  Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen östlich im Abstandsbereich von 200 Meter der Bundesautobahn A14, südlich der Querung der Bundesstraße B1 und nördlich der Querung der Landesstraße L49 Diesdorf-Niederndodeleben, die Leitungen queren das Gebiet diagonal und teilweise parallel zur Autobahn
- Änderungsbereich 51 ONTRAS Ferngasleitungen FGL 102, FGL103 und FGL 113
  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Schrote im Rahmen des ökologischen Verbundsystems, die Leitungen queren das Gebiet

Die ONTRAS Gastransport GmbH weist darauf hin, dass für die betroffenen Teilbereiche Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit aus den Leitungsquerungen resultieren, die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten. Bei der Planung / Errichtung von Photovoltaikanlagen (einschließlich baulicher Anlagen wie Einzäunungen, etc.) ist ein Mindestabstand von 10 Meter beidseitig zur Leitungsachse der Ferngasleitung einzuhalten (Änderungsbereiche 41, 42, 43). Die Planung und Errichtung von Umspannwerken und Batteriespeichern im Beeinflussungsbereich zu Anlagen der ONTRAS bedürfen einer Zustimmung durch die ONTRAS. Hier ist unter Verweis auf Abschnitt III/7 (elektrische Beeinflussung) der Schutzanweisung vor Inbetriebnahme der Ausschluss unzulässiger elektrischer Beeinflussungen des ONTRAS Anlagenbestandes nachzuweisen (Änderungsbereich 27). Mit Bezug auf die geplante Ortsumgehungsstraße Irxleben Nord weist die GDMcom darauf hin, dass sich ONTRAS eine Prüfung bauzeitlicher / dauerhafter Leitungsüberfahrten hinsichtlich eventuell erforderlicher Diagnose- / Sicherungsmaßnahmen an Ferngasleitungen (gegebenenfalls auch zu Lasten des Vorhabenträgers) vorbehält und verweist hierzu ergänzend auf Abschnitt III/2 (bauzeitliche und dauerhafte Überfahrungen) und III/9 (Folgemaßnahmen an ONTRAS-Anlagen) der Schutzanweisung (Änderungsbereich 27). Gemäß Abschnitt III/8 (Windenergieanlagen) der Schutzanweisung bedürfen Planung und Errichtung von Windenergieanlagen unterhalb eines Mindestabstandes von 995 Meter zu gastechnischen ONTRAS-Anlagen der Zustimmung durch die ONTRAS (Änderungsbereich 40). Grundsätzlich gilt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dass der Schutzstreifenbereich von Anlagen des Betreibers jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtfrei bleiben muss. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen sind unzulässig (Änderungsbereich 51). Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit der ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der Schutzanweisung möglich. Die Bebauungspläne sind mit der GDMcom mbH abzustimmen.

Die Belange der DOW Olefinverbund Schkopau GmbH sind in folgenden Änderungsbereichen betroffen:

Von den Änderungsbereichen 42, 43 und 51 ist die Produktenleitung PST Stade-Teutschenthal und von den Änderungsbereichen 41, 43 und 51 die Rohstoffpipeline Rostock-Böhlen der DOW Olefinverbund GmbH Schkopau betroffen. Hier sind Einschränkungen und Abstimmungserfordernisse zu beachten. Der Leitungseigentümer fordert bei Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie sonstiger Nutzung / Bebauung zu beachten, dass bei notwendigen Instandhaltungsarbeiten am Pipelinesystem über die eigentliche Schutzstreifenbreite hinaus ein Arbeitsstreifen von ca. 20 Meter benötigt wird. Notwendige Wege / Zufahrten sind im Bereich der Pipelines so zu gestalten, dass keine Verringerung der Mindestdeckung der Pipeline (z.B. durch Anlegen / Tieferlegung von Entwässerungsgräben) eintritt sowie bedingt durch die zu erwartende Verkehrsbelastung keine größeren Lasten auf die Pipeline einwirken als bisher. Eine neu anzulegende Wegekreuzung hat im Schutzstreifenbereich rechtwinklig, ohne Aufweitung o.ä. zu erfolgen. Bei einer Gründung der Photovoltaikanlagen mittels Rammpfosten oder ähnlichen schwingungserzeugenden Arbeitsverfahren ist ein Mindestabstand zur Pipeline von 20 Meter einzuhalten. Gemäß DVGW-Information Gas / Wasser Nr.22 (GW22) müssen Mindestabstände zwischen Rohrleitung und Erdungsanlagen eingehalten werden. Weiterhin macht die GW22 Aussagen, wann eine Prüfung auf Beeinflussungen zu erfolgen hat. Bei einem Abstand geringer als 50 Meter muss eine Konformitätserklärung von einem unabhängigen Sachverständigen ausgestellt werden bzw. hat eine Prüfung auf derartige Beeinflussungen durch ein anerkanntes Ingenieurbüro zu erfolgen. Das Ergebnis ist dem Leitungseigentümer nachvollziehbar zur Beurteilung vorzulegen. Solarparks dürfen in der Nähe von Rohrleitungen keine nennenswerten Spannungstrichter im Boden verursachen, wodurch die Wirksamkeit des kathodischen Korrosionsschutz (KKS) der Rohrleitungen beeinflusst oder gar die Rohrleitungen durch Leckströme aktiv geschädigt werden. In Abhängigkeit von gegebenenfalls geplanten Trafo- / Wechselrichterstationen, Erdern sowie der Lage von zukünftigen spannungsführenden Energiekabeln aber auch Gleichspannungsanlagen zu den Leitungssystem sind vor Maßnahmenbeginn und nach Inbetriebnahme des Solarparks Beeinflussungsmessungen von einer zertifizierten und von der DOW bestätigten KKS-Fachfirma zu Lasten des Zustandsstörers durchführen zu lassen. Die Messergebnisse sind vorzulegen. Weitere Hinweise zur Umsetzung sind mit der DOW abzustimmen.

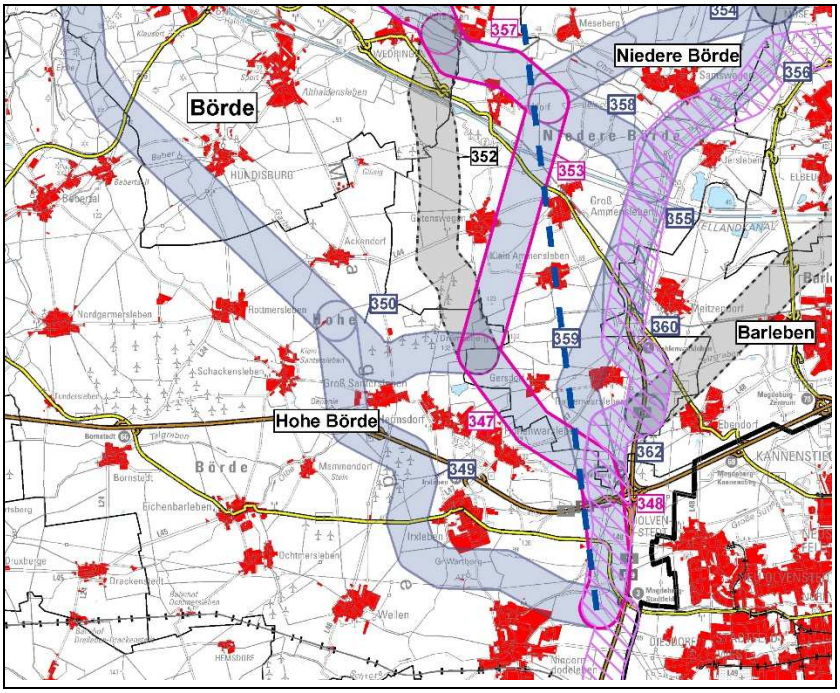
Die Belange der 50Hertz Transmission GmbH sind in folgenden Änderungsbereichen betroffen:

- Änderungsbereich 27 380-kV-Leitung Lauchstädt-Wolmirstedt-Klostermansfeld 535/536
  gewerbliche Baufläche und Gewerbeanbindungsstraße Irxleben-Nord
  Der Änderungsbereich 27 wird von der 380-kV-Leitung Lauchstädt-Wolmirstedt-Klostermansfeld 535/536 (Mastbereich 328-330a) überquert. Die Maststandorte 329 und 330 befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches. Der Maststandort 329 wird im Rahmen des Projektes V60 WAFB (Ampacity Increase) erhöht. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2026 beendet sein. Die Masterhöhung kann zu einer Verbreiterung der bestehenden Schutzstreifenfläche führen. Es ist ein Freileitungsschutzstreifen von bis zu 28,15 Meter beidseitig der Trassenachse zu beachten, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht. An den Freileitungsschutzstreifen grenzt darüber hinaus beidseitig eine Zone mit einer Breite von ca. 15 Meter an, in welcher eine Einwirkung auf den Freileitungsschutzstreifen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann.
  Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird seitens des Eigentümers der Leitung nicht zugestimmt. Die Maststandorte sind im Umkreis von 35 Meter um den Mastmittelpunkt von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.
- Änderungsbereiche 42 und 43 380-kV-Leitung Wolmirstedt - Förderstedt 437/438
  Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen
  Die Änderungsbereiche 42 und 43 werden von der 380-kV-Leitung Wolmirstedt-Förderstedt 437/438 (Mastbereich 48n-50) überquert. Der Maststandort 49n befindet sich innerhalb des

Änderungsbereiches 43. Es ist ein Freileitungsschutzstreifen von bis zu 24,53 Meter beidseitig der Trassenachse zu beachten, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht. An den Freileitungsschutzstreifen grenzt darüber hinaus beidseitig eine Zone mit einer Breite von ca. 15 Meter an, in welcher eine Einwirkung auf den Freileitungsschutzstreifen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann. Diese Zone und der Freileitungsschutzstreifen definieren zusammen den Freileitungsbereich, für den alle geplanten Maßnahmen sowie die Bautechnologie zwingend mit der 50Hertz Transmission GmbH abzustimmen sind. Die Maststandorte sind im Umkreis von 35 Meter um den Mastmittelpunkt von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

- SüdOstLink und SüdOstLink+
  Die mit Bescheid vom 31.03.2025 planfestgestellte Trassenführung des SüdOstLink wurde in die Planzeichnung übernommen. Konflikte mit den Änderungsbereichen sind nicht erkennbar.

  Zur Zeit befindet sich das Planvorhaben SüdOstLink+ in der Bundesfachplanung. Es bestehen noch unterschiedliche Vorschläge für Leitungskorridore, von denen derzeit der Trassenkorridor F favorisiert wird, für den bereits Bürgerbeteiligungen stattgefunden haben. Dieser ist in der Abbildung violett umrandet. Die Gemeinde Hohe Börde wird durch die Trassenkorridorsegmente (TKS) 347 und 348 berührt.



SüdOstLink+

derzeitige Varianten der Bundesfachplanung

Quelle: 50Hertz Transmission GmbH

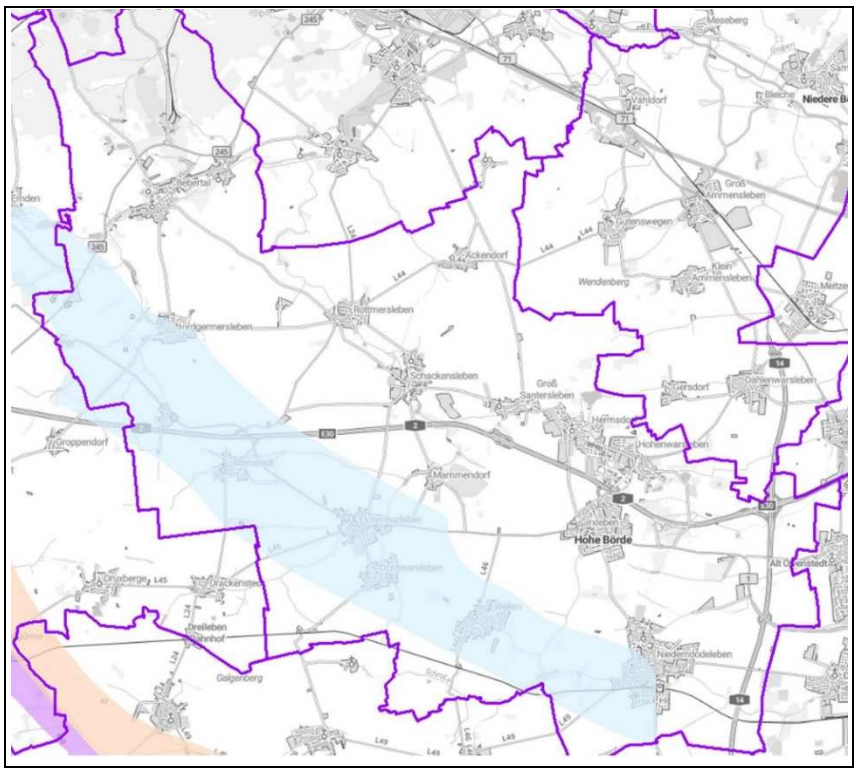
Der Änderungsbereich 42 - Darstellung einer Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen westlich im 200 Meter Abstandsbereich der Bundesautobahn 14 südlich der Querung der Bundesstraße B1 und nördlich der Querung der Landesstraße L49 Diesdorf-Niederndodeleben befindet sich im Randbereich des Trassenkorridorsegment 348. Der Änderungsbereich befindet sich in den Randbereichen des Trassenkorridorsegments. Die 50Hertz Transmission GmbH stellt fest, dass auf Basis des bisherigen Planungsstandes ein ausreichender Passageraum für die Verlegung des Erdkabels verbleibt, so dass hier keine Konflikte zwischen der kommunalen Bauleitplanung und dem geplanten SuedOstLink+ anzunehmen sind.

Konflikte bestehen mit dem Trassenkorridorsegment (TKS) 349, dass nicht Bestandteil der Vorzugstrasse ist. Die Änderungsbereiche 46 und 47 bilden zusammen mit der angrenzenden Rastanlage an der Bundesautobahn A2 einen Riegel im Trassenkorridorsegment 349. Aufgrund der geplanten Ausdehnung der Photovoltaik-Freiflächenanlage führt dies nach Auffassung der 50Hertz Transmission GmbH innerhalb des Trassenkorridorsegments 349 zu

planerischen Einschränkungen, da kein ausreichender Passageraum für die Verlegung des Erdkabels verbleibt. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde Hohe Börde nicht geteilt. Ein Passageraum kann im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind reversibel. Sie können bei Bedarf rückgebaut und standörtlich verändert werden. Auf die möglichen hierdurch entstehenden Einschränkungen der Nutzbarkeit der Änderungsbereiche 46 und 47 wird hingewiesen.

3.3. Belange der Geologie und des Bergbaus

Der tiefere geologische Untergrund im Gebiet des Flächennutzungsplanes wird aus Gesteinen des Zechstein gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. In der Übersichtskarte sind die Verbreitungsgebiete der subrosionsgefährdeten Horizonte mit einer blauen Fläche gekennzeichnet.
Die Ortsteile Brumby, Nordgermersleben, Tundersleben, Bornstedt, Eichenbarleben, Ochtmersleben, Wellen und Teile von Niederndodeleben liegen in diesem Gebiet. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen westlich und südlich von Nordgermersleben und südlich von Bornstedt dokumentiert. Das Auftreten der genannten Oberflächenveränderungen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Im restlichen blauen Gebiet sind keine Subrosionsereignisse bekannt, so dass die Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird.

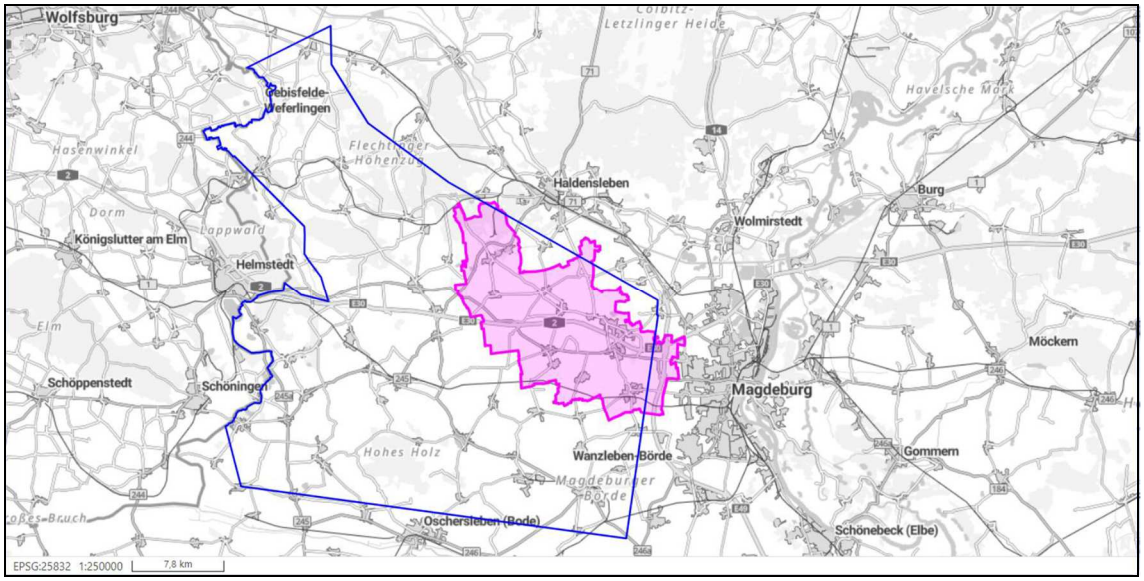


potentiell subrosionsgefährdete Gebiete

(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau)

Die Änderungsbereiche (außer Änderungsbereiche 31, 40, 41, 42, 43 und 44) liegen aktuell innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde eine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG (Nr.I-Bc-137/2023) zur Vorbereitung der Gewinnung von Bodenschätzen (Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chemischen Elementen und Verbindungen sowie Sole und Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen) erteilt. Die Anglo American Exploration Germany GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung. Bei der Erlaubnis handelt es sich um ein großräumig erteiltes Recht zur

Aufsuchung der genannten Bodenschätze. Auswirkungen auf die Tagesoberfläche sind durch die Aufsuchung nicht zu erwarten.



Kennzeichnung in lila Gemeindegebiet der Gemeinde Hohe Börde
Umrahmenung in blau Bergbauberechtigungsfeld "Aller"

Weiterhin bestehen im Gemeindegebiet der im Jahr 2006 planfestgestellte Hartsteintagebau Mammendorf (Bewilligungsfeld Mammendorf, Bergbauberechtigung Nr.II-B-g-316/95) und der im Jahr 2022 planfestgestellte Hartsteintagebau Dönstedt-Eiche (Bergbauberechtigung Nr.III-A-g-794/90/177). Beide Vorhaben sind als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß dem derzeitigen Genehmigungsstand dargestellt. Sie sind zu berücksichtigen.

Südlich des Hartgesteinstagebaus Mammendorf befindet sich das Berechtigungsfeld Nr.VI-f-888/98 für den grundeigenen Bodenschatz Quarz und Quarzit. Die Fläche wurde bereits abgebaut und rekultiviert. Eigentümer der Berechtigung ist die Norddeutsche Naturstein GmbH. Auf einen Vermerk der Fläche wurde verzichtet, da es sich um einen grundeigenen Bodenschatz handelt.

3.4. Belange der Archäologie und Denkmalpflege

Gemäß den übergebenen Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie betreffen die Änderungsbereiche 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 13, 15, 24, 27, 28, 29, 32, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 46 und 47 Flächen, in denen archäologische Bodendenkmale festgestellt wurden. Zudem bestehen in der Regel begründete Anhaltspunkte für das Vorhandensein weiterer archäologischer Denkmale in den Änderungsbereichen.
Dabei handelt es sich um zahlreiche Siedlungen und Gräberfelder, die vom Neolithikum (Jungsteinzeit) bis ins Mittelalter datieren, darunter auch die "Historische Quadratmeile" bei Bebertal/Haldensleben.
Jegliche Bodeneingriffe führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.
Aus facharchäologischer Sicht kann Bodeneingriffen dennoch, aber nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen

Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).
Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können auch in den anderen Änderungsbereichen Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Für die Änderungsbereiche 5, 14, 16, 18, 20, 22, 25, 26 und 45 bestehen ebenfalls begründete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein archäologischer Denkmale. Die erforderlichen Abstimmungen finden im Rahmen des Bebauungsplanung statt.
Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmschG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von der Änderung im Änderungsbereich 29 in Bebertal betroffen. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an ein Baudenkmal an. Es handelt sich um das Wohnhaus Friedensstraße Nr.88. Schräg gegenüber, in südwestlicher Richtung grenzt ein als Baudenkmal eingetragener Bauernhof an den Änderungsbereich 29 an. Die geplante Ansiedelung eines Nahversorgungsmarktes sollte nach Möglichkeit so weit wie möglich im Osten des Bereichs erfolgen. Im Zuge der konkreten Gebäudeplanungen des Mischgebietes ist der Umgebungsschutz - vor allem des Wohnhauses - zu berücksichtigen und eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

3.5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).
Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Bebauung in erheblichem Umfang.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes über das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.
Im Gebiet der Gemeinde Hohe Börde stehen aufgrund der hohen Bodenwertigkeiten nur in geringem Umfang Kompensationsflächen zur Verfügung, so dass überwiegend auf gebietsintegrierte Kompensationsmaßnahmen orientiert wird. Für die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt wird es erforderlich auf überörtliche Maßnahmen zurück zu greifen.

3.6. Belange der Landwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt mit den Änderungsbereichen 26 teilweise, 46 und 47 die Belange des Flurbereinigungsverfahrens Schackensleben-Olbe (Verfahrensnummer BK 0015). Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte ordnete mit Beschluss vom 06.06.2014 das Flurbereinigungsverfahren Schackensleben-Olbe nach § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) an. Das Flurbereinigungsverfahren wird vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben als Flurbereinigungsbehörde durchgeführt. Das Verfahrensgebiet erfasst eine Fläche von derzeit ca. 1.401 Hektar.
Die Teilnehmergemeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens Schackensleben-Olbe stellte mit der Flurbereinigungsbehörde und im Einvernehmen der Träger öffentlicher Belange einen Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG auf. Der Wege- und Gewässerplan liegt seit März 2020 genehmigt vor. Der Plan nach § 41 FlurbG wurde im August 2023 durch die 1.Änderung und im April 2024 durch die 2.Änderung modifiziert. Die Teilnehmergemeinschaft setzte im Frühjahr 2021 und 2023 Baumaßnahmen des Wege- und Gewässerplans um.
Gegenwärtig werden Wegebaumaßnahmen ausgeführt und landschaftsgestaltende Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) umgesetzt. Zudem liegen die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren vor.
Eine Änderung der Nutzung bewirkt auch eine Änderung der Bewertung der betroffenen Flurstücke im Flurbereinigungsverfahren. Die Wertermittlung bildet die Grundlage für eine wertgleiche Abfindung der Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren.
Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gemäß § 34 FlurbG tritt eine Veränderungssperre an den dem Flurbereinigungsverfahren unterliegenden Grundstücken ein. Alle Vorhaben, die den Einschränkungen nach § 34 FlurbG nachstehen, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Bei nachfolgenden Planungen der Änderungsbereiche 21, 26, 46 und 47 ist das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Insgesamt werden ca. 78,47 Hektar hochwertige landwirtschaftliche Ackerflächen für die gewerbliche Entwicklung und 44,94 Hektar Ackerflächen für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Photovoltaik- Freiflächenanlagen erfolgt ausschließlich in den Bereichen in denen die Anlage bereits zulässig sind, er ist damit nicht dem Flächennutzungsplan anzulasten. Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Flächenentzug hochwertiger Ackerböden erheblich beeinträchtigt.

3.7. Belange der planfestgestellten Kompensationsflächen des Bundes

Im Rahmen des Neubaus der Bundesautobahn A14 und des 6-streifigen Ausbaus der Bundesautobahn A2 wurden im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Diese beinhalten flächenhafte Entwicklungen und Gehölzstreifen. Seitens der Bundesimmobilienanstalt wurde angeregt, diese Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft darrzustellen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Maßnahmen bereits umgesetzt sind. Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient dazu, Flächen für zukünftige Maßnahmen zu sichern. Bestehende und umgesetzte Maßnahmen sind entsprechend ihrem umgesetzten Zustand im Flächennutzungsplan darzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Bodennutzung dargestellt werden. Gehölzstreifen mit einer Breite unter 10 Meter gehören hierzu nicht. Sie werden in die umgebenden Flächen für die Landwirtschaft einbezogen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Flächen umgenutzt werden sollen.

3.8. Belange der Landesvermessung

Im Gemeindegebiet der Hohen Börde befinden sich geschützten Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt. Diese teilen sich in Fundamentalfestpunkte mit einem Schutzradius von 200 Meter, in Fundamentalfestpunkte mit einem Schutzradius von 30 Meter und in sonstige geschützte Festpunkte ein, für die ein Schutzradius von 2 Meter besteht. Die Flächennutzungsplanung beschränkt sich auf die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet. Diese werden nur durch die Fundamentalfestpunkte mit einem Schutzradius von 200 Meter berührt. Die Fundamentalfestpunkte wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4. PRIVATE BELANGE

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

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

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

5. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient überwiegend den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen (Änderungsbereiche 24 bis 27), der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Änderungsbereiche 1 bis 23) und den Belangen der Nutzung regenerativer Energiequellen (Änderungsbereiche 30 bis 49). Weiterhin erfolgen redaktionelle Änderungen von Flächen, deren Bebauung bereits bauplanungsrechtlich zulässig ist.
Beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft durch die teilweise großflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden für die bauliche Entwicklung der Ortslagen und zur gewerblichen Nutzung. Für die bauliche Entwicklung wurden zunächst die Konversionsstandorte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen geprüft. Hier stehen geeignete Flächen nicht zur Verfügung. Durch die bauliche Entwicklung auf Außenbereichsflächen werden allgemein die Belange von Natur und Landschaft beeinträchtigt. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die für die Wohnbauflächen zunächst gebietsintegriert erfolgen sollen. Insgesamt erfordern die unter Satz 1 angeführten Belange die Änderung des Flächennutzungsplanes, sie überwiegen die Beeinträchtigungen.

6. VERFAHREN

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.01.2025 bis zum 04.02.2025 gingen die Anregungen eines Unternehmens ein, die Flächen zwischen den beiden Biogasanlagen in der Flur 13 der Gemarkung Niederndodeleben nordöstlich der Ortschaft und die Flächen östlich angrenzend an die Biogasanlage II bis zur Bundesstraße B1 als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Gemäß den Zielen

der Raumordnung ist eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen nur in einem bedarfsgerechten Umfang im Flächennutzungsplan zulässig. Für weitere Flächen ist ein Bedarf derzeit nicht nachweisbar. Die Gemeinde müsste im Austausch für die angeregte Fläche auf die Entwicklung des Änderungsbereiches 24 oder des Änderungsbereiches 27 verzichten. Im Vergleich mit den Änderungsbereichen 24 oder 27 ist die angeregte Fläche für eine gewerbliche Entwicklung deutlich geringer geeignet. Eine Erschließung der Fläche direkt von der Bundesstraße B1 im Osten des Gebietes ist nicht möglich, da diese hier in Dammlage und in einer unübersichtlichen Kurve verläuft. Die Erschließung müsste daher über die Alte Ziegelei erfolgen, wofür der Ausbau einer ca. 850 Meter langen Zufahrtsstraße erforderlich wäre. Weiterhin wird die Fläche durch drei Hochspannungsfreileitungen, den SüdOstLink, zwei Ferngasleitungen und eine Produktenleitung gequert, die eine bauliche Nutzung erheblich einschränken. Die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz ist deutlich schlechter als bei den gewählten Standorten in Irxleben und Groß Santersleben / Hermsdorf. Für die Standorte in Irxleben und Groß Santersleben / Hermsdorf bestehen konkrete Interessen von Betrieben sich an den gewählten Standorten an der Bundesautobahn A2 anzusiedeln. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
Während der Veröffentlichung des Entwurfes der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes im Zeitraum vom 05.03.2026 bis zum 07.04.2026 gingen keine Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit ein.

6.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 17.12.2024 unter Fristsetzung zur Stellungnahme bis zum 27.01.2025. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in die Planzeichnung eingearbeitet. Zu den nicht berücksichtigten Anregungen wurde in der Begründung unter den Punkten 3.1. bis 3.7. Stellung bezogen.
Wesentliche Anregungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde vorgetragen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in Ihrer Stellungnahme angeregt, zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde Hohe Börde die 8.regionalisierte Bevölkerungs-prognose anzuwenden, da diese eine landesweit einheitliche Betrachtung sichern würde. Sie hat gefordert, die Nutzung anderer Prognosen sachgerecht zu begründen. Dies ist unter Punkt 2.1. auf Seite 21 der Begründung erfolgt.
Bezüglich der gewerblichen Entwicklung hat die Behörde den Änderungsbereich 24 bemängelt. Die Ansiedlung eines Datenverarbeitungszentrums in der beantragten Größe sei nicht mit der Funktion der nicht zentralen Ortschaft Groß Santersleben vereinbar und überschreite deren Eigenbedarf. Die Bedarfsberechnung allein aufgrund des Wunsches nach einer Entwicklung auf 5.000 Arbeitsplätze in der Gemeinde sei nicht ausreichend. Weiterhin wurde seitens des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales in einem Schreiben vom 17.09.2025 ein Standort eines Rechenzentrums unmittelbar an der Bundesautobahn A2 als nicht mit den Zielen des Schutzes kritischer Infrastruktur vor schweren Unfällen bewertet.

Die Gemeinde Hohe Börde hat die Anregungen der obersten Landesentwicklungsbehörde geprüft. Die Bedarfsprognose orientiert sich nicht an dem Wunsch der Entwicklung der Gemeinde auf 5.000 Einwohner, es erfolgte hierzu eine zweistufige Bedarfsberechnung. Diese ermittelte den Bedarf auf Grundlage der Meldungen durch die Betriebe zu konkret geplanten Erweiterungen bzw. Ansiedlungsabsichten. Dieser Bedarf betrifft die Flächen des Datenverarbeitungszentrums, der Firma Logistik Hövelmann, einem Umspannwerk und einem Batteriespeicher für die Windenergieanlagen. Dabei wurde das Datenverarbeitungszentrum gemäß dem am 16.12.2025 geführten Abstimmungsgespräch verringert und von der Bundesautobahn A2 abgerückt. Diese Verringerung des Flächenbedarfes des Datenverarbeitungszentrums hat für die Firma Hövelmann die Möglichkeit eröffnet, unmittelbar angrenzend an ihr Betriebsgelände die Erweiterung vorzusehen.
In einem zweiten Schritt wurden die in den vergangenen 10 Jahren erfolgten Inanspruchnahmen von gewerblichen Bauflächen ausgewertet und die Flächen hierfür beziffert. Davon wurden die Flächen der Betriebe abgezogen, die bereits im ersten Schritt einen konkreten Bedarf angemeldet haben und der Flächenbedarf der verbleibenden Betriebe für die nächsten 10 Jahre in einer Trendprognose fortgeschrieben. Dem wurden die noch freien gewerblichen Bauflächen in den

Gewerbe- und Industriegebieten gegenüber gestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zwischenzeitlich weitere bisher freie Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt wurden. Dies betrifft die Gewerbegebiete in Hohenwarsleben durch die Firmen Panattoni und Greenline und Irxleben durch die Firmen Verkehrstechnik Laube und die RTLL Holding AG. Hierdurch hat sich die noch freie Fläche verringert.
Die Erweiterung im Änderungsbereich 24 befindet sich zwar in der Gemarkung Groß Santersleben, zur Ortschaft Groß Santersleben besteht jedoch kein Bezug. Gemäß dem sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 (Festlegungskarte 2.3.8.) wurden die zusammenhängenden Gewerbeflächen Hermsdorf-Hohenwarsleben-Irxleben als "Schwerpunktstandort für Gewerbe und Industrie am zentralen Ort Irxleben" durch die Regionale Planungsgemeinschaft festgelegt. Dieser Schwerpunktstandort für Gewerbe und Industrie am zentralen Ort soll durch die Erweiterung im Änderungsbereich 24 fortentwickelt werden. Der Änderungsbereich 24 wird ausschließlich von Westen von der Straße Am Knühl von Hermsdorf aus erschlossen. Er hat mit der Ortschaft Groß Santersleben keinen Kontakt - außer der Lage in der Gemarkung Groß Santersleben. Die Änderungsbereiche sind somit den Entwicklungen des zentralen Ortes im Gemeindegebiet zu zuordnen. Alle Flächen sind ohne Querung von Ortschaften von der Anschlussstelle Irxleben der Bundesautobahn A2 zu erreichen. Sie entsprechen darüber hinaus dem Kriterium des Zieles 5.1.2-6 2. Satz 2, das auch Ansiedlungen außerhalb zentraler Orte ermöglicht.
Die Gemeinde Hohe Börde hält daher an der Darstellung der Änderungsbereiche 24 und 27 fest. Beide Flächen sind von den umgebenden Vorrangflächen für die Landwirtschaft ausgenommen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Anschreiben vom 01.03.2026 unter Fristsetzung bis zum 02.04.2026.
Bedenken bestanden für den Entwurf seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde in Bezug auf das Datencenter / Rechenzentrum. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat eingeschätzt, dass das Datencenter / Rechenzentrum nicht dem grundzentralen Bedarf am Standort zu zuordnen ist. Im 2.Entwurf des Landesentwicklungsplanes wird in dem in Aufstellung befindlichen Ziel Z 5.1.2-6 festgelegt, dass Flächen für Industrie und Gewerbe, die den Bedarf der Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe übersteigen, auf die zentralen Orte sowie in den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu konzentrieren sind. Ausnahmen sind an Standorten mit nachweislicher Anbindung an eine Bundesautobahn ohne Ortsdurchfahrt oder an einen anderen überregionalen Verkehrsträger oder bei einer nachweislich bestehenden Standortbindung an das übergeordnete Energieversorgungsnetz auf Grundlage konkreter Planungen für Investitionsvorhaben zulässig. Als konkrete vorhabenbezogene Planung in Sinne der raumordnerischen Ausnahmeregelung gilt eine verbindliche städtebauliche Festsetzung. Für das überörtlich bedeutsame Datencenter / Rechenzentrum in der Gemeinde Hohe Börde kann von dieser Ausnahme wegen der Anbindung an die Bundesautobahn A2 ohne Ortsdurchfahrt sowie der nachweislichen Standortbindung an das übergeordnete Energieversorgungsnetz Gebrauch gemacht werden. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde eine Vereinbarkeit der Teilfläche des Änderungsbereiches 24 "Datencenter / Rechenzentrum" auf der Grundlage der Ausnahmeregelung festgestellt, wenn im Flächennutzungsplan eine konkrete Darstellung als gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung "Datencenter / Rechenzentrum" erfolgt. Diese Zweckbestimmung wurde vorgenommen.
Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB ein. Die Abwägungsergebnisse hierzu sind der zusammenfassenden Erklärung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

7. FLÄCHENBILANZ

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 2.Änderung
• Änderungsbereich 1	0,41	0,41
– Flächen für die Landwirtschaft	0,41	0
– Wohnbauflächen	0	0,20
– gemischte Bauflächen	0	0,21
• Änderungsbereich 2	0,80	0,80
– Flächen für die Landwirtschaft	0,80	0
– Wohnbauflächen	0	0,80
• Änderungsbereich 3	1,25	1,25
– Flächen für die Landwirtschaft	1,25	0
– Wohnbauflächen	0	1,25
• Änderungsbereich 4	0,70	0,70
– Flächen für die Landwirtschaft	0,70	0
– Wohnbauflächen	0	0,70
• Änderungsbereich 5	1,26	1,26
– Flächen für die Landwirtschaft	1,26	0
– Wohnbauflächen	0	1,16
– Grünflächen	0	0,10
• Änderungsbereich 6	2,66	2,66
– Flächen für die Landwirtschaft	2,66	0
– Wohnbauflächen	0	2,56
– Grünflächen	0	0,10
• Änderungsbereich 7	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 8	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 9	1,51	1,51
– Flächen für die Landwirtschaft	1,51	0
– Wohnbauflächen	0	1,51
• Änderungsbereich 10	8,27	8,27
– Flächen für die Landwirtschaft	8,27	0
– Wohnbauflächen	0	8.27
• Änderungsbereich 11	1,20	1,20
– Grünflächen Kleingärten	1,20	0
– Wohnbauflächen	0	1,20
• Änderungsbereich 12	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 13	5,71	5,71
– Flächen für die Landwirtschaft	5,71	0
– gemischte Bauflächen	0	4,60
– Wohnbauflächen	0	1,11
• Änderungsbereich 14	0,81	0,81
– Grünflächen Kleingärten	0,81	0
– Wohnbauflächen	0	0,81
• Änderungsbereich 15	1,74	1,74
– Flächen für die Landwirtschaft	1,74	0
– Flächen für den Gemeinbedarf kulturelle Einrichtung	0	1,44
– Flächen für den ruhenden Verkehr	0	0,30
• Änderungsbereich 16	3,00	3,00
– Flächen für die Landwirtschaft	3,00	0
– Wohnbauflächen	0	3,00
• Änderungsbereich 17	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 18	1,20	1,20
– Flächen für die Landwirtschaft	0,23	0
– gemischte Bauflächen	0,97	0
– Wohnbauflächen	0	1,20

Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 2.Änderung
• Änderungsbereich 19	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 20	0,37	0,37
– Flächen für die Landwirtschaft	0,37	0
– gemischte Bauflächen	0	0,37
• Änderungsbereich 21	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 22	1,04	1,04
– Grünflächen Kleingärten	1,04	0
– Wohnbauflächen	0	1,04
• Änderungsbereich 23	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 24	42,00	42,00
– Flächen für die Landwirtschaft	42,00	0
– gewerbliche Bauflächen	0	42,00
• Änderungsbereich 25	3,15	3,15
– Flächen für die Landwirtschaft	3,15	0
– gewerbliche Bauflächen	0	2,51
– Flächen für Lärmschutz / Gewerbe	0	0,64
• Änderungsbereich 26	0,66	0,66
– Grünflächen	0,66	0
– gewerbliche Bauflächen	0	0,66
• Änderungsbereich 27	34,45	34,45
– Flächen für die Landwirtschaft	33,82	0
– Verkehrsflächen	0,63	3,50
– gewerbliche Bauflächen	0	28,85
– Flächen für Lärmschutz	0	2,10
• Änderungsbereich 28	0	0
– gewerbliche Bauflächen	2,54	0
– gemischte Bauflächen	0	0,92
– Flächen für die Landwirtschaft	0	1,62
• Änderungsbereich 29	0,66	0,66
– Grünflächen	0,50	0
– Wohnbauflächen	0,16	0
– gemischte Bauflächen	0	0,66
• Änderungsbereich 30	0,97	0,97
– Flächen für die Landwirtschaft	0,97	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,97
• Änderungsbereich 31	1,34	1,34
– Flächen für die Landwirtschaft	1,34	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	1,34
• Änderungsbereich 32	0,85	0,85
– Flächen für die Landwirtschaft	0,85	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,85
• Änderungsbereich 33	0,64	0,64
– Flächen für die Landwirtschaft	0,64	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,64
• Änderungsbereich 34	0,76	0,76
– Flächen für die Landwirtschaft	0,76	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,76
• Änderungsbereich 35	1,10	1,10
– Flächen für die Landwirtschaft	1,10	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	1,10
• Änderungsbereich 36	0,84	0,84
– Flächen für die Landwirtschaft	0,84	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	0,84

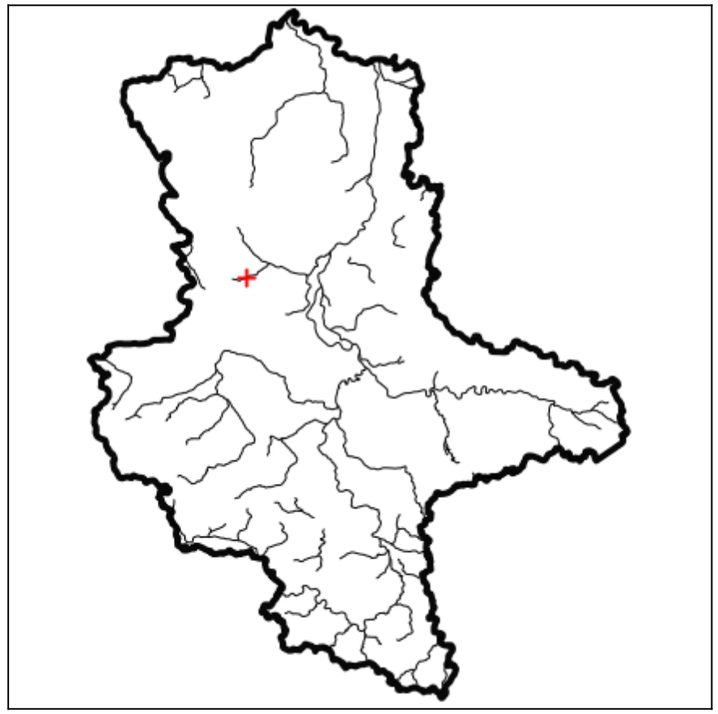
Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes	vor der Änderung Fläche in Hektar	in der Fassung der 2.Änderung
• Änderungsbereich 37	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 38	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 39	entfällt	entfällt
• Änderungsbereich 40	7,41	7,41
– Flächen für die Landwirtschaft	7,41	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik, teilweise Sonderbauflächen Wind	0	7,41
• Änderungsbereich 41	25,43	25,43
– Flächen für die Landwirtschaft	25,43	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	25,43
• Änderungsbereich 42	18,78	18,78
– Flächen für die Landwirtschaft	18,78	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	18,78
• Änderungsbereich 43	20,59	20,59
– Flächen für die Landwirtschaft	20,59	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	20,59
• Änderungsbereich 44	9,59	9,59
– Flächen für die Landwirtschaft	9,59	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	9,59
• Änderungsbereich 45	20,17	20,17
– Flächen für die Landwirtschaft	17,51	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	17,51
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	2,66	2,66
• Änderungsbereich 46	12,29	12,29
– Flächen für die Landwirtschaft	12,29	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	10,87
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	0	1,52
• Änderungsbereich 47	3,10	3,10
– Flächen für die Landwirtschaft	3,10	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	2,59
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	0	0,51
• Änderungsbereich 48	6,88	6,88
– Flächen für die Landwirtschaft	6,88	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	6,58
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	0	0,30
• Änderungsbereich 49	5,95	5,95
– Flächen für die Landwirtschaft	4,17	0
– Grünflächen	1,78	0
– Sonderbauflächen Photovoltaik	0	4,17
– Flächen für Lärmschutz / Photovoltaik	0	1,78
• Änderungsbereich 51	63,60	63,60
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	63,60	0
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0	63,60
• Änderungsbereich 52	0,40	0,40
– Flächen für die Landwirtschaft	0,40	0
– Sonderbaufläche Tierhaltung	0	0,40

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2026

gez. A.Burger (Siegel)

A.Burger
Bürgermeister





Legende

- Fließgewässer
- Anschlaglinie HQ Extrem
- Deiche, Wände
- Polder und Rückhaltebecken
- Pegel
- Gewässerstationierung

Wassertiefe

- < 0.5m
- 0.5 - 1.0m
- 1.0 - 2.0m
- 2.0 - 4.0m
- > 4.0m

SACHSEN-ANHALT

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

Otto-von-Guericke-Straße 5, 39104 Magdeburg, Tel.: (0391) 581-0

Beber

Lagebezug: *ETRS89_UTM32*
Höhenbezug: *DHHN2016 (m NHN)*

Hochwassergefahrenkarte HQextrem

Datum: 05.05.2026

Maßstab: 1:10.000

© LHW Sachsen-Anhalt
Planunterlage auf der Basis amtlicher Geobasisdaten vom Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [010312]