Flächennutzungsplan

Verbandsgemeinde Obere Aller

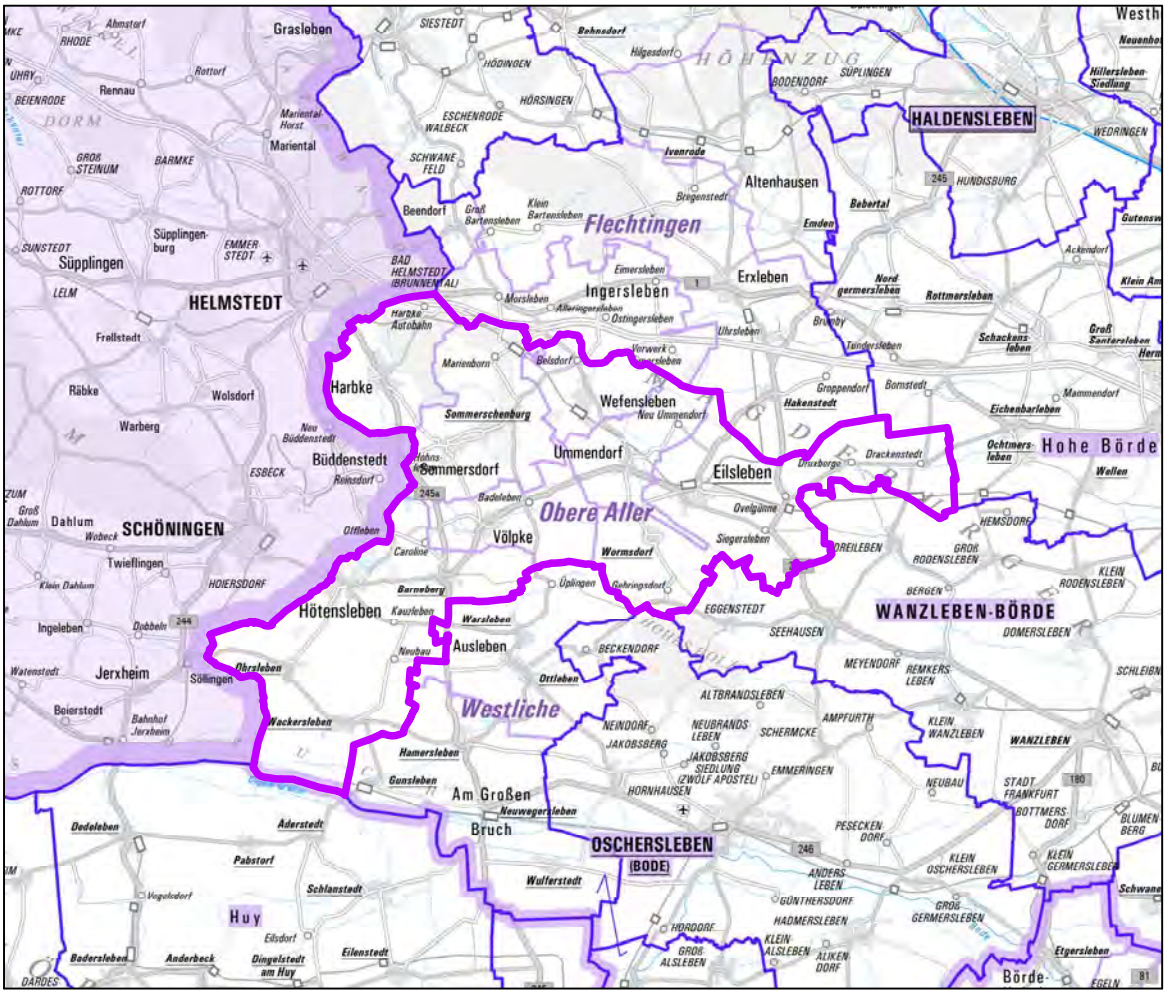
Landkreis Börde

mit den Gemeinden Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke und Wefensleben

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

Begründung Feststellungsbeschluss
Stand Okober 2019

Änderungen zum Entwurf rot



Übersichtsplan

Ausschnitt aus der TÜK 250 Stand 10/2012 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
[TÜK 250 09/2016] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1 - 6013566/2012

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650
Funke.Stadtplanung@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
	Begründung - Teil A	
1.	Planungsanlass	3
2.	Planvorgaben, Planbestand	4
2.1.	Rechtsgrundlage	4
2.2.	Plangrundlage	4
2.3.	Lage im Raum und Charakterisierung der Verbandsgemeinde	5
2.4.	Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde	7
2.5.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	20
2.6.	Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Obere Aller	38
2.7.	Integriertes Entwicklungskonzept der Verbandsgemeinde Obere Aller	40
3.	Siedlungsplanung der Verbandsgemeinde Obere Aller	43
3.1.	Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde	43
3.2.	Bevölkerungsentwicklung	46
3.2.1.	Bevölkerungsentwicklung bis 2017	46
3.2.2.	Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Obere Aller bis zum Jahr 2030	52
3.3.	Wohnbauflächen	58
3.3.1.	Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand	58
3.3.2.	Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche	64
3.3.3.	Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Gemeinden	67
3.3.4.	Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum	68
3.3.5.	Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen	83
3.3.6.	Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030	83
3.4.	Gemischte Bauflächen	87
3.5.	Gewerbliche Bauflächen	89
3.6.	Sonderbauflächen	105
3.7.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	111
3.7.1.	Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden	111
3.7.2.	Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	118
3.7.3.	Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche	123
3.8.	Bauen im Außenbereich	124
4.	Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	126
4.1.	Verkehr	126
4.1.1.	Überörtlicher Straßenverkehr	127
4.1.2.	Innerörtliche Hauptverkehrszüge	131
4.1.3.	Schienenverkehr	131
4.1.4.	Radverkehr, Hauptwanderwege	132
4.1.5.	Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	133
4.2.	Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	133
4.2.1.	Wasserversorgung	133
4.2.2.	Abwasserbeseitigung	134
4.2.3.	Abfallbeseitigung	135
4.2.4.	Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz	135
4.2.5.	Gasversorgung	136
4.2.6.	Niederschlagswasserableitung	137
4.2.7.	Telekommunikationsversorgung	137

4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	138
4.3.1.	Kindertagesstätten und Horte	138
4.3.2.	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	139
4.3.3.	Sportstätten	140
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	141
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	142
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	143
4.3.7.	Feuerschutz	143
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	144
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	145
5.1.	Parkanlagen	146
5.2.	Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen	146
5.3.	Verkehrsgarten	147
5.4.	Freibäder	147
5.5.	Friedhöfe	147
5.6.	Flächen für Dauerkleingärten	148
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	149
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	149
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	149
6.1.2.	Klima, Luft	150
6.1.3.	Boden und Grundwasser	151
6.1.4.	Natürliche Gewässer	151
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	153
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	153
6.2.2.	Flächen für Wald	154
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	155
6.2.4.	Untertagebergbau	157
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	160
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	161
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	161
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	167
7.	Verfahren	170
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	170
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	170
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB	170
8.	Flächenbilanz	171
	Umweltbericht- Teil B	173
	Planunterlagen, Literatur	245
Anlage 1	bekannte archäologische Denkmale	247
Anlage 2	Baudenkmale in der Verbandsgemeinde Obere Aller	248

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeinde- bzw. Verbandsgemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.
Die Verbandsgemeinde Obere Aller besteht seit dem 01.01.2010 und setzt sich aus sieben Mitgliedsgemeinden - Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke und Wefensleben - zusammen, die bis zum 01.01.2010 aus insgesamt 12 bis dahin selbstständigen Gemeinden gegründet wurden. Am 01.09.2010 wurden drei weitere, ehemals selbständige Gemeinden Drackenstedt, Druxberge und Ovelgünne/Siegersleben per Gesetz in die Gemeinde Eilsleben eingemeindet.
Gemäß § 90 Abs.1 Nr.1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) obliegt den Verbandsgemeinden:

*"1. Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Flächennutzungspläne.
Die endgültige Entscheidung des Verbandsgemeinderates über die Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung des Flächennutzungsplanes bedarf hierbei der Zustimmung der Mitgliedsgemeinden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn mehr als die Hälfte der Mitgliedsgemeinden zugestimmt hat und in diesen mehr als zwei Drittel der Einwohner der die Verbandsgemeinde bildenden Mitgliedsgemeinden wohnen. … Kommt eine Zustimmung nach den Sätzen 3 und 4 nicht zustande, so entscheidet der Verbandsgemeinderat mit einer Mehrheit von zwei Dritteln seiner Mitglieder."*

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Verbandsgemeinde.
Im Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller sind derzeit 14 Flächennutzungspläne wirksam /1/:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Barneberg bekanntgemacht am 30.05.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Drackenstedt bekanntgemacht am 19.02.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Druxberge bekanntgemacht am 25.06.1992
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eilsleben genehmigt am 30.08.1991 in der Fassung der 3.Änderung vom 28.05.2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke bekanntgemacht am 09.12.1993 in der Fassung der 3.Änderung vom 14.05.2012
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben bekanntgemacht am 22.10.1992
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienborn bekanntgemacht am 13.10.1993 in der Fassung der 1.Änderung 13.09.1999
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ohrsleben bekanntgemacht am 26.01.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgünne/Siegersleben bekanntgemacht am 19.03.1997 in der Fassung der 1. Änderung vom 15.07.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummendorf bekanntgemacht am 15.01.1996 in der Fassung der 1.Änderung vom 13.03.2001
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Völpke bekanntgemacht am 27.08.1992 in der Fassung der 2.Änderung vom
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersleben bekanntgemacht am 30.06.2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wefensleben bekanntgemacht am 04.03.2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wormsdorf bekanntgemacht am 22.02.2006

Über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Sommersdorf.
Die vorliegenden Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1991 (Eilsleben) und 2006 (Wackersleben und Wormsdorf) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches, die gesamte Verbandsgemeinde umfassendes Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an

die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.
Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Obere Aller hat in öffentlicher Sitzung am 21.02.2018 beschlossen, für das Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller mit den Gemeinden Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke und Wefensleben einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2030 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes soweit die vorliegenden Prognosen hierzu Aussagen zulassen.
Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiterentwickelt und ausformuliert werden können.

2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND

2.1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Obere Aller erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66)

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

2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Aller wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte im Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter haben den Stand von 2013 bis 2017. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Verbandsgemeinde im Rahmen des Geoleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-6013566/2012 erteilt.

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde Obere Aller befindet sich im Westen des Landkreises Börde, nördlich und westlich der ehemaligen Kreisstadt Oschersleben. Das Verbandsgemeindegebiet erstreckt sich im Nordwesten bis Helmstedt und wird im Westen durch die Landesgrenze zu Niedersachsen begrenzt.

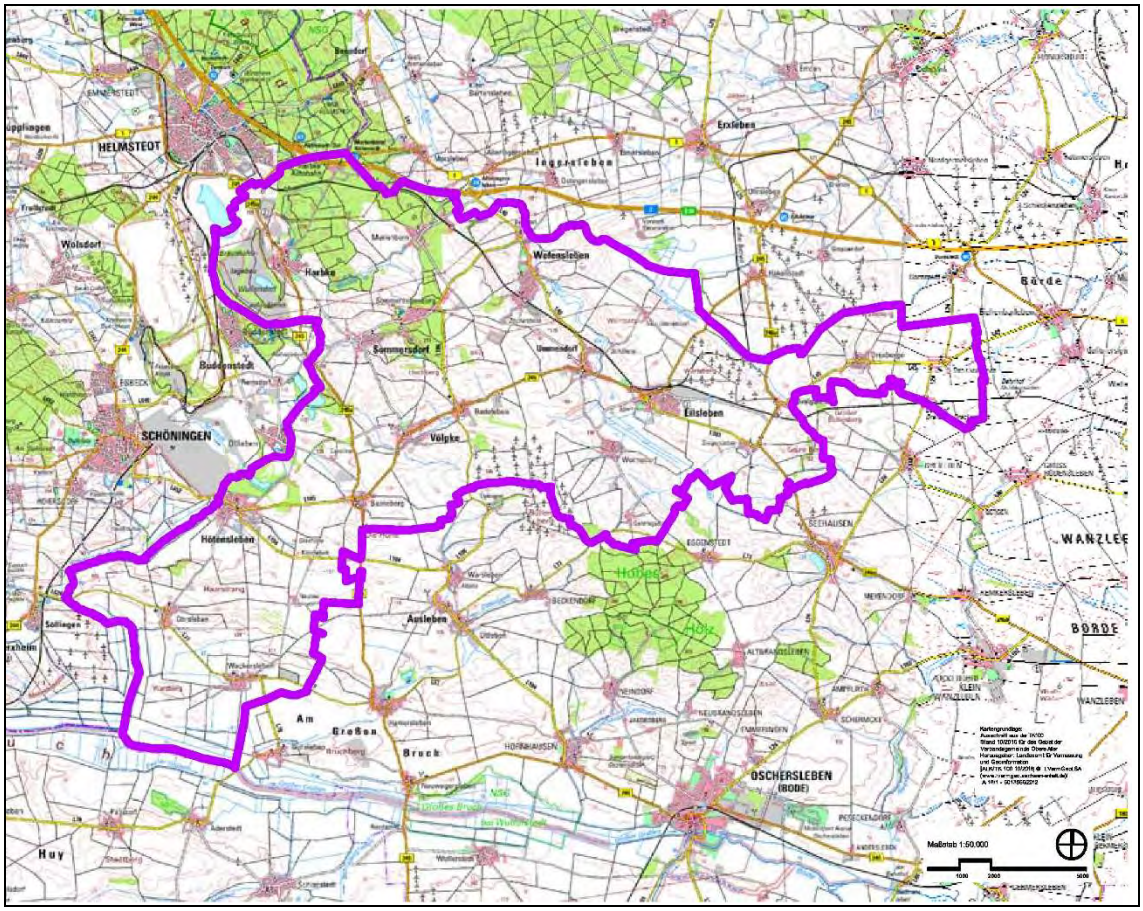


Abbildung 1 Lage im Raum (M 1:150.000)
[TÜK 150 /10/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A1/18-6013566/2012

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller (Gebietsstand ab 01.09.2010) mit einer Fläche von 21.016 Hektar. Im Plangebiet wohnen zum Stichtag des 31.12.2016 - 14.854 Einwohner. Die Verbandsgemeinde besteht aus den 7 Mitgliedsgemeinden Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke und Wefensleben.

Insgesamt besteht die Verbandsgemeinde aus den 26 Ortsteilen:

Gemeinde Eilsleben

- Eilsleben
- Drackenstedt
- Drackenstedt Bahnhof
- Druxberge
- Gehringsdorf
- Ovelgünne
- Siegersleben
- Wormsdorf

Gemeinde Harbke	- Harbke - Harbke Ortsteil Autobahn
Gemeinde Hötensleben	- Hötensleben - Barneberg - Caroline - Kauzleben - Neubau - Ohrsleben - Wackersleben
Gemeinde Sommersdorf	- Sommersdorf - Marienborn - Sommerschenburg
Gemeinde Ummendorf	- Ummendorf - Neu Ummendorf
Gemeinde Völpke	- Völpke - Badeleben
Gemeinde Wefensleben	- Wefensleben - Belsdorf

und weiteren Wohnplätzen wie Glashütte (Kauzleben), Schäferei (Ummendorf) und Zechenhaus (Wefensleben).

An das Verbandsgemeindegebiet grenzen an:

im Norden,

- Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden Ingersleben und Erxleben

im Osten von Norden beginnend

- Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Bornstedt, Eichenbarleben und Ochtmersleben
- Stadt Wanzleben-Börde mit den Ortschaften Dreileben, Stadt Seehausen und Eggenstedt
- Stadt Oschersleben mit der Ortschaft Beckendorf

im Süden

- Verbandsgemeinde Westliche Börde mit den Gemeinden Ausleben, Am Großen Bruch
- Gemeinde Huy (Landkreis Harz) mit den Ortschaften Aderstedt und Pabstorf

im Westen von Süden beginnend

- Gemeinde Söllingen (Landkreis Helmstedt, Niedersachsen) mit dem Ortsteil Söllingen
- Stadt Schöningen (Landkreis Helmstedt, Niedersachsen) mit dem Stadtgebiet Schöningen
- Stadt Helmstedt (Niedersachsen) mit den Ortsteilen Offleben, Hohnsleben, Reinsdorf, Büddenstedt und dem Stadtgebiet Helmstedt
- gemeindefreies Gebiet Lappwald (Landkreis Helmstedt, Niedersachsen)

Die Verbandsgemeinde Obere Aller umfasst verschiedene Naturräume vom Lappwald im Nordwesten bis zur Magdeburger Börde im Osten und dem Großen Bruch im Süden. Mit 71 Einwohnern/km² gehört sie zu den unterdurchschnittlich besiedelten Gebieten Sachsen - Anhalts (Land Sachsen - Anhalt 110 Einwohnern/km², Landkreis Börde 74 Einwohnern/km²).
Die wesentlichen Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesautobahn A 2 im Nordwesten des Verbandsgemeindegebietes und die Bundesstraßen B 245, B 245a und B 246a, die die Hauptverbindungsstraßen im Gebiet darstellen. Ergänzend hierzu haben die Landesstraßen L 24 von Bornstedt über Drackenstedt nach Dreileben, die L 40 von der Bundesautobahn A 2 nach Ummendorf, die L 45 von Eichenbarleben über Drackenstedt, Druxberge nach Ovelgünne, die L 77 von Hamersleben über Wackersleben und Ohrsleben nach Niedersachsen, die L 103 von

Siegersleben nach Eilsleben, die L 104 von Warsleben über Hötensleben nach Schöningen, L 105 von Barneberg nach Hötensleben und die L 106 von Belsdorf über Sommersdorf und Völpke nach Ausleben eine wichtige Erschließungsfunktion.
Über den Bahnhof Eilsleben und die Haltepunkte Drackenstedt/Dreileben, Ovelgünne, Wefensleben und Marienborn ist das Plangebiet an das Schienennetz angeschlossen.
Wichtigste industrielle Arbeitgeber im Gebiet der Verbandsgemeinde sind das Armaturenwerk Hötensleben GmbH mit ca. 450 Beschäftigten (Platz 73 der größten Arbeitgeber Sachsen-Anhalts), die Wienerberger Ziegelindustrie in Wefensleben und die Völpker Spezialprodukte GmbH.
Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet überwiegend der Landschaftseinheit des Börde Hügellandes an. Ganz im Osten reicht die Landschaftseinheit der Magdeburger Börde bis in das Plangebiet. Im Süden wird das Gebiet von der Landschaftseinheit des Großen Bruch und der Bodeniederung berührt.
Die niedrigsten Geländepunkte des Verbandsgemeindegebietes befinden sich mit ca. 80 müNN am Großen Bruch an der Gemarkungsgrenze zu Aderstedt. Den höchsten Geländepunkt markiert der Heidberg mit 211,1 müNN südlich von Sommersdorf.

2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde

Quellen /2-8/



Abbildung 2 Kartenausschnitt aus der Kreiskarte Neuhaldensleben von 1825 /6/

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller umfasst insgesamt 19 dörfliche Ortsteile in 7 Gemeinden, deren urkundlich erfasste Wurzeln bis ins Frühmittelalter reichen. Wackersleben wurde im Jahr 932, Drackenstedt 973 und Sommersdorf 983 erstmals erwähnt.

Der Siedlungsbereich der Verbandsgemeinde Obere Aller befindet sich westlich der Elblinie, im sogenannten Altsiedelland, das bereits zu karolingischer Zeit als Nordthüringgau eine Grenzmark des Heiligen Römischen Reiches darstellte. Bis zum Beginn schriftlicher Aufzeichnungen liegen Informationen nur aus archäologischen Quellen vor. Diese reichen zurück bis ins 3.Jahrhundert v.u.Z., die Jungsteinzeit mit den bandkeramischen Funden in der Allerniederung und dem Grabhügel bei Marienborn im Bischofswald. Bedeutende Zeugnisse dieser Zeit sind die Großsteingräber bei Marienborn, die eine wechselvolle Siedlungsgeschichte belegen, bei der der Schwerpunkt der Besiedlung am Rand der fruchtbaren und wasserreichen Niederung der Aller. Siedlungsschwerpunkte lagen damals in der Gegend von Eilsleben, Siegersleben (Voßfeld), Ummendorf, Wormsdorf und am Alleroberlauf bei Belsdorf sowie bei der zwölften Mühle südwestlich von Marienborn, die der Wirbkebach durchfließt. Von besonderer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung waren seit dem Frühmittelalter die Handels- und Heerwege. Eine wichtige Ost-West Verbindung im deutschsprachigen Raum führte von Hildesheim über Braunschweig nach Magdeburg. Der älteste Handelsweg verlief über Schöningen - Hötensleben am Nordrand des Hohen Holzes weiter über Seehausen und Wanzleben nach Magdeburg. Spätere Verbindungen führen von Hötensleben über Barneberg - Völpke - Badeleben - Ummendorf - Eilsleben nach Dreileben. Die Straßen im Frühmittelalter hatten keine feste Führung. So waren alternative Routen in Abhängigkeit von den Jahreszeiten üblich. Im späten Mittelalter verlagerte sich die Führung nach Norden auf die Linie Helmstedt - Marienborn - Morsleben - Uhrsleben - Groppendorf - Bornstedt und berührte damit nur noch den Norden der Verbandsgemeinde, wobei die in Morsleben errichtete Zollstelle des Erzbistums Magdeburg dazu führte, dass auch alternative Routen über Marienborn gewählt wurden. Später nahm die Heerstraße Magdeburg - Braunschweig den Verlauf der heutigen Bundesstraße B 1 über Erxleben auf.
Gegenüber der wichtigen Handelsverbindung von Braunschweig nach Magdeburg spielten die Nord-Süd ausgerichteten Handelsstraßen eine untergeordnete Rolle. Die Haupthandelsstraßen von Norden liefen auf Magdeburg zu. Zu dem bildete das Große Bruch im Süden ein Hindernis, das schwer zu überwinden war. Erst im Hochmittelalter verfestigte sich eine Querungsmöglichkeit bei Hadmersleben - Groß Germersleben.

Im Mittelalter waren die wesentlichen Grundherren im Gebiet das Kloster St. Ludgeri in Helmstedt, die Grafen von Walbeck und von Sommerschenburg. Zunehmenden Einfluss gewann das Erzbistum Magdeburg, das 1219 das Erbe der Sommerschenburger Grafen antrat. Mit dem Aussterben der Askanier im Jahr 1320 gelangte das gesamte Gebiet in den Besitz des Magdeburger Erzbistums. Die Grenze zwischen dem Erzbistum und Braunschweig verfestigte sich seit dem 14.Jahrhundert im heutigen Verlauf zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Wichtige Burgstätten befanden sich seit dem Mittelalter in Sommerschenburg, in Harbke (Grenzburg), in Ummendorf und Hötensleben (Grenzburg). Die Burgen in Harbke, Hötensleben und Ummendorf waren durch landesherrliche Vögte besetzt. Sommerschenburg war landesherrliches Amt. Städte existierten im Mittelalter im Gebiet der heutigen Verbandsgemeinde nicht. Eilsleben verfügte im 14.Jahrhundert über einige städtische Rechte wie Rathaus und Stadttore und das Recht zum Bierbrauen. Zur Ausbildung einer vollen städtischen Verfassung ist es in Eilsleben jedoch nicht gekommen. Als bedeutendste klösterliche Ansiedlung entstand zwischen 1230 und 1250 aus einem Hospital an der Heerstraße Braunschweig - Magdeburg das Augustinerinnenkloster Marienborn, dass in der Folge umfangreiche Schenkungen an Gütern erhielt. Dem Kloster gehörte ein umfangreicher Grundbesitz in den Dörfern Morsleben, Völpke, Barneberg, Belsdorf und Alleringersleben. Das Kloster existierte später als adliges Fräuleinstift bis 1810.
Im Frühmittelalter war die Dichte der Siedlungen wesentlich höher als heute. Neben den heute noch existierenden Ortsteilen sind eine Vielzahl von Wüstungen aufzuzählen, zum Beispiel Kowelle (bei Druxberge), Klein Druxberge, Klein Drackenstedt, Oster Eilsleben, Groß Siegersleben, Edekendorf (bei Harbke), Klein Hötensleben, Stocksdorf, Twehren (bei Marienborn), Eickenstedt, Nienstedt (bei Sommerschenburg), Einstedt (bei Sommersdorf), Klein Ummendorf und Seelschen (bei Ummendorf).
Die überwiegende Anzahl der Dörfer entstand als Bauerndörfer. Die Siedlungsform ist relativ einheitlich das Haufendorf ohne regelmäßige Grundformen, das sich den naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten anpasst. Zu den Haufendörfern gehören Badeleben, Barneberg,

Drackenstedt, Druxberge, Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Ohrsleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke, Wackersleben, Wefensleben und Wormsdorf. Als Straßendorf hat sich Sommerschenburg aus einem älteren Siedlungskern um die Burg entwickelt.
Gutsdörfer, die sich meist unregelmäßig an größere Güter anlehnen und nur wenig eigenständige Bauernschaft aufweisen, stellen Belsdorf, Gehringsdorf, Marienborn, Ovelgünne und Siegersleben dar. Auch in Sommerschenburg und Ummendorf blieb die dörfliche Struktur zunächst hinter den dominierenden Burganlagen zurück. In Harbke und Hötensleben hingegen entwickelten sich neben den die Grenze zu Braunschweig sichernden Burgen bereits früh eigenständige Dorfanlagen.

Eine wesentliche Zäsur stellte die Reformation dar, die sich in den Orten zwischen 1547 und 1580 vollzog. Der dreißigjährige Krieg brachte Zerstörungen vor allem der Orte an den wichtigsten Heer- und Handelsstraßen und in deren Umgebung mit sich. Wesentliche Einschnitte erlitt die Bevölkerung durch Pestepidemien und Brände. Die Auswirkungen waren unterschiedlich stark. In den nördlichen Teilen des Verbandsgemeindegebietes betrugen die Bevölkerungsverluste im dreißigjährigen Krieg ca. ein Viertel der Bevölkerung, während um Hötensleben sogar ein geringer Zuwachs durch geflüchtete Bauern zu verzeichnen war. Das Erzstift Magdeburg wurde im westfälischen Frieden als Herzogtum Magdeburg säkularisiert, das 1680 an Brandenburg fiel. In der Folge vollzog sich eine schnelle Wiederbesiedelung des Gebietes, deren Schwerpunkt die Güter der Landadligen bildeten. Die Orte Hötensleben, Harbke, Eilsleben und Ummendorf entwickelten sich bald über die Grenzen ihrer mittelalterlichen Dorfkerne hinaus. Die ehemaligen Klostervorwerke in Belsdorf, Gehringsdorf und Siegersleben und das Vorwerk Ovelgünne wurden erneuert. Brände sorgten in den Dörfern wiederholt für Rückschläge in der Entwicklung. Verwaltungsseitig gehörte das Gebiet zum 2.Distrikt des Holzkreises des brandenburgischen Herzogtums Magdeburg. Das Gebiet der Verbandsgemeinde gehört zu den landesherrlichen Ämtern Sommerschenburg (mit Badeleben, Belsdorf, Sommersdorf, Völpke, Wefensleben und Wormsdorf), Ummendorf (mit Eilsleben und Ovelgünne), Hötensleben (mit Ausleben, Barneberg, Ohrsleben und Wackersleben) und Dreileben (Drackenstedt und Druxberge). Die Orte Harbke mit Wulfersdorf, Marienborn, Gehringsdorf und Siegersleben nahmen Sonderstellungen als weitgehend patrimoniale Gerichtsdörfer ein, die der Familie von Veltheim (Harbke, Wulfersdorf), dem Kloster Marienborn (Marienborn), dem Kloster Meyendorf (Gehringsdorf) und dem Kloster Marienthal (Siegersleben) unterstanden. Im 18.Jahrhundert wurden in fast allen Dörfern Kolonisten angesiedelt. Besonders zahlreich in Sommerschenburg und Ummendorf. Erste handwerkliche Traditionen begannen sich mit der Tonwarenherstellung zunächst in Sommersdorf, später in Sommerschenburg und Hötensleben zu entwickeln. Bedeutender war der Beginn der Kohlegewinnung (zunächst von Steinkohle) ab 1721 in Marienborn und ab 1741 in Wefensleben im Tiefbau. Bis 1825 wurde in Wefensleben in bis zu 12 Schächten Steinkohle gefördert.

Eine erste Neuordnung der Besitzverhältnisse brachte im Königreich Preußen die im Jahr 1769 erlassene Verfügung zur Aufteilung der vermengten Hütungen mit sich. Die bisherigen gemeinsam durch die Bauernschaft genutzten Gemeindeweiden wurden hierbei aufgeteilt. Einen wirtschaftlichen Einschnitt bildete der siebenjährige Krieg. Die Steinkohlegruben in Marienborn schlossen, in Wefensleben wurde der Abbau zeitweise eingestellt. In den Jahren nach dem Siebenjährigen Krieg begann die Trockenlegung des Seelschen Bruches östlich von Eilsleben. Das Große Bruch wurde melioriert.
Im Jahr 1802 begann in der Grube Glückauf bei Völpke der Abbau von Braunkohle im Tiefbauverfahren. Auch die Steinkohleförderung bei Wefensleben nahm wieder einen Aufschwung. Ab 1809 war das Zechenhaus bei Wefensleben Sitz der "Ostfälischen Berg- und Hüttenverwaltung".

Nach den Niederlagen Preußens in der Schlacht bei Jena und Auerstedt ordneten die Sieger das Herzogtum Magdeburg dem Königreich Westfalen zu, das allerdings nur von kurzer Dauer war. Als wesentliche Änderung während der westfälischen Zeit erfolgte die Auflösung der Klöster Meyendorf (bei Seehausen), Marienthal und Marienborn. Deren Besitz - die Güter Gehringsdorf, Marienborn und Siegersleben wurde an Privatpersonen verkauft.

Nach der Wiederherstellung Preußens erfolge im Jahr 1816 eine Neueinteilung des Landes. Fast das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller kam dabei zum Kreis Neuhaldensleben.

Drackenstedt und Druxberge wurden in den Kreis Wolmirstedt eingegliedert. Gehringsdorf gehörte zum Kreis Wanzleben. Graf Neidhardt von Gneisenau wurde im November 1814 das Gut Sommerschenburg für seine Verdienste in der Völkerschlacht bei Leipzig durch den preußischen König verliehen.
Eine weitere Flurneuordnung erfolgte durch die in den Jahren 1821 bis 1872 durchgeführte Separation, entsprechend der 1821 erlassenen Gemeinheitsteilungsordnung für das Land Preußen. Die Feldmark wurde hierbei in Flurstücke mit geraden Grenzen, die landwirtschaftlich gut zu bewirtschaften waren, aufgeteilt.

Die wesentliche Erwerbsgrundlage der ländlichen Bevölkerung bildete in allen Orten bis ins 19.Jahrhundert die Land- und Forstwirtschaft. Diese nahm durch die Separation einen bedeutenden Aufschwung. In der Folge wurden zur Verarbeitung des Zuckers die ersten Zuckerfabriken gegründet. Die 1840 in Ummendorf eröffnete Zuckerfabrik wurde bereits 1890 wieder geschlossen. Es folgten Zuckerfabriken in Hötensleben (1856) und in Eilsleben (1879).

Die Bodenschätze im Westen des Gebietes blieben bis zur Mitte des 19.Jahrhunderts wenig genutzt, da das Gebiet erst später durch Straßen und die Eisenbahn erschlossen wurde. Die Chaussee Magdeburg - Braunschweig wurde 1840 nördlich des Verbandsgemeindegebietes im Verlauf der heutigen Bundesstraße B 1 errichtet. Die Eisenbahnstrecke Braunschweig - Magdeburg führte zunächst über Oschersleben und Wolfenbüttel. Nachdem ab 1849 das Abbaumonopol der Morslebener Steinkohlengesellschaft abgelaufen war, nahm der Braunkohlenbergbau um Harbke und Völpke einen starken Aufschwung. Es entstanden mehrere Gruben, die Braunkohle im Tiefbau abbauten. Erst 1872 wurde die für das Verbandsgemeindegebiet wichtige Eisenbahnstrecke Magdeburg - Braunschweig über Eilsleben - Marienborn - Helmstedt angelegt. Noch im gleichen Jahr begann der Bau der Strecke von Eilsleben über Völpke nach Schöningen. Um 1881 und 1887 folgte die Errichtung der "Zuckerbahn" zwischen Eilsleben - Blumenberg und Eilsleben - Haldensleben sowie 1899 die Strecke Oschersleben – Schöningen über Hötensleben.
Ab 1872 entstand in Völpke die Brikettfabrik, die noch bis in die 90er Jahre des 20.Jahrhunderts bestand, im Jahre 1900 wurde die Montanwachsfabrik Schliemann und Co. gegründet. Weiterhin entstanden Schwelereien. Anfang des 20.Jahrhunderts wurde das Kraftwerk Harbke errichtet, das 1901 in Betrieb ging. 1909/1911 erfolgten bereits erhebliche Erweiterungen. Der erste Aufschluss von Tagebauen zum Abbau der Braunkohle erfolgte mit der Grube Viktoria im Jahr 1902 nördlich von Hötensleben.
Seit 1890 wurde man im Allertal auf Kali fündig. In Wefensleben wurde 1909 der erste Schacht niedergebracht. An den Schacht schloss sich eine chemische Fabrik an, die das Kalisalz zu Dünger verarbeitete. Der Westen des Verbandsgemeindegebietes wandelte sich von einer Agrarlandschaft zu einer durch den Bergbau und die Verarbeitung der Bergbauprodukte bestimmten Industrielandschaft.
Die wirtschaftlichen Veränderungen um 1900 brachten einen erheblichen Bevölkerungszuwachs mit sich, der zu einem dynamischen Siedlungsprozess und der Errichtung von Arbeiterwohnhäusern in der Nähe der Industriebetriebe und auf den großen Gütern führte.
Im Rahmen der Separation noch als Ackerrandwege vorgesehene Wege wurden erschlossen und besiedelt. Die Weltwirtschaftskrise 1928 bis 1930, in der einige verarbeitende Betriebe schließen mussten, führte auch zur Schließung des Kalischachtes in Wefensleben.
Eine weitere Verbesserung der Verkehrsverhältnisse vollzog sich mit dem Bau der Reichsautobahn 2 zwischen 1934 und 1937 am Nordrand des Verbandsgemeindegebietes.
Im Jahre 1935 begann der Aufschluss des größten Tagebaus der Region des Tagebaus Wulfersdorf.
Von den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges blieb die Verbandsgemeinde Obere Aller trotz des großen Umfangs wichtiger Betriebe weitgehend verschont, musste jedoch nach 1945 in erheblichem Umfang Flüchtlinge aufnehmen. Der Tagebau und die größeren Betriebe (Kraftwerk Harbke, Brikettfabrik Völpke, Montanwachsfabrik Völpke, Zuckerfabriken Hötensleben und Eilsleben) und die Gutswirtschaften (Harbke, Marienborn, Sommerschenburg, Gehringsdorf, Ummendorf, Hötensleben, Ovelgünne, Siegersleben und weitere) wurden enteignet.

Einen wesentlichen Einschnitt bedeutete die Errichtung der innerdeutschen Grenze, die unmittelbar westlich von Hötensleben, teilweise den Tagebau Wulfersdorf durchschneidend, verlief. Der

gesamte westliche Teil des Verbandsgemeindegebietes wurde Grenzgebiet. Die Zugänglichkeit des Grenzgebietes war nur durch Passierscheine von der DDR-Seite aus möglich. Einer Aufgabe und Rückentwicklung des Grenzbereiches, wie sie in anderen Regionen erfolgte, standen jedoch die bedeutenden Industriebetriebe und die Braunkohlevorkommen entgegen. Der Standort Harbke mit dem Großkraftwerk wurde nach 1950 ausgebaut. Es entstanden neue Wohnhäuser und ein Kulturhaus. Das Armaturenwerk Hötensleben, die Zuckerfabrik Eilsleben, die Brikettfabrik in Völpke und das Montanwachswerk in Völpke wurden fortentwickelt. Die Zuckerfabrik Hötensleben wurde 1966 geschlossen. Wichtige Betriebsgründungen in der Zeit von 1949 bis 1990 erfolgten 1950 mit der Gewinnung von Raseneisenstein bei Badeleben und 1978 in Wefensleben mit der Errichtung des Ziegelwerkes.
In Marienborn entstand eine der größten Grenzübergangsstellen zwischen Ost- und Westdeutschland. Hier querten die Autobahn A 2 und die wichtige Schienenverbindung Magdeburg - Braunschweig die innerdeutsche Grenze. Die für die Überwachung des Grenzübergangs Beschäftigten wurden in Wefensleben in einer neu errichteten Plattenbausiedlung angesiedelt. In mehreren Orten entstanden Kasernen für die neu gebildeten Grenzgruppen zur Überwachung der innerdeutschen Grenze.

Durch die Kollektivierung der Landwirtschaft in den 50er Jahren und die folgende Zentralisierung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten verschwand nach 1960 die Landwirtschaft zunehmend aus den Dorflagen und wurde in landwirtschaftliche Produktionskomplexe am Rand der Dörfer verlagert. In den durch die Landwirtschaft geprägten Ortslagen entstanden Neubauernhäuser, in geringem Umfang neue Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Aufgrund der Konzentration des Wohnungsbaus in den Kreis- und Bezirksstädten wanderte ein erheblicher Teil der Bevölkerung aus den ländlichen Orten ab.
Die enteigneten Schlossanlagen wurden teilweise als Schulen nachgenutzt (Sommerschenburg, Ummendorf). Die Schlossanlagen in Harbke und Hötensleben verfielen.

Die bisher letzte deutliche Zäsur in der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde stellt das Jahr 1990 dar. Durch die Öffnung der innerdeutschen Grenze erhielt das Gebiet seine zentrale Lage in Deutschland zurück. Die Verbindungen nach Niedersachsen konnten wieder geöffnet werden, die trennende Grenze verschwand. Die Zeit nach 1990 war zunächst verbunden mit umfangreichen Betriebsschließungen und den Wegfall vieler Industriearbeitsplätze im Westteil der Verbandsgemeinde. Nach der Schließung des Tagebaus Wulfersdorf 1989 wurde 1991 das Kraftwerk Harbke geschlossen und abgebrochen. 1992 musste die Brikettfabrik Völpke schließen. Die Zuckerfabrik Eilsleben, die während der DDR-Zeit auf eine Weiterverarbeitung des Zuckers zu Gelee erweitert worden war, schloss ebenfalls in den 90er Jahren. Die Bahnstrecke von Völpke nach Eilsleben, die seit 1971 nur noch für den Güterverkehr genutzt wurde, wurde 1996 eingestellt. 2000 und 2003 wurde der Betrieb auf den Bahnstrecken nach Haldensleben und Blumenberg eingestellt, so dass der ehemalige Bahnknotenpunkt in Eilsleben jetzt nur noch an die Strecke Magdeburg - Braunschweig angeschlossen ist.
Die Landwirtschaft wurde durch Wieder- oder Neueinrichter privatisiert, wobei trotz der Auflösung der LPG´s in der Regel Betriebe mit wettbewerbsfähigen Größen von über 200 Hektar bewirtschafteter Flächen entstanden. Die Armaturenwerke Hötensleben, die Ziegelwerke in Wefensleben und die Montanwachswerke Völpke (jetzt Spezialprodukte) überstanden den Wechsel von der zentralgesteuerten Planwirtschaft zur Marktwirtschaft bzw. wurden übernommen und ausgebaut. Der Betriebsstandort des Armaturenwerkes Hötensleben wurde in das neue Gewerbegebiet verlagert und wesentlich erweitert. Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben erfolgten im Industriegebiet in Harbke und in Marienborn (Spedition). Weitere Bau- und Handwerksbetriebe entstanden in den Ortschaften.
Dem Wunsch der Bürger nach einem Wohnen auf dem eigenen Grundstück wurde durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten Rechnung getragen.

Kurzdarstellung der Entwicklung der einzelnen Orte

Gemeinde Eilsleben

Drackenstedt

In einer ottonischen Urkunde 973 erstmals als Drikkestedi erwähnt, entwickelte sich Drackenstedt im Mittelalter als Bauerndorf. Mehrere Klöster und Adlige waren im Dorf begütert. Im Jahr 1564 zählte der Ort 32 Hauswirte. Die erste Einwohnerzahl ist für das Jahr 1785 mit 315 Einwohnern dokumentiert. 1864 leben 620 Einwohner in Drackenstedt. Größter Hof war der Scherpingsche Hof neben der Kirche, der nach 1945 enteignet wurde.
Als bedeutendes Bauwerk ist die Kirche St. Nicolai zu nennen. Ältester Teil des Kirchengebäudes ist der aus Spätromanik stammende untere Teil des Turms.
Drackenstedt wurde zum 01.09.2010 in die Gemeinde Eilsleben eingemeindet.

Druxberge

Erstmals in einer Urkunde des Klosters Hillersleben um 1135 erwähnt, entwickelte sich Druxberge als traditionelles Börde-Bauerndorf. Begütert waren in Druxberge vor allem die Klöster Hillersleben, St.Ludgeri Helmstedt, Mariental, Meyendorf und das Stift Walbeck, im späten Mittelalter die Herren von Alvensleben. Druxberge und Drackenstedt gehörten zum Amt und Gericht Dreileben. Im Jahr 1564 wurden 43 Hauswirte gezählt. 1785 hatte Druxberge 372 Einwohner und 1864 bereits 832 Einwohner. Die Bauernschaft von Druxberge umfasste überwiegend mittelgroße und Kleinbetriebe. Erwähnenswert ist die Dorfkirche St. Jakobus, die 1867 durch Friedrich August Stüler entworfen wurde.
Am 01.09.2010 wurde Druxberge in die Gemeinde Eilsleben eingemeindet.

Eilsleben

Eilsleben wurde im Jahr 1145 erstmals urkundlich erwähnt. Steinzeitliche Funde belegen bereits eine wesentlich ältere Besiedlung. Im 12. bis 14.Jahrhundert ist für Eilsleben eine Burgstelle überliefert. Seit 1393 waren die von Veltheims aus Ummendorf in Eilsleben begütert. Im 14. Jahrhundert besaß Eilsleben einige städtische Rechte (zwei Tore, Waage, Recht des Bierbrauens) ohne das volle Stadtrecht zu erlangen. Für das Jahr 1547 sind im Ort 46 Hauswirte überliefert.
Durch ein Großfeuer im Jahr 1802 wurden 17 Höfe vernichtet. 1872 wurde die Bahnstrecke Magdeburg – Braunschweig über Eilsleben in Betrieb genommen. Es entstand in der Folge mit der Inbetriebnahme weiterer Bahnlinien nach Schöningen, Haldensleben und Blumenberg ein Bahnknotenpunkt. 1879 wurde die Zuckerfabrik errichtet, die in den 90er Jahren des 20. Jahrhundert schließen musste.



Abbildung 3

Wasserturm des ehemaligen Bahnbetriebswerkes in Eilsleben /7/

Ortsbildprägend ist der Wasserturm als wichtiges Denkmal der Geschichte des Ortes als Bahnknotenpunkt. Die evangelische und die katholische Kirche wurden im 19.Jahrhundert errichtet.

Ovelgünne

Ovelgünne wurde erstmals 1532 in einer Pfandinhaberurkunde des Andreas von Meyendorf erwähnt. Ovelgünne wurde Anfang des 16. Jahrhundert als Vorwerk und Schäferei des Amtes Ummendorf gegründet, um die Feldfluren des wüsten Ortes Groß Siegersleben zu bewirtschaften. 1780 wurden im Zuge der friderizianischen Kolonialisierung 18 Kolonistenfamilien in Ovelgünne angesiedelt, so dass die Einwohnerzahl auf 109 Einwohner anwuchs.
Erst 1902 erlangte Ovelgünne die gemeindliche Selbständigkeit. 1953 wurde Ovelgünne mit Siegersleben zur Gemeinde Ovelgünne / Siegersleben zusammen geschlossen zum 01.09.2010 nach Eilsleben eingemeindet.

Siegersleben

Das heutige Siegersleben, ehemals Klein Siegersleben wurde erstmals 1188 urkundlich erwähnt. Ab 1238 erwarb das Kloster Marienthal umfangreichen Besitz in Siegersleben und gründete 1239 einen Klosterhof, der sich zum dominierenden Besitz in Siegersleben entwickelte und hinter dessen Umfang das Dorf zunächst zurückblieb. Für das Jahr 1564 werden neben dem Klosterhof 14 Hauswirte erwähnt. 1781 wohnten 93 Einwohner im Ort und 60 Einwohner auf dem Gut.
1806 wurde das Gut säkularisiert und gelangte in der Folge an verschiedene Domänenpächter. 1820 wurden 229 Einwohner gezählt. Nach 1945 wurde die Domäne enteignet und als Volksgut weitergeführt. Im Jahr 1953 erfolgte der gemeindliche Zusammenschluss mit Ovelgünne. Seit 01.09.2010 gehört Siegersleben zur Gemeinde Eilsleben.

Wormsdorf

Wormsdorf wird erstmals 1022 urkundlich erwähnt. Im Mittelalter bestand in Wormsdorf ein umfangreicher kirchlicher Besitz verschiedener Klöster und des Erzstiftes Magdeburg, der an weltliche Lehensleute verpachtet war. Wormsdorf entwickelte sich zum typischen Bauerndorf des Börde Hügellandes. Im Jahr 1645 gab es 37 Höfe. Im 18.Jahrhundert begann der Abbau von Sandstein in großen Umfang in 7 Steinbrüchen um Wormsdorf. Die hohe Qualität des Sandsteins war für Werksteine sehr gut geeignet. 1807 brannten die Pfarre, die Schule und 3 Höfe ab. Nach dem 1. Weltkrieg nahm der Sandsteinabbau ab und wurde langsam eingestellt. Nach 1945 erfolgte die zwangsweise Kollektivierung der landwirtschaftlichen Betriebe. Südlich des Ortes wurde eine Tierhaltungsanlage am Heidberg errichtet. Im Ort haben sich mehrere größere Bauernhöfe erhalten.
Erwähnenswert ist die romanische Dorfkirche St. Paulus, die um 1200 errichtet wurde.
Zum 01.01.2010 trat Wormsdorf der Gemeinde Eilsleben bei.

Gehringsdorf

Gehringsdorf wird 1118 erstmals erwähnt. Zunächst überwiegend im Besitz des Templerordens kam der Ort im Jahr 1310 an den Bischof von Halberstadt. Gehringsdorf blieb klein und fiel im späten Mittelalter wüst. 1508 erfolgt die Erwähnung als wüst. Anfang des 18. Jahrhunderts errichtete das Kloster Meyendorf ein Vorwerk in Gehringsdorf und besiedelte den Ort neu. Nach Aufhebung des Klosters Meyendorf 1810 kam der Ort in Privatbesitz. Noch bis 1929 gehörte Gehringsdorf dem Kreis Wanzleben an. Erst mit der Eingemeindung nach Wormsdorf im Jahre 1929 kam die Zuordnung zum Kreis Haldensleben. Nach 1945 wurde das Gut enteignet. Neubauernhäuser entstanden auf der alten Dorfstätte.

Gemeinde Harbke



Abbildung 4 Ansicht von Harbke 1825 /6/

Harbke wurde 1040 erstmals urkundlich erwähnt. Großsteingräber belegen eine Besiedelung des südlichen Lappwaldes bereits in der Steinzeit.
Die Burgstätte Harbke gelangte1308 in den Besitz der Familie von Veltheim und verblieb bis zur Enteignung 1945 in Familienbesitz. Der klösterliche Besitz ging später an die Familie von Veltheim. Neben der Burg befand sich in Harbke immer eine umfangreiche dörfliche Ansiedlung, die eine eigene Kirche besaß. 1564 hatte Harbke 36 Hauswirte.
1626 wurde Harbke von kaiserlichen Truppen besetzt. 1648 wurden 53 Hauswirte gezählt. Seit dem 18. Jahrhundert entstand der Schlosspark in Harbke, der eine Vielzahl seltener Baumarten teilweise die ältesten Exemplare der Arten in Europa enthält. 1842 begann der Abbau der Braunkohle in den Gruben August-Ferdinand und Werner und Emilie. Ab 1901 wurde das Kraftwerk Harbke errichtet, das bis 1990 in Betrieb war. In der Folge wandelte sich der Ort vom Bauerndorf zum Industrieort. Im Jahr 1935 begann der Aufschluss des Tagebaus Wulfersdorf. 1936 wurde Wulfersdorf nach Harbke eingemeindet. Wulfersdorf fiel 1943 dem Tagebau zum Opfer.
1945 wurde Harbke zum Grenzort. Trotz der Grenznähe wurde Harbke als Industrieort fortentwickelt, das Kulturhaus und neue Wohnbauten entstanden. Das bedeutende Renaissanceschloss verfiel jedoch zusehends. 1976 war der Tagebau Wulfersdorf auf der Harbker Seite weitgehend ausgekohlt. Durch Verhandlungen mit der Bundesrepublik Deutschland konnte danach der sogenannte Grenzkohlenpfeiler abgebaut werden. Der Abbau endete 1986. Seit 2002 wird der Tagebau mit dem Ziel geflutet, ca. 2032 den Endwasserstand zu erreichen. Das Kraftwerk Harbke wurde nach 1990 abgebrochen, ein neues Gewerbegebiet entstand.

Gemeinde Hötensleben

Barneberg

Barneberg wurde erstmals um 1170 erwähnt. Im Mittelalter gehörte der Ort zum Amt Hötensleben. Mehrere Adlige waren im Dorf begütert, das sich als Bauerndorf entwickelte. 1564 zählte der Ort 27 Hauswirte. 1747 wurden 27 Häuser, die Pfarre und die Schule durch ein Großfeuer zerstört. 1781 wurden in Barneberg 58 Häuser gezählt. Der Ort entwickelte sich als landwirtschaftlich geprägtes Dorf. Nordwestlich von Barneberg entstand Ende des 19. Jahrhunderts die

Grube Caroline. Für die Arbeiter der Grube wurde am Schachtgebäude eine Wohnsiedlung errichtet, die heute einen selbständigen Ortsteil bildet.
Nach 1945 wurde Barneberg in das Grenzgebiet der DDR einbezogen und wurde Sitz einer Pionierkompanie zum Ausbau der Grenzbefestigungen. Eine katholische Kirche wurde errichtet, da für die katholische Gemeinde Passierscheine nach Hötensleben durch die DDR-Behörden verweigert wurden. Seit der Öffnung der Grenze steht das ehemalige Kasernenobjekt leer.
Am 01.01.2010 trat Barneberg der Gemeinde Hötensleben bei.

Hötensleben



Abbildung 5

evangelische Kirche in Hötensleben Ansicht um 1920 /7/

Hötensleben wurde erstmals 1016 auf einer Schenkungsurkunde Kaiser Heinrichs an das Bistum Paderborn erwähnt. 1354 wird die wohl bereits vorher bestehende Burg in Hötensleben erwähnt. Sie befand sich im Besitz der Magdeburger Erzbischöfe, war aber häufig verpfändet. Im 16.Jahrhundert war sie landesherrliches Amt und kam im Dreißigjährigen Krieg an den Landgrafen von Hessen-Homburg. Bis 1915 verblieb sie in hessischem Besitz. Das Dorf Hötensleben gehörte bereits im Mittelalter zu den größeren Orten. 1685 wurden 72 Hauswirte gezählt. Im 19.Jahrhundert nahm die Einwohnerzahl mit der Eröffnung des Braunkohlentagebaus deutlich zu. Die Zuckerfabrik wurde 1856 in Betrieb genommen. 1910 lebten über 5000 Einwohner in Hötensleben. Der Gutsbezirk und die Gemeinde Hötensleben wurden erst 1928 zusammengelegt. Durch die deutsche Teilung 1945 kam Hötensleben in eine unmittelbare Grenzlage. Nur wenige 100 Meter westlich der Ortschaft verlief die Grenze. Dies führte dazu, dass 1952 und 1961 viele Familien zwangsausgesiedelt wurden. Die Einwohnerzahl sank drastisch. Das Schloss verfiel. Seit der Grenzöffnung 1989 ist Hötensleben wieder von allen Seiten erreichbar. Zu Hötensleben gehören die kleineren Ortsteile Kauzleben, eine Werkssiedlung die nach 1863 für die Beschäftigten des Braunkohlentiefbaus Ehrenfried Kauzleben entstanden war, und der Ortsteil Neubau, ein Gutshof mit Arbeiterwohnhäusern die um 1900 errichtet wurden.

Ohrsleben

Ohrsleben wird erstmals urkundlich in einem Tauschvertrag zwischen dem Kloster Gottesgnade und der Domprobstei Halberstadt im Jahr 1185 durch Erzbischof Wichmann bezeugt. Während des Mittelalters und der Neuzeit wurde der Ort maßgeblich durch Mittel- und Kleinbauern geprägt. 1564 wurden in Ohrsleben 46 Hauswirte gezählt. Die Zahl wuchs trotz der Zerstörungen des Dreißigjährigen Krieges auf 53 Haushalte im Jahr 1685 an. 1799 und 1825 wüteten größere Ortsbrände. Nach 1945 geriet Ohrsleben in Grenzlage an der innerdeutschen Grenze. In Ohrsleben war eine Grenzkompanie stationiert. Nach 1989 wurde die alte Ortsverbindungsstraße nach Söllingen wiederhergestellt. Im Ort befindet sich eine Vielzahl alter denkmalgeschützter Fachwerkhöfe. 2005 trat Ohrsleben der Gemeinde Hötensleben bei.
Wackersleben

Wackersleben wurde erstmals 932 in der Goslarschen Chronik erwähnt. Schon früh stand Wackersleben unter der Hoheit der Burg Hötensleben. Begütert waren verschiedene Klöster und Adelsfamilien. 1564 hatte der Ort 40 Hauswirte. Für 1683 wird einer Feuersbrunst erwähnt. 1685 umfasste der Ort 59 Haushalte. Ab 1540 wurde mit der Regulierung des Großen Bruch südlich von Wackersleben begonnen. Eine umfassende Regulierung fand ab 1821 statt.
In Wackersleben sind besonders große Höfe aus der 2.Hälfte des 19.Jahrhunderts vorhanden. Eine Parkanlage wurde 1880 angelegt. Ab 1945 verlief die innerdeutsche Grenze entlang der Gemarkung Wackersleben. Am 01.01.2010 erfolgte die freiwillige Eingemeindung nach Hötensleben.

Gemeinde Sommersdorf

Marienborn

Die erste Erwähnung von Marienborn ist aus dem Jahre 1191 bekannt. Bereits zu dieser Zeit bestand das legendäre Quellwunder von Marienborn, dass Marienborn zu einem bekannten Wallfahrtsort machte. Ende des 12.Jahrhunderts wurde hier ein Hospital gegründet. Bei Marienborn querte ein Verlauf der Handelsstraße Braunschweig – Magdeburg den südlichen Lappwald. Zwischen 1230 und 1250 wurde aus dem Hospital ein Augustinernonnenkloster, das in der Folge umfangreichen Grundbesitz erwarb. In der Reformation blieb das Kloster katholisch, im Dreißigjährigen Krieg wurde es mehrfach geplündert. 1794 wurde das Kloster in ein adliges Fräuleinstift umgewandelt. 1810 erfolgten die Aufhebung und der Verkauf als Domäne. Die neben dem Kloster bestehende dörfliche Siedlung war Anfang des 17.Jahrhunderts auf 30 Häuser angewachsen. 1781 wohnten in Marienborn 273 Einwohner. Im 19.Jahrhundert spielte die Marienwallfahrt eine besondere Rolle. Ein neues Brunnengebäude wurde errichtet. Mit dem Bau der innerdeutschen Grenze 1945 wurde in Marienborn einer der größten Grenzübergangsstellen eingerichtet. Die Bahnlinie Magdeburg – Braunschweig und die Bundesautobahn A 2 querten hier die innerdeutsche Grenze. Mit der Öffnung der Grenze 1989 entfielen in erheblichem Umfang Arbeitsplätze.
Zum 01.01.2010 schlossen sich die Gemeinden Marienborn und Sommersdorf zur Gemeinde Sommersdorf zusammen.

Sommersdorf

Sommersdorf wurde 983 das erste Mal urkundlich im Ablassverzeichnis des Klosters St. Ludgeri in Helmstedt erwähnt. Das Bauerndorf stand im Mittelalter in Abhängigkeit zur Sommerschenburg. Das Kloster St. Ludgeri Helmstedt hatte Besitzungen in Sommersdorf. 1564 hatte Sommersdorf 34 Hauswirte. Im Jahr 1683 wurden 36 Hauswirte gezählt. Am 02.12.1802 wurde Sommersdorf durch eine Feuersbrunst teilweise zerstört und wiederaufgebaut. In der Nähe befanden sich 19.Jahrhundert eine Papiermühle, ein Sandsteinbruch, zwei Wind- und drei Ölmühlen. Wesentliche Erwerbsgrundlage war die Land- und Forstwirtschaft. In der 2.Hälfte des 19.Jahrhunderts wurde bei Sommersdorf Braunkohle abgebaut.
1945 entstand an der Gemarkungsgrenze die innerdeutsche Grenze. Der Ort verlor viele Einwohner.

Sommerschenburg



Abbildung 6 Ansicht von Sommerschenburg 1825 /6/

Die Sommerschenburg wurde erstmals 1056 erwähnt. Eine dörfliche Siedlung bestand zunächst nicht. Sommersdorf war die Hörigensiedlung zur Burg. Die Burg wechselte zwischen den Braunschweigern und dem Erzbistum Magdeburg mehrfach den Besitz. Ab 1443 wurde die Burg als erzbischöfliches Amt nach 1680 als brandenburgisches Amt geführt. Am 11.11.1814 wurde das Gut von König Friedrich Wilhelm III an den Generalfeldmarschall Neidhardt von Gneisenau verschenkt, dessen Nachkommen es bis zur Enteignung 1945 besaßen. Danach wurde das in der 2.Hälfte des 19.Jahrhunderts neu errichtete Schloss als Schule genutzt. Die dörfliche Ansiedlung entstand unterhalb der Burg. Seit 1770 wurden planmäßig Kolonisten in Sommerschenburg angesiedelt. Im Jahr 1781 wurden 421 Einwohner gezählt. Die Kolonisten brachten neue Traditionen ein, ein Schwerpunkt war die Keramikproduktion. Im 19.Jahrhundert fanden die Sommerschenburger Arbeit vor allem in den Kohlegruben und den Schächten in Wefensleben und Harbke.
Sommerschenburg wurde am 01.07.1950 in die Gemeinde Sommersdorf eingemeindet.

Gemeinde Ummendorf

Ummendorf wird erstmals Ende 1144 erwähnt, als Papst Lucius II dem Kloster Berge seine Besitzungen bestätigt. Die Urkunde wurde am 11.01.1145 ausgefertigt. Die Burg Ummendorf wurde in der Landfriedensurkunde von 1363 erwähnt. Bauliche Relikte der Burg schließen auf eine ältere Entstehung. Im 13.Jahrhundert ging die Burg an die Erzbischöfe von Magdeburg, die sie an verschiedene Lehensträger übergaben. Im 16.Jahrhundert wurde die Burg umfangreich umgebaut. Nachdem 1667 der letzte Burgherr Andreas von Meyendorff verstarb, wurde die Burg als magdeburgisches Amt und ab 1680 bis 1912 als brandenburgisches Amt geführt. 1919 erwarb die Gemeinde die Burg, die heute das Börde Regionalmuseum und die Grundschule beherbergt.
Das Dorf entstand aus einer Hörigensiedlung, die sich nach dem Dreißigjährigen Krieg zu einer großen Dorfgemeinschaft entwickelte. 1683 wurden 54 Hauswirte gezählt. Anfang des 19.Jahrhunderts wohnten über 1000 Einwohner in Ummendorf. Erwerbsgrundlage war die Landwirtschaft auf den fruchtbaren Böden des Börde Hügellandes und die Weidehaltung in der Alleraue. Mit der Kollektivierung der Landwirtschaft nach 1953 verschwand die Landwirtschaft zunehmend aus den Orten und wurde an die Dorfränder in neue Anlagen verlegt.



Abbildung 7

Börde- Regionalmuseum
Burg Ummendorf /7/

Im Jahr 1913 begann der Aufbau von Neu Ummendorf, einer planmäßig angelegten Bauernsiedlung im Nordosten der Gemarkung. Die Siedlungstätigkeit wurde durch den ersten Weltkrieg unterbrochen und bis 1936 fortgeführt.

Gemeinde Völpke

Badeleben

Badeleben wurde erstmals 1112 in einer Urkunde Bischof Reinhards von Halberstadt erwähnt. Im Mittelalter waren verschiedene Klöster und Adlige im Ort begütert. Seit dem späten Mittelalter war Badeleben überwiegend Zubehör der Burg Sommerschenburg, die im 13.Jahrhundert ein Vorwerk in Badeleben errichtete. 1553 wurde in Badeleben die Reformation eingeführt. 1564 zählte der Ort 36 Hauswirte. Mehrfach 1647, 1679 und 1802 brannten große Teile des Ortes ab. 1683 wurden 40 Hauswirte gezählt. Für 1781 liegt eine Einwohnerzahl von 483 vor. Das Vorwerk wurde später zum Gutshof. Der Ort blieb landwirtschaftlich geprägt. Im Jahr 1923 wurde die Badeleber Siedlung errichtet. 1951 und 1967 schürfte man in Ortsnähe Brauneisenstein. Badeleben wurde am 01.07.1950 nach Völpke eingemeindet.

Völpke

Völpke wurde erstmals 1118 in einer Urkunde des Bischofs von Halberstadt gesichert erwähnt. Seit dem 13. Jahrhundert konnte das Kloster Marienborn den größeren Teil des Ortes nach und nach an sich bringen. Im 16. Jahrhundert entstand ein Klosterhof im Ort. 1564 hatte das Dorf nur 16 Hauswirte. 1683 wurden 24 Hauswirte gezählt. Bis Anfang des 19. Jahrhunderts blieb der Ort ein kleines Bauerndorf. 1806 brannte der Ort bis auf 4 Höfe ab. Erst mit dem Aufschluss der ersten Kohlengruben ab 1802 (Schacht Glückauf) setzte eine dynamische Entwicklung ein. Über 30 Schächte wurden bei Völpke angelegt. 1898 errichteten die Vereinigten Braunkohlenwerke Frellstedt die Brikettfabrik "Fürst Bismarck". 1900 entstand die Montanwachsfabrik. Weiterhin waren zwei Ziegeleien, eine Farbenfabrik, eine Molkerei und eine Rübenblattdarre vorhanden. Die Einwohnerzahl wuchs von 273 Einwohnern im Jahr 1823 auf 1747 Einwohner im Jahr 1919 an. Nach 1945 wurde die industrielle Entwicklung fortgesetzt. Neue Wohngebiete entstanden an der Straße des Aufbaus und der Straße des Bergmanns. Mit der Beendigung des Braunkohlenabbaus im Tagebau Wulfersdorf wurde der Brikettfabrik die nahe Rohstoffquelle entzogen. Nach der Grenzöffnung 1989 war die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben, so dass die Brikettfabrik 1992 geschlossen wurde. Die Montanwachsfabrik konnte sich mit deutlich reduziertem Personalbestand am Markt behaupten.



Abbildung 8
ehemalige Brikettfabrik
Völpke /7/

Gemeinde Wefensleben

Belsdorf

Belsdorf wurde 1274 erstmals in einer Schenkungsurkunde des Hildebrand von Bartensleben erwähnt. Den umfangreichen Einzelbesitz brachte im 14.Jahrhundert nach und nach das Kloster Marienborn in seinen Besitz und errichtete einen Klosterhof in Belsdorf. Der Ort verfügte 1564 über 27 Hauswirte. Nach Plünderungen und Zerstörungen im Dreißigjährigen Krieg zählte der Ort 1683 - 25 Hauswirte. 1781 hatte Belsdorf 296 Einwohner. Zwei Rossmühlen und ein Zollgeleit befanden sich in Belsdorf. 1806 wurde der Ort geplündert. 1916 wurde westlich des Ortes ein Kalisalzschacht in Betrieb genommen, der bereits 1930 stillgelegt wurde. Zu den Besonderheiten zählt der historische Taubenturm auf dem ehemaligen Klostergut. Der Taubenturm verfügt über zwei Stockwerke und wurde aus regelmäßigen Bruchsteinen errichtet.
Am 01.07.1950 wurde Belsdorf nach Wefensleben eingemeindet.

Wefensleben

Wefensleben wird erstmals 1133 im Güterverzeichnis des Klosters St. Ludgeri Helmstedt urkundlich erwähnt. In Wefensleben erwarb das Kloster Marienborn umfangreichen Besitz. Weiterer Besitzer war die Burg Ummendorf. 1562 wurde die Reformation eingeführt. 1564 waren 28 Hauswirte ansässig. Nach den Zerstörungen des Dreißigjährigen Krieges erholte sich Wefensleben schnell und wies 1683 bereits 39 Hauswirte auf.



Abbildung 9
Wefensleben um 1920 /7/

Anfang des 18.Jahrhundert begann die industrielle Entwicklung des Ortes mit dem Abbau von Buntsandstein, dem 1741 die Entdeckung eines Steinkohlenflözes folgte. Damit begann der Steinkohleabbau. 1809 war in Wefensleben der Sitz der Berg- und Hüttenverwaltung. Das Ende des Steinkohlebergbaus war schnell erreicht, die Sandsteingewinnung wurde fortgesetzt. 1909

begann die Förderung von Kalisalz, deren Blütezeit von 1912 bis 1924 andauerte. In der Weltwirtschaftskrise mussten die Betriebe schließen. Die 1911 gegründete chemische Fabrik zur Salzverarbeitung bestand fort. Neue Siedlungsgebiete (Kolonie) wurden für die Arbeiter angelegt. Mit der Errichtung der innerdeutschen Grenze 1945 lag Wefensleben im Grenzgebiet. Ab 1970 wurde die Grenzübergangsstelle in Marienborn deutlich ausgebaut. Die Wohnungen für die Beschäftigten wurden in Wefensleben errichtet. Aufgrund der Lage an der Bahnverbindung Magdeburg - Braunschweig mit der Exportmöglichkeit über die innerdeutsche Grenze wurden die hochwertigen Tonvorkommen bei Wefensleben abgebaut und ab 1978 ein Ziegelwerk errichtet, das heute durch die Wienerberger Ziegelwerke betrieben wird.

2.5. 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 Verbandsgemeinde Obere Aller gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr.6/2011 S. 160) /9/

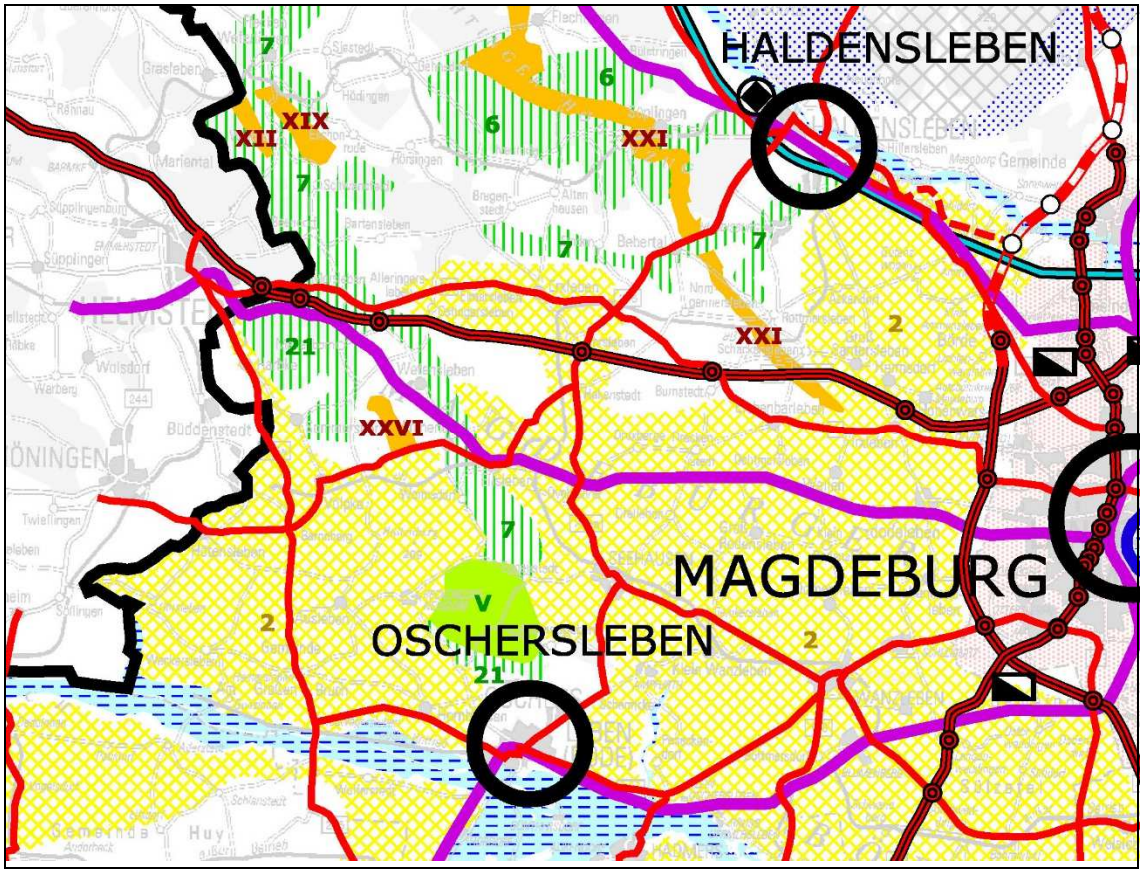


Abbildung 10 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 /9/

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006 /10/. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2 L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan inzident als unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde geht jedoch davon aus, dass der Plan weiterhin anzuwenden ist, da das Urteil nicht in einem Normenkontrollverfahren erfolgte und nur der Teilinhalt der Windenergie als unwirksam festgestellt wurde.
- Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Harbke in der Fassung des Beschlusses vom 14.06.1994 /9A/. Gemäß § 10 Abs.3 des Landesentwicklungsgesetzes vom 23.04.2015 legen Regionale Teilentwicklungspläne "die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die für eine geordnete Braunkohlen- und Sanierungsplanung erforderlich sind. Dies sind insbesondere Festlegungen zu Abbaugrenzen und Sicherheitslinien des Abbaus, zu Haldenflächen und deren Sicherheitslinien, zu erforderlichen Umsiedlungen und zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft." Das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm Harbke reicht vom Plangebiet deutlich über die Grenzen des für die Regelung vorstehender Sachverhalte erforderlichen Gebietes hinaus und umfasst auch Flächen, auf denen nie ein Abbau von Braunkohle stattgefunden hat und für die daher keine Planungsermächtigung besteht. Das für Regelungen der vorstehenden Sachverhalte erforderliche Gebiet beschränkt sich auf den ehemaligen Tagebau Wulfersdorf, das Tagebaurestloch und die Hochkippe westlich des Tagebaus. Ob aufgrund der fehlenden Ermächtigung zur Regelung das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm außerhalb des Gebietes des ehemaligen Tagebaus Wulfersdorf wirksam ist, ist in Frage zu stellen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg geht davon aus, dass er außerhalb des Tagebaus obsolet ist. Dieser Auffassung schließt sich die Verbandsgemeinde an. Gleichwohl wird sich die Verbandsgemeinde Obere Aller nachfolgend mit dessen Festsetzungen auseinandersetzen.
- Zurzeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 wurde der 1.Entwurf /10A/ 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.

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPlG) 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 /9/ 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 ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/:

- 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 /9/ ist die gesamte Verbandsgemeinde Obere Aller dem ländlichen Raum zugeordnet.
Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /9/ beinhaltet folgende Ziele:

"*Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.*
Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Z 13 Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Z 14 Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

G 7 Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden.

Z 15 Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

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

Der ländliche Raum wird hierbei in vier unterschiedliche Gebietstypen eingeteilt, die im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes weiter differenziert werden.

Die Verbandsgemeinde Obere Aller setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan um, indem:

- eine nachhaltige Raumentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels die Grundlage des Flächennutzungsplanes darstellt
- durch eine Siedlungskonzentration und durch eine Stärkung der Siedlungskerne die Voraussetzungen für eine Erhaltung notwendiger Infrastruktureinrichtungen im ländlichen Raum geschaffen werden
- außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzpotenziale in den Bereichen Gewerbe (Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Völpke und Wefensleben), Erholung (Harbke, Sommersdorf) bei der

Ausweisung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung und Erholungseinrichtungen konsequent genutzt werden.

Der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes stellt darüber hinaus differenzierend Potenziale für raumbezogene Entwicklungsziele für die Gebietstypen dar. Die Verbandsgemeinde Obere Aller wird folgenden Gebietstypen zugeordnet:

- ländlicher Raum Typ 3a (günstige Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft)
  westliche und südliche Magdeburger Börde (Ortschaften Drackenstedt und Druxberge der Gemeinde Eilsleben)
  Börde-Hügelland (Eilsleben ohne Drackenstedt und Druxberge, Ummendorf, Sommersdorf teilweise, Hötensleben teilweise, Völpke, Wefensleben)
- ländlicher Raum Typ 3b (günstige Potenziale für Tourismus, Landwirtschaft etc.)
  Lappwald (Harbke, Sommersdorf teilweise)
  Tagebau Wulfersdorf (Harbke)
  Großes Bruch (Südrand der Gemeinde Hötensleben)

Diese Potenziale werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

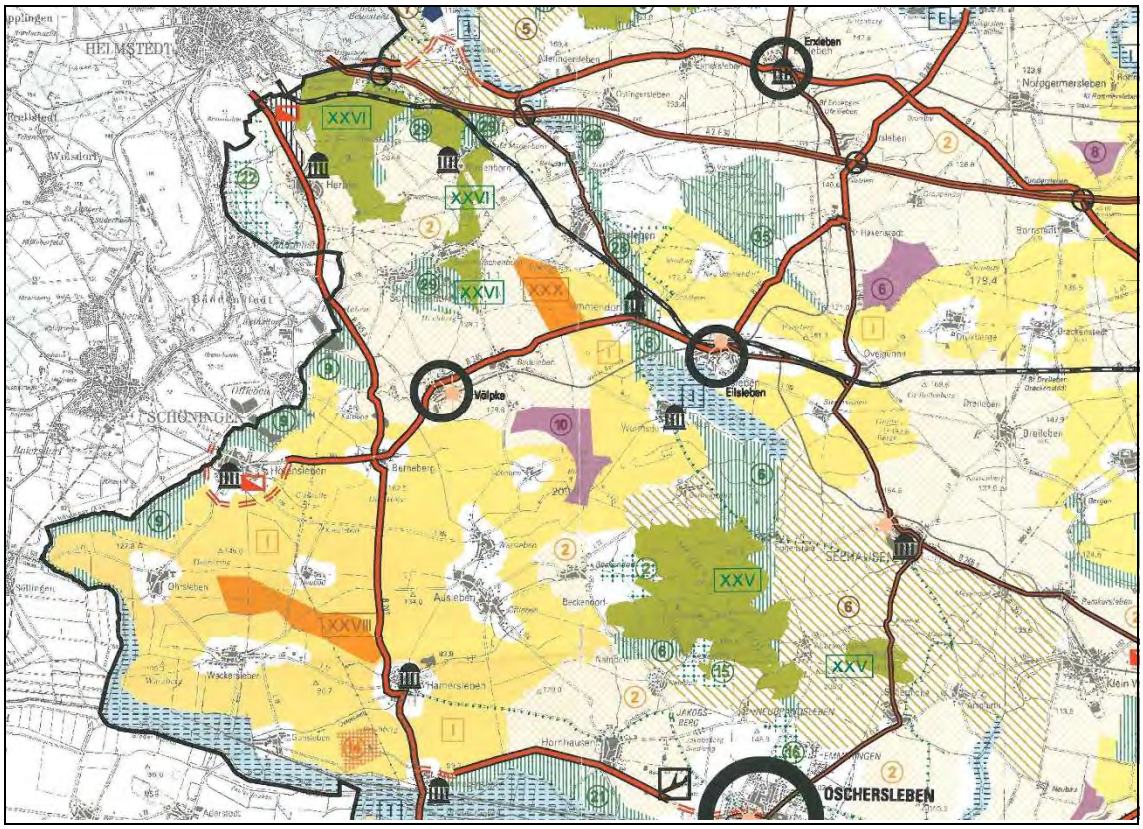


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 der Region Magdeburg /10/

Entwicklungsachsen

Die Verbandsgemeinde Obere Aller befindet sich an der Entwicklungsachse Berlin- Magdeburg-Hannover (Ruhrgebiet). Die unterschiedlichen Versorgungsträger Straße (Bundesautobahn A 2), Schiene (Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig - Hannover) und Wasserweg (Mittellandkanal)

verlaufen nicht trassengebündelt, sondern splitten sich auf, so dass aufgrund der unterschiedlichen Verkehrsträger differenzierte Standortstärken bestehen. Für die Gebietsentwicklung ist dabei Ziel Z 18 des Landesentwicklungsplanes /9/ zu beachten.

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

Die Verbandsgemeinde Obere Aller setzt dieses Ziel der Raumordnung um, indem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung am grundzentralen Standort Eilsleben und an den regional bedeutsamen Vorrangstandorten für Gewerbe und Industrie in Harbke und Hötensleben orientiert werden. Weitere für die regionale Wirtschaftsentwicklung wichtige Standorte wie Marienborn, Völpke und Wefensleben sind punktuell ausgebildet und an Ortslagen angelagert, so dass bandartige Entwicklungen vermieden werden.

Zentralörtliche Gliederung

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind Eilsleben und Völpke als Grundzentren festgelegt. 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 3 000 Einwohner verfügen.*
- *Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9 000 Einwohner umfassen.*
- *Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW- Fahrzeit zu gewährleisten.*

In dünn besiedelten Räumen gemäß § 2a Nr.3d) Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes (GVBl. LSA 2007 S. 466) kann von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können.
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan soll mit den Kommunen, in denen ein Zentraler Ort festgelegt wird, dieser im Einvernehmen mit ihnen räumlich abgegrenzt werden."

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

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

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

Ziel Z 27: "*Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren*

entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten."

Ziel Z 28: "*Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*
- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*

zu entwickeln."

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

Ziel Z 31: "*Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass*
- *die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,*
- *die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,*
- *das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann.*"

Aufgrund der vorstehenden Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan /9/ wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft festgestellt, dass die bisher festgesetzten Grundzentren für sich allein nicht in der Lage sind, alle Anforderungen, die an ein Grundzentrum gestellt werden, zu erfüllen. Der 1.Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes sieht nur noch ein Grundzentrum im Gebiet der Verbandsgemeinde in Eilsleben vor. Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes führt aus:

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

…
4. Eilsleben
…"

Die Verbandsgemeinde hat in ihrer Stellungnahme zum 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes verdeutlicht, dass sie mit dieser Festlegung nicht einverstanden ist und zur Versorgung des peripheren Rames an der Westgrenze des Verbandsgemeindegebietes dringend das zweite Grundzentrum benötigt wird. Gleichwohl ist der Sachverhalt des in Aufstellung befindlichen regionalplanerischen Ziels im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die wesentlichen Entwicklungspotenziale werden am Standort Eilsleben vorgehalten. Aufgrund der großen Entfernungen zum Standort Eilsleben erfüllen Völpke, Hötensleben und Harbke zumindest Funktionen als ländliche Mittelpunktsorte. Weiterhin erfordert die Ausnutzung von Lagepotenzialen, durch die Bundesautobahn A 2 im Nordwesten der Verbandsgemeinde gewerbliche Ansiedlungen an geeigneten Standorten.

Abgrenzung des grundzentralen Siedlungsbereiches von Eilsleben

Der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ grenzt den grundzentralen Siedlungsbereich Eilslebens eng ein. Mit dieser Abgrenzung bestehen Konflikte im Bereich der geplanten gewerblichen Entwicklungsfläche im Osten von Eilsleben und der kleinen Wohnbaufläche an der Wormsdorfer Straße. Die Entwicklungen sind städtebaulich erforderlich. Die Abstimmungen mit der Regionalen Planungsgemeinschaft erfolgen im weiteren Aufstellungsverfahren für den Regionalen Entwicklungsplan.

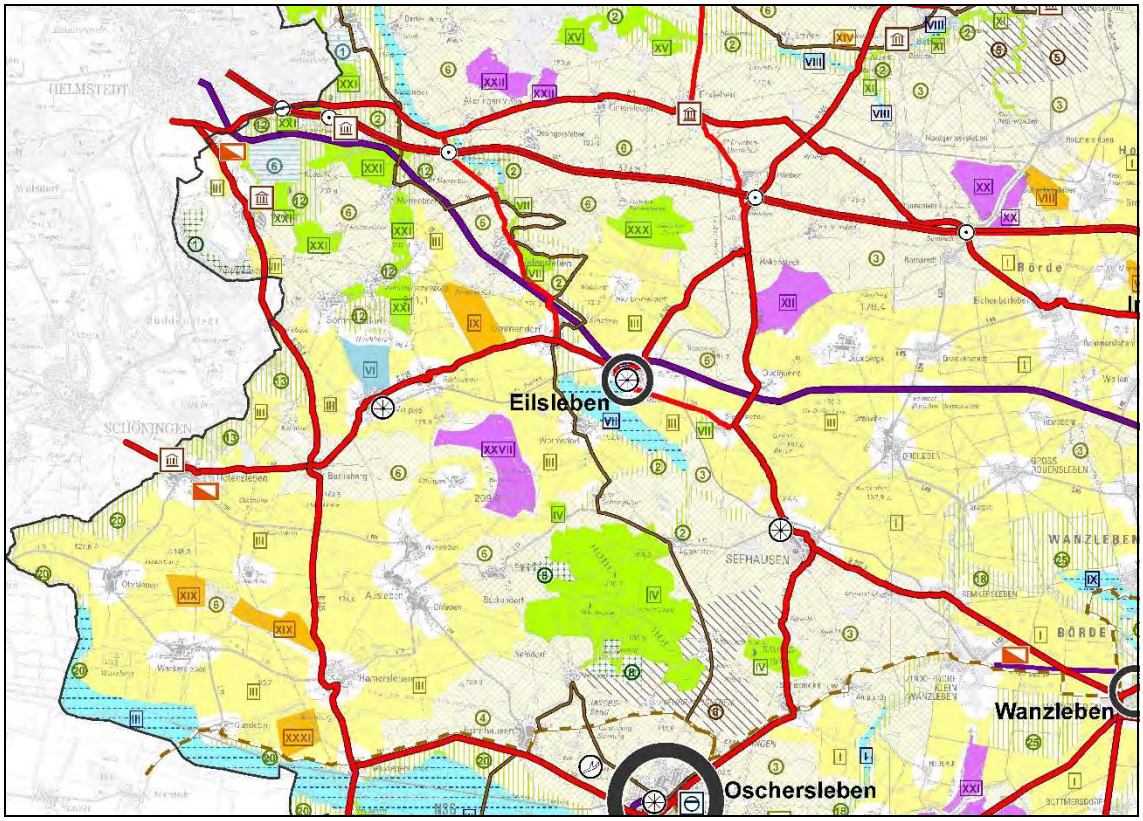


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg /10A/

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ legt fest:

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

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

Die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge umfasst die Bereiche Bildung und Kultur, Kinder und Jugend, Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport, Dienstleistungen, die Versorgung insbesondere den großflächigen Einzelhandel. Die überwiegend einzelfachlichen Ziele und Grundsätze wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet. Der Flächennutzungsplan sieht bedarfsgerechte Standorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor. Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht dargestellt.

Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung

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

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

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /10/ und der 1.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ legen fest:

Ziel Z 42: "Regional bedeutsame Vorrangstandorte weisen durch die vorhandene Gewerbe- und Industriestruktur bzw. durch die Lagegunst überörtliches Potenzial für die Wirtschaftsentwicklung in der Region Magdeburg auf. Regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sind:
…
1. Harbke
2. Hötensleben
…"

Der Regionale Entwicklungsplan sieht neben dem Grundzentrum Eilsleben als Schwerpunktstandorte Hötensleben und Harbke vor. An beiden Standorten werden Entwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten und das Ziel der Raumordnung beachtet.

Das Regionale Teilentwicklungsprogramm
Standorte überregionaler Einrichtungen von Forschung und Wissenschaft sind in der Verbandsgemeinde Obere Aller nicht vorhanden.

Verkehr, Logistik

Als Ziel der Raumordnung wurde im Landesentwicklungsplan /9/ 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."*

a) Schienennetz

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

Im Landesentwicklungsplan /9/ ist die Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Braunschweig - Hannover verzeichnet.

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
…"

Diese Strecke wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine flächenhafte Erweiterung oder eine Linienänderung der Strecke sind derzeit nicht vorgesehen. Weitere Ziele für den Schienenverkehr, die die Verbandsgemeinde Obere Aller betreffen, wurden im Regionalen Entwicklungsplan bzw. im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes nicht festgelegt. Zum Ziel Z 57 des 1.Regionalen Entwicklungsplanes ist darauf hinzuweisen, dass auch betriebsbezogene Güterverkehrsstellen am Ziegelwerk Wefensleben und am Lagerhaus Eilsleben bestehen, diese jedoch derzeit nicht aktiv genutzt werden, langfristig aber erhalten bleiben sollen.

b) Straßennetz

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

Die Bundesautobahn A 2, die das Plangebiet im Norden berührt, ist bedarfsgerecht ausgebaut und bestandsorientiert im Landesentwicklungsplan enthalten. Dies trifft auch auf die Bundesstraßen B 245, B 245a und B 246a zu. Der Bau von Ortsumgehungen ist derzeit nicht vorgesehen.

Zu den Landesstraßen setzt der Landesentwicklungsplan /9/ fest:

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

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

Konkrete Neubauvorhaben an Landesstraßen, die das Plangebiet betreffen, sind im Landesentwicklungsplan nicht enthalten. Die Landesstraße L 105 Barneberg - Hötensleben - Schöningen ist im Landesentwicklungsplan als besonders wichtige Landesstraße zur Verbindung mit Niedersachsen enthalten.

Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht folgende weitere Festlegungen vor:

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

…
11. B 245 Haldensleben – Halberstadt
12. B 245a Helmstedt – Barneberg …
14. B 246a Hakenstedt - Seehausen …
23. L 40 Alleringersleben (Anschluss an die A 2) – Wefensleben – Ummendorf (Anschluss an die B 245)
…"

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt diese Straßenverbindungen. Die Straßen wurden bestandsorientiert dargestellt.
Die wichtige Verbindung zwischen Barneberg über Hötensleben nach Schöningen wurde im derzeit noch wirksamen Regionalen Entwicklungsplan 2006 aus dem alten Landesentwicklungsplan unter Punkt 5.9.3.4. als auszubauende Verbindung übernommen. Da der Landesentwicklungsplan 2010 diesen Ausbau nicht mehr vorsieht, die Verbindung jedoch als wichtige Straßenverkehrsverbindung in den zeichnerischen Darstellungen des Landesentwicklungsplanes aufgenommen wurde, soll gemäß der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft die Landesstraße L 105 Aufnahme in Ziel 64 des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes finden.

c) öffentlicher Personennahverkehr

Der Landesentwicklungsplan /9/ legt fest:

Ziel Z 97: "*Der ÖPNV ist als Haltefaktor im ländlichen Raum flächendeckend zu sichern, schrittweise barrierefrei zu gestalten und zu einer leistungsfähigen Alternative zur Nutzung individueller Kraftfahrzeuge auszubauen."*

Planungsrelevant für die Flächennutzungsplanung sind die Schnittstellen des öffentlichen Nahverkehrs. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wurde festgesetzt:

Ziel Z 78: *"Schnittstellen des ÖPNV in der Region Magdeburg sind:*
…
9. Eilsleben …
28. Völpke
…"

Die Schnittstellen finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Ein größerer Flächenbedarf hierfür, der gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan erfordern würde, besteht nicht.

d) Radverkehr und fußläufiger Verkehr

Der Regionale Entwicklungsplan /10/ legt fest:

Ziel Z 5.9.4.5: *"Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden."*

Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ sieht vor:

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

"…
3. Aller-Radweg …"

Die Verbandsgemeinde wird durch den überregionalen Aller-Radweg im Bereich Gehringsdorf - Wormsdorf - Ummendorf - Wefensleben - Marienborn gequert. Weitere Radwege, wie der Radweg entlang des Grünen Bandes, sind im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes nicht verzeichnet.

<u>Energie</u>

Schwerpunkt der Festlegungen zur Energie ist die Nutzung von Windenergieanlagen. Diese erfolgt über Vorranggebiete und Eignungsgebiete.
Eignungsgebiete und Vorranggebiete mit Wirkung von Eignungsgebieten schließen die Zulässigkeit von Windenergieanlagen außerhalb dieser Gebiete aus. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ein Repowering von Windenergieanlagen nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. In der Verbandsgemeinde Obere Aller ist im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ein Vorranggebiet und Eignungsgebiet für Windenergie festgelegt.

"…
XXVII. Völpke - Ausleben - Vorranggebiet und Eignungsgebiet
…"

Derzeit sind die Eignungsgebiete noch nicht als Ziele der Raumordnung wirksam, da der bisherige Regionale Entwicklungsplan durch oberverwaltungsgerichtliche Entscheidung als unwirksam erklärt wurde und vom neuen Regionalen Entwicklungsplan erst ein 1.Entwurf vorliegt. Die

Verbandsgemeinde Obere Aller hat daher geprüft, ob es sinnvoll ist, eine eigene Konzeption für Sondergebiete für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan zu erarbeiten.

Gemäß Ziel 109 des Landesentwicklungsplanes /9/ sind jedoch in den Regionalen Entwicklungsplänen die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine "abschließende flächendeckende Planung vorzulegen". Der Landesentwicklungsplan hat damit die Steuerungsfunktion für Windenergieanlagen dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Insofern sieht sich die Verbandsgemeinde Obere Aller derzeit nicht veranlasst, eigene Regelungen zu treffen. Die im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes beschlossenen Gebiete, wurden im Flächennutzungsplan vermerkt.
Regional bedeutsame Anlagen der Abwasser- und Abfallbeseitigung sind im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht vorhanden.

Schutz des Freiraums

Zum Schutz des Freiraums werden im Landesentwicklungsplan /9/ und im Regionalen Entwicklungsplan /10/ 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 Landesentwicklungsplan 2010 /9/ sind in der Verbandsgemeinde Obere Aller keine Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgesetzt. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /10/ legt als Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr.XXVI den Lappwald gemäß Ziel 5.3.1.3. fest.
Im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ sind folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft vorgesehen:

Z 109: *"Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft von regionaler Bedeutung sind festgelegt:*
…
IV Hohes Holz und Saures Holz …
VII Allertal …
XXI Lappwald …
XXX Seelsches Bruch
…"

Die Vorranggebiete umfassen nicht die Gesamtflächen des Allertales und des Lappwaldes, sondern nur Teile des Allertales östlich von Belsdorf und Wefensleben sowie westlich von Siegersleben, den Lappwald nördlich und südlich von Marienborn, südlich von Sommerschenburg und West- und Südrand des Lappwaldes bei Harbke. Das Seelsche Bruch berührt das Verbandsgemeindegebiet nur am Rand nördlich von Neu Ummendorf. Das Hohe Holz ist nur mit dem Pröbstling als nördlichen Ausläufer betroffen.

Gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010 bestehen hierfür folgende Ziele:

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

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

Diese Ziele werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die historische Parkanlage Sommerschenburg, die dem Denkmalschutz unterliegt, als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft festgelegt ist. Die Belange des Denkmalschutzes sind umfassend zu berücksichtigen.
Weiterhin sind dem der Erhalt der Waldgebiete in einem geschlossenen Bestand und eine stabile Biozönose der Waldgebiete eine besondere Bedeutung zu zumessen. Der Flächennutzungsplan selbst sieht keine Vorhaben oder Planungen vor, die den vorstehenden Zielen widersprechen und eine Beeinträchtigung der Vorrangflächen enthalten.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

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

"…
7. Fließgewässer im Bördehügelland (im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Nr.2)
21. Wälder am Rand der Börde (im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Nr.12)
…"

Die Flächen umfassen das Allertal und dessen Randbereiche und den Lappwald im Gebiet der Verbandsgemeinde. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind unter Punkt 5.7.3.5. zusätzlich dazu festgelegt:

"…
9. Auenniederung (Schöninger Aue) …
21. Großes Bruch
22. Harbke – Allertal …
28. Lappwald – Allerniederung
29. Lappwald einschließlich Bachtäler …
35. Seelsches Bruch …"

Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ sind als Vorbehaltsflächen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zusätzlich festgelegt:

"…
13. Bergbaufolgelandschaft zwischen Hötensleben und Sommersdorf
…"

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.*"

Mit den festgelegten Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems besteht ein Konflikt durch die Erweiterung des Baugebietes Kruggarten in Ummendorf, das sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes befindet. Die Fläche wird durch die Ortslage Ummendorf von

der Alleraue getrennt, deren ökologische Durchlässigkeit das wesentliche Planungsziel des ökologischen Verbundsystems darstellt. Die Ziele des ökologischen Verbundes entlang der Aller werden durch die Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt. Die Planung ist somit mit dem Vorbehalt vereinbar. Durch die anderen beurteilungsrelevanten Änderungen sind wesentliche Konflikte mit dem Vorbehaltsgebiet nicht erkennbar.

Vorsorgegebiete für Natur- und Landschaft des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes für den Planungsraum Harbke /9A/

Im Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm Harbke sind die Flächen zwischen Harbke, Sommerschenburg. Sommersdorf und Marienborn sowie die Hochkippe westlich des entstehenden Lappwaldsees als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Auf den Flächen der Hochkippe stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar, die dieser Zielsetzung entsprechen. Von den beurteilungsrelevanten Änderungen berühren die Baugebiete Lustgartenbreite Harbke, Marienborn am Sportplatz, die gewerbliche Baufläche Marienborn und die Wohnbaufläche Sommerschenburg südlich Himmelsteich das Vorsorgegebiet. Sie befinden sich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen in Harbke und der gewerblichen Baufläche Marienborn, auf einer ehemaligen Kleingartenanlage im Sommerschenburg und auf einer örtlich durch den Sportplatz vorgeprägten Fläche in Marienborn. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes 1994 waren die Flächen Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Harbke Allertal, an dessen damals wirksamen Grenzen sich das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft orientiert. Ziel des Vorsorgegebietes war die Sicherung des Landschaftsschutzgebietes. Im Rahmen der Neufassung des Landschaftsschutzgebietes Harbke Allertal wurden diese Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet mit der Zielstellung ausgegrenzt, hier Flächen für die örtliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Entwicklungen sind somit mit den Sicherungszielen des Vorsorgegebietes vereinbar.

b) Hochwasserschutz

Im Landesentwicklungsplan /9/ werden Vorranggebiete für den Hochwasserschutz nur entlang des Großen Bruch an der Südgrenze des Verbandsgemeindegebietes festgelegt. Die Abgrenzung des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz entspricht weitgehend dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entlang des Großen Bruch und der Schöninger Aue.
Ergänzend sind im Regionalen Entwicklungsplan und im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt:

"…
VII Aller
…"

Die betroffene Vorrangfestsetzung ist weitgehend deckungsgleich mit den Überschwemmungsgebieten.

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

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

Die Verbandsgemeinde Obere Aller hat diese Ziele der Raumordnung umgesetzt, in dem in den Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauflächen dargestellt werden. Konflikte mit dem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz sind nicht erkennbar.
Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht vorgesehen.

c) Landwirtschaft

Im Landesentwicklungsplan /9/ sind im Plangebiet großflächig in allen Gemeinden Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf den derzeit ackerbaulich genutzten Standorten als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Nr.2 Magdeburger Börde festgelegt, aus denen der Regionale Entwicklungsplan und der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes großflächig Vorranggebiete für die Landwirtschaft entwickeln.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Die Vorranggebiete des Regionalen Entwicklungsplanes 2006 umfassen die ackerbaulich genutzten Flächen der Gemarkungen Drackenstedt, Druxberge, Eilsleben, Ovelgünne, Siegersleben, Wormsdorf, Ummendorf, Hötensleben, Ohrsleben und Wackersleben. Ausgenommen von der Vorrangnutzung sind die Ortslagen und deren engere Umgebung, die Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung, für die Wassergewinnung und für die Windenergie. Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind weitere Vorrangflächen in den Gemarkungen Harbke (südlich von Harbke), Sommersdorf und Völpke vorgesehen.

Der Landesentwicklungsplan /9/ legt fest:

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

Diese Festsetzung lässt wenige Spielräume offen. Der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes beabsichtigt als Ziel Z 125 wie folgt zu ergänzen:

Ziel Z 125: "*Ausnahmen von Z 124 stellen Trassenbündelungen oder Ersatzbauten von Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen, landwirtschaftlicher Wegebau sowie Nutzbauten, lineare Bepflanzungen mit Feldgehölzen bzw. Anlage von Grünlandstreifen zur Reduktion der Erosion und Verbesserung der Bodenfunktionen dar. Soweit Vorranggebiete für Landwirtschaft unmittelbar an Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung angrenzen und auf keine anderen Flächen ausgewichen werden kann, ist die Errichtung von Tagesanlagen, die zur Aufrechterhaltung und Fortführung des Abbaus der Lagerstätte notwendig sind, temporär auf den Randgebieten (max. 100 m) der Lagerstätte innerhalb der angrenzenden Vorranggebiete für Landwirtschaft zulässig."*

Diese Festsetzungen sollten nochmals geprüft und gegebenenfalls erweitert werden. Bereits die Herstellung von Radwegen entlang der die Flächen querenden Bundes- oder Landestraßen führt zum Verstoß gegen die Zielbindung. Über die Festlegung von weiteren Ausnahmen sollten zumindest bestehende punktuelle Nutzungen in den Flächen Berücksichtigung finden, wenn die Ausschließlichkeit der Festsetzung beibehalten werden soll.
In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft wurden ausschließlich Bestandsobjekte als Bauflächen dargestellt, so dass aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine erkennbaren Zielkonflikte resultieren.

Vorranggebiete für Landwirtschaft des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes für den Planungsraum Harbke (TEP)

Das Regionale Teilentwicklungsprogramm für den Planungsraum Harbke /9A/ setzt umfangreich Vorranggebiete für die Landwirtschaft fest. Mit diesen Vorrangfestsetzungen bestehen Konflikte durch bestehende Bebauungen und rechtsverbindliche Bebauungspläne und durch die Neuplanungen der Baugebiete Lustgartenbreite Harbke, südlich Himmelsteich Sommerschenburg und am Sportplatz Marienborn.
Hierfür ist die Frage zu erörtern, welche Festlegungen des TEP Harbke noch gültig sind. Gemäß § 10 Abs.3 des Landesentwicklungsgesetzes vom 23.04.2015 legen Regionale Teilentwicklungspläne "die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die für eine geordnete Braunkohlen- und Sanierungsplanung erforderlich sind. Dies sind insbesondere Festlegungen zu Abbaugrenzen

und Sicherheitslinien des Abbaus, zu Haldenflächen und deren Sicherheitslinien, zu erforderlichen Umsiedlungen und zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft." Der TEP Harbke reicht vom Plangebiet deutlich über die Grenzen des für die Regelung vorstehender Sachverhalte erforderlichen Gebietes hinaus und umfasst auch Flächen, auf denen nie ein Abbau von Braunkohle stattgefunden hat und für die daher keine Planungsermächtigung besteht. Zu diesen Flächen gehören alle vorstehend benannten Konfliktbereiche. Das für Regelungen der vorstehenden Sachverhalte erforderliche Gebiet beschränkt sich auf den ehemaligen Tagebau Wulfersdorf, das Tagebaurestloch und die Hochkippe westlich des Tagebaus. Ob aufgrund der fehlenden Ermächtigung zur Regelung der TEP außerhalb des Gebietes des ehemaligen Tagebaus Wulfersdorf wirksam ist, ist in Frage zu stellen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg geht davon aus, dass der TEP außerhalb des Tagebaus obsolet ist. Dieser Auffassung schließt sich die Verbandsgemeinde an.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der TEP im Jahr 1994 auf Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes und des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992 aufgestellt wurde. Diese Rechtsgrundlagen sind daher der Beurteilung von Bindungswirkungen des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes zu Grunde zu legen. Die Ausschlusskriterien und Bindungswirkungen für Vorranggebiete im Jahre 1994 unterscheiden sich deutlich von der aktuellen Definition von Vorranggebieten. Ausweislich der textlichen Festsetzung des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes Punkt 3.2.1. "Vorranggebiete für die Landwirtschaft" dienen die im TEP festgelegten Vorranggebiete der Konkretisierung des im Landesentwicklungsprogramm 1992 festgelegten Vorranggebietes Magdeburger Börde, das großflächig ohne Ausnahme von Orten die Flächen zwischen Colbitz- Letzlinger Heide und Flechtinger Höhenzug im Norden und dem Harz im Süden als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festlegt. Die heutige Definition, dass dieser Vorrang Baugebiete und bauliche Entwicklungen ausschließt, liegt diesen Vorrangfestsetzungen fern. Es geht ausweislich Punkt 2.2.1. des Landesentwicklungsprogrammes 1992 darum, dass diese Gebiete "… eine Aufgabe vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen haben." Im TEP Punkt 3.2.1. ist ergänzend angeführt "Andere Funktionen und Raumnutzungen sind damit nicht ausgeschlossen, wenn die festgelegte Vorrangnutzung nicht unmöglich gemacht oder beeinträchtigt wird". Dabei ist nicht auf die Beeinträchtigung auf der konkreten Fläche abzustellen, sondern auf eine Beeinträchtigung des Vorranges der Landwirtschaft in den jeweiligen Gemeinden als Ganzes. Für das im TEP insgesamt flächendeckend dargestellte Vorranggebiet haben die Teilgebiete keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung, so dass eine Beeinträchtigung des Vorranges nicht eintritt. Diese vorstehend dargelegte Auslegung des Vorranggebietes für die Landwirtschaft war auch Grundlage für die Genehmigung und Inkraftsetzung der Bebauungspläne Lustgartenbreite Harbke (genehmigt am 24.04.1997, inkraftgetreten am 16.02.1999), Wiedebuschbreite Marienborn (genehmigt am 22.04.1999, inkraftgetreten am 25.05.1999), Kleiberg Sommersdorf (genehmigt 25.05.1998, inkraftgetreten am 16.06.1998), die sich alle im Vorranggebiet für die Landwirtschaft des TEP Harbke befinden und für die somit eine Vereinbarkeit mit diesem Vorrang festgestellt wurde. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass die Vorranggebietsausweisung im TEP 1994 nur generalisiert vorgenommen wurde. So sind viele bebaute und teilweise durch rechtsverbindliche Bebauungspläne belegte Flächen als Vorranggebiete dargestellt worden (zum Beispiel die Flächen des Gewerbe- und Industrieparks Badeleben, dessen Bebauungsplan am 12.12.1991 genehmigt wurde). Ob von dem Vorranggebiet überhaupt eine Zielbindung ausgeht, ist strittig. Ein Ausschluss von Baugebieten leitet sich aus der Festlegung jedoch nicht ab. Die Verbandsgemeinde behandelt daher diese Festlegung wie aktuelle Festlegungen von Vorbehaltsgebieten, bei denen den Belangen der Landwirtschaft ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist. Dies wurde beachtet, hierzu wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet verwiesen.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Teile der Gemarkungen Eilsleben und Ovelgünne am Wartsberg, Teile der Gemarkung Wefensleben, Belsdorf, die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Marienborn, Harbke und Sommersdorf, die Gemarkungen Barneberg und Gehringsdorf sowie die Randbereiche entlang des Vorranggebietes für Windenergie und zwischen den Vorranggebieten für die Rohstoffgewinnung am Dornberg sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt. 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)"*

Dieses erhöhte Gewicht wurde bei der Auswahl der Flächen für bauliche Erweiterungen berücksichtigt. In Harbke betrifft dies die Entwicklung des Baugebietes Lustgartenbreite. Der hierfür rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt den ersten Abschnitt einer nur insgesamt schlüssigen städtebaulichen Konzeption dar, die sich in ihrer Ausdehnung am bisher wirksamen fortgeltenden Flächennutzungsplan Harbke orientiert. Diese Gesamtkonzeption soll weiterhin umgesetzt werden, sie erfordert den Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Baugebiet dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau. Es ist somit städtebaulich erforderlich. Erweiterungen nach Norden sind aufgrund der industriellen Nutzungen, Erweiterungen nach Westen aufgrund des ehemaligen Tagebaus und entstehenden Lappwaldsees derzeit ungünstig, da diese Flächen dem Tourismus vorgehalten werden sollen und in eine gemeinsame touristische Konzeption mit der Stadt Helmstedt eingebracht werden. Außerhalb des Vorbehaltsgebietes stehen somit keine geeigneten Flächen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung. Die Sonderbauflächen für Tourismus am Nordrand von Harbke befindet sich ebenfalls im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Flächen sind überwiegend baulich oder als Kleingartenanlagen genutzt. Sie eignen sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung.
In Sommersdorf ist die Wohnbaufläche südlich Himmelsteich Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die Fläche wurde ehemals als Kleingartenanlage genutzt. Eine Nachnutzung für landwirtschaftliche Zwecke wurde bereits vor mehreren Jahren geprüft, aufgrund der vorhandenen Bodenveränderungen und der geringen Bodenfruchtbarkeit jedoch verworfen. Zudem handelt es sich um eine Splitterfläche, die nicht im Zusammenhang mit größeren landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden kann. Der Vorbehalt wird daher nicht wesentlich beeinträchtigt.
In Marienborn gehören die Wohnbaufläche am Sportplatz und die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Marienborn dem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an. Die Fläche, die für das Wohngebiet vorgesehen ist, wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche waren Gärten und Teile des Sportplatzes vorhanden. Derzeit wird die Fläche für private Tierhaltung und als landwirtschaftlicher Lagerplatz genutzt. Die Fläche für die geplante gewerbliche Entwicklung wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Da Marienborn ansonsten vom Landschaftsschutzgebiet und von Vorranggebieten für Natur und Landschaft eingeschlossen ist, bestehen zu den Flächen, die zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfes erforderlich sind, keine geeigneten Lagealternativen.
Die Wohnbaufläche östlich der Sommersdorfer Straße in Völpke befindet sich ebenfalls im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Diese Fläche wird aktuell durch eine Kleingartenanlage mit Zäunen, massiven Lauben und Wegen genutzt. Die Fläche dient dem ermittelten Eigenbedarf der Gemeinde Völpke, deren Ortslage insgesamt von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben ist. Mit der Nachnutzung der Kleingartenanlage als Wohnbaufläche werden Eingriffe in derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an anderer Stelle vermieden.
Für die gewerblichen Bauflächen in Eilsleben und Hötensleben ist eine Betroffenheit der im Landesentwicklungsplan dargestellten Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft gegeben. Diese wurden im Regionalen Entwicklungsplan als Vorranggebiete konkretisiert und hierbei die ortsnahen Flächen, die auch die gewerblichen Bauflächen umfassen, ausgenommen. Da den Standorten als Grundzentrum und als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe eine

besondere Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung zukommt, ist der Eingriff in die Vorbehaltsgebiete erforderlich. Geeignete Standortalternativen außerhalb der Vorbehaltsgebiete stehen nicht zur Verfügung.

Der Eingriff in die Vorbehaltsgebiete ist somit für eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung der Gemeinden Eilsleben, Harbke, Sommersdorf und Völpke erforderlich.

d) Forstwirtschaft

Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstung

Im 1. Entwurf des regionalen Entwicklungsplanes sind Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen vorgesehen:

Ziel Z 132: "*Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen sind Gebiete in denen das Bewaldungspotenzial des Landes im Interesse ausgewogener Anteile von Wald, offenem Gelände und Bebauung in einer harmonischen Kulturlandschaft durch Aufforstungen erhöht werden soll. Für die Ausweisung dieser Gebiete sind Bergbaufolgelandschaften, durch Industrieemissionen beeinflusste Flächen und landwirtschaftlich nicht nutzbare Böden besonders zu berücksichtigen. (LEP 2010; Z 132)*"

G 142: "*Vorbehaltsgebiete für die Erstaufforstung sind:*

1. Bergbaufolgelandschaft Harbke
…"

Die betroffenen Vorbehaltsflächen umfassen ausschließlich Flächen im Westen und Süden des Tagebaurestloches. Diese wurden als Grünflächen dargestellt. Grünflächen umfassen auch Flächen für Wald, sie stehen somit einer Aufforstung nicht entgegen. Hintergrund der Darstellung von Grünflächen ist die Zielstellung der Sicherung der Zugänglichkeit der Flächen für die Öffentlichkeit durch Wege entlang des Sees.

Vorsorgegebiete für Aufforstung des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes für den Planungsraum Harbke (TEP)

Das Regionale Teilentwicklungsprogramm für den Planungsraum Harbke legt für die Flächen um den entstehenden See Vorsorgegebiete für Aufforstung fest. Der Flächennutzungsplan stellt hier Grünflächen dar, die diesem Planungsziel grundsätzlich entsprechen und auch eine Aufforstung ermöglichen.

e) Rohstoffsicherung

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung:

Im Landesentwicklungsplan 2010 /9/ ist in der Verbandsgemeinde Obere Aller ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung festgelegt.

Ziel Z 136: "*Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:*
…
IX. Ton Wefensleben."

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

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

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wird ergänzend das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung von regionaler Bedeutung XIX Dornberg (Ton) nördlich von Wackersleben festgelegt. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 umfasst den gesamten Bodenschatz, der 1.Entwurf nimmt davon eine Fläche aus, die als Obstplantage durch einen Obstbaubetrieb genutzt wird.

Das Vorranggebiet Ton Wefensleben umfasst die Flächen nördlich der Bundesstraße B 245 und reicht deutlich über die Flächen des derzeit wirksamen Rahmenbetriebsplanes hinaus. Die Fläche der jeweils genehmigten Abbauvorhaben wurde als Fläche für Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Für die Erweiterungsmöglichkeiten liegen noch keine Rahmenbetriebsplanungen vor, die eine Übernahme in den Flächennutzungsplan gestatten. Die Flächen wurden bestandsorientiert als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung steht einer Erweiterung des Abbaus nach Erschöpfung der genehmigten Lagerstätte nicht entgegen. Das Ziel der Raumordnung wurde beachtet.
Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung sind nicht festgesetzt.

f) Wassergewinnung

Vorranggebiete für die Wassergewinnung

Im Landesentwicklungsplan 2010 /9/ sind in der Verbandsgemeinde Obere Aller keine Vorranggebiete für die Wassergewinnung festgesetzt. Auch der Regionale Entwicklungsplan 2006 enthält keine Vorranggebiete. Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Vorranggebiet VI Völpke unter Ziel Z 146 festgelegt. Weiterhin ist im Regionalen Teilentwicklungsprogramm für den Planungsraum Harbke (TEP) ein großflächigeres Vorranggebiet für Wassergewinnung festgelegt.

Ziel Z 141: "*Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ dienen.*" /9/

Das im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes festgesetzte Vorranggebiet umfasst die aktuell festgesetzte Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Völpke. Das Vorranggebiet des TEP reicht über die aktuelle Trinkwasserschutzzone hinaus. In der Trinkwasserschutzzone befinden sich die Bebauung der Nordseite der Straße des Aufbaus, die Kindertagesstätte, die Turnhalle, eine Kleingartenanlage, ein Einfamilienhaus und das Wasserwerk im Bestand. Eine Bebauung ist in der Trinkwasserschutzzone III nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
Im Vorranggebiet ist zu beachten, dass bei Maßnahmen, die den Geschütztheitsgrad des Grundwasserkörpers verändern bzw. beeinträchtigen, die untere Wasserbehörde des Landkreises Börde im Voraus zu kontaktieren ist. Hierzu zählen sämtliche Erdarbeiten, auch die, die gering bis nicht wasserleitende Schichten erschließen, bzw. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungen, mit denen erhebliche Risiken für das Schutzgut Wasser verbunden sind, für die kein äquivalentes Schutzpotential erreichbar ist, nur bedingt, bzw. nicht genehmigungsfähig sind.
Der Flächennutzungsplan sieht im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung die Entwicklung einer kleinen Wohnbaufläche auf den Grundstücken einer Kleingartenanlage in Völpke und ein kleines Wohngebiet südlich Himmelsteich in Sommerschenburg vor. Diese sind in der Trinkwasserschutzzone III mit Auflagen zulässig. Die Darstellungen stehen somit dem Vorrang der Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ ist ein Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung in der Trinkwasserschutzzonen III des Wasserwerkes Harbke- Tannenberg vorgesehen. Die Flächen umfassen ausschließlich Wald. Mit dem Vorbehaltsgebiet sind keine Konflikte erkennbar.

g) Tourismus und Erholung

Regional bedeutsame Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote sind im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Entwicklung für den Lappwaldsee in Harbke als gemeinsames Vorhaben mit der Stadt Helmstedt vorgesehen ist.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10A/ sieht im Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller keine Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung vor.

h) Kultur und Denkmalpflege

Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 die Standorte Harbke, Hötensleben, Marienborn, Ummendorf und Wormsdorf festgelegt. Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind nur Harbke (Parkanlage Gartenträume und Grenzübergangsstelle), Hötensleben (Grenzdenkmal Hötensleben) und Marienborn (Grenzdenkmal) enthalten. Für den 2.Entwurf wurde zusätzlich die Aufnahme von Ummendorf durch die Regionale Planungsgemeinschaft in Aussicht gestellt.

Eine bedarfsgerechte Entwicklung der Standorte ist im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich. Es wird angeregt, Sommerschenburg mit der Parkanlage, dem Schloss und dem Grabmal des preußischen Militärreformers Neidhardt von Gneisenau (Architekt Karl Friedrich Schinkel) zusätzlich aufzunehmen.

2.6. Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Obere Aller

Die regionalen Ziele und Maßnahmen der Landschaftsplanung für die Verbandsgemeinde Obere Aller sind im Landschaftsrahmenplan Bördekreis /21/ und darauf aufbauend in der Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Börde" /22/ enthalten. Parallel dazu wurden für das Verbandsgemeindegebiet nahezu flächendeckend Landschaftspläne in den Jahren 2000 – 2002 /22/ -/25/ erarbeitet. Lediglich für Wefensleben liegt keine Landschaftsplanung vor.

Die grundlegende Orientierung für die überörtliche Landschaftsplanung ist zunächst aus dem ökologischen Verbundsystem abzuleiten. Dessen Ziele wurden in den Flächennutzungsplan weitgehend übernommen, insbesondere die Vernetzung von Biotopeinheiten im Bereich des Großen Bruch, der Auenniederung, des Oberen Allertales und des Lappwaldes einschließlich der Bachtäler zum Aufbau eines überregionalen ökologischen Verbundsystems. Ergänzend hierzu sind im ökologischen Verbundsystem regional bedeutsame Verbundeinheiten in den Bereichen Seelsches Bruch, Bergbaufolgelandschaft zwischen Hötensleben und Harbke, entlang des Völpker Mühlenbaches und entlang der Olbe vorgesehen.
Die Ziele für die betroffenen Flächen des ökologischen Verbundsystems sind im Erläuterungsbericht dokumentiert. Die Ziele für das Große Bruch und die Schöninger Aue beinhalten im Wesentlichen die Extensivierung von Grünland und die Umwandlung von Ackerflächen in den Überschwemmungsgebieten in Grünland sowie die Erhaltung von Restwäldern. Auf Grundlage der detaillierteren Darstellungen des Landschaftsplanes wurden die entsprechenden Maßnahmen übernommen. Für das Obere Allertal sehen die Planungen des ökologischen Verbundsystems die Erhaltung und Extensivierung des Grünlandes, die Erhaltung gegebenenfalls Ergänzung von Gehölzsäumen vor. Neben den bestandssichernden Maßnahmen wird die Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Gewässers angestrebt. Dieses Planungsziel findet Berücksichtigung, in dem entlang der Aller ein Grünlandstreifen eingetragen wurde. Dieser soll den Gewässerrandstreifen umfassen bzw. auch darüber hinausgehen. Der Biotopverbund des Lappwaldes einschließlich der Bachtäler reicht von Norden in das Plangebiet. Er umfasst im

Plangebiet überwiegend Waldbereiche, die als Wald im Flächennutzungsplan dargestellt wurden. In den Waldflächen befindet sich im Norden der Ortsteil Harbke Autobahn und die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2.Änderung übernommene Planung für einen Rasthof. Neuplanungen, die zu einer Einschränkung des Gebietes führen könnten, sind nicht vorgesehen. Die Ziele des ökologischen Verbundsystems sind die Erhaltung der Vielgestaltigkeit der Wälder und ihrer Vernetzungen entlang der Bachtäler. Im Plangebiet betrifft dies vor allem die Wirbke. Die Randflächen der Wirbke werden im Bestand überwiegend durch Grünlandflächen geprägt.
Die regional bedeutsamen Planungen des ökologischen Verbundsystems werden im Flächennutzungsplan beachtet. Das Seelsche Bruch wurde entsprechend dem Bestand als Grünland dargestellt. Die Ziele des ökologischen Verbundsystems beinhalten die Extensivierung der Grünlandnutzung und die Erhaltung von Gehölzbereichen. Für die Bergbaufolgelandschaft zwischen Hötensleben und Harbke streben die Planungen eine Extensivierung der bestehenden Nutzung und die Erhaltung der Trittstein-Biotope an. Änderungen von Nutzungsarten (Umwandlung von Ackerflächen in Grünland) sind nicht vorgesehen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden daher bestandsorientiert vorgenommen. Für den Völpker Mühlenbach wird als Ziel neben dem Bestandsschutz der extensiv genutzten Wiesenbereiche zwischen Badeleben und Völpke die Herstellung von Gewässerrandstreifen westlich von Völpke festgelegt. Diese sind örtlich nicht vorhanden. Sie wurden im Flächennutzungsplan als Grünlandflächen dargestellt. Für den Oberlauf der Olbe wird die Herstellung von Gewässerrandstreifen gemäß der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und Ausbau der Fließgewässer im Land Sachsen-Anhalt angestrebt. Diese Randbereiche wurden als Grünlandflächen dargestellt.

Der Landschaftsplan Ost Lappwald /23/ umfasst die Gemeinden Harbke, Sommersdorf einschließlich Marienborn und Sommerschenburg sowie Völpke einschließlich Badeleben. Der Landschaftsplan sieht in Karte 11 umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Förderung der Erholung und Verbesserung des Landschaftsbildes, zur Entwicklung der Forstwirtschaft, der Wasserwirtschaft und Renaturierung bergbaulich beeinflusster Standorte vor. Für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind hieraus insbesondere die flächenhaften Maßnahmen, die mit einer Änderung der dargestellten Art der Nutzung verbunden sind, wie die Neuaufforstung von Flächen sowie die großflächige Ausbildung von Gewässerrandstreifen an Gewässern, die landwirtschaftliche Flächen queren, relevant.
Nördlich von Marienborn beiderseits der ehemaligen Bahnlinie nach Morsleben, östlich von Badeleben an der ehemaligen Grubenbahn, nördlich von Sommerschenburg zur Vernetzung von Waldbereichen, am Mühlengraben und zwischen Völpke und dem Montanwerk werden Neuaufforstungen empfohlen. Die betroffenen Flächen werden derzeit als Ackerflächen genutzt. Sie befinden sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Konkrete Umsetzungsabsichten sind nicht bekannt, weshalb der Flächennutzungsplan die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Diese Darstellung steht einer Umsetzung von Aufforstungen nicht entgegen. Entlang des Völpker Mühlenbaches, der Wirbke und der Zuflüsse sowie mehrerer kleiner Gräben empfiehlt der Landschaftsplan die Ausbildung breiter Gewässerrandstreifen. In die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die im ökologischen Verbundsystem dokumentierten regional bedeutsamen Vernetzungen entlang des Völpker Mühlenbaches aufgenommen. Für die anderen Maßnahmen ist derzeit keine Umsetzung im Planungszeitraum erkennbar.

Der Landschaftsplan Hötenslebener Winkel /24/ umfasst Barneberg und Hötensleben. Der Landschaftsplan sieht in Karte 11 umfangreiche Maßnahmen der Aufwertung von Boden, Natur und Landschaft vor, ohne dass hierbei ein konkreter Umsetzungshintergrund besteht. Die Maßnahmen sind als allgemeine Entwicklungsziele zu werten. Aus dem Maßnahmenumfang können bei Erfordernis Einzelmaßnahmen umgesetzt werden. An flächenbezogenen Maßnahmen sieht der Landschaftsplan Aufforstungen an der Hochkippe nördlich von Caroline auf den ehemaligen Lagerflächen der Pionierkompanie Barneberg und westlich von Barneberg auf einer Brachfläche vor. Für die Lagerflächen der ehemaligen Pionierkompanie bestehen konkrete Planungsabsichten im Rahmen der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt für den Bebauungsplan

Gartenstraße Barneberg. Die Brachfläche östlich von Barneberg eignet sich ebenso für eine Aufforstung. Die Fläche wurde als Waldfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Fläche auf der Hochkippe nördlich von Caroline befindet sich im Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Sie wird als Ackerfläche genutzt. Eine Aufforstung ist nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Sie wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Landschaftsplan Hamersleben /25/ sind die heutigen Ortsteile Ohrsleben und Wackersleben der Gemeinde Hötensleben erfasst. Der Landschaftsplan sieht an flächenbezogenen Maßnahmen überwiegend die Rücknahme der ackerbaulichen Nutzung zu Gunsten von Grünland in den Niederungs- und Überschwemmungsbereichen der Aueniederung und des Großen Bruch vor. Insgesamt sind drei Maßnahmenkomplexe südlich von Wackersleben auf den Bonnertwiesen und westlich angrenzenden Flächen, westlich von Wackersleben und westlich von Ohrsleben vorgesehen. Die Maßnahmen entsprechen den Zielen des ökologischen Verbundsystems. Die Flächen wurden entsprechend dieser Zielsetzung als Grünlandflächen dargestellt.

Der Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle /22/ umfasst die Flächen der Gemeinde Eilsleben einschließlich Drackenstedt, Druxberge, Ovelgünne-Siegersleben und Wormsdorf-Gehringsdorf sowie die Gemeinde Ummendorf. Der Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle enthält im Unterschied zu den anderen Landschaftsplänen keine konkreten Maßnahmen sondern Zielvorstellungen. Leitbild ist eine durch Feldhecken gegliederte, landwirtschaftlich genutzte Landschaft in der die Allerniederung zwischen Eilsleben und Wormsdorf und das Seelsche Bruch größere zusammenhängende Grünlandkomplexe bilden, die entlang der Gewässer und Gräben vernetzt werden. Wesentliches Ziel ist die Vernetzung entlang der Aller zwischen den Grünlandbereichen der Alleraue bei Wefensleben und der Allerniederung zwischen Eilsleben und Wormsdorf. Dies entspricht den Zielen des ökologischen Verbundsystems. Diese Vernetzung wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Es wird angestrebt, Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft möglichst im Randbereich der Gewässer zur Unterstützung der vernetzenden Funktionen anzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt einen städtebaulichen Plan dar, 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 nicht wesentlich erhöht 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.
Ergänzend wird auf die Landschaftspläne als eigene planerische Dokumente verwiesen.

2.7. Integriertes Entwicklungskonzept der Verbandsgemeinde Obere Aller

Das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) /28/ für die Verbandsgemeinde Obere Aller empfiehlt folgende Leitlinien für den Flächennutzungsplan:

1. Wohnbauentwicklung

- Vorrang der Innenentwicklung in allen Ortschaften (mit der Umsetzung des Zieles der Innenentwicklung besteht kein weiterer Bedarf zur Neuausweisung von Wohngebieten an den Ortsrändern)
- Fokussierung der Wohnbauentwicklung auf die Nachnutzung von Siedlungsbrachen, Baulücken und Entwicklungspotenzialen innerhalb des Siedlungsbereiches
- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsteile vorrangig durch Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung und Ausschöpfung bestehender Reserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Bereitstellung von Wohnbauflächen in Ummendorf für den nachgewiesenen Bedarf

- Ausweisung der Kleingartenanlage an der Südstraße in Harbke als Wohngebiet; das Wohngebiet "Lustgartenbreite" in Harbke ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesen; die bestehende Ausdehnung soll wegen des hohen Bedarfs erhalten bleiben
- Entwicklung der ehemaligen Zuckerfabrik in Eilsleben als Wohnstandort und Festsetzung der benachbarten Schlammteiche als Grünflächen
- Erhalt der ausgewiesen Wohnbauflächen in Wefensleben (Stärkung der Innenentwicklung durch die Nachnutzung der Areale ehemaliger Standorte von Wohnblöcken)
- Umwidmung der innerörtlichen Gewerbestandorte (Armaturenwerk) in Hötensleben in ein Mischgebiet oder Wohnbauflächen

Die Ziele der Wohnbauentwicklung wurden im Flächennutzungsplan weitgehend berücksichtigt. Sie sind in die Leitlinien der Siedlungsentwicklung (Pkt. 3.1.) eingeflossen.

2. Erhaltung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen

- Konzentration der Entwicklung gewerblicher Bauflächen in der Verbandsgemeinde Obere Aller mit gesamtgemeindlicher Bedeutung auf den Standort bei Marienborn zwischen Autobahn und Bahn
- Auslastung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale für Gewerbegebiete in den Bebauungsplänen
- Nutzung der in den Ortskernen vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz zur Integration ortsgebundener gewerblicher Betriebe und von Handwerksbetrieben
- Stärkung der Eigenentwicklung in Handwerk, Dienstleistung und sich in die Dorfstrukturen einfügendem Gewerbe
- Erhaltung und Förderung bestehender gewerblicher Betriebe
- Erhalt der bestehenden Ausweisung des Gewerbegebietes in Harbke in Richtung Helmstedt
- Ausweisung zusätzlicher Fläche für die gewerbliche Nutzung in Hötensleben und für die Eigenentwicklung der Gemeinde

Die Ziele zur gewerblichen Entwicklung können im Flächennutzungsplan nur teilweise umgesetzt werden. Der Standort mit gesamtgemeindlicher Bedeutung in Marienborn zwischen Bahn und Autobahn ist weder im wirksamen Regionalen Entwicklungsplan 2006 noch im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe enthalten. Er befindet sich auch außerhalb der Grundzentren. Die Ansiedlung eines größeren Standortes ist somit nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Gleichwohl soll der Standort für den gemeindlichen Bedarf der Gemeinde Sommersdorf entwickelt werden.
Auch für den Standort Harbke ist ein Bedarf im Umfang der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar. Es ist beabsichtigt, gemeinsam mit der Stadt Helmstedt die Flächen in der Nähe des entstehenden Sees als Sonderbauflächen für Tourismus zu entwickeln. Für die gewerbliche Entwicklung in Harbke wurden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen dargestellt.

3. Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft

- angemessene Berücksichtigung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe
- Vermeidung der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Böden über den in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich festgeschriebenen Umfang hinaus
- Erhaltung nicht bedarfsgerechter Bauflächen für die landwirtschaftliche Nutzung
- Reduzierung des Flächenverbrauchs und Unterstützung der diesbezüglichen Ziele von Bund und Land

Die Ziele der Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft finden im Flächennutzungsplan weitgehend Berücksichtigung. Die Gewährleistung der Entwicklung des Armaturenwerkes Hötensleben und die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche in Marienborn erfordern jedoch den Eingriff in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen

4. Entwicklung der Ortskerne

- Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und der Nutzungsmischung in den Ortskernen, Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume, Verhinderung des großflächigen Abbruchs von ortsbildprägenden Höfen zu Gunsten konventioneller Wohnbebauung zum Erhalt der Struktur der dörflichen Ortskerne, Entwicklung von baulichen Strukturen mit zeitgemäßen Nutzungen im Kontext der gewachsenen Baumassen

Die Ziele der Entwicklung der Ortskerne finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Die Ortskerne wurden in der Regel als gemischte Bauflächen dargestellt.

5. Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur

- Entwicklung einer dauerhaft tragfähigen Struktur zur Versorgung des Verbandsgemeindegebietes mit Grundschuleinrichtungen an den Standorten Eilsleben (Freier Träger), Harbke, Hötensleben und Ummendorf
- Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Ortschaften
- Erhaltung und Entwicklung des Standortes der Gemeinschaftsschule in Eilsleben als funktionsteilige Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches für den Bereich der Bildung im Landkreis Börde
- Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brandschutzes in allen Ortschaften
- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Verbandsgemeindegebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleistungen (einschließlich moderner Breitbandangebote) und der Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser
- Sicherung und Erhaltung von bestehenden Nahversorgungsangeboten in den Ortschaften mit den Schwerpunkten Eilsleben (Grundzentrum), Harbke, Hötensleben, Völpke und Wefensleben

Die Ziele der Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Die bestehenden Einrichtungen wurden als Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt. Nahversorgungsmärkte sind in Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen zulässig.

6. Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, Schutz von Umwelt und Klima

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder
- Vernetzung von Grünbereichen entlang der Gewässer entsprechend den Zielen des ökologischen Verbundsystems
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Windenergie, der Photovoltaik und der Energiegewinnung aus Biomasse an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz

Die Ziele der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und des Schutzes von Umwelt und Klima finden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Die Ziele des ökologischen Verbundsystems wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden auf Grundlage der vorliegenden Konzeption für die Verbandsgemeinde aufgenommen.

7. Sicherung und Entwicklung von Erholungsflächen

- Ausweisung der Flächen um den Lappwaldsee in der Gemeinde Harbke als Sondergebiet für Erholung zur Sicherung einer langfristigen Nutzung des späteren Seeufers; Vorbereitung der touristischen Nutzung des Areals bis zum Ende der geplanten Flutung (2030)

In Abstimmung mit der Stadt Helmstedt wurden die im gemeinsamen Konzept zur touristischen Entwicklung des Lappwaldsees vorgesehenen Flächen als Sonderbauflächen für den Tourismus dargestellt.

3. SIEDLUNGSPLANUNG DER VERBANDSGEMEINDE OBERE ALLER

3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde Obere Aller befindet sich im ländlichen Raum. Sie gehört mit einer Siedlungsdichte von 71 Einwohnern/km² zu den dünn besiedelten Gebieten in Sachsen - Anhalt. Die vorhandene Siedlungsdichte ist jedoch im Gebiet Verbandsgemeinde sehr unterschiedlich. Dies trifft auch auf die Lagegunst der Gemeinden der Verbandsgemeinde zu. Aufgrund der Lage der Gemeinden im Norden der Verbandsgemeinde an der überregionalen Entwicklungsachse Berlin - Magdeburg - Hannover und des Angrenzens an das Mittelzentrum Helmstedt bestehen für die Gemeinden Harbke, Wefensleben und das Grundzentrum Eilsleben Lagevorteile durch die Nähe bzw. die gute Erreichbarkeit von mittelzentralen Arbeitsplatzstandorten, von Bildungs- und Kulturangeboten und von Versorgungsstandorten mit einem vollständigen Warenangebot (ohne spezialisierten Bedarf). Andererseits weisen die abseits zentraler Orte gelegenen Ortschaften am Großen Bruch, der Schöninger Aue und der Oberen Aller wie Hötensleben einschließlich der Ortsteile, Wormsdorf, Sommersdorf und Ummendorf besondere landschaftlich - naturräumliche Lagevorteile auf. Stärken und Schwächen im Raum der Verbandsgemeinde sind unterschiedlich ausgeprägt und erfordern eine unterschiedliche planerische Schwerpunktsetzung. Die Standortbedingungen für Gewerbeansiedlungen, die durch die Schienenanbindung für Eilsleben, Wefensleben und Marienborn und die Anbindung an die Bundesautobahn A 2 im Norden des Verbandsgemeindegebietes geprägt werden, erfordern die Vorhaltung von Standorten für gewerbliche Lagenachfragen an mehreren Standorten.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Wahrnehmung grundzentraler Aufgaben vorrangig in Eilsleben. Darüber hinaus kommt den Standorten Harbke, Hötensleben, Völpke und Wefensleben aufgrund der Lage im Siedlungssystem eine ergänzende Funktion (ländlicher Mittelpunktsort) zu. Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamträumliche Entwicklung die Verbandsgemeinde Obere Aller in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Standort von Wohnen, Gewerbe und Erholungseinrichtungen zu erhalten und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde orientieren sich an den Zielen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes /28/:

1. Wohnbauentwicklung

Standort Eilsleben (Grundzentrum gem. dem 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes):

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen als Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung
- vorrangige Ausnutzung bestehender Entwicklungsreserven rechtsverbindlicher Bebauungspläne
- Fokussierung der Wohnbauentwicklung in Eilsleben auf die Nachnutzung von Siedlungsbrachen und innerörtlichen Entwicklungspotenzialen insbesondere den Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik

ländliche Mittelpunktsorte Harbke, Hötensleben, Völpke, Wefensleben:
- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für den gemeindlichen Bedarf
- bedarfsgerechte standortnahe Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Wohnbedarf, der durch die Kapazitätserweiterungen von Industriebetrieben und den damit verbundenen Arbeitsplatzzuwachs entsteht

sonstige Standorte:
- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsteile vorrangig durch Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung und Ausschöpfung bestehender Reserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

2. Erhaltung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen

- Stärkung der wirtschaftlichen Basis an Standort des Grundzentrums Eilsleben und der regional bedeutsamen Standorte für Gewerbe und Industrie:
  - Eilsleben mit Schwerpunkt auf Betriebe mit einem Bedarf für einen Schienenanschluss, Förderung bestehender Unternehmen und bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Neuansiedlungen
  - Gewerbe- und Industriegebiet Harbke mit dem Schwerpunkt auf die Ausnutzung bestehender, erschlossener Bereiche und gegebenenfalls einer Erweiterung bis zur Bahnlinie
  - Gewerbegebiet Hötensleben mit dem Schwerpunkt auf die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für das ortsansässige Armaturenwerk Hötensleben und den gemeindlichen Bedarf
- Sicherung und Entwicklung des Standortes der Montanwachsindustrie in Völpke
- Nutzung der Potenziale der Bundesautobahn A 2 und des Schienenanschlusses für eine gewerbliche Entwicklung in Marienborn für den Bedarf der Gemeinde Sommersdorf
- bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für ortsgebundene Betriebe, die sich an ihren bisherigen in Dorfstrukturen eingebundenen Standorten nicht entwickeln können
- Nutzung der in den Ortskernen vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz zur Integration ortsgebundener gewerblicher Betriebe und von Handwerksbetrieben
- Stärkung der Eigenentwicklung in Handwerk, Dienstleistung und sich in die Dorfstrukturen einfügendem Gewerbe

3. Entwicklung des Tourismus und der Erholungsfunktion

- Förderung der Entwicklung der Ortschaften am Rand des Lappwaldes (Harbke, Marienborn, Sommerschenburg) als Standorte der Erholung und des Tourismus
- Vorbereitung der Entwicklung eines wassertouristischen Schwerpunktstandortes Harbke / Helmstedt mit dem Lappwaldsee (voraussichtliches Erreichen des Endwasserstandes im Jahr 2032 vorgesehen)
- Ausbau des kulturtouristischen Angebotes mit den Schwerpunkten Harbke Schlosspark (Gartenträume), Sommerschenburg (Gneisenau Grabmal), Marienborn (Stiftskirche, Marienkapelle Pilgerort), Ummendorf (Börde Museum, verborgene Schätze an der Straße der Romanik), den Grenzanlagen in Marienborn und Hötensleben, Ummendorf (Börde Museum, verborgene Schätze an der Straße der Romanik) und der Kirche St. Nicolai in Drackenstedt (verborgene Schätze an der Straße der Romanik)
- Ausnutzung des touristischen Potentials des Radtourismus entlang der klassifizierten Radwege
- Sicherung der Naherholungsfunktion in allen Gemeinden als wesentlicher Standortfaktor der gemeindlichen Entwicklung

4. Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft

- die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind bei jeder Entwicklung angemessen zu berücksichtigen
- eine Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Böden über das bereits in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich vorbereitete Maß hinaus ist zu vermeiden, nicht bedarfsgerechte Bauflächen sollen in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben

5. Entwicklung der Ortskerne

- Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und der Nutzungsmischung in den Ortskernen, Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume, Verhinderung des großflächigen Abbruchs von ortsbildprägenden Höfen zu Gunsten konventioneller Einfamilienhausgebiete zur Erhaltung der Struktur der dörflichen Ortskerne
- Schließung von Baulücken durch eine strukturell angepasste sich in das gewachsene Dorfbild einfügende Bebauung
- Erhaltung der Kleintierhaltung in den Ortskernen als Bestandteil ländlicher Lebensweise

6. Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur und der Nahversorgung

- Entwicklung der Einrichtungen zur zentralen Versorgung der Einwohner mit Waren und Gütern am Standort Eilsleben als zentraler Versorgungsbereich sowie ergänzend in Harbke, Völpke und Wefensleben als Nahversorgungsstandorte
- Sicherung und Erhaltung von flächendeckenden mobilen Versorgungsmöglichkeiten in allen Ortschaften
- Erhaltung und Entwicklung des Sekundarschulstandortes in Eilsleben
- Sicherung der Grundschulstandorte Eilsleben (privater Schulträger), Harbke, Hötensleben und Ummendorf sowie der Förderschule in Wefensleben
- Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Gemeinden und den Ortsteilen, die dafür geeignete Voraussetzungen bieten
- Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brandschutzes in allen Ortsteilen
- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Gemeindegebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleistungen und der Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser
- Verbesserung der Breitbandversorgung in den derzeit noch unterversorgten Ortsteilen

7. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder,
- Vernetzung von Grünbereichen entlang der Gewässer entsprechend den Zielen des ökologischen Verbundsystems
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik und der Energiegewinnung aus Biomasse an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist die bis zum Jahr 2030 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2017

Die Einwohnerentwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Verbandsgemeinde Obere Aller seit 1964 stellt sich gegliedert nach den Gemeinden wie folgt dar:

Jahr	Gesamt-summe	Eilsleben	Harbke	Hötens-leben	Sommers-dorf	Ummen-dorf	Völpke	Wefens-leben
1964	24947	6538	2059	7152	2810	1645	2944	1799
1971	24201	6205	2536	6751	2670	1538	2788	1713
1981	22118	5020	2124	5707	2009	1218	2376	3664
1990	19617	4367	1812	5449	1714	1061	2033	3181
1995	18417	4247	1648	5034	1638	998	1879	2973
2000	17922	4290	1925	4841	1624	1044	1720	2478
2005	17077	4133	1856	4630	1606	1053	1638	2161
2010	15277	3899	1735	3811	1457	1010	1460	1905
2011	15081	3862	1691	3767	1451	1009	1422	1879
2012	15009	3822	1745	3751	1434	1009	1395	1853
2013	15055	3850	1841	3726	1436	993	1373	1836
2014	14985	3842	1855	3691	1423	995	1349	1830
2015	14954	3848	1896	3655	1419	987	1329	1820
2016	14850	3867	1885	3625	1399	971	1330	1773
2017	14677	3843	1796	3606	1386	962	1316	1768

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1964 bis 2017 (Quellen /11/, /12/)

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller verzeichnet mit Ausnahme von Harbke und Wefensleben einen deutlichen Einwohnerrückgang zwischen 1964 und 1990. Dies ist auf die Konzentration der Wohnungsbautätigkeit in den Groß- und Mittelstädten während der DDR- Zeit und die eingeschränkte Mobilität der Bevölkerung zurückzuführen. Besonders stark war der Rückgang in den im Grenzgebiet gelegenen Orten, da diesen jeder Zugang von außen verwehrt wurde. Eine Ausnahme bilden Harbke im Zeitraum zwischen 1964 und 1971. Dort nahm der Braunkohlenabbau im Tagebau Wulfersdorf deutlich zu. Neue Wohngebiete entstanden an der Straße der Einheit und der Straße des Aufbaus. In Wefensleben ist im Zeitraum zwischen 1971 und 1981 ein deutlicher Einwohnerzuwachs aufgrund der Ansiedlung der Beschäftigten der Grenzübergangsstelle Marienborn zu verzeichnen. In Wefensleben entstand ein neues Wohnviertel beiderseits der Bahnhofstraße in Plattenbauweise.
Nach 1990 verlief die Entwicklung differenziert. Eine stabile Einwohnerentwicklung weist allein Harkbe aufgrund der Nähe zum Mittelzentrum Helmstedt mit einer hohen Lagegunst für den Wohnungsbau auf. Auch die Lage unmittelbar am Waldrand des Lappwaldes wirkt sich positiv auf die Lagegunst aus. In Eilsleben und Ummendorf stabilisierte sich die Einwohnerentwicklung nach den anfangs zu verzeichnenden Rückgängen nach 1990. Seit 2011 blieb die Einwohnerzahl

im Grundzentrum Eilsleben weitgehend konstant. Deutliche Einwohnerrückgänge sind in Hötensleben, Sommersdorf, Völpke und Wefensleben zu verzeichnen. In den letzten Jahren ist auch in diesen Orten ein Trend zu weniger Einwohnerverlusten zu verzeichnen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2016

Jahr		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Σ
Eilsleben	Geburten	31	32	28	30	25	35	31	
	Gestorben	47	57	43	48	42	61	60	
	Saldo	-16	-25	-15	-18	-17	-26	-29	- 146
Harbke	Geburten	20	16	21	11	12	22	33	
	Gestorben	18	16	19	19	13	15	15	
	Saldo	+2	0	+2	-8	-1	+7	+18	+ 26
Hötens-leben	Geburten	25	27	25	39	26	26	22	
	Gestorben	53	38	41	50	50	59	61	
	Saldo	-28	-11	-16	-11	-24	-33	-39	- 162
Sommers-dorf	Geburten	8	10	6	11	11	8	6	
	Gestorben	16	14	14	21	16	12	10	
	Saldo	-8	-4	-8	-10	-5	-4	-4	- 43
Ummen-dorf	Geburten	8	6	13	10	6	9	5	
	Gestorben	9	4	12	10	5	18	14	
	Saldo	-1	+2	+1	0	+1	-9	-9	- 15
Völpke	Geburten	10	11	8	6	10	10	12	
	Gestorben	18	17	18	18	13	19	10	
	Saldo	-8	-6	-10	12	-3	-9	+2	- 20
Wefens-leben	Geburten	16	11	15	11	11	11	15	
	Gestorben	20	16	14	13	15	11	20	
	Saldo	-4	-5	+1	+2	-4	0	-5	- 15
Verbands-gemeinde Obere Aller ges.	Geburten	118	113	116	118	101	121	124	
	Gestorben	181	162	161	179	154	195	190	
	Saldo	-63	-49	-45	-61	-53	-74	-66	
	Saldo %	-0,41	-0,32	-0,30	-0,41	-0,35	-0,49	-0,44	- 2,72

Tabelle 2 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2010 (Quelle /11/)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Obere Aller weicht insgesamt leicht positiv vom Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts ab. Während das Land Sachsen-Anhalt im Zeitraum von 2010 bis 2016 ca. 3,65% der Einwohner und der Landkreis Börde ca. 3,3% der Einwohner durch natürlichen Bevölkerungsverlust verloren hat, sind dies in der Verbandsgemeinde Obere Aller nur ca. 2,72%. Innerhalb des Gebietes der Verbandsgemeinde ist eine räumliche Differenzierung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Aufgrund der vorhandenen Seniorenwohn- und Pflegeheime mit überörtlichem Einzugsbereich ist in Eilsleben und Hötensleben eine überdurchschnittliche Sterberate zu verzeichnen. Diese ist nicht auf die Eigenentwicklung, sondern auf die bestehenden Senioreneinrichtungen zurückzuführen.

In Harbke sind eine besonders günstige Altersstruktur und eine hohe Fruchtbarkeitsrate vorhanden, die eine hohe Geburtenrate sichern und zu einem natürlichen Bevölkerungszuwachs führen. In Ummendorf ist ebenso eine hohe Geburtenrate zu verzeichnen, die auf eine ausgewogene Altersstruktur hinweist.

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2017

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2010 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen der Verbandsgemeinde Obere Aller.

Jahr		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Σ
Eilsleben	Zuzug	154	164	146	169	163	175	197	
	Wegzug	153	143	170	123	154	143	147	
	Saldo	+1	+21	-24	+46	+9	+32	+50	+135
Harbke	Zuzug	126	173	215	331	404	379	373	
	Wegzug	131	158	163	232	397	360	354	
	Saldo	-5	+15	+52	+99	+7	+19	+19	+206
Hötenleben	Zuzug	90	124	146	124	121	134	174	
	Wegzug	133	123	147	138	131	137	160	
	Saldo	-43	+1	-1	-14	-10	-3	+14	-56
Sommersdorf	Zuzug	38	47	56	72	49	53	47	
	Wegzug	72	51	65	60	57	53	61	
	Saldo	-34	-4	-9	+12	-8	0	-14	-57
Ummendorf	Zuzug	40	33	32	22	27	48	29	
	Wegzug	35	48	33	38	25	47	36	
	Saldo	+5	-15	-1	-16	+2	+1	-7	-31
Völpke	Zuzug	42	67	52	68	90	54	85	
	Wegzug	66	71	69	78	111	65	86	
	Saldo	-24	-4	-17	-10	-21	-11	-1	-88
Wefensleben	Zuzug	61	67	61	76	73	78	69	
	Wegzug	98	116	88	91	78	87	111	
	Saldo	-37	-49	-27	-15	-5	-9	-42	-184
Verbandsgemeinde Ober Aller gesamt	Zuzug	3106	3324	3376	3580	3850	3805	3881	
	Wegzug	6212	6648	6752	7160	7700	7610	7762	
	Saldo	12424	13296	13504	+14320	15400	+15220	+15524	-75
	Saldo %	-0,90	-0,23	-0,18	+0,68	-0,17	+0,19	+0,13	-0,51

Tabelle 3 Wanderungsbewegungen Verbandsgemeinde Obere Aller (Quelle /11)

Die hohe Anzahl der Zu- und Wegzüge in der Gemeinde Harbke insbesondere in den Jahren 2012 und 2013 ist überwiegend auf das Asylbewerberheim des Landkreises Börde im Ortsteil Harbke Autobahn zurück zu führen, in dem ca.300 Asylsuchende wohnen. Seit 2014 gleichen sich Zu- und Wegzüge von Asylbegehrenden in Harbke weitgehend aus, so dass lediglich die Daten der Jahre 2012 und 2013 einen Ausnahmewert darstellen. Insgesamt ist festzustellen, dass in der Verbandsgemeinde Obere Aller ein weitgehend ausgeglichener Wanderungssaldo im

Referenzzeitraum zu verzeichnen ist. Einem deutlichen Überhang von Wegzügen im Jahr 2010 steht ohne Berücksichtigung des Asylbewerberheimes in Harbke ein leicht positiver Wanderungssaldo in den Jahren 2015 und 2016 gegenüber, der für die Zukunft ausgeglichene Wanderungsbewegungen erwarten lässt.
Bei Betrachtung der einzelnen Orte stellt sich der Wanderungssaldo differenziert dar. Während in Eilsleben und Harbke der Umfang der Zuwanderungen überwiegt, weisen Hötensleben, Ummendorf und Völpke einen leicht negativen und in den letzten Jahren ausgeglichenen Wanderungssaldo auf. Sommersdorf und Wefensleben verzeichnen einen negativen Wanderungssaldo.

Folgende Gründe bestehen für Wanderungen:

- arbeitsplatzorientierte Gründe
  Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Wegzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.
  Wanderungsgewinne entstehen, wenn in einer Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt oder bei gleichbleibender Anzahl von Arbeitsplätzen die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter abnimmt. Durch die freien Arbeitsplätze werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen. Wanderungsverluste entstehen hingegen in den Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht. Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus.
- wohnungsorientierte Gründe
  Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn Einwohner ihren Wohnsitz wechseln, weil sie ihre bisherige Wohnung räumen müssen oder weil sie eine Wohnung haben möchten, die den Wohnbedürfnissen besser entspricht als die bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpendler. Ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot führt zu Wanderungsverlusten aus wohnungsorientierten Gründen. Deshalb ist es städtebaulich erforderlich, für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in den nachgefragten Wohnformen angemessen ein bedarfsdeckendes Angebot vorzuhalten.
- persönliche Gründe
  Von persönlichen Gründen spricht man, wenn Einwohner den Wohnsitz wechseln, um beispielsweise zu heiraten oder mit der Familie zusammen zu ziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Die Gründe für die negativen Wanderungssalden einzelner Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller sind überwiegend als wohnungsorientiert einzustufen. Den höchsten prozentualen Verlust weist Wefensleben auf, obwohl die Gemeinde in der Nähe zu Helmstedt und verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A 2 liegt, so dass Arbeitsplätze im Umfeld gut erreichbar sind. Ursache für den Einwohnerverlust in Wefensleben (teilweise auch Völpke) ist der hohe Anteil der Wohnungen in nicht mehr nachgefragten Wohnformen des Geschosswohnungsbaus. Diese stehen teilweise leer und wurden in Wefensleben zum Teil bereits abgebrochen. Ein adäquates Angebot an nachgefragten Wohnformen ist daher für diese Gemeinden von besonderer Bedeutung. In Hötensleben sind aufgrund der verkehrlich schlecht zu erreichenden Lage im strukturschwachen Raum zukünftig die höchsten Wanderungsverluste zu erwarten. Diese werden kompensiert durch die dynamische wirtschaftliche Entwicklung des Armaturenwerkes. In den letzten Jahren haben die hiermit verbundenen Zuzüge zu einem Ausgleich von Zu- und Wegzügen geführt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verbandsgemeinde Obere Aller auch weiterhin deutliche Anstrengungen unternehmen muss, um die Einwohner an die Gemeinden zu binden

und eine Abwanderung zu verhindern. Hierzu gehören insbesondere die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, Maßnahmen zur Sicherung einer attraktiven Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen sowie die Erschließung der Landschaft für eine wohnortnahe Erholung. Nur wenn es den Gemeinden dauerhaft gelingt, typisch ländliche Qualitäten wie eine enge Verbindung von Wohnen und Naherholung in der Landschaft zu sichern und zu entwickeln, kann sie dauerhaft die Attraktivität des Gebietes der Verbandsgemeinde als Wohnstandort sichern.

Einwohnerdaten der Einwohner mit Hauptwohnsitz in den Ortsteilen der Gemeinden

Das Statistische Landesamt erhebt Einwohnerzahlen nur auf der Ebene der Gemeinden. Für die Flächenplanung ist eine ortsteilbezogene Aussage wichtig, um den Bedarf konkret für einzelne Ortsteile ermitteln zu können. Diese wurden aus dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) für die Verbandsgemeinde Obere Aller übernommen, dessen Quelle das Einwohnermeldeamt /12/ war. Für die einzelnen Orte stellt sich die Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz (HW) und Nebenwohnsitz (NW) wie folgt dar:

Einwohner	2011 HW	2012 HW	2013 HW	2014 HW	2015 HW	2016 HW	2017 HW	2017 HW,NW
Gemeinde Eilsleben	3872	3842	3860	3852	3850	3873	3843	4048
Drackenstedt	396	394	387	376	378	374	372	393
Druxberge	400	387	383	384	378	385	390	417
Eilsleben	2167	2164	2183	2191	2191	2219	2216	2313
Gehringsdorf	88	87	89	86	86	87	86	91
Ovelgünne	194	202	210	207	205	209	192	196
Siegersleben	174	163	162	163	164	163	163	171
Wormsdorf	453	445	446	445	448	436	424	467
Gemeinde Harbke	1698	1737	1826	1788	1920	1888	1796	1860
Harbke	1466	1464	1412	1414	1421	1441	1458	1521
Harbke Autobahn	232	273	414	374	499	447	338	339
Gemeinde Hötensleben	3765	3756	3729	3691	3654	3630	3606	3767
Barneberg	641	646	635	625	610	596	593	624
Caroline	36	40	36	33	36	36	31	33
Hötensleben	1979	1988	1968	1959	1962	1972	1938	2029
Kauzleben	30	29	31	29	27	25	27	32
Neubau	59	53	49	47	46	33	50	52
Ohrsleben	350	343	340	340	312	315	302	312
Wackersleben	670	657	670	658	661	653	665	685
Gemeinde Sommersdorf	1451	1434	1437	1420	1417	1398	1386	1469
Marienborn	470	478	472	468	470	448	456	483
Sommerschenburg	525	513	510	499	502	504	497	525
Sommersdorf	456	443	455	453	445	446	433	461
Gemeinde Ummendorf	1010	1011	995	999	992	974	962	1006
Neu Ummendorf	32	36	34	38	37	36	33	34
Ummendorf	978	975	961	961	955	938	929	972
Gemeinde Völpke	1426	1401	1382	1353	1344	1339	1316	1394
Badeleben	365	360	356	348	349	343	340	355
Völpke	1061	1041	1026	1005	995	996	976	1039
Gemeinde Wefensleben	1871	1848	1831	1818	1807	1771	1768	1893
Belsdorf	272	269	280	283	298	296	292	308
Wefensleben	1599	1579	1551	1535	1509	1475	1476	1585
Verbandsgemeinde ges.	15093	15029	15060	14921	14984	14873	14677	15437

Tabelle 4 Einwohnerentwicklung der Ortsteile 2011-2017 (Quelle /12/)

Altersstruktur in der Verbandsgemeinde Obere Aller

Jahr Einwohner / Alter		2014			2015			2016		
		0-20	20-65	>65	0-20	20-65	>65	0-20	20-65	>65
Eilsleben	absolut	616	2357	869	633	2335	880	658	2300	909
	%	16,0	61,4	22,6	16,5	60,6	22,9	17,0	59,5	23,5
Harbke	absolut	271	1250	334	292	1270	334	332	1212	341
	%	14,6	67,4	18,0	15,4	67,0	17,6	17,6	64,3	18,1
Hötensleben	absolut	531	2257	903	542	2211	902	551	2180	898
	%	14,4	61,1	24,5	14,8	60,5	24,7	15,2	60,1	24,7
Sommersdorf	absolut	243	857	323	245	831	343	232	817	350
	%	17,1	60,2	22,7	17,3	58,5	24,2	16,6	58,4	25,0
Ummendorf	absolut	174	611	210	182	596	209	182	578	211
	%	17,5	61,4	21,1	18,4	60,4	21,2	18,7	59,5	21,7
Völpke	absolut	192	809*	348	197	782	350	208	773	349
	%	14,2	60,0	25,8	14,8	58,9	26,3	15,6	58,1	26,3
Wefensleben	absolut	272	1132	426	276	1098	446	269	1047	457
	%	14,9	61,8	23,3	15,2	60,3	24,5	15,2	59,0	25,8
Verbands-gemeinde gesamt	absolut	2299	9273	3413	2367	9123	3464	2432	8907	3515
	%	15,3	61,9	22,8	15,8	61,0	23,2	16,4	60,0	23,6
Vergleich Sachsen-Anhalt	absolut	333492	1343542	558514	347717	1333131	564622	348373	1316320	571559
	%	14,9	60,1	25,0	15,5	59,4	25,1	15,6	58,8	25,6

Tabelle 5 Altersstruktur in der Verbandsgemeinde Obere Aller (Quelle /11/)

Die Altersstruktur in der Verbandsgemeinde Obere Aller stellt sich insgesamt positiver als der Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt dar. Der Anteil der Personen unter 20 Jahren liegt mit 16,4% um 0,8 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt mit 15,6%. Der Anteil der Personen über 65 Jahre liegt mit 23,6% um 2 Prozentpunkte unter dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt mit 25,6%. Innerhalb der Verbandsgemeinde bestehen Differenzen innerhalb der einzelnen Gemeinden. Der höchste Anteil an Einwohnern unter 20 Jahre ist in Ummendorf (18,7%), Harbke (17,6%) und Eilsleben (17,0%) zu verzeichnen. In Hötensleben (15,2%) und in Wefensleben (15,2%) wird der Landesdurchschnitt unterschritten. Der geringste Anteil an Personen über 65 Jahre ist in Harbke (18,1%) und Ummendorf (26,3%) vorhanden. Die Gemeinden Völpke (26,3%) und Wefensleben (25,8%) überschreiten den Landesdurchschnitt der über 65 jährigen Einwohner. Insgesamt bildet die Altersstruktur überdurchschnittlich gute Voraussetzungen für die zukünftige Einwohnerentwicklung.

Haushalte in der Verbandsgemeinde Obere Aller

Grundlage der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Verbandsgemeinde Obere Aller bildet der Zensus 2011. In der Verbandsgemeinde wurden insgesamt 6.976 Haushalte bei 15.109 Einwohnern am 09.05.2011 gezählt. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2011 von 2,17 Einwohner pro Haushalt. Sie liegt wie die Haushaltsgröße des Landkreises Börde (2,20 Personen je Haushalt) über dem Landesdurchschnitt von 2,03 Einwohner pro Haushalt. Innerhalb der Gemeinden stellt sich die Haushaltsgröße differenziert dar.

Haushaltsgröße		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen	Haushalte gesamt	Ø Haushaltsgröße
Eilsleben	absolut	517	653	379	172	54	16	1791	2,17
	%	28,9%	36,5%	21,2%	9,6%	3,0%	0,9%	100%	
Harbke	absolut	241	272	131	58	19	12	733	2,22
	%	32,9%	37,1%	17,9%	7,9%	2,6%	1,6%	100%	
Hötensleben	absolut	551	638	379	155	43	4	177	2,13
	%	31,1%	36,0%	21,4%	8,8%	2,4%	0,2%	100%	
Sommersdorf	absolut	188	238	151	80	6	3	666	2,19
	%	28,2%	35,7%	22,7%	12,0%	0,9%	0,5%	100%	
Ummendorf	absolut	109	143	110	55	9	3	429	2,38
	%	25,4%	33,3%	25,6%	12,8%	2,1%	0,7%	100%	
Völpke	absolut	221	236	128	73	21	3	682	2,09
	%	32,4%	34,6%	18,8%	10,7%	3,1%	0,4%	100%	
Wefensleben	absolut	267	332	185	77	28	16	905	2,13
	%	29,5%	36,7%	20,4%	8,5%	3,1%	1,8%	100%	
Verbandsgemeinde Obere Aller gesamt	absolut	2094	2512	1463	670	180	57	6976	2,17
	%	30,0%	36,0%	21,0%	9,6%	2,6%	0,8%	100%	

Tabelle 6 Haushaltsgrößen in der Verbandsgemeinde Obere Aller (Quelle /15/)

Die Gemeinden mit dem jüngsten Altersdurchschnitt Ummendorf und Harbke verfügen erwartungsgemäß auch über die größten Haushalte.

3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Obere Aller bis zum Jahr 2030

Als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Obere Aller bis zum Jahr 2030 wurde die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /13/ für das Land Sachsen-Anhalt herangezogen. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

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

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

	Bevölkerungsveränderung 2014 bis 2030 in Prozent
Eilsleben	- 10,3 %
Harbke	- 14,8 %
Hötensleben	- 11,6 %
Sommersdorf	- 11,1 %
Ummendorf	- 14,0 %
Völpke	- 10,7 %
Wefensleben	- 9,8 %
Vergleichswerte:	
Gemeinde Hohe Börde	- 14,6 %
Stadt Oebisfelde-Weferlingen	- 12,2 %
Stadt Haldensleben	- 11,4 %
Stadt Oschersleben	- 10,6 %
Stadt Wanzleben – Börde	- 12,2 %
Landkreis Börde	- 12,4 %

Quelle /15/

Für die Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller wird in der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung prognostiziert:

	Einwohner gesamt	Eilsleben	Harbke	Hötensleben	Sommersdorf	Ummendorf	Völpke	Wefensleben
2014	14985	3842	1855	3691	1423	995	1349	1830
Prognose 2020	14523	3753	1753	3563	1380	960	1296	1768
Prognose 2025	13906	3621	1661	3419	1329	904	1235	1737
Prognose 2030	13246	3427	1580	3264	1265	856	1204	1650
%	-11,6	-10,8	-14,8	-11,6	-11,1	-14,0	-10,7	-9,8

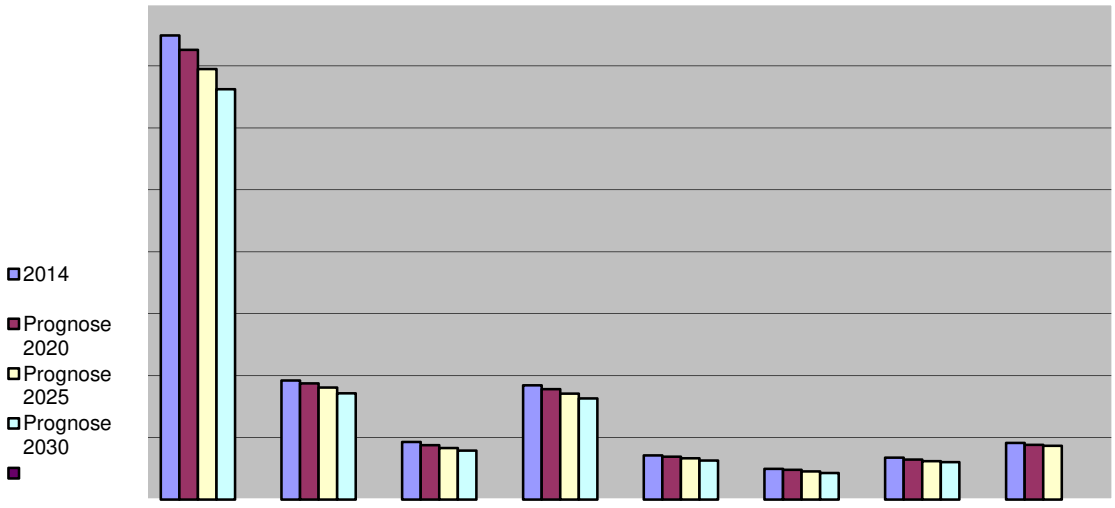


Tabelle 7 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2014 bis 2030 in den Gemeinden 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes /13/

Fachlich nicht nachvollziehbar an der Prognose ist, dass gerade für die Orte mit den höchsten Geburtenraten und der günstigsten Altersstruktur Harbke und Ummendorf die größten Rückgänge erwartet werden. Weiterhin weist Harbke die günstigsten Entwicklungsbedingungen auch hinsichtlich zu erwartender Wanderungen aufgrund der attraktiven Lage angrenzend an das Mittelzentrum Helmstedt und den Lappwald sowie potenziell dem Lappwaldsee auf.
Es ist daher darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.
Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 26.06.2016 als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt, für die kommunale Entwicklungsplanung bildet sie eine wichtige Orientierung. Sie ist jedoch für die Gemeinden nicht bindend. Ein Vergleich der Daten mit der bis 2017 eingetretenen Entwicklung hat keine signifikanten Abweichungen ergeben. Der Vergleich der tatsächlichen Fruchtbarkeitsziffern in der Verbandsgemeinde Obere Aller mit den Annahmen der 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose von 1,50 bis 1,55 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter hat jedoch positive Abweichungen für Harbke und Ummendorf ergeben. Dementgegen stehen leicht geringere Fruchtbarkeitsziffern in Völpke und Wefensleben. Insgesamt sind die Abweichungen nicht so erheblich, die eine grundsätzlich abweichende Einwohnerprognose rechtfertigten, die positiveren Entwicklungsaussichten für Harbke und Ummendorf können jedoch bei der Bewertung des Wohnbauflächenbedarfes Berücksichtigung finden. Als Planungsgrundlage wird für den Flächennutzungsplan die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose wie im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) verwendet. Eine Deckungsgleichheit der Prognoseannahmen ist somit gewährleistet.

arbeitsplatzbezogene Migration

Gemäß der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose wird die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter bis zum Jahr 2030 in der Verbandsgemeinde um 9,1 Prozentpunkte zurückgehen.

	Verbands-gemeinde	Eils-leben	Harbke	Hötens-leben	Sommers-dorf	Ummen-dorf	Völpke	Wefens-leben
Jahr 2015	64,2%	63,7%	69,6%	63,7%	62,8%	63,3%	62,1%	64,7%
Jahr 2030	55,1%	55,0%	62,3%	53,6%	53,9%	53,9%	51,7%	55,7%
Rückgang	9,1%	8,7%	7,3%	10,1%	8,9%	9,4%	10,4%	9,0%

Tabelle 8 Anteil der Personen im arbeitsfähigen Alter (19-67 Jahre) an der Gesamtbevölkerung

Alle Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller verfügen über einen erheblichen Auspendlerüberschuss, der Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter führt daher zunächst zu einer Minderung des Auspendlerüberschusses. Ein erheblicher arbeitsplatzbezogener Zuzug wäre nur dann zu erwarten, wenn sich neue Betriebe in erheblichem Umfang ansiedeln oder bestehende Betriebe ihren Arbeitskräftebestand deutlich erhöhen würden. Dies ist derzeit nicht absehbar.

Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Verbandsgemeinde Obere Aller

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2014 wurde den Belangen der Asylbegehrenden und der Flüchtlinge besonderes Gewicht eingeräumt. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.13 BauGB sind ihre Belange dezidiert bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Weitere Regelungen zur Vereinfachung von Planverfahren beispielsweise zum befristeten Verzicht auf diese wurden in § 246 BauGB in einer weiteren Novelle im Jahre 2015 aufgenommen. Dem Flächennutzungsplan kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu. Auf die Einwohnerentwicklung wird der Umfang der Aufnahme von Asylsuchenden mit dauerhaftem Bleiberecht in Deutschland insgesamt wesentliche Auswirkungen haben. Zu unterscheiden ist zwischen der Aufnahme während des

Asylverfahrens und dem aus der Gewährung von Asyl resultierenden Bedarf. Die aus der Gewährung von Asyl resultierende Zunahme der Einwohner ist in der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose berücksichtigt worden. Für die Aufnahme von Asylbegehrenden während des Antragsverfahrens besteht in Harbke im Ortsteil Autobahn das Asylbewerberheim des Landkreises Börde mit 300 Plätzen. Derzeit ist die Einrichtung nur teilweise ausgelastet. Erweiterungen sind am Standort nicht vorgesehen, sind jedoch möglich.
Entscheidend für die zukünftige Einwohnerentwicklung ist es, ob es gelingt, die Flüchtlinge mit anerkanntem Bleiberecht an die Verbandsgemeinde zu binden. Aufgrund der Erfahrungen der Behörden und der geäußerten Ziele der Asylbegehrenden ist davon auszugehen, dass sich diese auf größere Städte und Ballungszentren orientieren. Die Kapazitäten der Aufnahme für anerkannte Flüchtlinge in den Ballungszentren sind jedoch weitgehend erschöpft, so dass die Verbandsgemeinde damit rechnen muss, dass sich ein Teil der Flüchtlinge auch dauerhaft in der Verbandsgemeinde ansiedeln wird. Der Umfang der zu gewinnenden dauerhaften Ansiedlungen ist derzeit nicht sachgerecht zu beziffern. Für die Gemeinden wird hieraus keine zusätzliche Erhöhung der Einwohnerzahl in Ansatz gebracht.

Für die Ortsteile stellt sich die Einwohnerprognose wie folgt dar:

Einwohner	Jahr 2017	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Gemeinde Eilsleben	3843	3753	3621	3427
Eilsleben	2216	2164	2088	1976
Ortsteil Drackenstedt	372	363	351	332
Ortsteil Druxberge	390	381	367	348
Ortsteil Gehringsdorf	86	84	81	77
Ortsteil Ovelgünne	192	188	181	171
Ortsteil Siegersleben	163	159	154	145
Ortsteil Wormsdorf	424	414	400	378
Gemeinde Harbke	1796	1753	1661	1580
Harbke	1458	1423	1348	1283
Ortsteil Autobahn	338	330	313	297
Gemeinde Hötensleben	3606	3563	3419	3264
Hötensleben	1938	1915	1837	1754
Ortsteil Barneberg	593	586	562	537
Ortsteil Caroline	31	31	29	28
Ortsteil Kauzleben	27	27	26	24
Ortsteil Neubau	50	49	47	45
Ortsteil Ohrsleben	302	298	286	273
Ortsteil Wackersleben	665	657	630	602
Gemeinde Sommersdorf	1386	1380	1329	1265
Sommersdorf	433	431	415	395
Ortsteil Marienborn	456	454	437	416
Ortsteil Sommerschenburg	497	495	477	454
Gemeinde Ummendorf	962	960	904	856
Ummendorf	929	927	873	836
Ortsteil Neu Ummendorf	33	33	31	30
Gemeinde Völpke	1316	1296	1235	1204
Völpke	976	961	916	892
Ortsteil Badeleben	340	335	319	311

Einwohner	Jahr 2017	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Gemeinde Wefensleben	1768	1768	1737	1650
Wefensleben	1476	1476	1450	1377
Ortsteil Belsdorf	292	292	287	273
∑ Verbandsgemeinde	**14677**	**14523**	**13906**	**13246**

Tabelle 9 Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030 nach Gemeinden und Ortsteilen

Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen.
Die Entwicklung der Wanderungen ist deutlich flexibler und hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab. Die Verbandsgemeinde Obere Aller geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Die gewerbliche Entwicklung in der Region setzt sich auch im Prognosezeitraum im bisherigen Umfang fort.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden.
- Chancen für eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes bestehen an den Standorten Eilsleben, Harbke, Hötensleben und Marienborn.

Bisher wirkte sich die Entwicklung der Arbeitsplätze in der gesamten Region vor allem durch eine Senkung der Arbeitslosenquote aus. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Die Arbeitslosigkeit im Landkreis Börde liegt aktuell bei 5,5%, dem niedrigsten Stand seit 1991. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Lehrlingsmangel, der sich im Prognosezeitraum weiter verschärfen wird. Zukünftig ist es von besonderer Bedeutung qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte durch Zuzug zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung der Region bereitzustellen. Dies erfordert die Schaffung von Rahmenbedingungen durch Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauentwicklungsflächen, um die Potenziale an die Region zu binden.

Der Verbandsgemeinde Obere Aller kommt eine Bedeutung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in unmittelbarer Nähe ausgedehnter Erholungsbereiche zu. Für den Raum im Norden des Verbandsgemeindegebietes am Rand des Lappwalds ist eine auf die Stärkung der Eigenentwicklung des ländlichen Raumes orientierte Entwicklung als wesentliches Potential zu erkennen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gerade in den ländlichen Ortschaften die Haltekräfte am Ort durch die Eigentumsbindung deutlich stärker ausgeprägt sind als erwartet. Es ist daher besonders wichtig, zukünftigen Haushaltsgründern bedarfsgerecht Wohnraum bzw. Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Nur dann können die Ausgründungen aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Verbandsgemeinde Obere Aller

Haushalte	Bestand 2017	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030	maximale Anzahl Haushalte	zusätz-liche Haushalte
Gemeinde Eilsleben	1771	1779	1801	1794	1801	30
Eilsleben	1021	1034	1048	1044	1048	27
Ortsteil Drackenstedt	171	170	172	171	172	1
Ortsteil Druxberge	180	179	181	180	181	1
Ortsteil Gehringsdorf	40	40	40	40	40	0
Ortsteil Ovelgünne	88	87	88	88	88	0
Ortsteil Siegersleben	75	75	76	76	76	1
Ortsteil Wormsdorf	195	194	196	195	196	1
Gemeinde Harbke	809	820	863	827	863	54
Harbke	657	668	711	675	711	54
Ortsteil Autobahn	152	152	152	152	152	0
Gemeinde Hötensleben	1693	1712	1718	1709	1718	25
Hötensleben	910	922	928	922	928	14
Ortsteil Barneberg	278	280	280	279	280	2
Ortsteil Caroline	15	15	15	15	15	0
Ortsteil Kauzleben	13	14	14	13	14	1
Ortsteil Neubau	23	24	24	23	24	1
Ortsteil Ohrsleben	142	143	143	143	143	1
Ortsteil Wackersleben	312	314	314	314	314	2
Gemeinde Sommersdorf	633	648	658	662	662	31
Sommersdorf	197	202	206	206	206	9
Ortsteil Marienborn	208	213	216	218	218	10
Ortsteil Sommerschen-burg	226	232	236	238	238	12
Gemeinde Ummendorf	404	423	431	438	438	34
Ummendorf	390	408	415	421	421	31
Ortsteil Neu Ummendorf	14	15	16	17	17	3
Gemeinde Völpke	618	632	624	630	632	14
Völpke	455	466	460	465	466	11
Ortsteil Badeleben	163	166	164	165	166	3
Gemeinde Wefensleben	830	837	860	863	863	33
Wefensleben	695	701	720	722	722	27
Ortsteil Belsdorf	135	136	140	141	141	6
∑ Verbandsgemeinde	**6758**	**6851**	**6956**	**6933**	**6956**	**198**

Tabelle 10 Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2030 nach Gemeinden und Ortsteilen

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 des Bundes aus dem Jahr 2010 /16/ verwendet. In der Tendenzvariante wird eine Abnahme der Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt von 2,03 auf 1,84 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2030 im Landesdurchschnitt prognostiziert. Die Verbandsgemeinde Obere Aller liegt mit 2,17 Einwohnern je belegter Wohnung deutlich über dem Landesdurchschnitt. Dies entspricht aufgrund der ländlichen Prägung des Gebietes den Erwartungen.
Konkrete Prognosen für eine differenzierte Betrachtung ländlicher Räume gegenüber Verdichtungsräumen liegen derzeit nicht vor, jedoch wird gemäß der allgemeinen Tendenz der Haushaltsprognose zukünftig im ländlichen Raum eine deutlich geringere Haushaltsgröße und eine stärkere Anpassung an den Landesdurchschnitt erwartet. Ursache hierfür ist die Haushaltsgründungsphase durch die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990. Auch im ländlichen Raum sind 1990 die Geburtenraten eingebrochen. Weiterhin wirkt sich hier auch der zunehmende Anteil älterer Menschen aus, die in Haushalten geringerer Größe leben.
Derzeit liegt die Haushaltsgröße in der Verbandsgemeinde um 0,14 Einwohner pro Haushalt über dem Landesdurchschnitt. Für die Entwicklung bis zum Jahr 2030 sind nur Annahmen möglich, die von einer Halbierung der Differenz auf 0,7 Einwohner pro Haushalt zum Landesdurchschnitt ausgehen. Die Haushaltsgröße liegt dann mit 1,91 Einwohnern pro Haushalt immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohnern je Haushalt.
Die Anzahl der Haushalte in der Verbandsgemeinde Obere Aller steigt damit trotz Rückgang der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 an. Danach ist ein leichter Rückgang der Anzahl der Haushalte zu erwarten.

3.3. Wohnbauflächen

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

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

entwickeln.

3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand

Der Wohnungsbestand wurde im Rahmen des Zensus 2011 erhoben /16/ und zum 31.12.2016 anhand der Baufertigstellungen und der Abgänge in der Datenbank des Statistischen Landesamtes fortgeschrieben. Gemäß dem Zensus 2011 sind in der Verbandsgemeinde Obere Aller am Stichtag 09.05.2011 – 6.773 Wohnungen vorhanden, die Anzahl erhöhte sich bis zum 31.12.2014 auf 6.837 Wohnungen.

	Ver-bandsge-meinde	Eilsleben	Harbke	Hötens-leben	Sommers-dorf	Ummen-dorf	Völpke	Wefens-leben
Bestand an Wohnungen 09.05.2011	8284	2037	878	2053	767	451	847	1251
Wohnungen bewohnt 09.05.2011	7289	1864	782	1839	703	436	705	960
Eigentums-wohnungen und -häuser 09.05.2011	3953	1084	321	1013	478	302	343	412
Miet-wohnungen 09.05.2011	3315	771	458	823	222	134	359	548
Fort-schreibung Wohnungen 31.12.2017	8284	2054	897	2043	770	469	825	1226
Wohnungen bewohnt 31.12.2017	7335	1903	808	1832	712	448	690	942
Eigentums-quote	47,7%	53,2%	36,6%	49,3%	62,6%	67,0%	40,5%	32,9%

Tabelle 11 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quelle /16/)

Die Eigentumsquote liegt insgesamt mit 47,7% deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Börde mit 56,9%. Dies ist auf den großen Umfang von Geschosswohnungsbau, der während der DDR-Zeit in den Gemeinden Harbke, Völpke und Wefensleben errichtet wurde, zurückzuführen. Die Wohnflächenauswertung pro Einwohner des Zensus liegt noch nicht vor. Aufgrund des hohen Anteils von Geschosswohnungsbauten in Harbke, Völpke und Wefensleben ist für diese Gemeinden von deutlich unterdurchschnittlichen Wohnungsgrößen auszugehen.

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand wurde im Rahmen des Zensus 2011 /18/ mit 995 Wohnungen ermittelt. Er sank bis 2016 auf 949 Wohnungen. Der Wohnungsleerstand ist mit 11,45% im Landesvergleich (9,5%) und Kreisvergleich (8,0%) relativ hoch.

	Verbandsgemeinde gesamt	Eilsleben	Harbke	Hötensleben	Sommersdorf	Ummen-dorf	Völpke	Wefens-leben
Leerstand Wohnungen Zensus Stand 09.05.2011	995	173	96	214	64	15	142	291
Leerstand Wohnungen Fortschreibung Stand 31.12.2017	949	151	89	211	58	21	135	284
Fluktuationsreserve in Mehrfamilienhäusern 5% der Mietwohnungen	166	39	23	41	11	7	18	27
Fluktuationsreserve in Einfamilienhäusern 2% der Einfamilienhäuser	80	22	7	20	10	6	7	8
verbleibender dauerhafter Leerstand	703	90	59	150	37	8	110	249
Abzug Leerstand in Wohnblöcken (siehe Erläuterungen)	403	38	52	45	25	0	62	181
dauerhafter substanzbedingter Leerstand	300	52	7	105	12	8	48	68

Tabelle 12 Wohnungsleerstand

Einen Schwerpunkt des Wohnungsleerstandes bilden die Geschosswohnungsbauten. In Wefensleben wurden bereits mehrere Wohnblöcke (nach 2011ein Wohnblock mit 30 Wohnungen) abgebrochen. Trotzdem ist der Leerstand im Geschosswohnungsbau insbesondere in den Gemeinden Eilsleben, Hötensleben, Sommersdorf, Völpke und Wefensleben erheblich. Ein weiterer Abbruch ist in Wefensleben erforderlich. In Eilsleben konzentriert sich der Leerstand auf die oberen Geschosse der Wohnblöcke der Wohnungsgenossenschaft. In Harbke stehen viele Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten in Harbke Autobahn leer. Im Ort selbst ist kein dauerhafter Leerstand zu verzeichnen. In Hötensleben konzentriert sich der Leerstand auf den Wohnblock am Üplinger Weg in Barneberg, am Neubauweg in Ohrsleben und an der Friedensstraße in Wackersleben. In Hötensleben selbst stehen wenige Wohnungen leer. In Sommersdorf besteht Wohnungsleerstand in den Wohnblöcken an der Philipp-Müller-Straße und in Marienborn an der Friedensstraße. In Völpke konzentriert sich der Leerstand auf die Wohnböcke an der Straße des Aufbaus und der Straße des Bergmanns, in Wefensleben auf das Neubaugebiet Lindenallee, Bahnhofstraße, Thomas-Mann-Straße, Heinrich-Heine-Straße. Die völlig leerstehenden Wohnblöcke sind unter den bisherigen Nachfragebedingungen nicht mehr vermietbar, auch für die leerstehenden Wohnungen in den noch überwiegend bewohnten Wohnblöcken besteht kaum eine Nachfrage. Bei den insgesamt 403 in Geschosswohnungsbauten leerstehenden Wohnungen handelt es sich um einen strukturellen Leerstand.

Die darüber hinaus 300 dauerhaft leerstehenden Wohnungen umfassen überwiegend einen substanzbedingten Leerstand, der sich zum großen Teil auf die kleineren Orte konzentriert. Die Bestandserhebung hat ergeben, dass ein Schwerpunkt des Leerstandes ehemalige Altenteilerwohnungen oder Einliegerwohnungen in den Bauernhöfen darstellen, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, da die Eigentümer die Wohnungen nicht an Familienfremde vermieten wollen. Einen weiteren Schwerpunkt bilden große Hofanlagen, deren Hauptgebäude in der Regel zur Nutzung für eine Familie allein zu groß ist. Hinderungsgrund für die Nachnutzung dieser Höfe ist oft der bestehende Denkmalschutz für die baulichen Anlagen, der einen Abriss und eine Neubebauung nicht ermöglicht. Aufgrund der erhöhten Baukosten bei der Sanierung von Baudenkmalen und den aus dem Denkmalschutz resultierenden Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit und der Grundrissanordnung, ist die Sanierung der Baudenkmale trotz

steuerlicher Förderung nicht attraktiv, zumal im ländlichen Bereich die Einkommen nicht so hoch sind, dass die steuerliche Förderung die Nachteile aufwiegen würde. In den kleineren Orten sind die Grundstückspreise oft so niedrig, dass sich ein Abbruch der Gebäude nicht lohnt. Häufig liegen die Abbruchkosten deutlich über dem Grundstückswert. Diese sogenannten "Schrottimmobilien" können nur bei Gewährung von Fördermitteln beseitigt werden.
Der Umfang der tatsächlich dem Grundstücksmarkt wieder zuzuführenden Baugrundstücke aus dem substanzbedingten Gebäudeleerstand ist eher gering, die Grundstückszuschnitte gestatten häufig nicht eine Bebauung mit dem nachgefragten Haustyp des Einfamilienhauses. Aus dem substanzbedingten Leerstand lassen sich daher nach den Erfahrungen der letzten Jahre allenfalls 10% bis 20% der leerstehenden Wohnungen wieder reaktivieren oder nach Substanzbeseitigung als Einfamilienhausgrundstücke nachnutzen. Dies wären 34 bis 68 Wohnungen in der gesamten Verbandsgemeinde. Es wurde auf einen Zwischenwert von 15% interpoliert. Dies entspricht 51 Wohnungen.

Wohnbauflächen im Bestand

Als Wohnbauflächen im Bestand wurden im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die entweder als Wohngebiete in Bebauungsplänen festgesetzt wurden oder überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt werden und auf denen eine stärkere Nutzungsmischung, als sie zum Beispiel in besonderen Wohngebieten noch zulässig wäre, nicht angestrebt wird.
Folgende Bebauungspläne mit Wohnbauflächen oder Bauflächen mit Wohnungsanteil (Mischgebiete / Dorfgebiete) sind in der Verbandsgemeinde Obere Aller rechtsverbindlich:

Gemeinde	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Eilsleben	Hinter der Schmiede	1992	allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet
Eilsleben	Hinter der Schmiede II in der Fassung der 2.Änderung	1995	allgemeines Wohngebiet
Eilsleben	Hinter der Schmiede Teilbereich I Neufassung	2016	allgemeines Wohngebiet
Eilsleben	Siegerslebener Straße	2008	Mischgebiet
Eilsleben	Wormsdorf Eilslebener Straße / Eggenstedter Straße	2007	Mischgebiet
Eilsleben	Wormsdorf Straße des Friedens	2006	Mischgebiet
Harbke	Morslebener Straße	2003	Mischgebiet
Harbke	Morslebener Straße I	2018	Mischgebiet
Harbke	Lustgartenbreite in der Fassung der 3.Änderung	1996	allgemeines Wohngebiet
Hötensleben	Barneberg Gartenstraße	2002	allgemeines Wohngebiet
Hötensleben	Offleber Straße Nord in der Fassung der 1.Änderung	2001	allgemeines Wohngebiet
Hötensleben	Offleber Straße	1996	allgemeines Wohngebiet
Hötensleben	Krüger - Seniorenzentrum	2011	allgemeines Wohngebiet
Hötensleben	Hinter dem Amt – Alte Gärtnerei	2004	Dorfgebiet
Hötensleben	Hinter dem Grenzdenkmal in der Fassung der 1.Änderung	2003	Dorfgebiet
Hötensleben	Im Winkel	2018	allgemeines Wohngebiet

Gemeinde	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Sommersdorf	Kleiberg (vorhabenbezogener Bebauungsplan)	1998	allgemeines Wohngebiet
Sommersdorf	Sommerschenburg Magdeburger Siedlung I	2018	allgemeines Wohngebiet
Sommersdorf	Sommerschenburg Gneisenaustraße I	2018	allgemeines Wohngebiet
Sommersdorf	Marienborn Wiedebuschbreite	1993	allgemeines Wohngebiet
Ummendorf	Nr.01 Vordere Bögebreite in der Fassung der 3.Änderung	1995	allgemeines Wohngebiet
Ummendorf	Thiemühle (vorhabenbezogener Bebauungsplan)	2001	Dorfgebiet
Ummendorf	Kruggarten	2007	allgemeines Wohngebiet
Völpke	Sommersdorfer Straße	2001	allgemeines Wohngebiet
Völpke	Badeleben Hauptstraße	2006	Dorfgebiet
Wefensleben	Am Bierweg	1993	reines Wohngebiet
Wefensleben	Nr.03 An der Gärtnerei	1996	allgemeines Wohngebiet
Wefensleben	Nr.04 Lindenstraße	1998	allgemeines Wohngebiet
Wefensleben	Nr.05 Bördehof	1998	Dorfgebiet
Wefensleben	Nr.06 Am Beek	2000	allgemeines Wohngebiet
Wefensleben	Nr.07 Auf dem Thie	2001	allgemeines Wohngebiet

Tabelle 13 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete seit 1990

Ergänzungssatzungen wurden aufgestellt in:

- Eilsleben
  - OT Drackenstedt "Am Anger"
  - OT Drackenstedt "Hinter den Gärten"
  - OT Wormsdorf "Stangenberg"
- Harbke
  - Flur 1 Flurstücke 47/230 teilweise und 370/95 teilweise
- Hötensleben
  - OT Barneberg "Lange Straße / Auslebener Weg"
  - "Mühlenweg"
  - OT Ohrsleben "Ohrsleben"
  - OT Wackersleben "Neuer Weg"
- Wefensleben
  - "Siedlung I"
  - OT Belsdorf "Alleringerslebener Straße"
  - OT Belsdorf "Hinterdorf"

Die Satzungsgebiete sind als Innenbereich einzustufen und im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

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

- Eilsleben Ortsteil Drackenstedt
  - Im Winkel
  - Hinter dem Hagen
  - Hinter den Gärten
  - Am Anger
- Eilsleben Ortsteil Druxberge
  - Siedlung
  - An der Mühle

• Eilsleben Ortsteil Gehringsdorf	- Zum Hohen Holz / An der Birkenbreite
• Eilsleben	- Bereich Heimstättenstraße, Bergstraße, Kleine Bergstraße bis zur Ovelgünner Straße im Norden - Neue Reihe Südseite - Westendstraße / Wefenslebener Berg - Südstraße / Gartenstraße / Wiesenstraße
• Harbke	- Morslebener Straße - Parkstraße / Straße der Einheit / Straße des Aufbaus - Sommersdorfer Straße / Schulackerstraße / Südstraße - südliche Halberstädter Straße / Am Sportplatz / südlich Thymiansberg / Allackerstraße - westliche Neue Reihe / Feldweg - östlich Goethestraße / Mühlenstraße
• Hötensleben	- Kapellenweg / Gneisenaustraße / Gartenstraße / nördliche Nordstraße - Mühlenweg - Barneberger Straße / Friedhofstraße / Lerchenweg / Heimstättenstraße / Hospitalstraße / Teichstraße - Salzweg
• Hötensleben Ortsteil Barneberg	- Hötensleber Straße Nordseite - Gartenstraße - Üplinger Weg
• Hötensleben Ortsteil Kauzleben	- gesamte Ortslage
• Hötensleben Ortsteil Neubau	- nördlicher Ortsteil
• Hötensleben Ortsteil Ohrsleben	- Neubauweg / Nordgarten / Aufbaustraße - mittlere Bergstraße
• Hötensleben Ortsteil Wackersleben	- Neustadt - östliche Friedensstraße / östliche Kauzleber Straße / Hamerslebener Straße / nördlich Neuer Weg
• Sommersdorf	- Kleiberg - Obere Bergstraße - Philipp-Müller-Straße - westlich Harbker Weg
• Sommersdorf Ortsteil Marienborn	- Friedensstraße / Wiesenweg / Steinweg - Ziegenberg / Am alten Friedhof - Fleischerberg / Birkenweg / Schmiedebreite
• Sommersdorf Ortsteil Sommerschenburg	- gesamte Ortslage mit Ausnahme des Schlossbereiches und angrenzenden Flächen an der Badelebener Straße
• Ummendorf	- Heimstättenstraße / Freiheitsstraße / Gartenstraße / Bögestraße / Vordere Bögebreite - westlich Wefenslebener Straße / Kirschweg
• Völpke	- Straße des Aufbaus / Straße des Bergmanns / Am Wasserwerk / Bergmannssiedlung - östliche Friedensstraße

	- Rudolf-Breitscheid-Straße / Am Hasenberg / südliche Barneberger Straße
• Völpke Ortsteil Badeleben	- Butterberg - Mühlenberg - Sommerschenburger Straße
• Wefensleben	- gesamtes Baugebiet Lindenallee / Bahnhofstraße / Thomas-Mann-Straße - Kolonie I und II - Siedlung / Kükenkorb / Schwarzer Weg - Lindenstraße Nordseite - Alleringersleber Straße zwischen Belsdorf und der Einmündung der Lindenstraße / Graube
• Wefensleben Ortsteil Belsdorf	- Hinterdorf - Ergänzungssatzung an der Alleringersleber Straße

Die vorstehenden Flächen wurden aufgrund der deutlich überwiegenden Prägung durch Wohnnutzung als Wohnbauflächen eingestuft und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Differenzierung in Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen im Bestand wurde nur für die Ortsteile vorgenommen, in denen zusammenhängende Siedlungsbereiche mit eigener Prägung vorhanden sind. Bei weitgehend einheitlicher Prägung wurden die ganzen Ortsteile in der Regel als gemischte Baufläche oder in Kauzleben als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche

Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1- und 2- Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica /17/ wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an. Der demografische Wandel, insbesondere die deutliche Zunahme der Altersgruppe der über 65-jährigen von 23,6% auf 31,3% im Jahr 2030, wird damit zu einer deutlichen Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner führen. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.
Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m²/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m²/Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden jedoch nicht festgestellt. Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Diesem Prozess entgegenzuwirken ist nur beschränkt möglich, da hierdurch Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsschichten zu erwarten wären. Weiterhin trägt die Bindung an

die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.
Die vorstehend dargelegten Sachverhalte unterstützen die Prognose zur deutlichen Verringerung der Haushaltsgröße bis 2030. Sie belegen jedoch auch, dass hieraus keine gesteigerte Nachfrage nach Kleinwohnungen zu erwarten ist, sondern die nachgefragten Wohnungsgrößen sich trotz Verringerung der Haushaltsgröße nicht wesentlich verändern werden.
Die Tendenz zu einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner resultiert auch aus einer Entwicklung, die in vielen Orten mit Einfamilienhausgebieten, die nach 1990 errichtet wurden, erkennbar ist. Mit der Erstbesiedelung ziehen in die Einfamilienhausgebiete in der Regel Familien mit Kindern ein, deren Kinder später eigene Familien gründen. Zurück bleiben die Elternpaare. Die Einwohnerdichte sinkt hierdurch bei diesen Einfamilienhausgebieten regelmäßig ca. 10 bis 25 Jahre nach dem Erstbezug deutlich, die Wohnfläche pro Einwohner steigt beträchtlich an. Um die Kinder bei der Gründung neuer Familien am Ort zu halten, sind Angebote für neue Wohnungen erforderlich, da aufgrund relativ einheitlicher Altersstrukturen nicht in gleichem Umfang durch Sterbefälle Wohnungen frei werden. Aufgrund günstiger Rahmenbedingungen für die Baufinanzierung konzentriert sich die Nachfrage jüngerer Bevölkerungsgruppen im ländlichen Raum überwiegend auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Ziel der Verbandsgemeinde Obere Aller ist es, junge Familien, die sich aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen.

Als ein Weg zur Minderung des Wohnflächenzuwachses werden derzeit barrierefreie Seniorenwohnungen in vielen Gemeinden errichtet. Sie sollen einen Anreiz für ältere Bürger darstellen, zu große und nicht barrierefreie Wohnungen zu Gunsten der altersgerechten Wohnungen aufzugeben. In Eilsleben, Harbke und Hötensleben sind seniorengerechte Wohnanlagen vorhanden. Der Anteil der Senioren, die in Seniorenwohnanlagen und vergleichbaren Einrichtungen des betreuten Wohnens leben, ist mit insgesamt 7% jedoch sehr gering. In Auswertung der Umzüge in Seniorenwohnanlagen muss festgestellt werden, dass die deutlich überwiegende Anzahl von Senioren aus Mehrfamilienhäusern in diese Wohnanlagen zieht und somit überwiegend nicht die derzeit nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses frei wird. Hier ist in der Regel die Eigentumsbindung stärker ausgeprägt als der Wunsch nach einem barrierefreien Wohnen.

Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

Die derzeit angebotenen Wohnformen entsprechen zukünftig nicht der Nachfrage nach Wohnraum im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Zu diesem Ergebnis kommt die empirica Prognose für langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt. /20/

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

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

Tabelle 14 Bedarfsentwicklung bezüglich der Wohnformen (Quelle:/18/)

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass einem Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosezeitraum gegenüber steht. Dies ist derzeit bereits am Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau festzustellen. Im Geschosswohnungsbau stehen in fast allen Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller Wohnungen leer.

Dieser strukturelle Wohnungsbedarf ist in den Gemeinden in deutlich größerem Umfang zu erwarten, die bisher eine geringe Eigentumsquote aufweisen wie Harbke (36,6%), Völpke (40,5%) und Wefensleben (32,9%), gegenüber den Gemeinden mit einer hohen Eigentumsquote wie in Sommersdorf (62,6%) oder Ummendorf (67%).
Ein Weg zur Ermittlung des strukturellen Wohnungsbedarfs ist die Auswertung der Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum von 2010 bis 2016, einem Zeitraum in dem die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Obere Aller sich von 15.277 Einwohner auf 14.850 Einwohner reduziert hat. Der in diesem Zeitraum ermittelte Bedarf resultiert daher nicht aus einer Zuwanderung, sondern allein aus der demografischen Eigenentwicklung.

Folgender Wohnungsneubau war im Einfamilienhausbau zu verzeichnen:

Jahr	Verbandsgemeinde gesamt	Eilsleben	Harbke	Hötensleben	Sommersdorf	Ummendorf	Völpke	Wefensleben
2011	17	3	0	3	3	4	0	4
2012	23	13	2	3	1	1	2	1
2013	18	5	3	5	3	0	1	1
2014	15	3	1	5	0	5	0	1
2015	17	4	4	4	0	0	1	5
2016	20	10	1	4	1	1	1	2
2017	39	11	8	9	4	1	4	2
Ø pro Jahr	ca. 22	ca. 7	ca. 3	ca. 5	ca. 2	ca. 2	ca. 1	ca. 2

Tabelle 15: Neubau von Einfamilienhäusern
(Quelle: Zuarbeit des Statistischen Landesamtes, Jahr 2017 eigene Erhebungen)

Der jährliche Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Verbandsgemeinde Obere Aller lag im Zeitraum von 2011 bis 2017 bei ca. 22 Bauplätzen pro Jahr. Dies summiert sich auf 286 Bauplätze bis zum Jahr 2030. Für Gemeinden, in denen eine durchschnittliche Eigentumsstruktur vorhanden ist (Eilsleben 53,2% / Hötensleben 49,3%) bietet diese Prognose eine geeignete Orientierung für den Zeitraum bis 2030.

Die aktuellen Wohnungsmarktprognosen des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 /19/ gehen ebenfalls von deutlichen Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage nach den Wohnformen aus. Für die Jahre 2018 bis 2020 wurde für den Landkreis Börde ein jährlicher Bedarf von 20 bis 30 Einfamilienhäusern pro 10.000 Einwohnern als struktureller Wohnungsbedarf ermittelt.
Dieser wäre für die Gemeinden mit hoher Eigentumsquote (Sommersdorf, Ummendorf) eher mit 20 Einfamilienhäusern je 10.000 Einwohner, für die Gemeinden mit durchschnittlicher Eigentumsquote (Eilsleben, Hötensleben) mit 25 Einfamilienhäusern je 10.000 Einwohner und für die Gemeinden mit einer geringen Eigentumsquote (Harbke, Völpke, Wefensleben) mit 30 Einfamilienhäusern je 10.000 Einwohner anzunehmen.
Ab 2020 wird durch die Wohnungsmarktprognose ein Absinken der jährlichen Nachfrage um 15,4% prognostiziert.
Wie bereits vorstehend angeführt, besteht ein besonders hoher Umfang an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten in den Gemeinden Harbke, Völpke und Wefensleben. Der strukturelle Wohnungsbedarf sollte sich für diese Orte an der Prognose des Bundes orientieren. Dies wären für Harbke mit 1.796 Einwohnern und Wefensleben mit 1.768 Einwohnern in den Jahren 2019 und 2020 jeweils 6 Bauplätze pro Jahr und ab 2021 jeweils 5 Bauplätze pro Jahr, für Völpke mit 1.316 Einwohnern 4 Bauplätze jeweils für 2019 und 2020 und 3 Bauplätzen in den Folgejahren.

3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Gemeinden

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030
   Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Verbandsgemeindegebiet zwar ein Einwohnerrückgang um 1.431 Einwohner bis zum Jahr 2030 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird sich jedoch voraussichtlich um ca. 221 Haushalte erhöhen, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich differenziert zwischen den Gemeinden. Während in Harbke und Ummendorf mit einem deutlichen Anwachsen der Anzahl der Haushalte zu rechnen ist, steigt die Anzahl der Haushalte in den anderen Gemeinden nur gering an.
2. struktureller Wohnungsbedarf
   Wie bereits unter Punkt 3.3.2. dargestellt, besteht ein struktureller Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf resultiert in allen Gemeinden zunächst aus dem Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser und dem Minderbedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Mit dieser Bedarfsänderung ist eine deutliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner verbunden.
   Da der hieraus entstehende Bedarf anhand absoluter Zahlen des Neubaus von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren ermittelt wurde, ist in ihm implizit auch die Haushaltsentwicklung Punkt 1. enthalten. Es ist daher jeweils der höhere Wert aus den Ergebnissen von Punkt 1. und 2. zu ermitteln und der Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030

	Verbandsgemeinde gesamt	Eilsleben	Harbke	Hötensleben	Sommersdorf	Ummendorf	Völpke	Wefensleben
1. Bedarf aus der Entwicklung der Haushalte	221	30	54	25	31	34	14	33
2011-2017 durchschnittliche Bautätigkeit / Jahr	22	7	3	5	2	2	1	2
2. daraus abzuleitender struktureller Bedarf im 12-Jahreszeitraum bis 2030	264	84	36	60	24	24	12	24
3. struktureller Sonderbedarf bei erhöhtem Bestand an Geschosswohnungsbau nach Prognose Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung	162	-	62	-	-	-	38	62
anzunehmender höherer Wert aus 1. und 2. oder 3.	371	84	62	60	31	34	38	62

Tabelle 16 Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Gemeinden

Der Rahmen, in dem sich der zukünftige Bedarf an Wohnbauplätzen bewegen wird, wie sich aus vorstehender Tabelle ergibt, bestimmt sich je Ort durch die Haushaltsentwicklung oder durch den strukturellen Bedarf. Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potenziale gewährleistet werden.

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

3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Obere Aller wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben. Flächen, die im Rahmen von Ergänzungssatzungen zum Innenbereich erklärt wurden, werden bei den innerörtlichen Flächenreserven berücksichtigt.

Wohnbauflächenreserven bestehen in folgenden Bebauungsplänen für Wohngebiete und Wohngebäude in Mischgebieten:

	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Flächen gesamt	davon Wohnungsbau	freie Baugrundstücke	davon erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Gemeinde Eilsleben							
Eilsleben	Hinter der Schmiede	0,42 ha	0,42 ha	2	2	0	0
Eilsleben	Hinter der Schmiede II	0,94 ha	0,80 ha	11	0	11	0
Gemeinde Harbke							
Harbke	Lustgartenbreite	1,68 ha	1,41 ha	20	0	0	20
Gemeinde Hötensleben							
Hötensleben	Offleber Straße Nord	5,23 ha	4,68 ha	50	0	0	50
Hötensleben	Hinter dem Grenzdenkmal	0,80 ha	0,40 ha	4	0	0	4
Hötensleben	Im Winkel	0,30 ha	0,20 ha	3	0	3	0
Barneberg	Gartenstraße	1,10 ha	0,80 ha	8	0	0	8
Gemeinde Ummendorf							
Ummendorf	Kruggarten	1,48 ha	1,27 ha	14	1	0	13
Ummendorf	Thiemühle	0,20 ha	0,10 ha	2	2	0	0
Gemeinde Völpke							
Völpke	Sommersdorfer Straße	0,24 ha	0,24 ha	4	4	0	0
Gemeinde Wefensleben							
Wefensleben	Am Bierweg	1,76 ha	1,50 ha	20	0	0	20
Wefensleben	Auf dem Thie	0,23 ha	0,23 ha	2	0	2	0

Tabelle 17 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

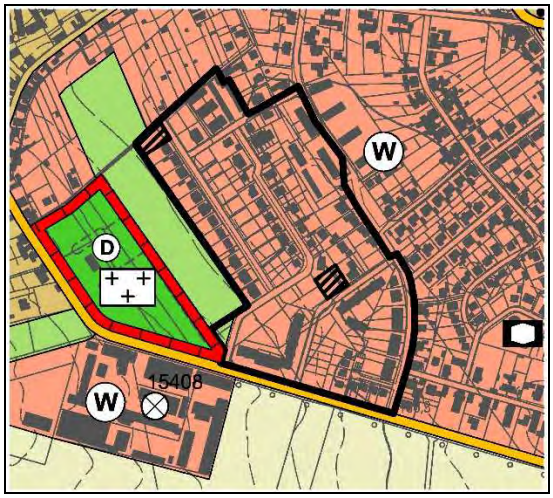
Die weiteren in Tabelle 13 aufgeführten Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete sind vollständig ausgelastet.

Baugebiete (durch Bebauungsplan gesichert)

Gemeinde Eilsleben

- Bebauungsplan Eilsleben "Hinter der Schmiede" einschließlich Teilbereich I Neufassung

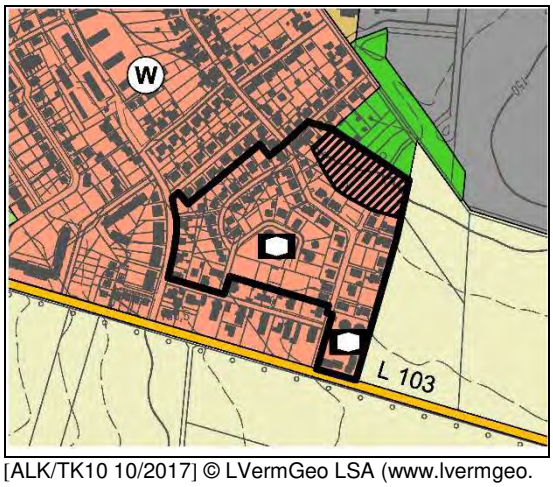
  - allgemeines und reines Wohngebiet
  - genehmigt am 26.10.1992, Teilbereich I Neufassung in Kraft getreten 03.08.2016
  - vollständig erschlossen
  - 2 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

- Bebauungsplan Eilsleben "Hinter der Schmiede II"

  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich in der Fassung der 2. Änderung bekanntmacht am 13.07.2007
  - teilerschlossen, unbebaute Flächen nicht erschlossen
  - 11 freie Baugrundstücke teilerschlossen (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



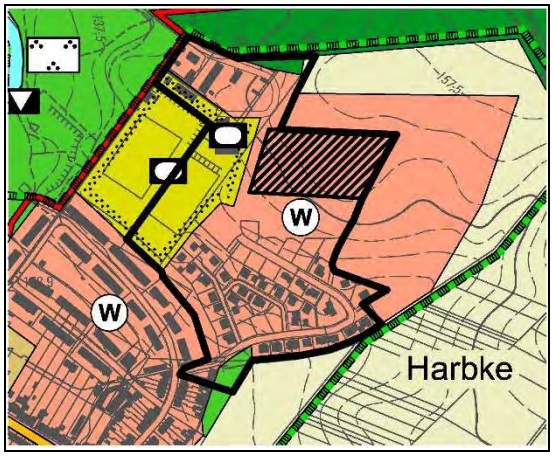
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Die Bebauungspläne Eilsleben "Siegerslebener Straße", Wormsdorf "Eilslebener Straße / Eggenstedter Straße" und Wormsdorf "Straße des Friedens" sind vollständig bebaut.

Gemeinde Harbke

- Bebauungsplan "Lustgartenbreite" Teilbereich

  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 09.12.1993, 1.Bauabschnitt des Gesamtplanes, verbindlich in der Fassung der 3. Änderung vom 03.07.2018
  - teilerschlossen
  - freie Flächen einschließlich Erschließungsanlagen 2,6 ha (derzeit in Erschließung), ca. 20 freie Baugrundstücke in Abhängigkeit der Größe der Baugrundstücke (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



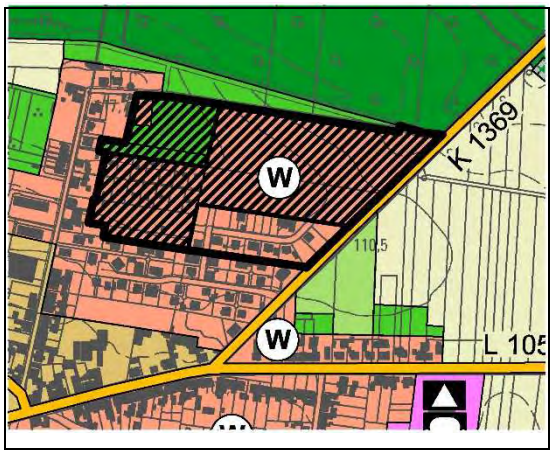
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Die Bebauungspläne Harbke Morslebener Straße und Morslebener Straße II sind vollständig bebaut.

Gemeinde Hötensleben

- Bebauungsplan Hötensleben "Offleber Straße Nord"

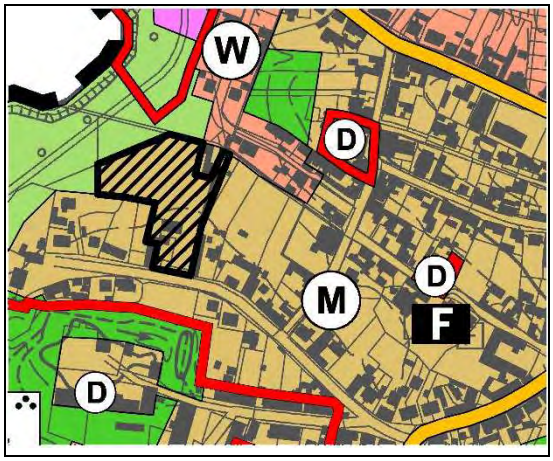
  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 29.11.2001, verbindlich in der Fassung der 1. Änderung vom 08.12.2006
  - teilerschlossen, teilbebaut
  - Gesamtfläche 5,23 Hektar
  - 50 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

- Bebauungsplan Hötensleben "Hinter dem Grenzdenkmal"

  - Dorfgebiet
  - rechtsverbindlich seit 29.04.2003, verbindlich in der Fassung der 1.Änderung vom 10.07.2008
  - nicht erschlossen, nicht bebaut
  - Gesamtfläche 0,8 Hektar (ca.8 Bauplätze – Anrechnung zu 50%)
  - 4 freie Baugrundstücke
    (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



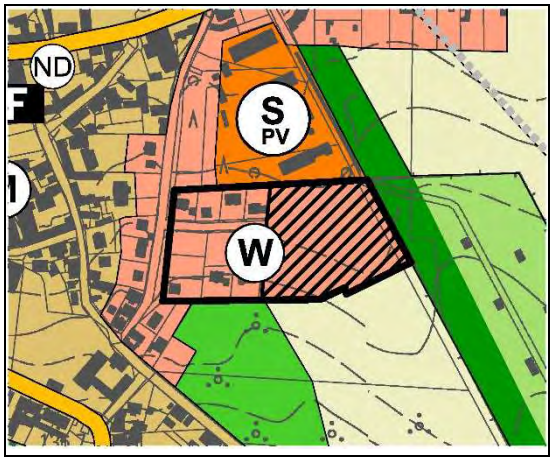
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

- Bebauungsplan Hötensleben "Im Winkel"

  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 19.03.2018
  - noch nicht bebaut
  - 3 freie Baugrundstücke

- Bebauungsplan Barneberg "Gartenstraße"

  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 27.03.2002
  - teilerschlossen, teilbebaut
  - 8 freie Baugrundstücke nicht erschlossen
    (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Die Bebauungspläne Hötensleben "Offleber Straße", "Krüger Seniorenzentrum" und "Hinter dem Amt / Alte Gärtnerei" sind vollständig bebaut.

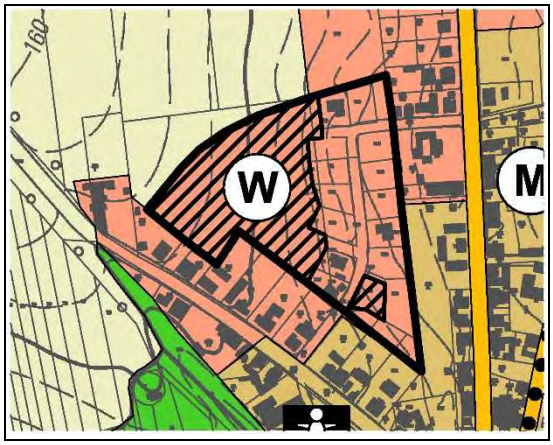
Gemeinde Sommersdorf

Die Bebauungspläne Marienborn "Wiesenweg", Sommersdorf "Kleiberg", Sommerschenburg "Magdeburger Siedlung I" und "Gneisenaustraße I" sind vollständig bebaut bzw. in Bebauung. Freie Bauplätze in Wohngebieten sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Gemeinde Ummendorf

- Bebauungsplan "Kruggarten"

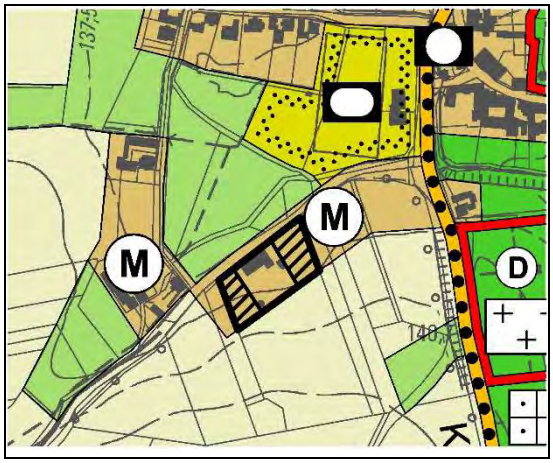
  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 20.02.2007
  - teilerschlossen (1 Bauplatz erschlossen, 13 Bauplätze teil-/ unerschlossen)
  - 14 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

- vorhabenbezogener Bebauungsplan "Thiemühle"

  - Dorfgebiet
  - rechtsverbindlich seit 04.07.2001
  - erschlossen
  - 2 freie Baugrundstücke, Anrechnung zu 50% 1 freies Baugrundstück (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



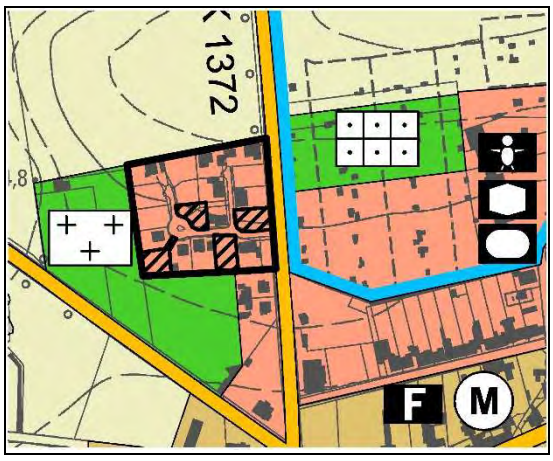
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Der Bebauungsplan Nr.01 "Vordere Bögenbreite" ist vollständig bebaut.

Gemeinde Völpke

- Bebauungsplan "Sommersdorfer Straße"

  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 12.01.2001
  - erschlossen
  - 4 freie Baugrundstücke
    (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



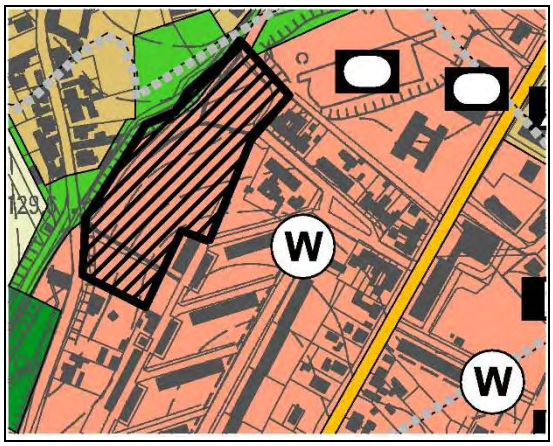
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Der Bebauungsplan Badeleben "Hauptstraße" ist vollständig bebaut.

Gemeinde Wefensleben

- Bebauungsplan "Am Bierweg"

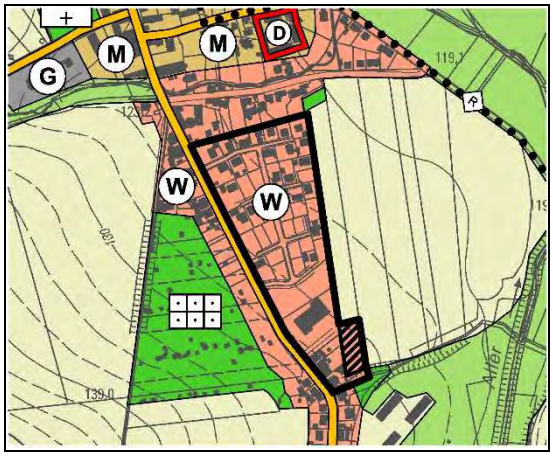
  - reines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 02.07.2004
  - nicht erschlossen, bisher nicht umgesetzt, Bereich ehemalige Kaligrube Bergsenkungsgebiet
  - 24 freie Baugrundstücke
    (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

- Bebauungsplan Nr.07 "Auf dem Thie"

  - allgemeines Wohngebiet
  - rechtsverbindlich seit 29.06.2011
  - 2 freie Baugrundstücke am Südostrand
    (freie Grundstücke diagonal schraffiert)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Die Bebauungspläne Nr.03 "An der Gärtnerei", Nr.04 "Lindenstraße", Nr.05 "Bördehof" und Nr.06 "Am Beek" sind vollständig bebaut.

innerörtliche Baulandreserven

Folgende innerörtlichen Baulandreserven an bisher bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen und im Bereich von Ergänzungssatzungen sind in den Gemeinden vorhanden:

- Gemeinde Eilsleben

  Ortsteil Eilsleben

- Bahnhofstraße östlich Nr.20	2 Bauplätze
- Wormsdorfer Straße Nr.6	1 Bauplatz
- Neue Reihe Nr.13	1 Bauplatz
- südlich Bergstraße im Gartenbereich Heimstättenstraße Nr.1	1 Bauplatz
- Bergstraße östlich Nr.17	1 Bauplatz
- Ovelgünner Straße zwischen Nr.11 und Nr.13	1 Bauplatz
- nördlich Mühlenberg (Ergänzungssatzung erforderlich)	6 Bauplätze
	13 Bauplätze
davon 4 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	11 Bauplätze

  Südlich der Siegerslebener Straße zwischen den Straßen Bauerweiden und An der Bärburg befinden sich zwei Höfe mit überwiegend ungenutzten baufälligen Gebäuden, die baulich für den Wohnungsbau nachgenutzt werden können. Der zwischenliegende Gartenbereich (Krügers Garten) sollte erhalten bleiben.

  Ortsteil Drackenstedt

- Hinter dem Hagen westlich Nr.1	1 Bauplatz
- Ergänzungssatzung Am Anger zwischen Nr.4A und Nr.5A	2 Bauplätze
- Ergänzungssatzung Hinter den Gärten zwischen Nr.6A und Nr.8	2 Bauplätze
- Hinter den Gärten zwischen Nr.2 und Nr.5 und östlich Nr.12	3 Bauplätze
- Große Straße zwischen Nr.2B und Nr.2C	1 Bauplatz
- Kleine Straße zwischen Nr.11 und Nr.17	2 Bauplätze
- Große Straße zwischen Nr.33 und Nr.36	1 Bauplatz
	12 Bauplätze
davon 4 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	10 Bauplätze

  Ortsteil Druxberge

- Hauptstraße westlich Nr.22 und westlich Schulstraße Nr.2 (Mischgebiet)	5 Bauplätze
- Abzweig von der Schulstraße zur Hauptstraße westlich Schulstraße Nr.4	2 Bauplätze
- westlich Molkereistraße Nr.3 und westlich Molkereistraße Nr.4	2 Bauplätze
- westlich Molkereistraße Nr.8A und zwischen Molkereistraße Nr.9A und Nr.11	3 Bauplätze
- westlich Hauptstraße Nr.2	1 Bauplatz
- westlich Siedlung	4 Bauplätze
- Krugberg / Neue Straße	2 Bauplätze
- Bergstraße zwischen Nr.3 und Nr.5	1 Bauplatz
	20 Bauplätze
davon 16 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	12 Bauplätze

  Ortsteil Gehringsdorf

- An der Birkenbreite westlich Nr.2 und Nr.3	3 Bauplätze
- Am Park östlich Nr.5	1 Bauplatz
- Zum Hohen Holz zwischen Nr.2 und Nr.9 und vor Zum Hohen Holz Nr.16	2 Bauplätze
	6 Bauplätze

Ortsteil Ovelgünne

- auf den Flächen der baufälligen Nebengebäude Hauptstraße Nr.1 (gegebenenfalls Ergänzungssatzung erforderlich)	2 Bauplätze
- zwischen Hauptstraße Nr.29 und Nr.33	1 Bauplatz
- nördlich Dreileber Weg und Dreileber Weg Nr.6	2 Bauplätze
	5 Bauplätze
davon 3 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	4 Bauplätze

Ortsteil Siegersleben

- Gartenstraße südlich Nr.11 und zwischen Nr.1 und Nr.4	3 Bauplätze
(Ergänzungssatzung erforderlich)	3 Bauplätze

Ortsteil Wormsdorf

- An der Wiese östlich Nr.7	1 Bauplatz
- Nachtigallenweg zwischen Nr.1 und Nr.2 und zwischen Nr.3 und Nr.5 sowie westlich Nr.3A	4 Bauplätze
- Zum Pfingstberg südlich Nr.36	1 Bauplatz
- Zum Spring zwischen Nr.1 und Nr.7	1 Bauplatz
- Eilslebener Straße östlich Nr.1A, zwischen Nr.8A und Nr.12 und nördlich Nr.11	3 Bauplätze
- In der Bucht zwischen Nr.10 und Nr.11	1 Bauplatz
- Stangenberg westlich Nr.3	1 Bauplatz
	12 Bauplätze
davon 12 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	6 Bauplätze

- Gemeinde Harbke

Ortsteil Harbke

- südlich Friedhofsweg Nr.3	1 Bauplatz
- zwischen Feldweg Nr.1D und Runstedter Straße Nr.21	1 Bauplatz
- zwischen Morslebener Straße Nr.6 und Nr.8A	1 Bauplätze
- zwischen Halberstädter Straße Nr.34A und Am Sportplatz Nr.4	1 Bauplatz
- zwischen Halberstädter Straße Nr.29 und Garagenhof	1 Bauplatz
	5 Bauplätze
davon 3 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	4 Bauplätze

- Gemeinde Hötensleben

Ortsteil Hötensleben

- Kirchstraße zwischen der katholischen Kirche und östlich Nr.6	1 Bauplatz
- Mühlenweg zwischen Nr.18A und Nr.19	1 Bauplatz
- Steinweg zwischen Nr.7 und Nr.8	
- Ohrslebener Straße zwischen Nr.12A und Nr.13 und zwischen zwischen Nr.13 und Nr.13A	2 Bauplätze
- Teichstraße westlich Lerchenweg Nr.1	1 Bauplatz
- Friedhofsstraße gegenüber Nr.14	2 Bauplätze
	7 Bauplätze
davon 3 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	6 Bauplätze

Ortsteil Barneberg

- Hötensleber Straße zwischen Nr.12 und Nr.13 und zwischen Nr.14 und Nr.15	2 Bauplätze
- Rudolf-Breitscheid-Straße östlich Nr.24A	2 Bauplätze
- Hamerslebener Straße zwischen Nr.9 und Nr.10	1 Bauplatz
- südlich Bruchstraße Nr.6	1 Bauplatz
	6 Bauplätze
davon 4 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	4 Bauplätze

Die Ortsteile Caroline, Kauzleben und Neubau bleiben außer Betrachtung, da hier kein Bauflächenbedarf besteht und die Kleinstandorte nicht wesentlich erweitert werden sollen.

Ortsteil Ohrsleben

- Nordgarten zwischen Nr.6 und Nr.6A	1 Bauplatz
- Aufbaustraße Südseite	2 Bauplätze
- Söllinger Straße östlich Nr.3	1 Bauplatz
- Nordgarten westlich Nr.2A	2 Bauplätze
- Ackerbogen zwischen Nr.2 und Nr.3	1 Bauplatz
- Große Bergstraße zwischen Nr.18 und Nr.22	1 Bauplatz
- Straße der Freundschaft Nr.9 südlich	1 Bauplatz
	9 Bauplätze
davon 3 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	8 Bauplätze

Ortsteil Wackersleben

- Ergänzungssatzung Neuer Weg	1 Bauplatz
- Kauzleber Straße Südseite westlich Nr.8, westlich Hamersleber Straße Nr.10E	2 Bauplätze
- Bergstraße Nr.8 westlich	1 Bauplatz
- westlich Kamp Nr. 7 (Ergänzungssatzung erforderlich)	4 Bauplätze
- zwischen Neustadt Nr.13 und Nr.28A	2 Bauplätze
- zwischen Große Straße Nr.36 und Nr.38	1 Bauplatz
- zwischen Große Straße Nr.12 und Nr.13	1 Bauplatz
- Friedensstraße zwischen Nr.22 und Nr.24	1 Bauplatz
	13 Bauplätze
davon 8 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	9 Bauplätze

- Gemeinde Sommersdorf

Ortsteil Sommersdorf

- Philipp-Müller-Straße zwischen Nr.2 und Nr.2B	1 Bauplatz
- Bergstraße zwischen Nr.14 und Nr.19, Nr.39 und Nr.43 (zwischen Nr.5 und Nr.8 bereits in Bebauung)	2 Bauplätze
- Kleiberg südlich Nr.16 (Ergänzungssatzung erforderlich)	1 Bauplatz
- Ernst-Thälmann-Straße westlich Nr.4 und östlich Nr.21 (Ergänzungssatzung erforderlich – nur teilweise bebaubar nach § 22 NatSchG geschützte Streuobstwiese)	2 Bauplätze
- Rosa-Luxemburg-Straße zwischen Nr.14 und Nr.18 (zwischen Nr.18 und Nr.21 KITA Freifläche nicht bebaubar)	1 Bauplatz
	7 Bauplätze
davon 3 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	6 Bauplätze

Ortsteil Marienborn

- Bahnhofsiedlung zwischen Nr.3 und 5 sowie Nr.6 und 7	2 Bauplätze
- Friedensstraße nördlich Nr.87 (Fläche vor dem Teich soll frei bleiben)	1 Bauplatz
- Fleischerberg östlich Nr.46	1 Bauplatz
- Hauptstraße nordöstlich Nr.32 (Bereich Altes Gut /Stift nicht bebaubar Denkmalschutz)	1 Bauplatz
	5 Bauplätze
davon 3 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	4 Bauplätze

Ortsteil Sommerschenburg

- Gneisenaustraße zwischen Nr.5 und Nr.8, zwischen Nr.44 und Nr.44B, zwischen Nr.54A und Nr.57, zwischen Nr.55A und Nr.56, zwischen Nr.60A und Nr.62 und zwischen Nr.76 und Nr.78 (zwischen Nr.38 und Nr.39 Denkmal nicht bebaubar)	6 Bauplätze
- Magdeburger Siedlung zwischen Nr.8B und Nr.11, zwischen Nr.8C und Nr.8I	2 Bauplätze
- Magdeburger Siedlung unbebaute erschlossene Dreiecksfläche (bereits Bebauung auf großen Baugrundstücken in Planung)	4 Bauplätze
- Rudolf- Breitscheid- Straße südlich Nr.3A, östlich Nr.7	2 Bauplätze
- Maxim-Gorki-Straße südöstlich Nr.4, südlich Nr.8 und südlich Nr.9	3 Bauplätze
- Unterburg südlich Nr.25, östlich Badelebener Straße Nr.8 (Badeleber Straße baufällige Bereiche des ehemaligen Wirtschaftshofes des Schlosses nicht bebaubar Denkmalschutz)	3 Bauplätze
	20 Bauplätze

- <u>Gemeinde Ummendorf</u>

Ortsteil Ummendorf

- Badelebener Straße zwischen Nr.35 und Nr.36	1 Bauplatz
- Alte Straße zwischen Nr.6 und Nr.7	1 Bauplatz
- Thiemühle südlich Nr.1 und östlich Nr.4	4 Bauplätze
- Scholle zwischen Nr.22 und Nr.23 und zwischen Nr.23 u. Nr.24	2 Bauplätze
- Bögestraße nördlich Nr.2	1 Bauplatz
- Gartenstraße südlich Nr.1 und westlich Nr.2 (Wefenslebener Straße nördlich Nr.9 aufgrund Höhenunterschied nicht bebaubar)	3 Bauplätze
	12 Bauplätze
davon 9 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	8 Bauplätze

Ortsteil Neu Ummendorf

- Heerweg zwischen Nr.3 und Nr.5 und westlich Nr.8, zwischen Nr.9 und Nr.12 und Nr.12 und Nr.13	<u>4 Bauplätze</u> 4 Bauplätze
davon 4 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	2 Bauplätze

- Gemeinde Völpke

Ortsteil Völpke

-	Bergmannssiedlung Südseite	2 Bauplätze
-	Straße des Aufbaus zwischen Nr.19 und Nr.20, östlich Nr.14	3 Bauplätze
-	Mittelstraße östlich Nr.10, südlich Nr.2	2 Bauplätze
-	Ernst-Thälmann-Straße zwischen Nr.18 u. Nr.20, nördlich Nr.17	2 Bauplätze
-	Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen Nr.21 und Nr.27 sowie zwischen Nr.60 und Nr.61	3 Bauplätze
		12 Bauplätze
	davon 4 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	10 Bauplätze

Ortsteil Badeleben

-	Hauptstraße zwischen Nr.3 und Nr.4, nördlich Nr.10	4 Bauplätze
-	Sommerschenburger Straße zwischen Nr.6 und Nr.11A	2 Bauplätze
-	Mühlenberg östlich Nr.6A (Ergänzungssatzung erforderlich)	2 Bauplätze
		8 Bauplätze
	davon 2 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	7 Bauplätze

- Gemeinde Wefensleben

Ortsteil Wefensleben

-	Ergänzungssatzung Siedlung	5 Bauplätze
-	Flächen zwischen Bahnhofstraße Nr.20 bis Nr.24 und Garagen an der Thomas-Mann-Straße	14 Bauplätze
-	Thomas-Mann-Straße westlich	6 Bauplätze
-	Ummendorfer Straße zwischen Nr.9 und Nr.9A	1 Bauplatz
-	Thie Ecke Lindenstraße (neben Kriegerdenkmal)	1 Bauplatz
-	Thie zwischen Nr.10 und Nr.14	1 Bauplatz
-	Graube nördlich Nr.3A	3 Bauplätze
-	Allermühlenweg südlich Nr.2	2 Bauplätze
-	Knickmühlenstraße südlich Nr.13A (unter Beachtung Freifläche des Heilpädagogischen Kinder- und Jugendheimes	1 Bauplatz
		34 Bauplätze
	davon 8 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	30 Bauplätze

Ortsteil Belsdorf

-	Alleringerlebener Straße nördlich Nr.24	2 Bauplätze
-	Hinterdorf zwischen Nr.2 und Nr.9A, zwischen Nr.3 und Nr.6	4 Bauplätze
-	zwischen Nr.9 und Nr.10	
-	Ostingerslebener Straße westlich Nr.7, westlich Nr.5	2 Bauplätze
		8 Bauplätze
	davon 6 Bauplätze in gemischter Baufläche Anrechnung zu 50% ∑	5 Bauplätze

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen sowie in Wohngebieten. Nicht alle innerörtlichen Bauflächen sind auch im Bestand nach § 34 BauGB zu beurteilen, alle Flächen gehören jedoch zum Siedlungsbereich. Somit besteht zumindest die Möglichkeit, eines Planverfahrens nach § 13a BauGB. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die

Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 25 Jahre (von 1990 bis 2018) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau maximal 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Allgemein wird ein Faktor von 0,5 (50% Wahrscheinlichkeit der Innutzungnahme) verwendet.

Nachnutzung leerstehender Wohnungen / Abbruchflächen für nicht benötigte Wohnungen

Der dauerhafte Wohnungsleerstand in der Verbandsgemeinde Obere Aller wurde mit ca. 403 Wohnungen in Wohnblöcken und 300 Wohnungen an sonstigen Standorten festgestellt. (vergleiche Punkt 3.3.1. der Begründung) Gemäß der in der empirica Studie /18/ aufgeführten Tendenz wird der Leerstand an Geschosswohnungsbauten im Planungszeitraum deutlich zunehmen. Wie bereits dargelegt, gestaltet sich die Reaktivierung der Bausubstanz aufgrund von Hemmnissen durch Eigentumsverhältnisse, Denkmalschutz und Abrisskosten schwierig. Als Potential für die Nachnutzung substanzbedingt leerstehender Gebäude wurden 51 Bauplätze ermittelt.
Die im Geschosswohnungsbau vorhandenen dauerhaft leerstehenden Wohnungen müssen soweit möglich auch zukünftig abgebrochen werden. Dies setzt den vollständigen Leerstand der jeweiligen Gebäude voraus. Alternativ ist ein Teilrückbau der oberen Geschosse möglich. Im Zeitraum zwischen 2010 und 2017 konnten 30 Wohnungen im Geschosswohnungsbau abgebrochen werden. Eine realistische Annahme ist der Rückbau von weiteren 60 Wohnungen im Zeitraum bis 2030. Hierdurch könnten 10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Der Abbruch wird sich auf Wefensleben konzentrieren.

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	Grundstücke in erschlossenen Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke in teilweise erschlossenen WA-/MI-Gebieten	Grundstücke in nicht erschlossenen Bebauungsplangebieten	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen	neue Baugebiete	gesamt
Gemeinde Eilsleben	52	13	32	2	11	0	45	84	-39	-	+58	+19
OT Eilsleben	11	4	7	2	11	0	19	62	-43	-	+58	+15
OT Drackenstedt	10	2	6	0	0	0	6	5	+ 1	-	0	+ 1
OT Druxberge	12	2	7	0	0	0	7	5	+ 2	-	0	+ 2
OT Gehringsdorf	6	1	3	0	0	0	3	1	+ 2	-	0	+ 2
OT Ovelgünne	4	1	3	0	0	0	3	2	+ 1	-	0	+ 1
OT Siegersleben	3	1	2	0	0	0	2	2	± 0	-	0	± 0
OT Wormsdorf	6	2	4	0	0	0	4	7	- 3	-	0	- 3
Gemeinde Harbke	4	6	5	0	0	20	25	62	-37	-	+40	+ 3
OT Harbke	4	2	3	0	0	20	23	62	-39	-	+40	+ 1
OT Harbke Autobahn	0	4	2	0	0	0	2	0	+ 2	-	0	+ 2
Gemeinde Hötensleben	27	11	20	0	3	62	88	60	+25	-	-15	+10
OT Hötensleben	6	5	6	0	3	54	63	45	+18	-	-15	+ 3
OT Barneberg	4	3	4	0	0	8	12	8	+ 4	-	0	+ 4
OT Ohrsleben	8	2	5	0	0	0	5	3	+ 2	-	0	+ 2
OT Wackersleben	9	1	5	0	0	0	4	4	+ 1	-	0	+ 1
Gemeinde Sommersdorf	30	5	17	0	0	0	17	31	-14	-	+14	± 0
OT Sommersdorf	6	3	5	0	0	0	5	9	- 4	-	0	- 4
OT Marienborn	4	1	2	0	0	0	2	8	- 6	-	+ 8	+ 2
OT Sommerschenburg	20	1	10	0	0	0	10	14	- 4	-	+ 6	+ 2
Gemeinde Ummendorf	10	3	7	2	0	13	22	34	-12	-	+12	± 0
OT Ummendorf	8	3	6	2	0	13	21	32	-11	-	+12	+ 1
OT Neu Ummendorf	2	0	1	0	0	0	1	2	- 1	-	0	- 1
Gemeinde Völpke	17	5	11	4	0	0	15	38	-23	-	+23	± 0
OT Völpke	10	3	7	4	0	0	11	31	-20	-	+20	± 0
OT Badeleben	7	2	4	0	0	0	4	7	- 3	-	+ 3	± 0
Gemeinde Wefensleben	35	6	21	0	2	20	43	62	- 19	-	+20	+ 1
OT Wefensleben	30	4	17	0	2	20	39	52	- 13	-	+12	- 1
OT Belsdorf	5	2	4	0	0	0	4	10	- 6	-	+ 8	+ 2

Tabelle 18 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

Der Vergleich der in bestehenden Bebauungsplänen und im Zusammenhang der bebauten Ortslagen bestehenden Wohnbauflächenreserven mit dem Bedarf (Spalte Bedarfsdeckung von Tabelle 18) ergibt ein differenziertes Bild in den jeweiligen Ortsteilen.
In Hötensleben besteht ein Angebotsüberhang. In Eilsleben, Harbke, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke und Wefensleben ist eine Unterdeckung des Bedarfes vorhanden, die weitere Baugebietsdarstellungen erfordert.

planerische Bewertung des Bauflächenangebotes

- Gemeinde Eilsleben
  Im Grundzentrum Eilsleben besteht eine Unterdeckung, für die geeignete Erweiterungs- und Nachnutzungsflächen im Siedlungsbereich der Ortslage oder an den Ortsrändern bestehen. Anzuführen sind hierfür das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik mit ehemals bebauten Flächen und das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Eilsleben (derzeit NANI Verladetechnik GmbH) an der Siegerslebener Straße, die ihren Betrieb am Standort einzustellen beabsichtigt. Die Firma hat angeregt, den Standort für Wohnbebauung nachzunutzen. Das Gewerbegebiet im Osten der Ortslage ist nicht ausgelastet. Hier könnte eine Teilfläche, auf der bereits Nahversorgungsmärkte entstanden sind, zum Mischgebiet entwickelt werden. Aus den vorstehenden Entwicklungsflächen und einer kleinen Ergänzung der Ortslage an der Wormsdorfer Straße resultiert ein Überangebot an Bauplätzen in Eilsleben. Dieses beinhaltet jedoch fast ausschließlich bisher bereits baulich genutzte Flächen. Weiterhin ist Eilsleben als zentraler Ort festgelegt und kann daher auch über den Eigenbedarf hinaus entwickelt werden. In den Ortsteilen ist weitgehend ein bedarfsgerechtes Bauflächenangebot vorhanden. In Wormsdorf kann die geringe Unterdeckung durch eine erhöhte Aktivierung von Baulücken und Leerstandsgebäuden gedeckt werden.

  → Nachnutzung der Flächen der Zuckerfabrik Eilsleben für Wohnbebauung
  → Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik Eilsleben südlich der Siegerslebener Straße
  → Ergänzung der Ortslage südlich der Wormsdorfer Straße am Ortsausgang
  → Umwidmung nicht belegter Randflächen im Westen des Gewerbegebietes "Vor dem Pfingstgrase" zu gemischten Bauflächen

- Gemeinde Harbke
  Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauland in den letzten Jahren ist der derzeit in Erschließung befindliche Abschnitt des Baugebietes Lustgartenbreite vollständig veräußert. Das Baugebiet soll weiterentwickelt werden. Hierzu ist neben den bereits durch Bebauungsplan gesicherten Flächen im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke eine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Hierdurch kann ein bedarfsgerechtes Angebot in Harbke gewährleistet werden.
  Die Gemeinde Harbke verfolgt weitere Entwicklungsabsichten in Richtung des Seeufers des in Entwicklung befindlichen Lappwaldsees. Eine Entwicklung in diesem Bereich soll erst nach Abschluss der Bebauung der Lustgartenbreite verfolgt werden. Nach derzeitigen Prognosen überschreiten diese Flächen den raumordnerisch zugebilligten Eigenbedarf von Harbke.

  → Beibehaltung der Entwicklung des Baugebietes Lustgartenbreite

- Gemeinde Hötensleben
  In der Gemeinde Hötensleben besteht ein Angebot an Bauplätzen, dass den voraussichtlichen Bedarf bis zum Jahr 2030 überschreitet. Dies betrifft insbesondere Hötensleben und in geringerem Umfang Barneberg. Empfohlen wird die teilweise Rücknahme nicht erschlossener Bereiche des Gebietes Offleber Straße Nord in Hötensleben. Im Baugebiet Offleber Straße Nord in Hötensleben ist im Nordwesten eine Streuobstwiese vorhanden, die dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegt und nicht bebaut werden darf.
  In den anderen Ortsteilen ist ein weitgehend bedarfsgerechtes Angebot vorhanden. Die Angebotsüberhänge in Ohrsleben und Wackersleben ergeben sich ausschließlich aus vorhandenen Baulücken, auch in Barneberg ist eine Rücknahme von Bauflächen nicht erforderlich.

  → Teilrücknahme Baugebiet Offleber Straße Nord in Hötensleben

- Gemeinde Sommersdorf
  In der Gemeinde Sommersdorf sind alle durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesicherten Baugebiete ausgelastet. In den Ortslagen bestehen Verdichtungsmöglichkeiten, die jedoch durch die Belange des Denkmalschutzes (Umfeld Stift Marienborn und Wirtschaftshof des Schlosses Sommerschenburg) eingeschränkt werden. In Marienborn besteht die Möglichkeit die Bauflächen im Bereich des Sportplatzes zu ergänzen der derzeit nicht mehr genutzt wird, da auf der Südseite des Weges bereits eine Bebauung vorhanden war bzw. noch vorhanden ist. In Sommerschenburg ist nördlich der Gneisenaustraße, südlich des Himmelsteiches eine inzwischen aufgelassene Kleingartenanlage vorhanden, die sich für eine bauliche Nachnutzung eignet.

  → Entwicklung des Baugebietes am Sportplatz in Marienborn
  → Entwicklung des Baugebietes südlich des Himmelsteiches in Sommerschenburg

- Gemeinde Ummendorf
  In der Gemeinde Ummendorf ist ein Fehlbedarf von ca. 12 Bauplätzen für den Planungszeitraum zu verzeichnen. Dieser kann durch eine kleinflächige Erweiterung des Baugebietes Kruggarten nach Norden und eine innerörtliche Verdichtung gedeckt werden.

  → Erweiterung des Baugebietes Kruggarten nach Norden

- Gemeinde Völpke
  In der Gemeinde Völpke besteht ein Defizit von ca. 23 Bauplätzen bis zum Jahr 2030. Zur Deckung des Defizits ist ein Baugebiet auf der ehemaligen, inzwischen weitgehend leerstehenden Kleingartenanlage östlich der Sommersdorfer Straße mit ca. 20 Bauplätzen vorgesehen. In Badeleben bieten sich drei erschlossene Bauplätze am Butterberg an, um das bedarfsgerechte Angebot an Wohnbauflächen in Badeleben zu sichern.

  → Entwicklung eines Baugebietes auf den Flächen der Kleingartenanlage östlich der Sommersdorfer Straße
  → Ergänzung der Bebauung am Butterberg in Badeleben

- Gemeinde Wefensleben
  In der Gemeinde Wefensleben besteht eine Bedarfsunterdeckung. Eine besondere Eignung für eine bauliche Entwicklung weisen die teilweise bzw. überwiegend brach liegenden Kleingärten der Kleingartenanlagen Flora und Erholung auf. Von der Alleringerslebener Straße können im Bereich der Kleingartenanlage Erholung ca. 8 Bauplätze auf erschlossenen Flächen entstehen. In Wefensleben ist die Erschließung des Ostteils der Kleingartenanlage Flora möglich, wodurch der Fehlbedarf gedeckt werden kann.

  → Wohnbauentwicklung auf den erschlossenen Flächen der Kleingärten der Anlage Erholung an der Alleringerslebener Straße
  → Wohnbauentwicklung im Ostteil der Kleingartenanlage Flora.

Einen Ausgleich von Bedarf und Angebotsüberhang durch eine Umlenkung von Bauwilligen in andere Ortsteile zu erreichen ist nicht zielführend, da der bestehende Bedarf sich überwiegend aus den Ortslagen selbst ergibt und die Gemeinden eine bedarfsgerechte Wohnbaulandbereitstellung in allen Ortslagen anstreben. Die Verbandsgemeinde beabsichtigt, soweit möglich in Anpassung an den Bedarf Rücknahmen von Baugebieten in den Orten mit Angebotsüberhang und die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen in den Ortschaften mit zusätzlichem Bedarf vorzunehmen. Die verbindliche Bauleitplanung obliegt den Gemeinden.

3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen

Auf Grundlage der planerischen Einschätzung des Bedarfsüberhanges an Bauplätzen und des Schutzstatus der Fläche nach § 30 BNatSchG ist eine Rücknahme von bestehenden Baurechten in Hötensleben vorgesehen.

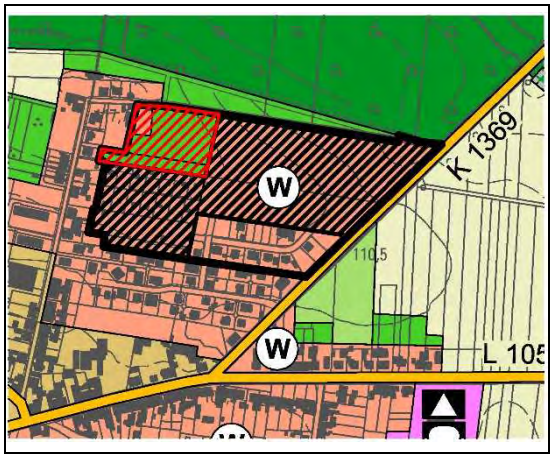
Rücknahme im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Gemeinde Hötensleben

Bebauungsplan Offleber Straße Nord

Rücknahme 10 Bauplätze (rot schraffierte Flächen), Reduktion um weitere 5 Bauplätze durch größere Grundstücke

In Hötensleben ist der Nord- und der Westteil des Baugebiets Offleber Straße Nord nicht erschlossen. Im Nordwesten ist eine Streuobstwiese vorhanden, die als geschützter Biotop einzustufen ist. Der Angebotsüberhang an Bauplätzen kann durch die Rücknahme des Nordwestteiles und durch größere Grundstücksgrößen reduziert werden.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Reduktion der Angebotsüberhänge an Wohnbauflächen das Wohnbauflächenangebot in den betroffenen Ortschaften dem Bedarf angenähert werden kann.

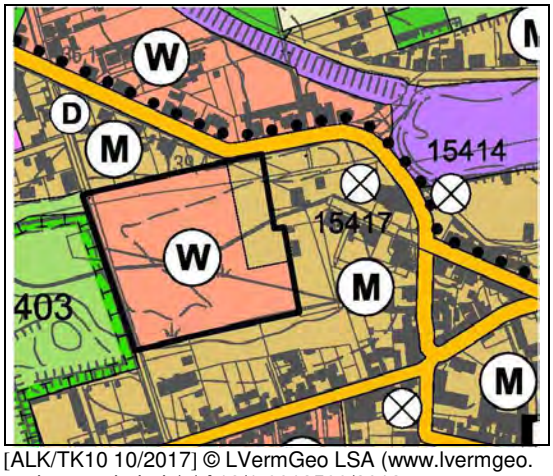
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030

Ziel der Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller ist es, in allen Ortsteilen Bauflächen für den örtlichen Bedarf vorzuhalten, um Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken.

Gemeinde Eilsleben

Ortsteil Eilsleben, ehemalige Zuckerfabrik
gemischte Baufläche und Wohnbaufläche
ca. 2,6 Hektar
ca. 20 Bauplätze für Wohnen, Teilflächen gegebenenfalls für nichtstörendes Gewerbe

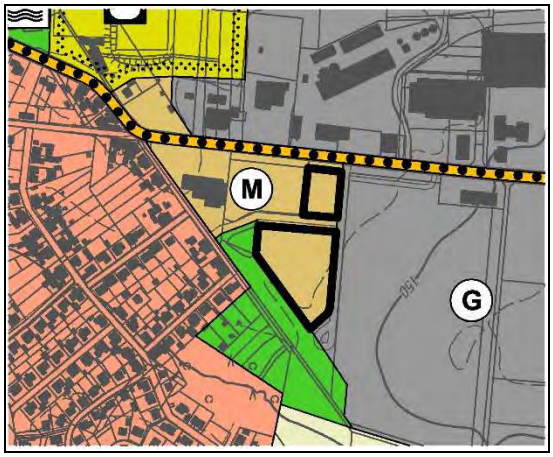
Die Fläche soll als ortsintegrierte Fläche überwiegend für Wohnen vorgehalten werden. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung baulich genutzter Flächen der Zuckerfabrik.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Ortsteil Eilsleben, Teilfläche des Gewerbegebietes "Vor dem Pfingsgrase"
0,90 Hektar, ca. 6 Bauplätze für Wohnen

Die Fläche ist als Gewerbegebiet erschlossen und bisher nicht in Nutzung genommen. Östlich grenzt eine PV- Anlage ohne gewerbliches Störpotenzial an. Auf der Fläche könnten ca. 6 Baugrundstücke für Wohnen entstehen. Weitere Flächen können für nichtstörendes Gewerbe vorgehalten werden.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Ortsteil Eilsleben, südlich der Wormsdorfer Straße
0,2 Hektar, ca. 2 Bauplätze für Wohnen

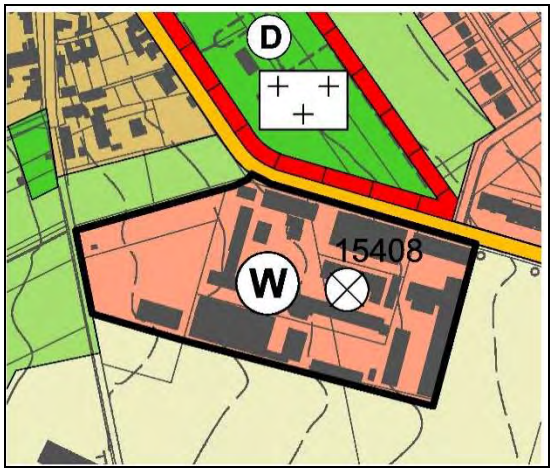
Die Fläche eignet sich für eine Abrundung der Ortslage. Auf der Fläche können ca. 2 Baugrundstücke für Wohnen entstehen.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Ortsteil Eilsleben, südlich Siegerslebener Straße
4,18 Hektar, ca. 30 Bauplätze

Der im Gewerbegebiet südlich der Siegerslebener Straße ansässige Betrieb NANI Verladetechnik GmbH beabsichtigt den Standort Eilsleben zu schließen und das Betriebsgelände als Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei handelt es sich um die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen, der der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen ist. Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass nicht die Gesamtfläche als Wohngebiet entwickelt werden kann. Daher wurden nur 30 Bauplätze in Ansatz gebracht.

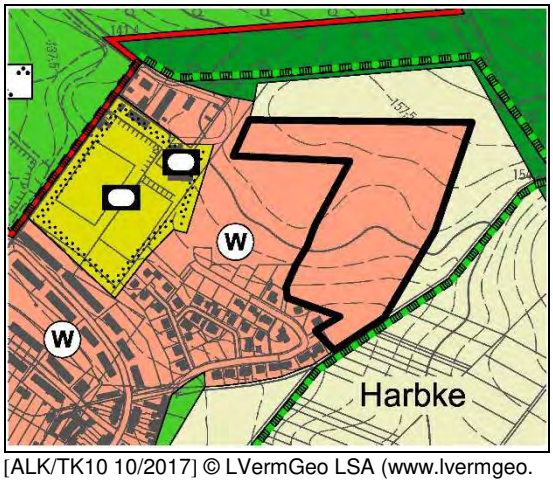


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Gemeinde Harbke

Ortsteil Harbke, Lustgartenbreite
ca. 5,8 Hektar, ca. 40 Bauplätze

Die Fläche ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als 2.Bauabschnitt vorgesehen. Aufgrund der Nachfrage nach größeren Baugrundstücken muss die Planung angepasst und geändert werden. Hierdurch verringert sich das Angebot voraussichtlich auf ca. 40 Bauplätze.

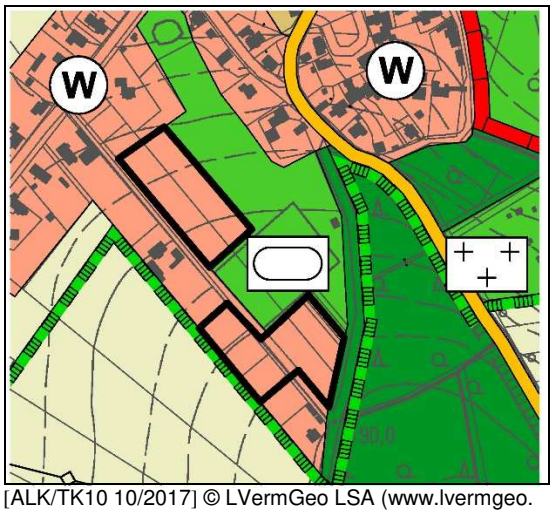


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Gemeinde Sommersdorf

Ortsteil Marienborn, Waldweg
ca. 0,8 Hektar, ca. 8 Bauplätze

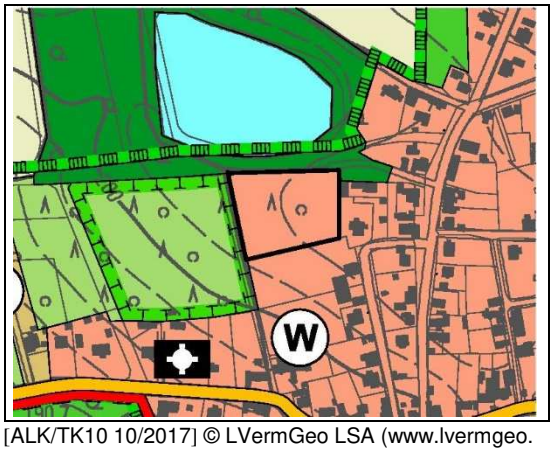
Am Südende des Waldweges befindet sich ein Baugrundstück im Bestand, weiterhin ist südwestlich des Weges ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung. Die Flächen eignen sich für eine Bebauung entlang des vorhandenen Weges. Der Sportplatz wird derzeit nicht genutzt, soll aber grundsätzlich erhalten werden. Die Sportplatzfläche ist aufgrund von Aufschüttungen nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Es sollen großzügige Grundstücke entstehen.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Ortsteil Sommerschenburg, ehemalige Kleingartenanlage südlich Himmelsteich
ca. 0,7 Hektar, ca. 6 Bauplätze

Südlich des Himmelsteiches befindet sich eine ehemalige Kleingartenanlage die vollständig aufgelassen wurde. Die Flächen eignen sich für eine maßvolle Ergänzung der Ortslage Sommerschenburg. Nachgefragt sind in Sommerschenburg vor allem große Grundstücke mit einer Größe von 1000 m² oder größer. Hiervon können ca. 6 Baugrundstücke entstehen.

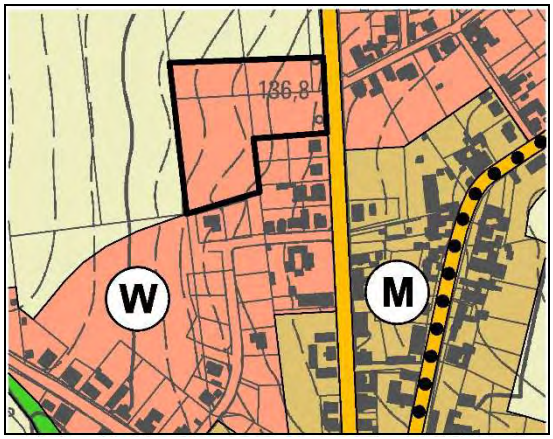


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Gemeinde Ummendorf

Erweiterung Baugebiet Kruggarten nach Nord
ca. 1,2 Hektar, ca. 12 Bauplätze

In Ummendorf erfordert die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen einen Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen. Geeignete Flächen befinden sich nördlich des Baugebietes Kruggarten an der Wefensleber Straße.

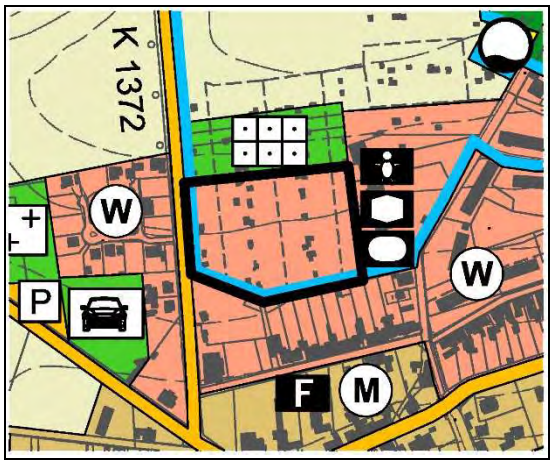


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Gemeinde Völpke

Ortsteil Völpke, östlich Sommersdorfer Straße
ca. 2,06 Hektar, ca. 20 Bauplätze

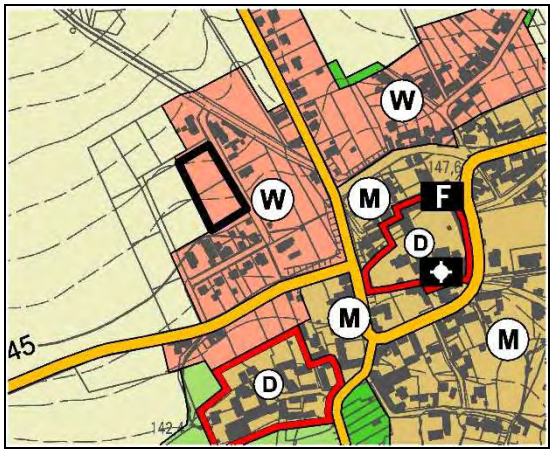
Die Fläche umfasst eine derzeit überwiegend leerstehende Kleingartenanlage. Sie befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Völpke, in der die Errichtung von Wohngebäuden möglich ist. Die Fläche gehört dem Siedlungsbereich der Ortslage an. Das Baugebiet westlich der Sommersdorfer Straße könnte hierdurch ergänzt werden.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Ortsteil Badeleben, westlich Butterberg
0,2 Hektar, ca. 2 Bauplätze

Ergänzung des Baugebietes Butterberg auf voll erschlossenen Flächen.

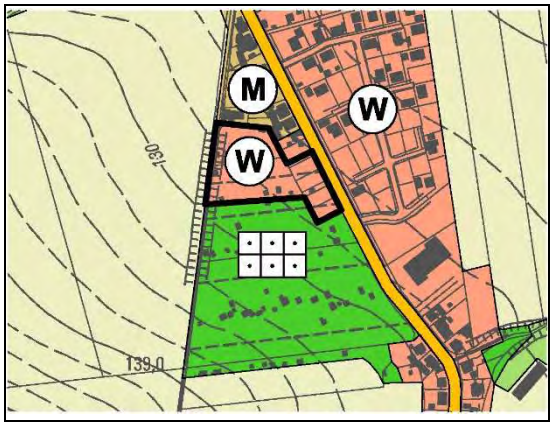


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Gemeinde Wefensleben

Ortsteil Belsdorf, Alleringerslebener Straße,
Nordteil der Kleingartenanlage Erholung
ca. 0,71 Hektar, ca. 7 Bauplätze

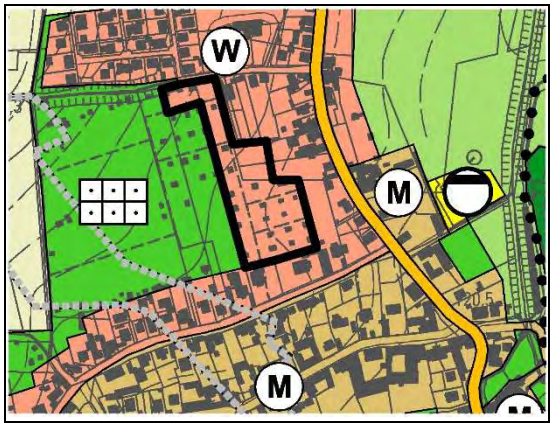
Die Kleingärten an der Alleringerslebener Straße in Wefensleben stehen zum großen Teil leer. Für den Bedarf von Belsdorf könnten im Nordteil der Kleingartenanlage Flächen für den Einfamilienhausbau entstehen.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Ortsteil Wefensleben, Alleringerslebener Straße
Randbereiche der Kleingartenanlage Flora
ca. 1,29 Hektar, ca. 12 Bauplätze

In der Kleingartenanlage Flora stehen Gärten leer. Hier könnte durch eine Verbindung zwischen Graube und Lindenstraße ein kleines Baugebiet innerörtlich erschlossen werden.



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Insgesamt kann durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Ortsteilen der Verbandsgemeinde Obere Aller ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.

3.4. Gemischte Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

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

- Mischgebiete (MI)
- Dorfgebiete (MD)
- Kerngebiete (MK)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Für die Entwicklungsmöglichkeit von Kerngebieten sind im Gebiet der Verbandsgemeinde derzeit keine Voraussetzungen zu erkennen.

Bestand und Planung

Dörfliche Gebiete sind seit Jahrhunderten geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Erst seit der Industrialisierung und dem damit verbundenen erhöhten Störgrad von Gewerbebetrieben sind zunehmende Konflikte zwischen der Wohnfunktion und dem Gewerbe, aber auch der industrialisierten Landwirtschaft entstanden. Diese Immissionskonflikte haben dazu geführt, dass gemischte Bauflächen als problembehaftet betrachtet werden. Andererseits ist das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk fester Bestandteil dörflicher Lebensqualität. Der Wunsch nach Wohnruhe hat dazu geführt, dass sich die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Neubaugebieten meist auf Wohngebiete beschränkt.

Gemischte Bauflächen werden überwiegend auf den bereits bestehenden Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben dargestellt. Folgende Bereiche wurden als gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt:

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Handel, öffentlichen Einrichtungen und Landwirtschaft

-	Eilsleben	Ortskern, an der Ernst-Thälmann-Straße und der Ostendstraße, alter Dorfkern, Bebauung nördlich der Wormsdorfer Straße und an der Bahnhofstraße
-	Harbke	Ortskern, an der Halberstädter Straße und Runstedter Straße, altes Dorf und Schlossbereich
-	Hötensleben	Ortskern, am Steinweg und zwischen Schulstraße und Amt, Bereich des ehemaligen Schlosses und Umgebung, Betriebsstätte des Armaturenwerkes, Bereich zwischen Nordstraße und südlichem Mühlenweg, Bebauung am Mühlendamm
-	Völpke	Ortskern an der Ernst- Thälmann- Straße, Mittelstraße und Im Winkel
-	Wefensleben	zentraler Bereich am Beginn der Bahnhofstraße und der Alleringerslebener Straße / Thie, alter Ortskern Dorfstraße / Schulstraße / Lindenstraße

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Neuplanungen werden nachfolgend gesondert begründet. Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Gewerbebetriebe beinhalten. Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen zu erhalten und eine gewerbliche Entwicklung mit einem eingeschränkten Immissionsniveau auch zukünftig zu ermöglichen. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen

-	Drackenstedt	gesamter dörflicher Ortskern
-	Drackenstedt / Dreileben Bahnhof	gesamter Siedlungsbereich
-	Druxberge	gesamte dörflicher Ortskern
-	Ovelgünne	zentraler Ortskern, ehemaliges Gut und Bebauung an der Bahnhofstraße
-	Siegersleben	historischer Ortskern und Gutshof
-	Gehringsdorf	alte Gutsanlage
-	Wormsdorf	gesamte Ortslage
-	Harbke Autobahn	gesamter Ortsteil
-	Barneberg	gesamter historischer Ortskern und Betriebsstätte an der Hötenslebener und Bebauung an der Hamerslebener Straße
-	Caroline	gesamter Bereich des Ortsteiles
-	Neubau	Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsstätte

- Ohrsleben alter Dorfkern und ehemalige Kaserne
- Wackersleben Dorfkern und landwirtschaftliche Betriebsstätte im Norden des Ortes
- Marienborn alter Ortskern mit Klosteranlage und Klostergut, Siedlung am Bahnhof
- Sommersdorf alter Ortskern
- Sommerschenburg Schloss und Gutshof und angrenzende Flächen an der Gneisenaustraße
- Sommerschenburg landwirtschaftliche Hofanlage am westlichen Ortsrand
- Ummendorf Ortskern mit Burg und Bebauung an der Eilslebener Straße und Badelebener Straße, Scholle und ehemaliger Schacht
- Neu Ummendorf gesamte Ortslage
- Badeleben alter Ortskern und Bebauung an der Hauptstraße
- Belsdorf Gutsbereich und alter Dorfkern

Wenn auch in den Ortschaften derzeit keine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerne weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt, da die vorhandenen, noch durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen nur durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden können. Eine Nachnutzung von Stall- und Scheunengebäuden, die das Ortsbild der Dörfer prägen, durch Wohnen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Überwiegend eignen sich die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude für Handwerks- und Kleinbetriebe. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll diese Entwicklung gefördert werden.
Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung im Bestand gesichert werden. Viele landwirtschaftliche Betriebsstätten befinden sich in gemischten Bauflächen. Sie sind Bestandteil dörflichen Lebens. Ihre Erhaltung soll gefördert werden. Dies beinhaltet auch die Akzeptanz von gebietstypischen Gerüchen aus Tierhaltungen im dörflichen Umfeld und aus der Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten sowie aus der Düngung der Felder. Auf den Bestandsschutz der Anlagen und gegebenenfalls entstehende Belästigungen wird hingewiesen.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen

Eine wesentliche Erweiterung der gemischten Bauflächen ist in Eilsleben im Bereich des Gewerbegebietes "Vor dem Pfingsgrase" vorgesehen. Da auf der Fläche ein Anteil von ca. 50% Wohnnutzung bilanziert wurde, ist die Fläche bereits unter Punkt 3.3.6. der Begründung in der Bilanz berücksichtigt. Weitere Erweiterungen gemischter Bauflächen sind nicht vorgesehen.

3.5. Gewerbliche Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Verbandsgemeinde Obere Aller bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde bildet die Grundlage für die Erhebung von Gewerbesteuern, die eine wesentliche Einnahmequelle für den kommunalen Haushalt darstellen.
Aufgrund der Struktur der Verbandsgemeinde ist darauf zu achten, dass in allen Gemeinden die Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen werden, die in der Lage sind, die Kommunalfinanzen auskömmlich zu gestalten. Dies schließt nicht aus, dass in den zentralen Orten Schwerpunkte zu setzen sind.
Die Verbandsgemeinde Obere Aller ist insgesamt als strukturschwach einzustufen. Mit insgesamt 2.938 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen bei 6.303 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in der Verbandsgemeinde Obere Aller hat weniger als jeder zweite Beschäftigte seinen Arbeitsplatz im Gebiet der Verbandsgemeinde. Traditionell bildete das Gebiet der Verbandsgemeinde einen Arbeitsplatzschwerpunkt. Die meisten Betriebe mussten nach 1990 schließen, wie zum Beispiel das Kraftwerk Harbke, die Brikettfabrik Völpke und die Zuckerfabrik

Eilsleben. Lediglich in Hötensleben ist mit der Entwicklung des Armaturenwerkes die Anzahl der Arbeitsplätze gewachsen. Schwerpunkte der Arbeitsplätze befinden sich in Eilsleben mit 914 Arbeitsplätzen und in Hötensleben mit 826 Arbeitsplätzen. Mit deutlichem Abstand größter Arbeitgeber ist das Armaturenwerk Hötensleben mit ca. 450 Beschäftigten (Platz 73 der größten Arbeitgeber im Land Sachsen-Anhalt). Es folgen die Wienerberger Ziegelindustrie in Wefensleben, das Montanwerk (Spezialprodukte) in Völpke und das Vertriebszentrum von Toys R us in Harbke, dass seit der Insolvenz im Jahr 2017 zur Smith Toys Irland gehört und die Schaumann GmbH in Eilsleben.
Als besonders strukturschwach sind die Gemeinden Sommersdorf und Ummendorf einzustufen, in denen jeweils mehr als 70% der Beschäftigten auspendeln. Das Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen beträgt in der Verbandsgemeinde insgesamt 1 : 0,47 und liegt damit deutlich unter dem Vergleichswert des Landkreises Börde 1 : 0,79.

Im Vergleich mit dem Landkreis Börde und dem Land Sachsen-Anhalt stellt sich dies wie folgt dar:

	Einwohner	Erwerbs-tätige	Arbeits-plätze	Einpendler	Aus-pendler	Verhältnis Erwerbs-tätige / Arbeits-plätze
Eilsleben	3.843	1.704	914	660	1.451	1 : 0,53
Harbke	1.796	658	405	338	591	1 : 0,62
Hötensleben	3.606	1.608	826	483	1.265	1 : 0,51
Sommersdorf	1.386	587	80	62	569	1 : 0,13
Ummendorf	962	431	130	102	403	1 : 0,30
Völpke	1.316	542	221	168	489	1 : 0,41
Wefensleben	1.768	773	362	262	673	1 : 0,47
Verbandsge-meinde Obere Aller	14.677	6.303	2.938	k.A.	k.A.	1 : 0,47
Landkreis Börde	173.383	73.265	58.235	18.953	34.729	1 : 0,79
Land Sachsen-Anhalt	2.248.917	839.147	769.214	66.123	136.056	1 : 0,92

Tabelle 19 Anzahl der Erwerbstätigen und Anzahl der Arbeitsplätze, Quelle /15/

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Verbandsgemeinde Obere Aller überwiegend ländlich strukturiert ist und aufgrund der Nähe zu den Mittelzentren Oschersleben und Helmstedt sowie der guten Anbindung der Ortsteile Wefensleben, Marienborn und Harbke an die Bundesautobahn A 2 traditionelle Pendlerbeziehungen nach Helmstedt, Wolfsburg und Magdeburg bestehen. Dennoch bietet der Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 2 für Marienborn und Wefensleben Potenzial das Verhältnis von Erwerbstätigen zu Arbeitsplätzen nachhaltig zu verbessern, da beide Gemeinden durch eine hohe Anzahl von Auspendlern geprägt sind. Hierfür ist die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen notwendig.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Verbandsgemeinde Obere Aller betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die Gewerbeflächenangebote nach allen Standortpräferenzen vorhalten möchte. Dies sind:

- Anschluss an das Schienennetz in Eilsleben, Harbke, Wefensleben und Marienborn
- Anschluss an die Bundesautobahn A 2 in Harbke, Marienborn und Wefensleben
- Lage im 50-Kilometer-Zulieferbereich zu Wolfsburg für die Standorte Harbke, Marienborn und Wefensleben
- Nutzung bestehender Standortpotenziale durch die vorhandenen Betriebe in Hötensleben und Völpke

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56) /9/ ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.
Zur Thematik der zentralen Orte wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.5. der Begründung verwiesen.
Neben dem im aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes enthaltenem Grundzentrum Eilsleben sind die regional bedeutsamen Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe in Harbke und Hötensleben zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Eignung des Standortes Marienborn für die besonders strukturschwache Gemeinde Sommersdorf hervorzuheben, der einen Anschluss an das Schienennetz und an die Bundesautobahn A 2 ohne die Querung einer Ortslage ermöglicht.
Die Nutzung dieser Standortpotentiale erfordert die Vorhaltung von Gewerbeflächen auch außerhalb des zentralen Ortes und der Vorrangstandorte.
Gemäß dem Ziel 29 des Landesentwicklungsplanes /9/ 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 (Ziel 60) /9/. Zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Verbandsgemeinde Obere Aller gehören:

-	Eilsleben	Gewerbegebiet Vor dem Pfingstgrase südlich der Ovelgünner Straße, Gewerbe- und Industriegebiet Am Kirchenberg und Am Kirchenberg II nördlich der Ovelgünner Straße Gewerbegebiet der Nani Verladetechnik GmbH & Co. KG südlich der Siegerslebener Straße, der Betrieb beabsichtigt den Standort zu schließen
-	Harbke	Industrie- und Gewerbegebiet Harbke an der Bundesstraße B 245a nördlich von Harbke gewerbliche Bauflächen auf dem ehemaligen Gelände des Kraftwerkes Harbke gewerbliche Bauflächen des ehemaligen Tagebaubetriebes nördlich der Runstedter Straße und des Betonwerkes
-	Hötensleben	Gewerbegebiet Bruchgraben nördlich der Landesstraße L 104 Gewerbegebiet Alte Zuckerfabrik südlich der Landesstraße L 104
-	Sommersdorf	Gewerbegebiet Nord Marienborn nördlich der Kreisstraße K 1145
-	Völpke	Gewerbe- und Industriepark Badeleben Industriegebiet Fabrikstraße (Montanwachs)

- Wefensleben Industriegebiet Zechenhäuser Weg (Ziegelwerk Wefensleben)
  Gewerbegebiet Alter Schacht an der Ummendorfer Straße

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Verbandsgemeinde Obere Aller sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in den dargestellten gewerblichen Bauflächen angesiedelt werden, wobei erhebliche Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen zu vermeiden sind. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet.
Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen oder dörflichen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.
Für einige überwiegend an Standorten im Außenbereich angesiedelten Betriebe ist die Darstellung von Sonderbauflächen erforderlich (zum Beispiel Rasthof Lappwald / Harbke), da diese Betriebe standortgebunden sind und die Gebiete nicht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung genutzt werden sollen. Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Rohstoffgewinnungsbetriebe im Außenbereich zulässig (z.B. Tongruben südlich von Wefensleben). Diese bedürfen nicht der Darstellung von Bauflächen.

Bestand

Wie bereits in den historischen und siedlungsgeschichtlichen Erläuterungen erwähnt, war der Nordwesten des Gebietes der Verbandsgemeinde Obere Aller ein traditioneller Standort des Bergbaus (Braunkohle, Kalisalz, Steinkohle, Raseneisenstein). Neben dem Tagebau Wulfersdorf waren das Kraftwerk Harbke, die Brikettfabrik Völpke, die Maschinenfabrik (SKET) in Völpke und das Montanwachswerk Völpke ansässig, die bis auf das Montanwachswerk nach 1990 geschlossen wurden. Auch die Zuckerfabrik Eilsleben wurde nach 1990 geschlossen. Nur wenige Betriebe wie das Armaturenwerk Hötensleben, das Ziegelwerk in Wefensleben (Wienerberger), die Tiernahrungsbetriebe in Eilsleben (Schaumann) und das ehemalige Montanwachswerk Völpke (Spezialprodukte) haben den Strukturwandel überstanden. Nur das Armaturenwerk in Hötensleben konnte seine Produktion wesentlich erweitern.
Nach 1990 wurden Bebauungspläne für neue Gewerbe- und Industriegebiete in Völpke - Badeleben und Harbke aufgestellt, auf denen sich nur teilweise neue Betriebe ansiedelten. Ein gleichwertiger Ersatz der entfallenen Arbeitsplätze konnte nicht geschaffen werden.

Folgende Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen sind vorhanden:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen seit 1990

Planbezeichnung	Bebauungs-plan rechts-verbindlich seit	Brutto-fläche (Hektar)	netto Ge-werbe-fläche (Hektar)	freie Bau-flächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Er-schließung
1. Gemeinde Eilsleben						
Bebauungsplan Nr.5 Vor dem Pfingstgrase in der Fassung der 3.Änderung	16.09.1997 16.06.2004	9,87 ha	7,77 ha	0,90 ha	nicht geeignet	erschlossen
Bebauungsplan Nr.1 Am Kirchenberg in der Fassung der 2.Änderung	16.10.2002 16.06.2004	8,38 ha	7,86 ha	-	teilweise geeignet	erschlossen
Bebauungsplan Nr.1 Am Kirchenberg II in der Fassung der 1.Änderung	29.09.1994 16.10.2002	4,04 ha	3,64 ha	-	geeignet	erschlossen
2. Gemeinde Harbke						
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbe-gebiet Baufelder 0+1a+ 1b und 2 in der Fassung der 1.Änderung	09.12.1993 15.11.1996 06.05.2005	49,52 ha	40,40ha	9,98 ha (davon 3,50 ha baulich nutzbar)	geeignet	erschlossen
3. Gemeinde Hötensleben						
Bebauungsplan Nr.2 Alte Zuckerfabrik in der Fassung der 3.Änderung	09.01.1998 23.09.2010	9,34 ha	7,15 ha	1,95 ha	teilweise geeignet	erschlossen
Bebauungsplan Nr.1 Bruchgraben in der Fassung der 2.Änderung	08.06.1995 30.03.2017	9,82 ha	7,62 ha	-	geeignet	erschlossen
4. Gemeinde Sommersdorf						
Bebauungsplan Marienborn Gewerbege-biet Nord 1.Bauabschnitt	13.10.1993	4,05 ha	3,96 ha	1,15 ha	nicht geeignet	erschlossen
Bebauungsplan Marienborn Gewerbe-gebiet / Dienstleistungs-zentrum 2.Bauabschnitt	21.09.2001	4,11 ha	2,80 ha	2,80 ha	geeignet	teilweise erschlossen
5. Gemeinde Völpke						
Gewerbe- und Industrie-park Badeleben in der Fassung der 3.Änderung	07.01.1992 19.01.2007	12,65 ha	10,08 ha	-	geeignet	erschlossen
gesamt				**16,78 ha**		

Tabelle 20 bestehende Bebauungspläne für Gewerbegebiete

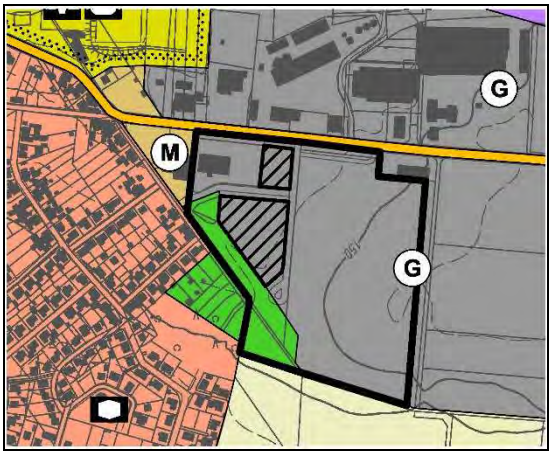
Im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne stehen damit derzeit ca. 16,78 Hektar an freien gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Davon sind 8,63 Hektar nicht oder nur eingeschränkt baulich nutzbar.

Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen

- Gemeinde Eilsleben
  Vor dem Pfingstgrase

  Lage: südlich der Ovelgünner Straße
  Bebauungsplan rechtsverbindlich
  vollständig erschlossen, angrenzend an Wohngebiet
  freie Bauflächen: ca. 0,9 Hektar

  wesentliche Betriebe:
  - Aldi Nord Discountmarkt
  - Photovoltaikanlage



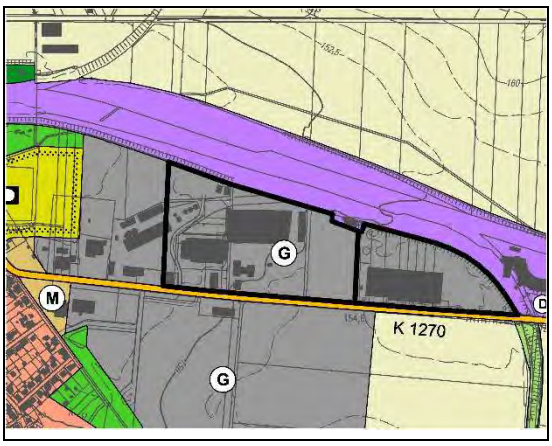
[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Das Baugebiet Vor dem Pfingstgrase wurde in den 90er Jahren als Ersatzstandort für die Zuckerfabrik entwickelt. Es ist vollständig erschlossen. Ca. 50% der Flächen werden durch Photovoltaikanlagen genutzt. Die freien Flächen eignen sich jedoch eher für gemischte Nutzungen. Eine Erweiterung des Gebietes nach Osten ist möglich.

- Gemeinde Eilsleben
  Gewerbe- und Industriegebiet Am Kirchenberg und Am Kirchenberg II und westliche Randflächen

  Lage: nördlich der Ovelgünner Straße
  zwei Teilflächen durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant, westlicher Teil nicht überplant
  vollständig erschlossen
  freie Bauflächen: keine

  wesentliche Betriebe:
  - Ligrana GmbH
    (Tiernahrung und Logistik)
  - Agro Service und Landhandel GmbH
  - Schaumann GmbH (Tiernahrung)
  - Heizungsbau Barheine
  - Netto Discountmarkt
  - BFT Tankstelle
  - Schießplatz des Schützenvereins Eilsleben
  - Eilslebener Bau GmbH
  - Malerbetrieb Drei Schilde



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Die durch Bebauungsplan gesicherten Teile des Plangebietes sind vollständig ausgelastet. Erweiterungsmöglichkeiten für die im Gebiet ansässigen Betriebe bestehen nach Nordwesten. Hier ist ein Anschluss an die vorhandene zur Schießanlage führende Erschließungsstraße möglich.

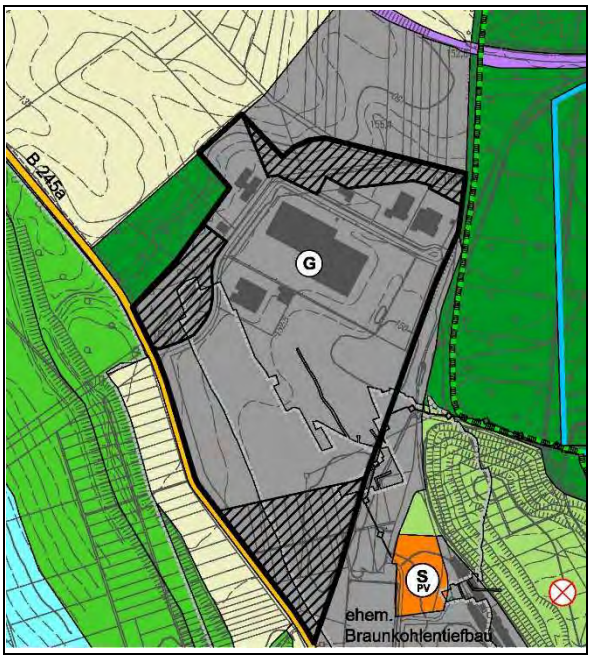
Das Gewerbegebiet Siegerslebener Straße 12 in Eilsleben, ehemals EMAS Maschinenbau GmbH jetzt Nani Verladetechnik GmbH soll geschlossen und als Wohnbaufläche nachgenutzt

werden. Weiterhin befindet sich nördlich an die Bahn angrenzend an der Bahnhofstraße eine weitere gewerbliche Baufläche, die durch Lager- (landwirtschaftliche Produkte) und Speditionsbetriebe belegt ist.

- Gemeinde Harbke
  Industrie- und Gewerbegebiet Am Glüsig

  Lage: nördlich des Ortes
  Bebauungsplan für das Gesamtgebiet, nur für die Teilfelder 0, 1a, 1b - 1993 und für das Baufeld 2 – 1996 genehmigt (Abgrenzung des wirksam überplanten Bereiche siehe Abbildung)
  freie Bauflächen: ca. 9,98 Hektar (schraffiert), davon ca. 3,5 ha baulich nutzbar, 6,48 ha Bergsenkungsgebiet

  wesentliche Betriebe:
  - Freiflächenphotovoltaikanlage
  - Zentrallager toys R us
  - Technofol GmbH
  - SELA Maschinenbau GmbH
  - IGS Development GmbH
  - abo Magyar GmbH (Herst. von Tanks)
  - Gerhard Hebers GmbH



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Das Industrie- und Gewerbegebiet Harbke Am Glüsig entstand nach 1990, um die durch die Schließung des Kraftwerkes Harbke entfallenden Arbeitsplätze zu ersetzen. Die Lage des Südbereiches auf den Flächen des ehemaligen Braunkohletiefbaus "Emilie und Werner" schränken die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung ein. Sie wurden mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage bestückt. Die im Süden vorhandene Fläche mit einer Größe von 4,6 Hektar befindet sich ebenfalls im Bereich des ehemaligen Tiefbaus und eignet sich nicht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung, so dass insgesamt nur ca. 3,5 Hektar freie Fläche für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung stehen. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nach Norden bis zur Bahnlinie.

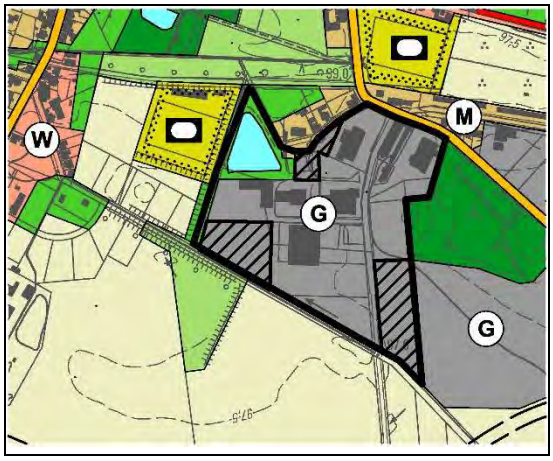
Der Altstandort des Kraftwerkes Harbke wurde ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser befindet sich nahezu vollständig auf der ehemaligen Tiefbaugrube "Emilie und Werner". Die Flächen sind durch das Umspannwerk (inzwischen sillgelegt), die ZRA Metallbau und Service GmbH, die Alpha Elektrotechnik GmbH und den Recycling- und Containerdienstbetrieb Nodorf genutzt. Baulich nutzbare Freiflächen sind nicht vorhanden.

Die Standorte des ehemaligen Betonwerkes Harbke und der Betriebe auf dem Werkstattgelände des ehemaligen Tagebaus sind für die Entwicklung touristischer Nutzungen vorgesehen. Sie stehen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung.

- Gemeinde Hötensleben
  Alte Zuckerfabrik

  Lage: im Süden von Hötensleben
  Bebauungsplan rechtsverbindlich in der Fassung der 3.Änderung
  freie Bauflächen: ca. 1,95 Hektar, davon 0,25 ha neben Mischgebiet kaum nutzbar

  wesentliche Betriebe:
  - Edeka Giesecke Supermarkt
  - Netto Discountmarkt
  - Aldi Discountmarkt
  - GaMa Kunststofftechnik GmbH
  - gemeindlicher Bauhof, Jugendclub

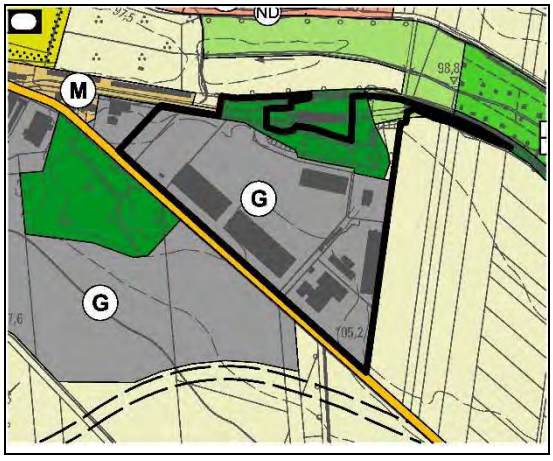


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

- Gemeinde Hötensleben
  Gewerbegebiet Bruchgraben

  Lage: im Südosten von Hötensleben nördlich der Landesstraße L 104
  Bebauungsplan rechtsverbindlich in der Fassung der 2.Änderung
  freie Bauflächen: keine

  wesentliche Betriebe:
  - Armaturenwerk Hötensleben GmbH
  - Deutsche Telekom
  - Metall- und Vorrichtungsbau Hötensleben GmbH
  - Biesterfeld, Scheibler und Linssen GmbH (Pflanzenschutz)



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Größter Betrieb im Gewerbegebiet Bruchgraben ist das Armaturenwerk Hötensleben. Die Flächen sind vollständig in Nutzung. Freie Bauflächen sind nicht vorhanden.

- Gemeinde Sommersdorf
  Gewerbegebiet Nord und Dienstleistungszentrum

  Lage: im Nordosten von Marienborn nördlich der Kreisstraße K 1145
  zwei Bebauungspläne rechtsverbindlich
  freie Bauflächen: ca. 3,95 Hektar

  wesentliche Betriebe:
  - MMB Maschinen- und Montagebau GmbH & Co.KG
  - Emons Spedition



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Im Gewerbegebiet Marienborn sind noch freie Bauflächen im Umfang von 4,03 Hektar vorhanden, die jedoch nur eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, da sie ein erhebliches Gefälle aufweisen. Die Flächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dienstleistungszentrum (nordöstlicher Teil der gewerblichen Baufläche) weist Höhenunterschiede von bis zu 10 Meter auf. Auch westlich der baulich genutzten Flächen fällt das Gelände stark ab.

- Gemeinde Völpke
  Gewerbe- und Industriepark Badeleben

  Lage: östlich von Badeleben an der Bundesstraße B 245
  Bebauungsplan rechtsverbindlich
  freie Bauflächen: keine

  wesentliche Betriebe:
  - Bioenergie Badeleben GmbH & Co.KG
  - Photovoltaikanlage
  - Deutsche Post AG
  - Bollmer Mitteldeutsche Dünger GmbH



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Der Gewerbe- und Industriepark Badeleben entstand nach 1990 zur Kompensation der durch die Schließung der Brikettfabrik entfallenen Arbeitsplätze. Inzwischen wird die Fläche überwiegend zur Erzeugung regenerativer Energien aus Biogas und Sonnenenergie genutzt. Sie ist durch diese Betriebe vollständig ausgelastet. Die Photovoltaikanlagen stellen nur eine Zwischennutzung dar. Die Flächen können nach Ablauf der Einspeisevergütung anderweitig gewerblich nachgenutzt werden.
Das Gewerbegebiet Fabrikstraße westlich von Völpke an der Fabrikstraße umfasst die Flächen der Völpker Spezialprodukte GmbH (ehemals Montanwachswerke). Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nur für eigenbetriebliche Zwecke innerhalb des Firmengeländes.

- Gemeinde Wefensleben
  Industriegebiet Zechenhäuser Weg

  Lage:
  kein Bebauungsplan
  Erweiterungsflächen nur für eigenbetriebliche Nutzung
  freie Bauflächen: -

  wesentliche Betriebe:
  - Wienerberger AG Ziegelwerke



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Das Industriegebiet Zechenhäuser Weg in Wefensleben ist verkehrlich schlecht angebunden und nur durch die Ortslage über den Bahnübergang zu erreichen. Es eignet sich nur für die betriebliche Entwicklung des Ziegelwerkes.

Die Flächen des in die Ortslage integrierten Gewerbegebietes am alten Schacht sind durch Lager- und Speditionsbetriebe in Nutzung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass für die allgemeine gewerbliche Entwicklung nur in Eilsleben, Harbke und Hötensleben in geringem Umfang geeignete Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die Flächen in Marienborn sind aufgrund der Geländesituation und in Harbke aufgrund der Lage in einem Gebiet mit Altbergbau nur teilweise für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Verbandsgemeinde Obere Aller von besonderer Bedeutung. Grundsätzlich betreiben Gemeinden in der Regel eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können. Gemäß den Zielen der Raumordnung hat die Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen in den zentralen Orten und an den Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbegebiete Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Schwerpunkt der Bedarfsdeckung bilden zunächst die Orte Eilsleben, Harbke und Hötensleben.

Für die Ermittlung des Umfangs des Flächenbedarfes an Gewerbeflächen sind drei Sachverhalte heranzuziehen:

- die konkreten Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe
- das Erfordernis zur Verlagerung von Betrieben von Standorten, die anderweitig genutzt werden sollen
- der bisherige Gewerbeflächenentwicklungsbedarf seit 1990 soweit dieser konkrete Entwicklungsabsichten überschreitet
- die strukturpolitischen Zielsetzungen der Minderung eines Auspendlerüberschusses in den Gemeinden, die als besonders strukturschwach einzustufen sind

Ziel der Verbandsgemeinde Obere Aller ist die Minderung des Defizites an Arbeitsplatzangeboten im Gebiet der Verbandsgemeinde, um den Umfang des Pendlerverkehrs zu reduzieren und somit dem raumordnerischen Ziel zur Verminderung von Verkehrsströmen zu entsprechen. Aufgrund der Lage der Verbandsgemeinde im ländlichen Raum wird sie keinen Arbeitsplatzschwerpunkt darstellen. Planerisches Ziel ist, zumindest in den Gemeinden, die als besonders strukturschwach einzustufen sind, eine Minderung des Auspendlerüberschusses zu bewirken und das Gewerbesteueraufkommen zu erhöhen. Hierfür wird ein Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen von mindestens 1 : 0,5 in allen Gemeinden angestrebt.

konkrete Entwicklungsabsichten bestehender Betriebe

Konkrete Entwicklungsabsichten bestehen für das Armaturenwerk Hötensleben an der Betriebsstätte in Hötensleben. Der Standort Hötensleben hat sich in den vergangenen Jahrzehnten dynamisch entwickelt. Ein neuer Betriebsstandort wurde im Gewerbegebiet Am Bruchgraben eröffnet. Dieser wurde in den vergangenen Jahren mehrfach erweitert und ist inzwischen voll ausgelastet. Für die weitere betriebliche Entwicklung sind neue gewerbliche Bauflächen vorzuhalten, die sich in räumlicher Nähe zum Betriebsstandort im Gewerbegebiet Bruchgraben befinden.

Erfordernis zur Verlagerung von Betrieben, von Flächen für die andere planerische Ziele verfolgt werden

In der Gemeinde Harbke befindet sich der Lappwaldsee in Entwicklung, dessen Endwasserstand im Jahr 2032 erreicht werden soll. Die am Seeufer gelegenen Flächen der ehemaligen Werkstatt des Tagebaus und eines inzwischen als Lagerplatz genutzten Betonwerkes sollen als touristische Flächen entwickelt werden. Für die Verlagerung von gewerblichen Nutzungen aus diesem Bereich sind zusätzliche Gewerbeflächen vorzuhalten. Die bisher genutzte Fläche hat eine Größe von 8,08 Hektar. Sie enthält weniger intensiv genutzte Lagerplätze und eine Photovoltaikanlage, die auf Flächen mit eingeschränkter Bebaubarkeit eingeordnet werden können. Es wird eingeschätzt, dass zum Ersatz der Flächen ca. 5 Hektar baulich nutzbare Flächen und ca. 3 Hektar eingeschränkt nutzbare Flächen als Ersatz erforderlich werden.

bisheriger Flächenbedarf für Gewerbeentwicklungen

Folgende Gewerbeflächen wurden seit 1990 zusätzlich in Anspruch genommen:

		Fläche
- Gemeinde Eilsleben	Gewerbegebiet Vor dem Pfingstgrase	
	- durch Betriebe belegte Teilfläche	0,80 ha
	- durch Photovoltaikanlage belegte Flächen	5,95 ha
- Gemeinde Eilsleben	Am Kirchenberg und Am Kirchenberg II	6,83 ha
- Gemeinde Harbke	Gewerbe- und Industriegebiet	
	- durch Betriebe belegte Teilflächen	14,09 ha
	- durch Photovoltaikanlage belegte Flächen	14,84 ha
- Gemeinde Hötensleben	Gewerbegebiet Bruchgraben	8,45 ha
- Gemeinde Hötensleben	Alte Zuckerfabrik	3,91 ha
- Gemeinde Sommersdorf	Marienborn Gewerbegebiet Nord 1.Bauabschnitt	2,81 ha
- Gemeinde Wefensleben	Taxi und Busbetrieb Thielecke	1,00 ha
- Gemeinde Völpke	Gewerbe- und Industriepark Badeleben	
	- durch Betriebe belegte Teilfläche	7,67 ha
	- durch Photovoltaikanlage belegte Flächen	2,41 ha

In Ummendorf wurden seit 1990 keine neuen Gewebegebiete erschlossen.
Seit 1990 ist es gelungen 45,56 Hektar gewerbliche Bauflächen für tatsächliche Betriebsansiedlungen neu in Nutzung zu nehmen und Betriebe anzusiedeln. Für einen Zeitraum von 15 Jahren, für den der Flächennutzungsplan aufzustellen ist, wäre bei Weiterführung dieser Ansiedlungstätigkeit ein Bedarf von ca. 30,4 Hektar abzuleiten. Diese verteilen sich jedoch ungleichmäßig auf die Gemeinden.

Folgender Bedarf für die Gemeinden ist hieraus abzuleiten:

- Eilsleben ca. 8,0 Hektar
- Harbke ca. 8,5 Hektar
- Hötensleben ca. 7,4 Hektar
- Sommersdorf ca. 2,1 Hektar
- Völpke ca. 4,6 Hektar
- Wefensleben ca. 0,8 Hektar

Minderung des Auspendlerüberschusses in den strukturschwachen Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller

Wie vorstehend angeführt, ist es Ziel der Verbandsgemeinde Obere Aller den Auspendlerüberschuss der besonders strukturschwachen Gemeinden zu mindern, so dass diese mittelfristig ein Verhältnis von zwei Erbstätigen auf einen Arbeitsplatz in der Gemeinde erreichen. Dieses Niveau wird derzeit in den Gemeinden Sommersdorf (1 : 0,13), Ummendorf (1 : 0,3), Völpke (1 : 0,41) und in Wefensleben (1 : 0,47) unterschritten. Damit verbunden sind erhebliche Defizite des Gewerbesteueraufkommens. Der Bauflächenbedarf für die Schaffung der dringend erforderlichen Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinden ist nur indirekt zu beziffern, da die Anzahl der in Gewerbegebieten je Hektar Gewerbefläche entstehenden Arbeitsplätze deutlich differiert. In Betrieben, mit umfangreichen Lagerflächen, wie z.B. der Biogasanlage in Badeleben bestehen nur 2 bis 3 Arbeitsplätze je Hektar Gewerbegebiet während das Armaturenwerk Hötensleben eine sehr hohe Arbeitsplatzdichte aufweist. Im Durchschnitt kann von etwa 20 Arbeitsplätzen je Hektar Gewerbefläche ausgegangen werden.

Um ein Verhältnis von zwei Erbstätigen auf einen Arbeitsplatz in den Gemeinden zu erreichen (Tabelle 19), sind in Sommersdorf ca. 200 Arbeitsplätze, in Ummendorf ca. 85 Arbeitsplätze, in Völpke ca. 50 Arbeitsplätze und in Wefensleben ca. 35 Arbeitsplätze erforderlich. Hieraus ergibt sich - unter Annahme der vorgenannten Arbeitsplatzdichte von 20 Arbeitsplätzen je Hektar gewerbliche Baufläche - ein Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Sommersdorf von ca. 10 Hektar, für Ummendorf von ca. 4,25 Hektar, für Völpke von ca. 2,5 Hektar und von ca. 1,8 Hektar für Wefensleben. Grundsätzlich sollte die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung dieses Defizites an gewerblichen Arbeitsplätzen nur an Standorten stattfinden, die auch eine Chance haben, im Standortwettbewerb um Betriebe zu bestehen. Besonders geeignet sind Standorte, die konfliktfrei von der Bundesautobahn A 2 angefahren werden können. Diese Voraussetzungen sind für Sommersdorf am Standort Marienborn Gewerbegebiet Nord und für Wefensleben am Ortseingang von Belsdorf gegeben. Ummendorf weist keine besondere Eignung für die Ansiedlung von Gewerbe auf. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Eilsleben sollten Ummendorf und Eilsleben daher gemeinsam betrachtet werden, wobei die Schwerpunktfestsetzung zur Ansiedlung von Gewerbe in Eilsleben erfolgen soll. In der Gemeinde Völpke bestehen ebenso kaum geeignete Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Das Industrie- und Gewerbegebiet Badeleben wird zum Teil nur durch Freiflächenphotovoltaikanlagen genutzt, die nicht der Zielsetzung der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprechen.

	Eilsleben u. Ummendorf	Harbke	Hötens-leben	Sommers-dorf	Völpke	Wefens-leben
a) Bedarf aus Erweiterungsabsichten von Betrieben	-	-	7,2 ha	-	-	-
b) Bedarf aus der Verlagerung von Gewerbe	-	5,0 ha	-	-	-	-
c) sonstiger Bedarf nach bisheriger Entwicklung	8,0 ha	8,5 ha	2,0 ha	2,1 ha	4,6 ha	0,80 ha
d) Bedarf aus der Minderung des Auspendlerüberschusses soweit a), b),c)überschreitend	4,25 ha	-	-	10,0 ha	2,5 ha	1,8 ha
resultierender Gewerbeflächenbedarf	8,0 ha	13,5 ha	9,2 ha	10,0 ha	4,6 ha	1,8 ha
vorhandene Reserveflächen an gewerblichen Bauflächen	-	3,5 ha	1,95 ha	3,95 ha	-	-
Fehlbedarf	8,0 ha	10,0 ha	7,25 ha	6,05 ha	4,6 ha	1,8 ha
Neuausweisung / Ergänzung gewerblicher Bauflächen	7,38 ha +2,75 ha betriebsgebunden	10,1 ha	7,24 ha	6,00 ha	-	1,78 ha

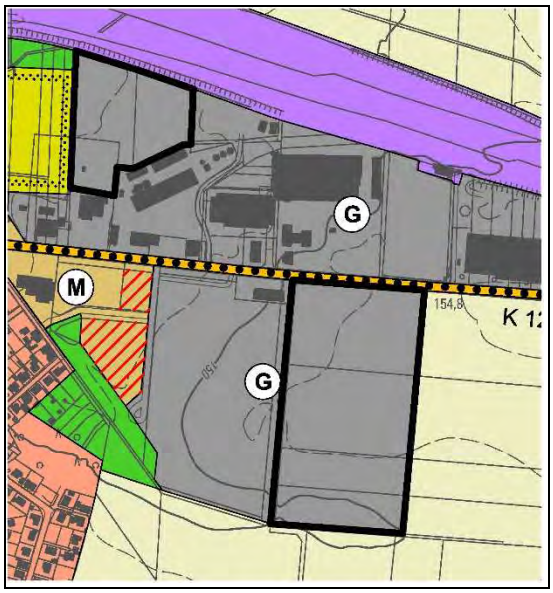
Tabelle 21 Bedarfsdeckung an gewerblichen Bauflächen

In Auswertung der Standortnachfragen und dem vorhandenen Angebot an Flächen muss erkannt werden, dass im Bestand kein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen vorhanden ist, die bestehenden Gebiete in Eilsleben, Harbke, Hötensleben und Sommersdorf jedoch bedarfsgerecht erweiterbar sind. Als Schwäche ist das Fehlen adäquater Gewerbeflächenangebote mit Bezug zur Bundesautobahn A 2 im Norden der Verbandsgemeinde zu bewerten. Die Bundesautobahn A 2 bildet eine der wichtigsten Verkehrsadern in Deutschland in Ost - West - Richtung. Hierdurch ist im Norden der Verbandsgemeinde ein Standortvorteil gegeben, der in den strukturschwachen Gemeinden Sommersdorf und Wefensleben nur unzureichend genutzt wird.
In Völpke besteht ein berechneter Gewerbeflächenbedarf von 4,6 Hektar. Der Industrie- und Gewerbepark wurde über viele Jahre trotz vorhandener Erschließung durch Betriebe nicht angenommen. Eine Teilfläche von ca. 4 Hektar wird ausschließlich durch Freiflächenphotovoltaikanlagen genutzt. In Völpke wurden weitere Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewiesen, auf die die Anlagen bei Bedarf umgesetzt werden könnten, wenn ein konkreter Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht, so dass in Völpke auf die Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen verzichtet wurde.

vorgesehene Erweiterungsflächen

- Gemeinde Eilsleben
  Erweiterung des Gewerbegebietes Vor dem Pfingstgrase nach Osten und Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Am Kirchenberg nach Nordwesten, Rücknahme gewerbliche Baufläche angrenzend an das Wohngebiet

  Größe der Fläche: 7,38 Hektar südlich der Ovelgünner Straße und 2,75 Hektar im Nordwesten des Gebietes



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Die Entwicklungsabsicht für die Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Kreisstraße K 1270 Ovelgünner Straße wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eilsleben in reduziertem Umfang übernommen. Die Fläche dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichen Entwicklungsflächen im Grundzentrum Eilsleben. Die Flächen nördlich der Ovelgünner Straße sind nur eingeschränkt für eine Entwicklung der angrenzenden Betriebe geeignet. Die 2,75 Hektar stehen daher für die allgemeine Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung.

- Gemeinde Harbke
  Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden

  Größe der Fläche: 10,1 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Die Fläche der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Harbke grenzt nördlich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an. Sie ermöglicht für die Betriebe am Nordrand auch die Herstellung eines Bahnanschlusses. Bei der weiteren Planung ist die Topografie des Geländes zu beachten, da in Gebiet teilweise ein hängiges Gelände vorhanden ist. Gegebenenfalls sind Bodenregulierungen erforderlich. Mit der Fläche kann der allgemeine Bedarf der Gemeinde Harbke und der Bedarf aus der Verlagerung von Betrieben am Seeufer gedeckt werden.

- Gemeinde Hötensleben
  Gewerbegebiet Warslebener Straße Süd

  Größe der Fläche: 7,24 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südlich des Gewerbegebietes Bruchgraben. Es ist ausschließlich für die Entwicklung des Betriebsstandortes des Armaturenwerkes Hötensleben vorgesehen, durch dessen Erweiterungsabsichten bzw. Entwicklungsbedürfnisse der wesentliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Hötensleben bestimmt wird. Für eine Ortsumgehung der Landesstraße L 104 (Warslebener Straße) ist ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, der im Süden des Gebietes mit der Planung kollidiert. Eine Aufhebung oder Änderung des Planes sollte geprüft werden. Die Fläche schließt östlich an den Bebauungsplan Alte Zuckerfabrik an. Durch die gewerblichen Bauflächen kann der betriebliche Bedarf des Armaturenwerkes gedeckt werden. Für den allgemeinen Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Hötensleben stehen noch Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Alte Zuckerfabrik zur Verfügung.

- Gemeinde Sommersdorf
  Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145

  Größe der Fläche: 6,0 Hektar

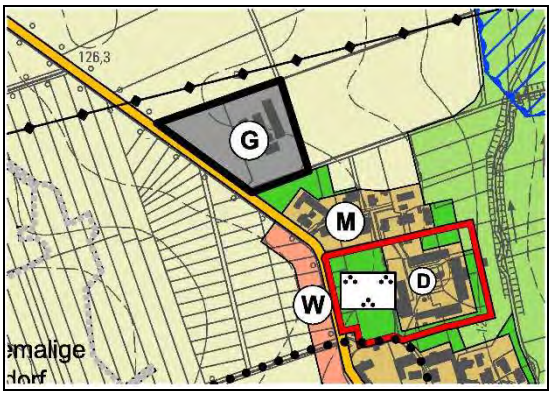


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Zur bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die Gemeinde Sommersdorf zur Minderung der Strukturschwäche ist die Ergänzung des Gewerbegebietes Nord Marienborn südlich der Kreisstraße K 1145 vorgesehen. Perspektivisch kann für das Baugebiet auch ein Bahnanschluss hergestellt werden. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen im Umfang von 6,0 Hektar kann ein bedarfsgerechtes Flächenangebot bereitgestellt werden.

- Gemeinde Wefensleben
  gewerbliche Bauflächen nördlich von Belsdorf

  Größe der Fläche: 1,78 Hektar



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Am Ortseingang von Belsdorf befindet sich eine ehemalige Stallanlage, die teilweise als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt wird. Sie eignet sich grundsätzlich für die Ansiedlung eines kleinen Gewerbestandortes für den Eigenbedarf der Gemeinde Wefensleben. Die Fläche soll insbesondere für die Verlagerung von Betrieben aus dem Ortskern dienen. Von der Fläche ist die Bundesautobahn A 2 erreichbar ohne die Ortslage zu tangieren. Es wird daher erwartet, dass für diesen Standort eine Nachfrage besteht.

Ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen kann durch die vorstehenden Darstellungen neuer gewerblicher Bauflächen gesichert werden.

3.6. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO unterscheiden sich von den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung, sind aber keineswegs eine homogene Bauflächendarstellung, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Gebiete für touristische Einrichtungen, meteorologische Stationen, Tank- und Rastanlagen, Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen oder für gewerbliche Tierhaltungsanlagen.
Neben der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche erachtet es die Verbandsgemeinde Obere Aller als erforderlich, für die Sonderbauflächen die Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch Angabe eines Zusatzes zur Bezeichnung Sonderbaufläche zu ergänzen. Die Flächen sollen daher nachfolgend differenziert betrachtet werden.

Sonderbauflächen Tourismus

Im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harbke wurden nördlich der Runstedter Straße auf den Flächen des ehemaligen Betriebshofes des Tagebaus Wulfersdorf Sonderbauflächen für den Tourismus aufgenommen. Für die derzeit überwiegend gewerblich genutzten Bereiche des Betonwerkes, der Photovoltaikanlagen auf dem Gelände der ehemaligen Reparaturwerkstatt des Grubenbahnbetriebes, der ehemaligen Betriebsbaracken des Tagebaus nordöstlich des Landgrabenweges und den Nordwestteil der ehemaligen Kleingartenanlage wurden Sondergebiete für Tourismus und Erholung dargestellt. Die Bereiche sind derzeit überwiegend durch städtebaulich nicht geordnete Gewerbenutzungen als Sekundärnutzung der ehemaligen Nebenbetriebe des Tagebaubetriebes geprägt. Das Betonwerk, das sich im Norden der Fläche entwickelt hat, hat seine Produktion am Standort eingestellt. Die Flächen südlich der ehemaligen Grubenbahnverbindung zum Kraftwerk werden derzeit durch Sekundärnutzungen geprägt, die eine geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen. Diese Nutzungen entsprechen nicht den Zielen des Masterplanes zur Entwicklung der Erholungsnutzung und des Tourismus am Lappwaldsee. Sie nutzen das entstehende touristische Lagepotential der Flächen nicht. Die Gemeinde Harbke und die Verbandsgemeinde Obere Aller streben für diese Flächen eine zukünftige Nutzung für Anlagen und Einrichtungen des Tourismus und der Erholung an. Dies könnten Einrichtungen der Fremdenbeherbergung, der Gastronomie, Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke oder Einrichtungen privater Erholung wie Ferienhausnutzung oder ähnliches darstellen. Nähere Festsetzungen der Zulässigkeit werden im Rahmen der Bebauungsplanung getroffen.

In diese Fläche einbezogen wurde der Nordwestteil der ehemaligen Kleingartenanlage im Norden von Harbke. Kleingartenanlagen in ländlichen Gebieten der neuen Bundesländer haben seit 1990 deutlich an Attraktivität verloren und sind durch Leerstand geprägt. Dies trifft in unterschiedlichem Maß auch auf die Kleingartenanlagen in Harbke zu. Während die Kleingartenanlage an der Südstraße nur in geringem Umfang leerstehende Gärten aufweist, werden in der Kleingartenanlage im Norden von Harbke am Friedhof ca. 80% der Gärten nicht bewirtschaftet. Größere Bereiche der Anlage sind bereits rückgebaut und werden als Grünfläche genutzt. Die Dauerkleingartennutzung soll sich zukünftig auf die Bereiche südwestlich des Friedhofes beschränken. Daran angrenzend ist eine Pufferfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Nordostbereich soll ebenfalls für Erholungszwecke genutzt werden. Aufgrund der größeren Entfernung zum See ist hier eine Erholungsnutzung zum Beispiel für Wochenendhäuser oder Ferienhäuser möglich. Der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen insgesamt als Sondergebiete für Tourismus und Erholung dar. Diese Einrichtungen ergänzen sinnvoll das unmittelbar auf das Tagebaugelände abgestellte Konzept des Masterplanes.

Die Stadt Helmstedt, die Verbandsgemeinde Obere Aller und die Gemeinde Harbke bereiten derzeit einen Planungsverband für die touristische Nutzung des Lappwaldsees vor. Dem Planungsverband soll auch die Zuständigkeit für die Bauleitplanung des Verbandsgebietes, das den Lappwaldsee selbst und die Flächen für das gemeinsame Tourismusprojekt an der B 245a umfasst,

übertragen werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen, die für die geplante Nutzungen erforderlich sind, noch nicht dezidiert als Baufläche dar, da hierfür zunächst geprüft werden soll, ob eine Verlegung der Bundesstraße B 245a in Frage kommt.

Weiterhin als Sonderbaufläche Tourismus wurde die Fläche der ehemaligen Kaserne Hötensleben südlich der Landesstraße L 105 östlich der Ortslage dargestellt. Dort befindet sich ein Beherbergungsbetrieb im Bestand.

Sonderbaufläche für eine meteorologische Station

Nordwestlich von Ummendorf befindet sich an der Sommerschenburger Straße eine Wetterradarstation des Deutschen Wetterdienstes. Die Fläche wurde als Sonderbaufläche meteorologische Station festgesetzt.

Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen

Im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harbke wurde an der Autobahnausfahrt Helmstedt Ost ein Rasthof als Sonderbaufläche Tank- und Rastanlagen aufgenommen. Die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes trat am 27.08.2016 in Kraft. Die Fläche wurde in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Aller übernommen. Tank- und Rastanlagen sind grundsätzlich gewerbliche Betriebe, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Die Darstellung von Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen ist nur an den Stellen erforderlich, an denen die Verbandsgemeinde das Ziel verfolgt, ausschließlich Flächen für diese Nutzung vorzuhalten und allgemeine gewerbliche Nutzungen auszuschließen. Dies ist für den geplanten Rasthof erforderlich. An der Bundesautobahn A 2 besteht ein erhebliches Defizit an Stellplätzen für Lkw, weshalb der Rasthof funktionell wichtig ist und durch die Darstellung als Sonderbaufläche Tank- und Rastanlagen für diesen Zweck gesichert werden soll.

Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Dienstleistungsbetriebe

Die stetig zunehmende Technisierung der Landwirtschaft insbesondere durch Spezialmaschinen für einzelne Kulturen erfordert die Vorhaltung größerer Maschinenparks landwirtschaftlicher Betriebe, die kleinere Betriebe nicht mehr im eigenen Besitz halten. Hierfür haben sich landwirtschaftliche Dienstleister etabliert, die sich aus den landwirtschaftlichen Betrieben an deren Standorten im Außenbereich entwickelt haben. Sie sind als Gewerbebetriebe im Außenbereich nicht privilegiert, sollen gleichwohl an den tradierten Standorten Entwicklungsmöglichkeiten behalten, da sie eng mit den Landwirtschaftsbetrieben verbunden sind.
Hierfür wurden Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Dienstleistungsbetriebe dargestellt. Im Plangebiet befindet sich ein bestehender Betriebsstandort südöstlich von Sommerschenburg.

Sonderbauflächen für gewerbliche Tierhaltungsanlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 wurde das Privileg von nicht landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich aufgehoben, soweit diese die Größengrenzwerte überschreiten, ab denen eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung nach Umweltvorprüfungsgesetz (UVPG) besteht. Damit bedürfen größere, gewerbliche Tierhaltungsanlagen wie andere gewerbliche Betriebe einer bauplanungsrechtlichen Sicherung durch die Darstellung im Flächennutzungsplan und durch die Festsetzung in Bebauungsplänen. Landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, das heißt solche Tierhaltungsanlagen, die überwiegend auf eigener Futtergrundlage wirtschaften, sind weiterhin im Außenbereich zulässig.

Folgende Genehmigungen für größere genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen bestehen im Gebiet der Verbandsgemeinde:

Betreiber	Standort	Art der Tiere	Genehmigung vom	Kapazität
Agrargenossenschaft Wormsdorf e.G.	südlich Wormsdorf	Sauenaufzucht, Güllehaltung	30.01.2013	400 Jungsauen 2.253 Sauen 4.500 Ferkel
Argrargenossenschaft Wormsdorf e.G.	Gehringsdorf am Ostrand des Ortes	Sauenaufzucht, Güllehaltung	20.01.1992	800 Sauen 2.100 Ferkel
Köcher und Meuser KG	südlich von Badeleben	Mastschweine Güllehaltung	03.11.2000	13.475 Mastschweine
Raiffeisen Viehvermarktung Barnstorf-Twistringen e.G.	Hötensleben am Südrand des Ortes	Sauenaufzucht, Güllehaltung	29.11.1996	150 Jungsauen 1.500 Sauen 6.000 Ferkel
Landwirt Christian Lüders	Hötensleben OT Neubau	Mastschweine	Altanlage	1950 Mastschweine
Liemershof GmbH & Co. KG	Hötensleben OT Ohrsleben nördlich des Ortes	Mastschweine, Ferkel	26.07.2016	8.972 Mastschweine 6.904 Ferkel
Kwetters Eierhof GmbH	Hötensleben OT Wackersleben östlich des Ortes	Legehennen	12.10.2012	466.109 Legehennen
Altmärkische Putenmast GmbH Haldensleben	Hötensleben OT Wackersleben südwestlich des Ortes	Truthühnermast Bodenhaltung	31.01.1997	18.000 Truthühner
Agrargenossenschaft Wefensleben e.G.	Ummendorf Badelebener Straße	Milchviehanlage	Altanlage	keine Angabe

Tabelle 22 genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen in der Verbandsgemeinde Obere Aller

Weiterhin befinden sich Tierhaltungsanlagen in Völpke - Badeleben (Landwirt Volker) und in Eilsleben (Agrargenossenschaft Allertal Eilsleben e.G.) im Außenbereich. Weitere Tierhaltung ist in den dörflichen Ortslagen innerhalb der gemischten Bauflächen vorhanden. Als landwirtschaftliche Betriebe sind die in Tabelle 22 aufgeführten Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich privilegiert. Sie bedürfen nur einer Darstellung als Baugebietsfläche, wenn sie nach Anlage 1 des Umweltprüfungsgesetzes umweltprüfungspflichtig oder vorprüfungspflichtig sind und als gewerbliche Anlagen, das heißt nicht auf eigener Futtergrundlage betrieben werden. Weiterhin ist der gesetzliche Bestandsschutz zu beachten. Die Anlagen genießen im Rahmen erteilter Genehmigungen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht als Sonderbaufläche Tierhaltung dargestellt sind. Die Darstellung als Sonderbaufläche Tierhaltung ist nur erforderlich, wenn eine Fortentwicklung der Anlage am bestehenden Standort auch als gewerbliche Tierhaltungsanlage möglich sein soll. Dies ist nur für Anlagen, in die regelmäßig investiert wurde und die ein geringes Konfliktpotential mit Wohnnutzungen angrenzender Ortslagen aufweisen, planerisch sinnvoll. Bezüglich des Konfliktpotentials ist zu beachten, dass mit den Tierhaltungsanlagen Arbeitsplätze verbunden sind und die Tierhaltung traditionell zum Dorf gehört.
Als Sonderbauflächen Tierhaltung wurden die Tierhaltungsanlagen der Agrargenossenschaft Wormsdorf südlich von Wormsdorf und in Gehringsdorf, der Köcher und Meuser KG südlich von Badeleben, der Raiffeisen Viehvermarktung Barnstorf-Twistringen am Südrand von Hötensleben, der Liemershof GmbH & Co. KG nördlich von Ohrsleben, der Kwetters Eierhof GmbH, die Altmärkische Putenmast GmbH bei Wackersleben und die Milchviehanlage der Agrargenossenschaft Wefensleben e.G. in Ummendorf dargestellt. Für die Anlagen des Landwirtes Christian Lüders in Neubau, der Agrargenossenschaft Allertal Eilsleben e.G. und des Landwirtes Völker bei Badeleben ist eine Darstellung als Sonderbaufläche Tierhaltung nicht erforderlich, da diese als landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich privilegiert sind.

Die Betriebe wurden bestandsorientiert als Sonderbaufläche Tierhaltung dargestellt. Erweiterungen der Anlagen sind nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

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

Aufgrund der Regelung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen auf der Ebene der Regionalplanung fällt der Verbandsgemeinde vor allem eine Steuerungsaufgabe für Biomasseanlagen und Photovoltaikanlagen zu.
Im November 2016 hat die Verbandsgemeinde Obere Aller ein gesamträumliches Konzept zu Freiflächenphotovoltaikanlagen durch das Planungsbüro Schumacher (pbs) /29/ erarbeiten lassen, in dem flächendeckend Gebiete für eine Eignung für Photovoltaikanlagen ermittelt wurden. Folgende Standorte wurden ermittelt, die eine Eignung für Photovoltaikanlagen aufweisen:

1. Fläche der ehemaligen Brikettfabrik Völpke westlich der Ortslage Völpke und westlich der Fabrikstraße,
2. Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik Eilsleben einschließlich der ehemaligen Absetzbecken
3. Fläche der rekultivierten Schadstoffdeponie Restloch der Grube Hoffnung südwestlich von Völpke an der Bundesstraße B 245
4. Ablagerungsfläche des Ziegelwerkes am Zechenhäuser Weg in Wefensleben
5. Flächen der ehemaligen Stallanlage beiderseits der Bundesstraße B 246a am Ortseingang von Ovelgünne
6. Fläche der ehemaligen Maschinenbaufabrik (ehemals SKET) Badeleben
7. ehemalige Stallanlagen Twölftemühle westlich von Marienborn
8. Ortsausgang Bahnhof Dreileben / Drackenstedt nach Norden auf der Westseite der Landesstraße L 24
9. brachgefallene Teile der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg

Die Überprüfung der generellen Zielsetzung für die vorstehenden Flächen hat folgende Einschränkungen oder abweichende Planungsziele ergeben.

zu 2. Die Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik Eilsleben eignet sich aufgrund ihrer ortsintegrierten Lage für eine Bebauung mit Wohnen. Auf dieser Fläche ist daher eine Wohnbaufläche vorgesehen. Die ehemaligen Absetzbecken sollten als Grünflächen verbleiben.
zu 4. Die Fläche gehört zum Betriebsgelände des Ziegelwerkes Wefensleben. Sie wurde daher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies steht der Einordnung von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.
zu 5. Aufgrund der Renaturierung von Teilflächen östlich der Bundesstraße B 246a und dort vorhandener Baumpflanzungen eignet sich nicht die gesamte Fläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen.
zu 8. Die Fläche ist nach örtlicher und historischer Prüfung nicht als Konversionsfläche einzustufen. Eine Eignung besteht daher nicht.

Als Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden die Flächen Punkt 1. (bereits umgesetzt), Punkt 3., Punkt 5. teilweise, Punkt 6., Punkt 7. und Punkt 9. dargestellt. Weiterhin

wurde die inzwischen durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplante Fläche im Norden des Kraftwerkstandortes Harbke als Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaikanlagen dargestellt. Als weitere Kleinfläche, die im Rahmen der Konzeption nicht berücksichtigt wurde, eignet sich der baulich genutzte Flächenteil der ehemaligen Pionierkompanie in Barneberg.

Zur Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Grube Hoffnung weist die LMBV auf folgende Sachverhalte hin.
Die Rekultivierung der Altablagerung "Grube Hoffnung" Barneberg erfolgte entsprechend dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der LMBV und dem RP Magdeburg vom 20.08.2001. Die endgültige Stilllegung der Deponie nach Abfallrecht erfolgte im Rahmen einer Abschlussbefahrung mit dem Landesverwaltungsamt am 28.08.2008. Das Landesverwaltungsamt hat im Jahr 2009 die behördliche Zuständigkeit an den Landkreis Börde übergeben. Auch nach der Entlassung der LMBV aus dem Abfallrecht werden durch die LMBV noch Nachsorgemaßnahmen durchgeführt. Die LMBV hat die Verpflichtung, die rekultivierte Deponie so zu erhalten und zu entwickeln, dass keine nachteiligen Auswirkungen von der Deponie auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der gesicherten Deponieoberfläche muss durch die Umweltbehörden des Landkreises Börde genehmigt werden. Mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage würden sich dann die Nachsorgeleistungen durch die LMBV erübrigen bzw. der künftige Eigentümer muss die Nachsorgepflichten übernehmen.

Sonderbauflächen für Biogasanlagen

Biogasanlagen sind in der Regel Betriebe, die Methangas aus Biomasse erzeugen oder zu Biomethan für eine Ableitung in das Gasnetz aufbereiten oder in einem Blockheizkraftwerk Strom und Wärme produzieren. Anlagen bis zu einer installierten Feuerungsleistung von 2,0 MW und einer Kapazität von bis zu 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas pro Jahr sind gemäß § 35 Abs.1 Nr.6 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn sie durch einen landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und die weiteren in § 35 Abs.1 Nr.6 BauGB benannten Kriterien eingehalten werden. Sie entziehen sich damit der bauleitplanerischen Steuerung durch die Gemeinde. Größere Anlagen sind als Gewerbebetriebe einzustufen. Aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen Geruchsemissionen sind diese Anlagen nur für Gewerbe- und Industriegebiete mit einem größeren Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geeignet.

In Völpke Badeleben bestehen zwei Biogasanlagen im Industrie- und Gewerbepark Badeleben. Im Flächennutzungsplan wurde die Fläche als Bestandteil des Industrie- und Gewerbeparkes Badeleben als gewerbliche Baufläche dargestellt. Biogasanlagen sind auch in gewerblichen Bauflächen zulässig. Für den Standort wurde kein Erfordernis der Darstellung als Sonderbaufläche erkannt.
In der Verbandsgemeinde Obere Aller befinden sich an landwirtschaftlichen Biogasanlagen die Biogasanlagen an den Schweinemastanlagen in Wormsdorf und nördlich von Ohrsleben, an der Milchviehanlage Ummendorf, an der Schweinemastanlage südlich von Völpke sowie auf dem bäuerlichen Anwesen des Landwirtes Volker in Badeleben. Neben der Verwertung tierischer Abfallprodukte verarbeiten Biogasanlagen zunehmend pflanzliche Rohstoffe, insbesondere Mais. Eine wesentliche Ausdehnung pflanzenverwertenden Biogasanlagen, insbesondere der Neuerrichtung größerer Anlagen ohne gleichzeitige Verwertung tierischer Reststoffe entspricht nicht den Zielen der Verbandsgemeinde Obere Aller, da hierdurch eine Dominanz des Maisanbaus als Folge zu erwarten ist. Die Verbandsgemeinde Obere Aller favorisiert die Errichtung kleinerer, landwirtschaftlicher Biogasanlagen, die auch tierische Reststoffe mit verarbeiten. Diese sind im Außenbereich privilegiert. Daher wurden nur bestandsorientiert die gewerblichen Biogasanlagen Badeleben als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Sonderbauflächen für Windenergieanlagen

In der Verbandsgemeinde Obere Aller befindet sich ein im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehenes Vorrang- bzw. Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie:

XXVII. Völpke - Ausleben - Vorranggebiet und Eignungsgebiet.

Das Vorranggebiet wurde vermerkt.

Derzeit sind die Vorranggebiete noch nicht als Ziele der Raumordnung wirksam, da der bisherige Regionale Entwicklungsplan durch oberverwaltungsgerichtliche Entscheidung als unwirksam erklärt wurde und vom neuen Regionalen Entwicklungsplan erst ein 1.Entwurf vorliegt.

Gemäß Ziel 109 des Landesentwicklungsplanes /9/ sind in den Regionalen Entwicklungsplänen die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine "abschließende flächendeckende Planung vorzulegen". Der Landesentwicklungsplan hat damit die Steuerungsfunktion für Windenergieanlagen dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Insofern sieht sich die Verbandsgemeinde Obere Aller derzeit nicht veranlasst, eigene Regelungen zu treffen.
Die Form eines Vermerkes ist für die Windenergieanlagengebiete geeignet, da hierdurch der Flächennutzungsplan nicht bei jeder Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes angepasst werden muss.

3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden

Gemäß § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB sollen in den Flächennutzungsplänen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Der Gesetzgeber beschränkt sich hierbei auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zwar nur auf die baulich zu nutzenden Flächen, dennoch steht es den Gemeinden offen, darüber hinaus Flächen zu kennzeichnen. Für die Kennzeichnung ist eine erhebliche Belastung erforderlich. Ein Altlastenverdacht reicht hierfür nur, insoweit er mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zutrifft. Die hierfür zu kennzeichnenden Standorte werden im Rahmen des Abstimmungsverfahrens mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde abgestimmt. Die gravierendsten Belastungen bestehen im Bereich der Abfalldeponien. Diese wurden vollständig, unabhängig vom Standort im bebauten oder unbebauten Bereich gekennzeichnet.

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächennutzungsplan	Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
Gemeinde Eilsleben				
15043	Deponie Grüne Berge Hausmülldeponie (HMD)	Ruderalfläche	Grünland	ja
15192	Kiesgrube Gehringsdorf	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15193	am Steinbruch Wormsdorf	Ruderal-fläche, Gehölz	Grünland, Fläche für Wald	ja
15319	ehemalige Kiesgrube Teufelsbreite	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15320	ehemalige Kiesgrube südöstlich von Ovelgünne	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15321	Deponie Ortseingang Siegersleben	Ruderalfläche	Grünland	ja
15382	am Feldweg zur Bahn	Ruderalfläche	Grünland	ja
15403	Laues Mühle	Ruderalfläche	Grünland	ja
15405	Reitplatz / Schützenplatz	Reitplatz	Grünfläche	ja
15406	Aschegrube Eilsleben	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15426	ehemalige Kiesgrube Druxberge	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15427	Kiesgrube hinter dem Friedhof	Ruderalfläche	Grünland	ja
15431	Kiesgrube am Heinrichsberg	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15433	Tongrube an der alten Ziegelei Druxberge	Gewässer, Gehölz	Wasserfläche, Fläche für Wald	ja
15440	Kiesgrube am Kleiberg	Gehölz	Fläche für Wald	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
Gemeinde Harbke				
10002	Hausmülldeponie Hohnslebener Straße	Ruderalfläche	Grünland	ja
10048	Deponie an der Kippe	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15456	Kraftwerksdeponie Harbke Aschedeponie	Ruderalfläche	Grünland	ja
Gemeinde Hötensleben				
10005	Schacht IV / Wachschuppen Caroline	Ruderalfläche	Grünland	ja
10007	Caroline Park	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10008	Hausmülldeponie am Rahl	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10009	Gemeindedeponie am Trockenwerk	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10010	Friedhofstraße	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10011	Kiesgrube Kauzleben	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10015	Wackersleben westlicher Ortsrand	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10044	Deponie Kleikuhle Wackersleben	Ruderalfläche	Grünland	ja
10189	Deponie am Bruchberg	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10225	Deponie im Steinbruch Hohes Feld Ohrsleben	Gehölz	Fläche für Wald	ja
Gemeinde Sommersdorf				
10001	Deponie Marienborn	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10003	Deponie Steinbruch	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10226	Bauschuttdeponie Sommersdorf	Ruderalfläche	Grünland	ja
10227	Eigenheimsiedlung Badeleber Straße	Gärten	Grünfläche	ja
Gemeinde Ummendorf				
15229	Bauschutthalde	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15230	Steinbruch Ummendorf	Gehölz, Ruderalfläche	Fläche für Wald, Grünland	ja
15231	Kiesgrube Ummendorf	Garten	Grünfläche	ja
15232	Steinbruch Neu Ummendorf ?	Garten	Grünfläche	Lage nicht stimmig
15233	Flachsdiemen	Acker B 245 Böschung	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15234	Steinbruch Ummendorf	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15236	Gleisbettablagerung	Acker, Gehölz	Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald	ja
15457	Deponie Ummendorf	Gehölz	Fläche für Wald	ja
Gemeinde Völpke				
10004	Deponie Badeleben	Gehölz	Fläche für Wald	ja
10006	Grube Hoffnung	Ruderalfläche	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
10182	Feineisenerzhalde Badeleben	Abbau Feineisenerz	Fläche für Abgrabungen	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
10264	Brikettfabrik Völpke BD28	Ruderalfläche	Grünland	ja
10265	Brikettfabrik Völpke BD29	Ruderalfläche	Grünland	ja
10266	Brikettfabrik Völpke BD30	Ruderalfläche	Grünland	ja
Gemeinde Wefensleben				
15244	Meseke Steinbruch	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15246	Bauschutthalde Kali Belsdorf	Ruderalfläche	Grünland	ja
15247	Allermühlenweg	Gehölz	Fläche für Wald	ja
15248	Salzhalde	Ruderalfläche	Grünfläche	ja
15249	Tongrube Ziegelei	Lagerfläche Ziegeleibetrieb	gewerbliche Baufläche	ja
15250	am Garagenkomplex	Gehölz	Fläche für Wald	ja

Im Bereich der Deponien wurden überwiegend bestandsorientierte Festsetzungen getroffen bzw. für die Grube Hoffnung eine Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen dargestellt. Mit der Nutzung als Grünlandflächen, als Grünflächen, als Wald oder als Freiflächenphotovoltaikanlage sind keine erheblichen Nutzungskonflikte erkennbar.

Weitere Altstandorte befinden sich laut Altlastenkataster an folgenden Stellen:

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
Gemeinde Eilsleben				
15199	Bergeraum Silo	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja (da baulich genutzt)
15201	MTS mit Öl- und Fettlager Wormsdorf	Hofanlage	gemischte Baufläche	ja
15203	Gutshof Gehringsdorf	Wohnen, Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
15204	MTS Traktorschuppen Gehringsdorf	Gerätehalle	gemischte Baufläche	ja
15322	Gutshof Ovelgünne, Technikstützpunkt, Tankstelle	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15327	Schweinestall Siegersleben	Lagerhalle, Nutzungs-brache	gemischte Baufläche	ja
15328	Viehanlage an der B 246 Ovelgünne	Nutzungs-brache	Sonderbau-fläche Photo-voltaik	ja
15329	Gutshof Milchviehanlage und Schafstall Ovelgünne	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15383	Hof Zimmermann Drackenstedt	Wohnen, Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
15384	Hof Scherping Drackenstedt	Hofanlage	gemischte Baufläche	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
15385	Kuhstall Drackenstedt	Landwirtschaft, Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
15386	Stall Bornstedter Straße Drackenstedt	Ruderalfläche	Grünland	ja (Anregung Landkreis)
15408	Landtechnik Eilsleben	Gewerbebetrieb	gewerbliche Baufläche	ja
15411	Milchviehanlage	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja (da baulich genutzt)
15412	LPG Tankstelle Eilsleben	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15414	ehemaliges Minol Tanklager Eilsleben	Autohaus	gemischte Baufläche	ja
15415	Offenställe Eilsleben	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	Grünland	ja (da baulich genutzt)
15416	Ölmühle Eilsleben	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
15417	Autohaus Franke	Autohaus	gemischte Baufläche	ja
15418	ACZ Pflanzenschutz-mittellager	Lagerbetrieb	gewerbliche Baufläche	ja
15419	Güllelagune	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja (Anregung Landkreis)
15422	Agrarflugplatz	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja (Anregung Landkreis)
15424	PGH Bau Eilsleben	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja (da baulich genutzt)
15428	Kartoffelsilo am Schweinestall Druxberge	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja (Anregung Landkreis)
15430	ehemalige Schweinemast Druxberge	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja (Anregung Landkreis)
15434	Technikstützpunkt Druxberge	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15439	Hofstelle Schulstraße Druxberge	Hofstelle mit Wohnen	gemischte Baufläche	ja
15443	Pröbstling Übungsgelände Militär	Wald	Fläche für Wald	ja (Anregung Landkreis)
15444	Tankstelle Wormsdorf	Lagerfläche	gemischte Baufläche	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
Gemeinde Harbke				
10045	Kläranlage Harbke Autobahn	Wasserfläche	Wasserfläche	ja (da am Siedlungs-rand)
10050	Werkstatt Tagebau Harbke	Photovoltaik, Lagerfläche	Sonderbaufläche Tourismus/ gemischte Baufläche	ja
10256	Grenzübergangsstelle II Marienborn	Asylbewerber-heim, Wohnen. Lagerfläche	gemischte Baufläche	ja
Gemeinde Hötensleben				
10058	Reparaturstützpunkt Barneberg	Gewerbebetrieb	gemischte Baufläche	ja
10060	Zuckerfabrik Hötensleben	Einzelhandel	gewerbliche Baufläche	ja
10061	Glashütte Kauzleben	Wohnhaus mit Autowerkstatt	Fläche für die Landwirtschaft	ja (da baulich genutzt)
10062	Stallanlagen Hötensleben Neubau	Schweinestall	Fläche für die Landwirtschaft	ja (da baulich genutzt)
10192	Amtscher Hof	Gewerbe	gemischte Baufläche	ja
10234	Molkerei Wackersleben	Gewerbe, Wohnen	gemischte Baufläche	ja
10235	Schafställe Wackersleben	Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
10236	Stall in der Feldscheune Wackersleben	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	nein
10237	Barnbecks Hof Wackersleben	Wohnen, Taubenzucht	gemischte Baufläche	ja
10238	Knopf Hof Wackersleben	Wohnen, Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
10239	Kahmanns Hof Wackersleben	Wohnen, Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
10241	Hosangs Hof Wackersleben	Kindergarten, Sporthalle, Landwirtschaft	gemischte Baufläche	ja
10242	Bullenmaststall Wackersleben	Wohnen, Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
10243	Vasels Hof	Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
10244	ehemalige Schweinemast Wackersleben	Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft	nein
10245	Bormeiers Hof Wackersleben	Wohnen, Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
10246	Kälberstall Wackersleben	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
10263	Tankstelle Schulstraße Hötensleben	Straße	Straßenfläche, gemischte Baufläche	ja
16000	Schießstand Barneberg	Schießanlage	Fläche für Sportanlagen	ja
Gemeinde Sommersdorf				
10046	LPG Betriebshof Marienborn	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja (da baulich genutzt)
10047	Stallanlagen Twölftemühle	Nutzungs-brache	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
10051	LPG Rinder- und Schweinemast Marienborn	Landmaschinen-technikbetrieb, Nutzungs-brache	Sonderbaufläche Landtechnik / Photovoltaik	ja
10052	Vitriolenhütte	Gehölz	Fläche für Wald	ja (Anregung Landkreis)
10053	Geflügelhaltung	Hofanlage	gemischte Baufläche	ja
10097	Garnison Marienborn	Gewerbe, Wohnen	gemischte Baufläche	ja
10212	alter Gutshof Marienborn	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte, Nutzungs-brache	gemischte Baufläche	ja
10213	Schafstall im Gut Marienborn	Nutzungs-brache	gemischte Baufläche	ja
10214	Schweinestall im Gut Marienborn	Wirtschaftshof, Nutzungs-brache	gemischte Baufläche	ja
10216	Maschinenstützpunkthalle mit Tankstelle Marienborn	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja (da baulich genutzt)
10217	Schießstand Grenztruppen	Nutzungs-brache	Fläche für Wald	nein
10228	Schweinestall	Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
10229	Hof Hosang Sommersdorf Bullenstall	Nebengelass	gemischte Baufläche	ja
10230	Schafstall Sommersdorf	Pferdestall	gemischte Baufläche	ja
10231	LPG Tankstelle	Brachfläche	gemischte Baufläche	ja

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächen-nutzungsplan
Gemeinde Ummendorf				
15235	Tankstelle zur Post	Straße	Straßenfläche, gemischte Baufläche	ja
15238	Tankstelle Heidenau	Straße	Straßenfläche, gemischte Baufläche	ja
15243	Flachsdiemen	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja (Anregung Landkreis)
15253	Siloanlage	Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft	ja (Anregung Landkreis)
Gemeinde Völpke				
10056	Stallanlage	Gewerbe-betrieb	gemischte Baufläche	ja
10069	Zweigbetrieb SKET	Nutzungs-brache	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
10233	Hof Gneisenau	Nutzungs-brache	gemischte Baufläche	ja
Gemeinde Wefensleben				
15245	östlicher Ortsrand Belsdorf	Gewerbebetrieb	gewerbliche Baufläche	ja
15255	Tankstelle	Gewerbehof	gewerbliche Baufläche	ja
15256	Sauenanlage	Gehölz	Fläche für Wald	ja (Anregung Landkreis)
15261	Schweinestall Wefensleben	Ackerfläche	Fläche für die Landwirtschaft	ja (Anregung Landkreis)

Die weiteren im Altlastenkataster verzeichneten Flächen wurden im Plan gekennzeichnet, wenn sie im Siedlungsbereich liegen oder bebaut sind und die Flächen noch nicht archiviert wurden. Auf Anregung der Unteren Abfallbehörde wurden darüber hinaus weitere Standorte aufgenommen.

Nutzungskonflikte im Bestand sind bisher nicht bekannt. Der Flächennutzungsplan sieht auf den belasteten Flächen überwiegend bestandsorientierte Nutzungen vor, die keinen Untersuchungsbedarf erkennen lassen. Falls im Rahmen gemischter Bauflächen Nutzungssensibilisierungen durch eine Nutzung belasteter Standorte für Wohnen vorgesehen wird, sind zuvor Untersuchungen der Bodenbelastungen erforderlich.
Die Einordnung von Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaik ist auf den belasteten Standorten in der Regel möglich. Zu beachten ist hierbei die Vermeidung von Einträgen von Schadstoffen in das Grundwasser soweit eine Entsiegelung von Flächen stattfindet. Dies bedarf der Untersuchung bzw. Beurteilung im Einzelfall. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit der Oberflächenwasserableitung aus den betroffenen Bereichen. Bodenbelastungen stehen einer Photovoltaiknutzung nicht entgegen, vielmehr stellen Photovoltaikanlagen für hochbelastete Böden eine der wenigen geeigneten Nutzungsmöglichkeiten dar.
Nutzungssensibilisierungen sind im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik Eilsleben und der ehemaligen Maschinenfabrik Eilsleben vorgesehen. Die Umsetzung von Wohngebieten bedarf

auf diesen Flächen begleitender Bodenuntersuchungen. Die Belastungsvermutung betrifft Kleinflächen, die entweder sanierbar sind oder von der Wohnbebauung ausgenommen werden können.
Im Altlastenkataster sind weitere Verdachtsflächen enthalten, die allein aufgrund ihrer Vornutzung und ohne konkrete Untersuchung als altlastenverdächtig eingestuft wurden. Bei vielen Nutzungen, die zum Beispiel mit organischen Schadstoffen verbunden sind (Stallanlagen), kann davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffe aufgrund des Zeitablaufes von ca. 20 Jahren weitgehend abgebaut sind.
Diese Flächen wurden inzwischen archiviert, das heißt, dass für die Flächen derzeit kein Überwachungsbedarf besteht. Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht unterstellt werden. Für ihre Lage wird auf das Altlastenkataster verwiesen. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist für diese Flächen nicht erforderlich.

3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse des menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind.

Der Denkmalbegriff umfasst:

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

Gemäß § 5 Abs.4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Mehrheiten baulicher Anlagen können auch durch einzelne Baudenkmale gebildet werden.

Dies sind in der Verbandsgemeinde Obere Aller:

<u>Gemeinde Eilsleben</u>

-	Ortsteil Drackenstedt	Pfarrkirche St. Nicolai mit Pfarrhof Drackenstedter Kirchplatz 1, Gutshof Große Straße 20, alte Schule Große Straße 21	Baudenkmale
		Kleine Straße 4,8,9 und 11 Bauernhöfe	Baudenkmale
		Friedhof Drackenstedt	Baudenkmal
-	Ortsteil Druxberge	alter Friedhof Druxberge	Baudenkmal
		Pfarrkirche und Pfarrhof Schulstraße 1	Baudenkmale
		Ziegelei Druxberge mit Tonabbaugelände	Baudenkmal
-	Ortsteil Eilsleben	ev. Pfarrkirche St. Lorenz am Schulplatz mit angrenzenden Höfen Eilslebener Kirchstr.4 und Hospital Kirchstr. 6 sowie erhaltenen Teilen der Stadtmauer Seehäuser Tor an der Neuen Reihe	Baudenkmale
		Friedhof Eilsleben Siegerslebener Straße	Baudenkmal

- Ortsteil Gehringsdorf	Rittergut Gehringsdorf mit Park	Baudenkmal
- Ortsteil Ovelgünne	Herrenhaus und Park	Baudenkmal
- Ortsteil Siegersleben	Stiftungsgut Siegersleben einschließlich Parkanlage	Baudenkmal
- Ortsteil Wormsdorf	Bauernhöfe Dorfplatz 4, Dorfplatz 3	Baudenkmale
	Pfarrkirche St. Paulus und Pfarrhof Straße des Friedens 12 / 12A, Bauernhof Straße des Friedens 16, Bauernhof Winkel 1	Baudenkmale

Gemeinde Harbke

- Ortsteil Autobahn	Grenzübergangsstelle Marienborn einschließlich Ortsteil Harbke Autobahn	Denkmalbereich
- Ortsteil Harbke	Platz August-Bebel-Straße 1, 2, 3, Halberstädter Straße 4 und 6, Rudolf-Breitscheid-Platz 1-6, Runstedter Straße 2	Denkmalbereich teilweise Baudenkmal
	Häusergruppe Halberstädter Straße 1, 1a-c und 14	Denkmalbereich teilweise Baudenkmal
	Schloss, ev. Pfarrkirche St. Levin, Schlosspark und sogenannter Lustwald Harbke mit Turm und Ehrenmal	Baudenkmal
	Kraftwerk Harbke	Baudenkmal

Gemeinde Hötensleben

- Ortsteil Barneberg	Häusergruppe Ernst-Thälmann-Str. 21,23,25	Baudenkmale
- Ortsteil Hötensleben	ev. Pfarrkirche St. Bartholomäus, Pfarrhof Ackerwinkel 1 und Straßenzeile Ackerwinkel 2 und 3	Denkmalbereich Baudenkmal
	Burganlage Hötensleben, Auf dem Amt 1-6,8 einschließlich Park und Straßenzug Vor dem Amt 3, 5 und 7-9	Denkmalbereich Baudenkmal
	Straßenzeile Bäckerstraße 13-17	Denkmalbereich
	Häusergruppe Ganderberg 2, Gerichtsstraße 2, 22, Poststraße 7-9,11 und 12	Denkmalbereich teilweise Baudenkmale
	Häusergruppe Im Winkel 13,14 und 16	Denkmalbereich
	Grenzsicherungsanlage Hötensleben	Denkmalbereich
- Ortsteil Kauzleben	Siedlung Kauzleben 4-16	Denkmalbereich
	Häusergruppe Kauzleben 18-22 einschließlich Park und Mausoleum	Denkmalbereich
- Ortsteil Neubau	Häusergruppe Neubau 3 und 4	Denkmalbereich

- Ortsteil Ohrsleben	Häusergruppe Bergstraße 10,11	Denkmalbereich
	Ortskern Ohrsleben, Pfarrkirche St. Stephanus Fachwerkstraße 2,4- 10 und 8-10, Nordgarten 3,7, Geschwister-Scholl-Straße 1-3,4, Söllinger Straße 1,2, Schmiedewinkel 1, Straße der Freundschaft 1-5	Denkmalbereich teilweise Baudenkmale
	Straßenzeile Straße der Freundschaft 20,20a, 22, 24,26 und 27	Denkmalbereich teilweise Baudenkmale
- Ortsteil Wackersleben	Straßenzug, Pfarrkirche, Blumenstraße 1 Gartenstraße 2-6, Große Straße 1-9, 17, 17a	Denkmalbereich teilweise
Gemeinde Sommersdorf		
- Ortsteil Sommersdorf	Straßenzeile Rosa-Luxemburg-Straße 1-22 einschließlich evangelische Pfarrkirche	Denkmalbereich teilweise Baudenkmal
	Platz Kleiberg 1-3, Völpker Straße 7 und Bauernhöfe Ernst-Thälmann-Straße 8 und Lindenstraße 1	Denkmalbereich teilweise Baudenkmale
- Ortsteil Marienborn	Augustinerinnenstift Marienborn und Domäne einschließlich Klosterkirche St. Marien, Pfarrhaus Gemeindeplatz 61 und Orangerie	Denkmalbereich Baudenkmale
	Häusergruppe Schulberg 51,55 und 57	Denkmalbereich
- Ortsteil Sommerschenburg	Burg und Schlossanlage Sommerschenburg einschließlich Landschaftspark und Mausoleum für Neidhardt von Gneisenau, Straßenzug Unterberg 4-6, 11,13-15,18 und 19	Denkmalbereich Baudenkmale
Gemeinde Ummendorf		
- Ortsteil Ummendorf	Burg Ummendorf	Baudenkmal
	Pfarrkirche mit Pfarrhof und angrenzende Höfe Meyendorfstraße 2, Postamt Badelebener Straße 40, Wormsdorfer Straße 1,6, Teichauen 8, Schäferstraße 13	Baudenkmale
	Friedhof Ummendorf Wormsdorfer Straße	Baudenkmal
	Alter Friedhof, Sommerschenburger Straße	Baudenkmal

Gemeinde Völpke

-	Ortsteil Völpke	Häusergruppe Barneberger Straße 1-6, Ernst-Thälmann-Straße 1	Denkmalbereich
		Gutshof Am Kamp 1	Baudenkmal
		Häusergruppe kath. Kirche Herz Jesu, katholische Schule, Bahnhofstraße 4, Rudolf-Breitscheid-Straße 52	Denkmalbereich
		Bauernhof Ernst-Thälmann-Straße 13,14	Baudenkmal
		Ortskern mit ev. Pfarrkirche St. Margarethen, Bauerngehöfte Ernst-Thälmann-Straße 21, Im Winkel 1-3, Mittelstraße 12,13	Denkmalbereich teilweise Baudenkmal
		Häusergruppe Mittelstraße 6-8	Denkmalbereich
-	Ortsteil Badeleben	Gutshof Hauptstraße 19,20, Schäferberg 4	Baudenkmal
		Häusergruppe Hauptstraße 18,20,21 einschließlich Pfarrkirche St. Petrus und Pfarrhof Hauptstraße 13	Denkmalbereich Baudenkmale
		Straßenzug Sackgasse 2-6,8, Üplinger Straße 3	Denkmalbereich teilweise Baudenkmal

Gemeinde Wefensleben

-	Ortsteil Wefensleben	Pfarrkirche und Angersteinscher Hof Dorfstr.23	Baudenkmale
		Bergwerk Ummendorfer Straße 2	
		Zechenhaus	
-	Ortsteil Belsdorf	Klostergut Belsdorf, Gutshof mit Taubenturm und Parkanlage, Bauernhof Allerweg 10	Baudenkmale
		Hofanlage Ostingerslebener Straße 8/12	Baudenkmal

Die Umgrenzungen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Weiterhin befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen im Plangebiet. Folgende Baudenkmale, die entweder als Einzeldenkmale das Orts- und Landschaftsbild dominieren oder als Hofanlagen aus mehreren Einzelgebäuden bestehen, wurden zusätzlich in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen:

- Eilsleben katholische Kirche Herz Jesu
- Eilsleben Gutshaus An der Bärburg 6
- Eilsleben Schule Ernst- Thälmann-Straße 24
- Eilsleben Bauernhof Friedrichstraße 2
- Eilsleben Bauernhof Heinrichstraße 6
- Eilsleben Bauernhof Neuer Weg 1
- Eilsleben Bauernhöfe Zimmermannplatz 4 und 5
- Eilsleben Wasserturm
- Eilsleben Bahnhof
- Drackenstedt Olvemühle und Wohnhaus Olvetal 1 und 2
- Drackenstedt Bauernhof Große Straße 14
- Drackenstedt Villa Dreilebener Sraße 4
- Drackenstedt Bauernhof Hinter dem Hagen 4
- Druxberge Bauernhof Bauernstraße 6

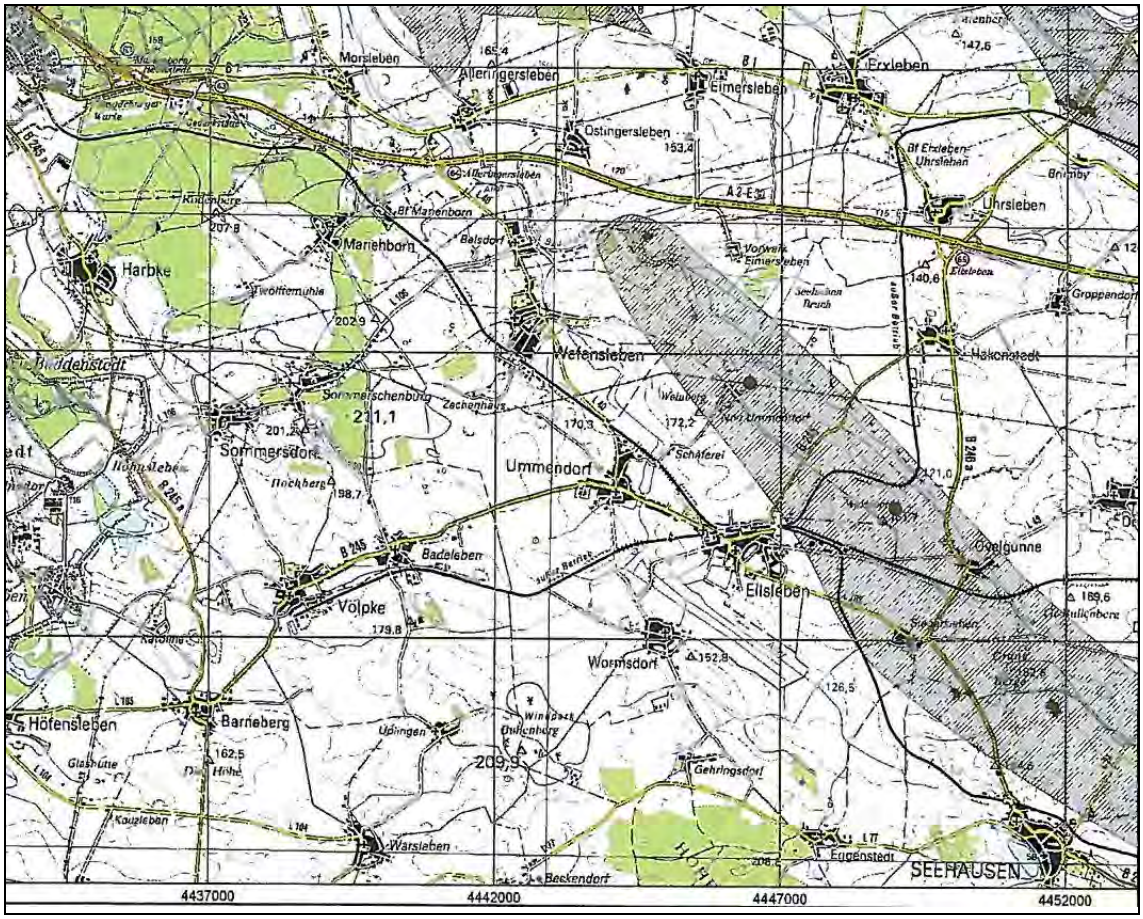
- Druxberge Bauernhof Schulstraße 4
- Ovelgünne evangelische Pfarrkirche Friedenskirche
- Siegersleben evangelische Pfarrkirche
- Siegersleben Schmiede Dorfstraße 5, 6
- Siegersleben Bauernhof Dorfstraße 14
- Wormsdorf Dreibogenbrücke
- Wormsdorf Steinbruch Königsbruch
- Wormsdorf Bauernhof Am Thie 4
- Wormsdorf Bauernhöfe An der Wiese 15 und Zum Pfingstberg 12
- Wormsdorf Bauernhof Eggenstedter Straße 4
- Wormsdorf Bauernhof Straße des Friedens 1
- Wormsdorf Bauernhof Straße des Friedens 21
- Harbke katholische Kirche St. Josef
- Harbke Gasthof Halberstädter Straße 9
- Hötensleben katholische Kirche St. Josef und St. Augustinus
- Hötensleben Schule Schulstraße 20c
- Hötensleben Bauernhof Steinweg 35
- Barneberg evangelische Pfarrkirche Friedenskirche
- Barneberg Gutshof Ernst- Thälmann- Straße 23 / 25
- Barneberg Bauernhof Kirchberg 27
- Kauzleben Villa im Außenbereich
- Ohrsleben Bauernhof Große Bergstraße 21
- Ohrsleben Bauernhof Straße der Freundschaft 14
- Ohrsleben Bauernhof Straße der Freundschaft 28
- Wackersleben Bauernhof Kleine Straße 1
- Sommersdorf Paltrockwindmühle
- Sommersdorf Bauernhof Bergstraße 23
- Sommersdorf Bauernhof Ernst-Thälmann-Straße 1
- Marienborn Brunnenkapelle St. Marien
- Sommerschenburg Bauernhof Gneisenaustraße 28
- Sommerschenburg Gasthof Gneisenaustraße 39
- Sommerschenburg Bauernhof Rudolf-Breitscheid-Straße 11
- Ummendorf Reichsbahnwasserwerk an der Aller
- Ummendorf Bauernhof Alte Straße 8
- Ummendorf Bauernhof Eilslebener Straße 3a / Schäferstraße 9
- Ummendorf Bauernhöfe Hinter der Burg 7 und 8
- Ummendorf Bauernhof Maubeergarten 3
- Ummendorf Schäferei 2, 3
- Ummendorf Bauernhof Schäferstraße 3
- Ummendorf Bauernhof Schäferstraße 5
- Ummendorf Bauernhof Schäferstraße 11
- Ummendorf Bauernhof Teichdamm 4
- Ummendorf Mühle Thiemühle 2
- Ummendorf Bauernhof Wefenslebener Straße 14
- Völpke Mühle Erst-Thälmann-Straße 19
- Völpke Kirche Mittelstraße
- Völpke Bauernhof Mittelstraße 3
- Völpke Bauernhof Rudolf-Breitscheid-Straße 25, 26
- Badeleben Arbeiterhäuser Bahnhofstraße 11, 12, 13, 14
- Badeleben Bauernhof Am Spring 1
- Badeleben Bauernhof Am Spring 6
- Badeleben Bauernhof Bahnhofstraße 1
- Wefensleben chemische Fabrik Zechenhäuser Weg 2
- Wefensleben Wefensleber Stollen
- Wefensleben Eisenbahnbrücke

- Wefensleben Bauernhof Alte Schulstraße 2
- Wefensleben Bauernhof Thie 3
- Wefensleben Knickmühle
- Belsdorf evangelische Pfarrkirche und Pfarrhof Alleringerslebener Straße 23
- Belsdorf Bauernhof Allerweg 4
- Belsdorf Zechenhaus Belsdorf Sommerschenburger Straße 2

Weitere Einzeldenkmale sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.
In der Verbandsgemeinde Obere Aller sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist in einem Beiplan Anlage 2 dargestellt.
Bei sämtlichen Vorhaben bzw. Erdeingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen, ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (einschließlich Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Formen des Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen bzw. baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen- Anhalt unterliegen. Nach §9 Abs.3 des DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

3.7.3. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche

Innenhalb der Verbandsgemeinde Obere Aller existieren Gebiete, die auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen als senkungs- und erdfallgefährdet einzuschätzen sind. Dabei handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs.3 Nr.1 BauGB). In der Karte sind die erdfall- uns senkungsgefährdeten Bereiche schraffiert gekennzeichnet. Sie umfassen auch die Ortslagen Neu Ummendorf, Ovelgünne und Siegersleben und den Ostrand von Eilsleben. Darüber hinaus sind alle der Abteilung Geologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bisher bekannt gewordenen Ereignisse dieser Art bzw. kartierte Geländeverformungen, die auf solche Ereignisse zurückzuführen sind, in der Karte durch rote Punkte dargestellt. Mit der Darstellung der bekannten Einzelereignisse ist gleichzeitig ein Maß für die Häufigkeit des Auftretens dieser in den einzelnen Gefährdungsgebieten ersichtlich, das im Allgemeinen hier als sehr niedrig angesehen werden kann. Lokal können einzelne Ereignisse auch außerhalb dieser Gebiete auftreten.



erdfall- oder senkungsgefährdete Gebiete in der Verbandsgemeinde Obere Aller
(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt)

3.8. Bauen im Außenbereich

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind

5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient, soweit nicht ein Ausschluss der Zulässigkeit dieser Anlagen durch eine Ausweisung von Eignungsgebieten an anderer Stelle erfolgt. Dies ist vorliegend für Windenergieanlagen durch den Regionalen Entwicklungsplan gegeben. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind daher nicht mehr im Außenbereich privilegiert.
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
   a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb
   b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt
   c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
   d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient
   oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

In nahezu allen Gemeinden und Ortsteilen befinden sich landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt soweit sie ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Eine Darstellung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten als Baugebiete erfolgt nur dort, wo sie in die Ortsstruktur integriert sind und bei Aufgabe der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung für andere bauliche Zwecke genutzt werden können.

Weiterhin befinden sich im Außenbereich Nutzungen, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung nur im Außenbereich realisiert werden sollen. Hierzu gehören Wanderstationen (z.B. Hartmannshausen), Jagdhütten etc..

Zu den im Außenbereich privilegierten Anlagen gehören weiterhin die baulichen Anlagen zur Rohstoffgewinnung und -verarbeitung. Dies betrifft im Plangebiet:

- Tontagebau Wefensleben der Wienerberger GmbH
- Abbau der Feineisenerzhalde Badeleben
- Tontagebau Dornberg nordöstlich von Wackersleben
- Kiessandtagebau Sommersdorf – Süd
- zwei Kiessandtagebaue Caroline Süd
- Kiessandtagebau Ovelgünne
- Sandsteintagebau Ummendorf (derzeit stillgelegt)

Für die betreffenden Betriebe liegen entsprechende Abbau- und Betriebsgenehmigungen vor.

Sonstige nicht landwirtschaftliche Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von § 35 Abs.2 bis 4 BauGB im Einzelfall zu prüfen.
Die Darstellung von Wohnplätzen und Einzelgebäuden im Außenbereich als Baufläche würde die Entstehung von Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen

fördern und ist damit nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die fehlende Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan bedeutet jedoch weder, dass diese Gebäude ihren Bestandsschutz verlieren, noch dass sie nicht entwickelt werden können. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument einer Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB geschaffen. Die Entwicklung ist jedoch nur in einem engen Rahmen möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft soll hierdurch vermieden werden.
Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören auch Windenergieanlagen soweit diese nicht durch die Ziele der Raumordnung oder durch eine Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle ausgeschlossen werden. Die Ziele der Raumordnung sehen eine Konzentration ausschließlich in den Vorranggebieten und Eignungsgebieten vor. Außerhalb dieser Gebiete ist daher die Neuerrichtung von Windenergieanlagen unzulässig.

4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

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

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb der Verbandsgemeinde insbesondere zu den Arbeitsplatzschwerpunkten Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Völpke und Wefensleben sowie zu den Mittelzentren Haldensleben, Helmstedt und Oschersleben
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in den Ortsteilen, den Nahversorgungsbereichen in Harbke, Hötensleben und Völpke und zum zentralen Versorgungsbereich in Eilsleben und den benachbarten Mittelzentren
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Naherholungsgebieten
- im Schülerverkehr

Ziel der Verbandsgemeinde Obere Aller ist es, die Funktionen im Gemeindegebiet so zu ordnen, dass ein möglichst hoher Anteil des Verkehrs fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigt werden kann. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden, indem

- gewerbliche Bauflächen an das Radwegenetz angeschlossen werden und
- Wohnbauflächen möglichst ortskernnah entwickelt werden.

Grundsätzlich ist ein leistungsfähiger Straßenanschluss jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung in der Verbandsgemeinde.

4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr

Autobahnen

- Bundesautobahn A 2 Berlin - Magdeburg - Hannover – Oberhausen
  im Abschnitt Magdeburg - Helmstedt

  Die Verbandsgemeinde Obere Aller verfügt nur im Norden über einen Anschluss an das Bundesautobahnnetz. Maßgeblich für die Verbandsgemeinde sind die Anschlussstellen Eilsleben bei Uhrsleben, Alleringersleben und Helmstedt Ost. Im Norden der Verbandsgemeinde befindet sich ein Teil des Kulturdenkmals ehemaliger Grenzübergang Marienborn. Die Bundesautobahn A 2 ist sechsspurig ausgebaut. Sie ist weitgehend ausgelastet. Ein weiterer Ausbau der A 2 wurde bisher durch das Land Sachsen- Anhalt für den Bundesverkehrswegeplan nicht beantragt. Die Bundesautobahn A 2 wurde bestandsorientiert dargestellt.

Bundesstraßen

- Bundesstraße B 245

  Die Bundesstraße B 245 stellt die wichtigste Ortsverbindungsstraße im Gemeindegebiet dar, die den Anschluss an die Anschlussstelle Eilsleben der Bundesautobahn A 2 gewährleistet. Die Bundesstraße B 245 erreicht das Gebiet der Verbandsgemeinde von Halberstadt kommend südlich von Barneberg und quert die Ortslagen Barneberg, Völpke, Badeleben, Ummendorf und Eilsleben. Von Eilsleben aus verläuft die Bundesstraße nach Nordosten über Hakenstedt zur Bundesautobahn A 2. Straßenbegleitende Radwege sind derzeit nur in den Abschnitten zwischen Eilsleben und Ummendorf sowie zwischen Badeleben und Völpke vorhanden. Im Landesradverkehrsplan wurde die Herstellung von Radwegen im Abschnitt Barneberg bis Völpke in die Dringlichkeitsstufe II und in den Abschnitten Eilsleben bis Hakenstedt und Barneberg bis Hamersleben in die Dringlichkeitsstufe III eingeordnet. Das Radwegekonzept des Landkreises Börde erachtet im Rahmen der Netzplanung die Schaffung eines Radweges im Abschnitt Ummendorf – Badeleben als wichtig.

- Bundesstraße B 245a

  Die Bundesstraße B 245a verläuft im Westen der Verbandsgemeinde in Barneberg an der Bundesstraße B 245 beginnend nach Norden über Hohnsleben (Niedersachsen), Harbke zur Bundesstraße B 1 bei Helmstedt. Über die Bundesstraße B 1 ist die Bundesstraße B 245a an die Anschlussstelle Helmstedt Ost der Bundesautobahn A 2 angebunden.
  Straßenbegleitende Radwege sind in den Abschnitten von Barneberg bis zum Abzweig der Kreisstraße K 1370 und von Harbke bis Helmstedt vorhanden.

- Bundesstraße B 246a

  Die Bundesstraße B 246a quert das Gebiet der Verbandsgemeinde im Osten. Von Seehausen kommend führt sie über Siegersleben und Ovelgünne nach Hakenstedt und endet an der B 245. An der Bundesstraße B 246a ist im Abschnitt zwischen Ovelgünne und Siegersleben ein Radweg vorhanden. Ein Radweg zwischen Seehausen und Siegersleben ist im Landesradverkehrsplan vorgesehen und in die Dringlichkeitsstufe III eingeordnet.

Landes- und Kreisstraßen

Das Plangebiet wird von 10 Landesstraßen und 12 Kreisstraßen berührt. Dies sind:

- Landesstraße L 24 Seehausen – Drackenstedt – Bornstedt – Bundesstraße B 1

  Die Landesstraße L 24 quert das Gebiet der Verbandsgemeinde im Osten von Seehausen kommend über Dreileben, Bahnhof Drackenstedt / Dreileben, Drackenstedt und führt weiter nach Bornstedt zur Auffahrt der Bundesautobahn A 2. Gravierend ist das Fehlen eines Radweges zwischen Drackenstedt und dem Bahnhof. Der Abschnitt ist auch Bestanteil des Städtepartnerschaftsradweges Braunschweig-Magdeburg. Der Radweg und dessen Weiterführung nach Dreileben sind im Landesradverkehrsplan vorgesehen und in die Dringlichkeitsstufe III eingeordnet. Weiterhin ist auch die Herstellung eines Radweges von Drackenstedt nach Bornstedt vorgesehen.

- Landesstraße L 40 Ummendorf – Wefensleben – Bundesautobahn A2 – Bundesstraße B 1

  Die Landesstraße L 40 gewährleistet den Autobahnanschluss für Wefensleben und Ummendorf sowie für die Gemeinde Sommersdorf. Die Landesstraße L 40 beginnt an der Bundesstraße B 245 in Ummendorf, quert Wefensleben und Belsdorf und führt nach Norden zur Anschlussstelle Alleringersleben der Bundesautobahn A 2.
  Radwege sind nur innerörtlich in Wefensleben zum Anschluss des Friedhofes an die Ortslage vorhanden. Gemäß der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde ist in den Landesradverkehrsplan ein Radweg entlang der Landesstraße L 40 im Abschnitt Ummendorf – Wefensleben aufgenommen worden.

- Landesstraße L 45 Eichenbarleben – Drackenstedt – Druxberge - Ovelgünne

  Die Landesstraße L 45 beginnt an der Bundestraße B 1 in Eichenbarleben und verläuft über Drackenstedt und Druxberge zur Bundesstraße B 246a in Ovelgünne. Radwege sind nicht vorhanden und durch das Land nicht geplant.

- Landesstraße L 77 Seehausen – Hamersleben – Wackersleben – Ohrsleben – Landesgrenze Niedersachsen

  Die Landesstraße L 77 berührt das Plangebiet südlich von Gehringsdorf am Abschluss der Kreisstraße K 1269 und verläuft dann über Beckendorf, Ottleben, Hamersleben nach Wackersleben, quert Wackersleben und Ohrsleben und verläuft zur Landesgrenze von Niedersachsen, von dort führt sie als Landesstraße L 624 weiter zur Bundesstraße B 244 am Nordrand von Söllingen. Gemäß der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde ist in den Landesradverkehrsplan ein Radweg entlang der Landesstraße L 77 im Abschnitt Eggenstedt - Beckendorf aufgenommen worden.

- Landesstraße L 78 Wackersleben – Dedeleben

  Die Landesstraße L 78 berührt das Gebiet der Verbandsgemeinde im Süden. Sie verläuft von Wackersleben nach Gunsleben und weiter nach Aderstedt und Dedeleben. Radwege sind nicht vorhanden und durch das Land nicht geplant.

- Landesstraße L 103 Siegersleben - Eilsleben

  Die Landesstraße L103 beginnt an der Bundesstraße B 246a in Siegersleben und verläuft zur Bundesstraße B 245 in Eilsleben. Radwege sind nicht vorhanden und durch das Land nicht geplant.

- Landesstraße L 104 Hornhausen – Warsleben – Kauzleben – Hötensleben – Landesgrenze zu Niedersachsen

  Die Landesstraße L 104 quert die Verbandsgemeinde Obere Aller im Westen im Verlauf Bundesstraße B 245 – Kauzleben – Hötensleben bis zur Landesgrenze von Niedersachsen.

Von dort führt sie als Landesstraße L 652 nach Schöningen. Die Gemeinde Hötensleben hat im Jahr 1997 einen Bebauungsplan für eine Ortsumgehung im Zuge der Landesstraße L 104 aufgestellt, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.10.1997 rechtsverbindlich wurde. Die Führung endet an der Landesgrenze zu Niedersachsen ohne Fortführung auf niedersächsischer Seite. Eine Ortsumgehung Hötensleben im Zuge der Landesstraße L 104 ist im Landesverkehrswegeplan nicht vorgesehen. Die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße L 104 gestattet im Vergleich mit den Straßen, an denen Ortsumgehungen gebaut werden, nicht die Erwartung, dass eine Ortsumgehung in absehbarer Zeit realisiert wird. Die Trasse der geplanten Ortsumgehung wird daher in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nur vermerkt. Gemäß der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde ist in den Landesradverkehrsplan ein Radweg entlang der Landesstraße L 104 im Abschnitt Hötensleben - Landesgrenze aufgenommen worden.

- Landesstraße L 105 Barneberg – Hötensleben

  Die Landesstraße L 105 beginnt an der Bundesstraße B 245 in Barneberg und führt nach Hötensleben bis zur Landesstraße L 104. Die Landesstraße L 105 bildet derzeit die wichtigste Anbindung von Hötensleben an das Bundesstraßennetz. Ein Radweg ist zwischen Hötensleben und dem Beherbergungsbetrieb und Schießplatz östlich von Hötensleben vorhanden. Der Radverkehrsplan Sachsen-Anhalt sieht die Herstellung eines Radweges auch im verbleibenden Abschnitt bis Barneberg mit der Dringlichkeitsstufe III vor.

- Landesstraße L 106 Belsdorf – Sommerschenburg – Badeleben - Warsleben

  Die Landesstraße L 106 zweigt in Belsdorf von der Landesstraße L 40 ab und führt nach Sommerschenburg und von dort weiter nach Süden über Badeleben und Üplingen nach Warsleben. Radwege sind entlang der Landesstraße L 106 nur innerhalb der Ortslage Sommerschenburg vorhanden. Der Radverkehrsplan Sachsen-Anhalt sieht keine straßenbegleitenden Radwege vor.

- Kreisstraße K 1145 Landesstraße L 40 – Marienborn – Sommerschenburg – Sommersdorf – Bundesstraße B 245a

  Die Kreisstraße K 1145 stellt die wichtigste Verbindung innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Sommersdorf dar. Sie verläuft von der Landesstraße L 40 südlich der Autobahnabfahrt Alleringersleben über Marienborn zur Landesstraße L 106 am Ortseingang Sommerschenburg. Sie wird durch die Landesstraße L 106 unterbrochen. Am Abzweig der Landesstraße L 106 nach Badeleben in Sommerschenburg verläuft sie in gerader Führung über die Gneisenaustraße weiter nach Sommersdorf, quert die Ortslage Sommersdorf und endet an der Bundesstraße B 245a südlich von Hohnsleben. Zwischen Sommerschenburg und Sommersdorf ist die Herstellung eines Radweges vorgesehen. Das Radwegekonzept des Landkreises Börde erachtet im Rahmen der Netzplanung die Verlängerung des Radweges von Sommersdorf zur B 245a als wichtig.

- Kreisstraße K 1146 Ostingersleben - Belsdorf

  Die Kreisstraße K 1146 berührt das Gebiet der Verbandsgemeinde im Norden von der Allerquerung bis zur Landesstraße L 40 in Belsdorf.

- Kreisstraße K 1269 Ummendorf – Wormsdorf – Gehringsdorf – Landesstraße L 77

  Die Kreisstraße K 1269 zweigt in Ummendorf von der Bundesstraße B 245 ab und führt nach Süden über Wormsdorf und Gehringsdorf zur Landesstraße L 77. An der Kreisstraße K 1269 ist zwischen Ummendorf und Wormsdorf ein Radweg vorhanden, der Bestandteil des Aller-Radweges ist. Zwischen Wormsdorf und Gehringsdorf fehlt der Radweg. Ab Gehringsdorf bis zur Landesstraße L 77 ist ein paralleler Weg vorhanden, der jedoch nicht die Anforderungen an eine Radverkehrsanlage erfüllt. Das Radwegekonzept des Landkreises Börde sieht die Herstellung eines Radweges im Abschnitt Wormsdorf - Gehringsdorf als erforderlich an.

- Kreisstraße K 1270 Bundestraße B 246a – Eilsleben – Kreisstraße K 1269

  Die Kreisstraße K 1270 zweigt südlich der Bahnlinie zwischen Ovelgünne und Siegersleben von der Bundesstraße B 246a ab und bindet die Gewerbebetriebe der Ovelgünner Straße in Eilsleben an das Bundesstraßennetz an. In Eilsleben wird der Verlauf durch die Bundesstraße B 245 unterbrochen. Die Kreisstraße K 1270 zweigt an der Wormsdorfer Straße von der Bundesstraße B 245 wieder ab und verläuft zur Kreisstraße K 1269 zwischen Wormsdorf und Ummendorf. Ein Radweg ist zwischen der Bundesstraße B 246a und Eilsleben vorhanden. Über ihn verläuft der Städtepartnerschaftsradweg Braunschweig – Magdeburg.

- Kreisstraße K 1271 Bundesstraße B 245 – Neu Ummendorf - Ummendorf

  Die Kreisstraße K 1271 bindet Neu Ummendorf an das Straßenhauptnetz an. Die Herstellung eines Radweges ist in der langfristigen Bedarfsplanung enthalten.

- Kreisstraße K 1367 Kauzleben – Neubau - Wackersleben

  Die Kreisstraße K 1367 verläuft von Kauzleben über Neubau nach Wackersleben und bindet den Ortsteil Neubau an das Straßenhauptnetz an.

- Kreisstraße K 1368 Hötensleben – Ohrsleben

  Die Kreisstraße K 1368 beginnt an der Landesstraße L 104 in Hötensleben und endet an der Landesstraße L 77 in Ohrsleben. Die Straße bindet den Ortsteil Ohrsleben an Hötensleben an.

- Kreisstraße K 1369 Kreisstraße K 1370 – Hötensleben

  Die Kreisstraße K 1369 verläuft durch das ehemalige Bergbaugelände nördlich von Hötensleben von der Kreisstraße K 1370 östlich von Offleben abzweigend zur Landesstraße L 105 in Hötensleben. Das Radwegekonzept des Landkreises Börde erachtet im Rahmen der Netzplanung die Schaffung eines Radweges als erforderlich.

- Kreisstraße K 1370 Bundesstraße B 245a – Grenze zu Niedersachsen

  Die Kreisstraße K 1370 verläuft von der Bundesstraße B 245a über den Ortsteil Caroline bis zur Grenze nach Niedersachsen und dort weiter als Gemeindestraße nach Offleben. Im Abschnitt zwischen der Bundesstraße B 245a und Caroline ist ein straßenbegleitender Radweg vorhanden. Das Radwegekonzept des Landkreises Börde erachtet im Rahmen der Netzplanung die Schaffung eines Radweges im Abschnitt ehemalige Grenze bis zum Abzweig der Kreisstraße K 1369 als erforderlich.

- Kreisstraße K 1371 Völpke – Bundesstraße B 245a - Kreisstraße K 1370

  Die Kreisstraße K 1371 verläuft von Völpke nach Westen bis zur Bundesstraße B 245a. Hier ist im Abschnitt Völpke bis zur Querung des Völpker Mühlenbaches ein Radweg vorhanden. Von der Bundesstraße B 245a verläuft die Kreisstraße der alten Bahnlinie folgend nach Westen zur Kreisstraße K 1370. In diesem Abschnitt hat die Straße keine wesentliche Erschließungsfunktion.

- Kreisstraße K 1372 Sommersdorf - Völpke

  Die Kreisstraße K 1372 verbindet Sommersdorf mit Völpke.

- Kreisstraße K 1373 Sommersdorf – Harbke- Harbke Autobahn - Marienborn

  Die Kreisstraße K 1373 beginnt in Sommersdorf an der Kreisstraße K 1145 und führt nach Harbke zur Bundesstraße B 245a. Durch die Führung der Bundesstraße B 245a unterbrochen, beginnt sie wieder an der Morslebener Straße und führt zum Ortsteil Autobahn. Südlich der Bundesautobahn A 2 verläuft sie nach Osten nach Marienborn zur Kreisstraße K 1145. Die Herstellung eines Radweges ist in der langfristigen Bedarfsplanung enthalten.

Durch die vorhandenen Bundes, Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert. Die straßenbegleitenden Radwege bedürfen der Ergänzung.
Das überörtliche Hauptverkehrsnetz gewährleistet eine ausreichende Erschließung aller Ortsteile. Die Straßen sind überwiegend in gutem Zustand. Einige Straßen bedürfen der Sanierung bzw. Instandsetzung, die im Wesentlichen innerhalb des derzeitigen Straßenraumes erfolgen kann. Wesentliche Grundzüge der Bodennutzung berührende Änderungen der Straßenführung sind derzeit nicht vorgesehen.

4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB stellt der Flächennutzungsplan neben den Straßen für den überörtlichen Verkehr nur die innerörtlichen Hauptverkehrszüge dar.
Das Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb der Verbandsgemeinde Obere Aller wird durch die klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gebildet. Die gemeindlichen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergänzen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptnetz. Dies sind im Gebiet der Verbandsgemeinde nur die Straßenzüge:

- Völpke Anschluss des Gewerbegebietes Montanwachs
- Wefensleben Bahnhofstraße zum Anschluss des Ziegelwerkes

Der Anschluss des Ziegelwerkes Wefensleben über das Wohngebiet Bahnhofstraße und über den beschrankten Bahnübergang verursacht erhebliche Nutzungskonflikte und gewährleistet nur eine schlechte Anbindung des Ziegelwerkes an das Hauptverkehrsnetz. Die Gemeinde Wefensleben und die Verbandsgemeinde Obere Aller streben eine Entflechtung der Verkehrsströme durch eine Anbindung des Ziegelwerkes an die Landesstraße L 40 südlich der Bahnlinie an. Diese Zielsetzung wurde im Plan vermerkt. Konkrete Realisierungshintergründe sind derzeit nicht erkennbar.
Die weitere Erschließung erfolgt über Nebennetzstraßen und Anliegerstraßen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden.

4.1.3. Schienenverkehr

Die Verbandsgemeinde Obere Aller ist über die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Braunschweig an das Schienennetz angeschlossen. Die Haltepunkte im Plangebiet sind Bahnhof Drackenstedt / Dreileben, Haltepunkt Ovelgünne, Bahnhof Eilsleben, Bahnhof Wefensleben und Bahnhof Marienborn. An das Schienennetz angeschlossen sind die gewerblichen Bauflächen Am Kirchenberg Eilsleben und die Ziegelwerke Wefensleben. Der Anschluss der gewerblichen Bauflächen in Harbke wurde aufgegeben und teilweise entwidmet.

Personenverkehr

Von Eilsleben aus verkehren Regionalbahnen am Tag stündlich in Richtung Magdeburg und Braunschweig. Die Reisezeit nach Magdeburg beträgt von Eilsleben ca. 26 Minuten und nach Braunschweig ca. 43 Minuten. Ziel der Verbandsgemeinde Obere Aller ist die Erhaltung der Verbindungsqualität.

Güterverkehr

Die Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig schließt über Anschlussgleise die gewerbliche Baufläche Am Kirchenberg in Eilsleben und die Ziegelwerke in Wefensleben an das Schienennetz an. Die Anschlüsse werden derzeit nicht genutzt, sollen jedoch erhalten werden. Der schienenseitige Transport könnte den Umfang des Lkw-Verkehrs zu den Betrieben erheblich reduzieren.
Wesentliche Neuplanungen von Schienenverbindungen sind nicht vorgesehen.

4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege

überregionale Radroute - Klasse 2 nach Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt

Die Verbandsgemeinde wird durch den Aller-Radweg gequert, der als Radroute der Klasse 2 nach Landesradverkehrsplan eingeordnet ist.

Der Aller-Radweg, ausgehend von der Allerquelle bei Eggenstedt erreicht das Plangebiet südlich von Gehringsdorf und führt über die Quelle der Gehringsdorfer Aller derzeit entlang und teilweise auf der Kreisstraße K 1269 nach Wormsdorf. Die dargestellte Führung nördlich der Quelle der Gehringsdorfer Aller über einen Feldweg ist zukünftig vorgesehen, jedoch noch nicht umgesetzt. Von Wormsdorf aus verläuft der Radweg entlang der K 1269 weiter nach Ummendorf zur Burg und dem Bördemuseum. In Ummendorf folgt der Radweg der Kreisstraße K 1271 bis nördlich der Bahn. Danach verläuft er auf ausgebauten, landwirtschaftlichen Wegen parallel zur Bahn bis zur Querung der Landesstraße L 40 mit der Bahnlinie. Von dort aus verschwenkt er auf landwirtschaftliche Wege nach Norden, quert die Aller, verläuft in Richtung des Seelschen Bruches, biegt dann nach Westen ab und erreicht die Aller an der Allermühle Wefensleben. Der Radweg folgt dann östlich parallel der Aller bis nördlich von Wefensleben. Nach einem Abstecher nach Osten auf den Oster- und Hülberg führt er zurück nach Belsdorf, quert die Ortslage nach Westen und verläuft nördlich des ehemaligen Kalischachtes Belsdorf bis zur Bahnlinie. Der Radweg folgt der Bahnlinie bis zur Marienborner Stiftskirche St. Marien. Nach Norden verlässt der Radweg das Verbandsgemeindegebiet über die Kreisstraße K 1373 in Richtung Morsleben.

Der Radweg wurde in den Flächennutzungsplan als Darstellung aufgenommen.

Radrouten von regionaler Bedeutung - Klasse 3 nach Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt

Radweg "Am Grünen Band"
Neben dem Aller-Radweg wurde im Jahr 2011 der Radwanderweg "Am grünen Band" in den Landesradverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt als Radweg der Klasse 3 aufgenommen. Der Radweg "Am grünen Band" ist Bestandteil des Rundkurses "Deutsche Einheit". Die Wegeführung des Radweges ist bisher nur in einer Arbeitskarte dokumentiert, jedoch noch nicht in den Landesradverkehrsplan mit einer konkreten Führung aufgenommen worden. Der Radweg wurde daher in der Planzeichnung nicht verzeichnet.

Städtepartnerschaftsradweg Braunschweig – Magdeburg
Am 03.Oktober 2016 wurde offiziell der Städtepartnerschaftsweg Braunschweig – Magdeburg eröffnet, der das Gebiet der Verbandsgemeinde quert. Er verläuft von Helmstedt aus kommend von der Bundesstraße B 1 die Bundesautobahn A 2 querend über Harbke Autobahn zur Gedenkstätte Deutsche Einheit nach Marienborn. Von dort folgt er dem Aller-Radweg bis Ummendorf, sieht östlich von Wefensleben jedoch eine Abkürzung vor. Von Ummendorf aus verläuft er entlang der Bundesstraße B 245 bis Eilsleben, von dort entlang der Kreisstraße K 1270 bis Ovelgünne, in Ovelgünne nach Südosten abzweigend über Feldwege in Richtung Dreileben. Der Radweg berührt weiter das Gebiet der Verbandsgemeinde vom Bahnhof Drackenstedt / Dreileben aus über die Landesstraße L 24 nach Drackenstedt und dann auf der L 45 Richtung Eichenbarleben bis hinter den Ortsausgang Drackenstedt, danach über den Wirtschaftsweg zur Olbetalmühle in Richtung Ochtmersleben.

Radrouten ohne Klassifizierung des Landesradverkehrsplanes

Zusätzlich zu den klassifizierten Radwegen ist noch der Rundkurs Deutsche Einheit zu erwähnen, da er grenzüberschreitend teilweise in Niedersachsen und in Sachsen-Anhalt verläuft. Im Plangebiet befinden sich zwei Abschnitte. Vom Helmstedter Brunnen kommend, quert die Radroute die Bundesstraße B 1 und die Bundesautobahn A 2 nach Harbke Autobahn. Von dort führt der Rundkurs über die Gedenkstätte Deutsche Teilung nach Marienborn zur Stiftskirche. Die Radroute verlässt Marienborn über einen Wirtschaftsweg nach Sommerschenburg zum Gneisenau Denkmal, weiter über Sommersdorf quert der Radweg die Grenze zu Niedersachsen nach Reinsdorf und Offleben. In Offleben zweigt er ab auf die Kreisstraße K 1370 und verläuft dann über die

Kreisstraße K 1369 nach Hötensleben zum Grenzdenkmal und von dort wiederum über die Grenze zu Niedersachsen nach Schöningen.

Der Entwurf des Radwegekonzeptes des Landkreises Börde sieht zusätzlich zu den vorstehenden Radwegen noch Netzverbindungen auf den ehemaligen, inzwischen entwidmeten Bahntrassen in den folgenden das Verbandsgemeindegebiet betreffenden Abschnitten vor:

- Hakenstedt – Eilsleben
- Eilsleben – Siegersleben – Seehausen
- Eilsleben – Badeleben – Völpke

sowie Netzverbindungen über landwirtschaftliche Wege von Hötensleben über Wackersleben nach Gunsleben und von Barneberg nach Üplingen und Warsleben. In die Planzeichnung wurden nur die klassifizierten Radwege aufgenommen.

4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt und der Region bedarfsgerecht mit den zentralen Orten, insbesondere den Städten Haldensleben, Oschersleben und Helmstedt und dem Oberzentrum Magdeburg verbindet. Mit dem Verkehrsverbund MAREGO wurden gute Voraussetzungen für einen regional abgestimmten, funktionsfähigen Nahverkehr geschaffen. Schnittstellen mit dem Schienenverkehr sind in Drackenstedt / Dreileben Bahnhof, Ovelgünne, Eilsleben, Wefensleben und Marienborn vorhanden.
Träger des ÖPNV ist der Landkreis Börde. Dieser hat die Börde Bus Verkehrsgesellschaft mit der Bedienung der Strecken beauftragt. Über das Busliniennetz sind alle Ortsteile der Verbandsgemeinde Obere Aller mit Ausnahme von Neu Ummendorf erreichbar. Gesonderte Erfordernisse für Darstellungen des Flächennutzungsplanes resultieren aus den Busverbindungen nicht.

4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

4.2.1. Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung in der Verbandsgemeinde Obere Aller ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) mit Sitz in Oschersleben. Die Wasserlieferbedingungen sind in den ergänzenden Vertragsbestimmungen zur Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV in der Fassung vom 11.12.2014) geregelt. Die Verbandsgemeinde wird aus den Grundwasserwerken Colbitz, Völpke und Harbke mit Trinkwasser versorgt.
Das überörtliche Hauptnetz und die Trinkwassergewinnung werden durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben.
In der Verbandsgemeinde befinden sich die Wasserwerke Völpke und Harbke sowie die Hochbehälter Weinberg (bei Neu Ummendorf), Zechenhaus (westlich des Zechenhauses) und Barneberg (südlich von Barneberg).

Als Flächen für die Wasserversorgung wurden folgende Flächen dargestellt:

- Wasserwerk Harbke einschließlich drei Vertikalfilterbrunnen
- Wasserwerk Völpke einschließlich vier Vertikalfilterbrunnen
- Hochbehälter Weinberg
- Hochbehälter Zechenhaus
- Hochbehälter Barneberg
- Druckerhöhungsanlage Sommerschenburg
- Druckerhöhungsanlage Kauzleben

Zwischen den Brunnen und den Wasserwerken verlaufen Rohwasserleitungen. Weiterhin verlaufen Haupttrinkwasserleitungen vom Hochbehälter Barneberg über die DEA Kauzleben in Richtung Hamersleben mit Abzweig bei Wackersleben in Richtung Gunsleben, vom Wasserwerk Völpke über die DEA Sommerschenburg zum Hochbehälter Zechenhaus weiter nach Wefensleben, Ummendorf, Eilsleben, Ovelgünne und zum Hochbehälter Weinberg und von Dreileben aus kommend nach Druxberge. Die Hauptversorgungsleitungen wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Nicht dargestellt werden Entleerungsleitungen, Steuerkabel, Druckerhöhungsanlagen und Grundwassermessstellen, da diese nicht zu den Hauptanlagen zählen, die die Grundzüge der Bodennutzung berühren.
Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist in Abhängigkeit von der Nennweite ein entsprechender Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten.
Für Rohrleitungen gelten folgende Schutzstreifenbreiten:

Nennweite	Schutzstreifenbreite
DN 100 / 150	4 Meter (2 Meter beidseitig der Rohrachse)
DN 200 / 400	6 Meter (3 Meter beidseitig der Rohrachse)

Die TWM weist darauf hin, dass die vor 1990 verlegten Trinkwasserhauptleitungen und Rohwasserleitungen einschließlich der Nebenanlagen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz Bestandsschutz haben.
Um die Wasserfassungen bestehen großräumig Trinkwasserschutzgebiete. Hierzu wird auf Punkt 6.2.6. der Begründung verwiesen.
Die Trinkwasserverteilung von den Übergabestellen der TWM erfolgt durch den Trink- und Abwasserverband Börde. Die Verteilungsanlagen und Netze gehören nicht zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzügen der Bodennutzung.

4.2.2. Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserentsorgung in der Verbandsgemeinde Obere Aller ist mit Ausnahme des Ortsteiles Marienborn der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) mit Sitz in Oschersleben. Für das Verbandsgebiet besteht ein Abwasserbeseitigungskonzept nach § 79 WG LSA. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 17.12.2013 zuletzt geändert am 24.04.2018 festgelegt.
Bis auf Ohrsleben sind alle größeren Ortschaften an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Zum Bestand des Verbandes gehören die zentralen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen für die Schmutz- und - soweit übertragen - Niederschlagswasserbeseitigung, das heißt neben den öffentlichen Hauptkanälen im Freigefälle oder im Drucksystem und den zentralen Einrichtungen (Transportleitungen, Abwasserpumpwerke, Kläranlagen und Klärteiche) auch die Anschlussleitungen von den jeweiligen Hauptkanälen zu den Grundstücken einschließlich Revisionsschacht/-öffnung (Grundstücksanschlüsse). Der Verband betreibt im Plangebiet folgende Kläranlagen:

	Kapazität	Lage
Kläranlage Eilsleben	10.000 Einwohner	westlich von Eilsleben
Kläranlage Hötensleben	3.000 Einwohner	südwestlich von Hötensleben
Kläranlage Harbke	2.000 Einwohner	am Westrand des Ortes am zukünftigen Seeufer
Kläranlage Völpke	2.800 Einwohner	an der Fabrikstraße
Kläranlage Wefensleben	3.300 Einwohner	am Ostrand des Ortes in Allernähe
Oxidationsteich Barneberg	800 Einwohner	nordwestlich von Barneberg
Oxidationsteich Wackersleben	946 Einwohner	südlich von Wackersleben
Oxidationsteich Badeleben	385 Einwohner	am Südrand von Badeleben

Der Oxidationsteich Badeleben soll bis 2021 aufgegeben werden. Er wird daher im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt. Das Schmutzwasser von Badeleben soll dann über eine neu zu errichtende Pumpleitung, deren Lage noch nicht abschließend festgelegt wurde, zur Kläranlage Völpke übergeleitet werden. Die Kläranlagen und Oxidationsteiche werden bis auf die Kläranlage Harbke im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Kläranlage Harbke befindet sich am Ufer des ab 2032 für Tourismus und Erholung vorgesehenen Lappwaldsees an zentraler Stelle südlich der Runstedter Straße. Eine Verfestigung des Standortes der Entsorgungsanlage wird nicht angestrebt, da dies dem Ziel der Entwicklung von Tourismus und Erholung in diesem Bereich widerspricht. Gleichwohl ist der gesetzliche Bestandsschutz der Kläranlage gewährleistet.

Für den Ortsteil Marienborn der Gemeinde Sommersdorf ist der Abwasserzweckverband Aller - Ohre mit Sitz in Behnsdorf zuständig. Zum Bestand des Verbandes gehören die zentralen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung, dass heisst neben den öffentlichen Hauptkanälen im Freigefälle oder im Drucksystem und dezentralen Einrichtungen (Transportleitungen, Abwasserpumpwerke) auch die Anschlussleitungen von den jeweiligen Hauptkanälen zu den Grundstücken einschließlich Revisionsschacht/ -öffnung (Grundstücksanschlüsse).
Der Ortsteil Marienborn ist bis auf einzelne Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Beendorf. Gemäß dem derzeit gültigen technischen Konzept für Schmutzwasser ist die zentrale Erschließung im Ortsteil Marienborn abgeschlossen.

4.2.3. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung in der Verbandsgemeinde Obere Aller ist der Landkreis Börde, der die Kommunalservice Landkreis Börde AöR mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Abfallentsorgungssatzung vom 01.01.2016 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung.
In der Verbandsgemeinde Obere Aller sind keine aktiven Deponien des Landkreises Börde in Betrieb.

4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz

Träger der Elektroenergieversorgung in der Verbandsgemeinde Obere Aller ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke. Das überörtliche Hauptversorgungsnetz ab einer Netzspannung von 220 kV wird durch die 50 Hertz Transmission GmbH betrieben.

Folgende Hochspannungsleitung der 50Hertz Transmission GmbH quert die Verbandsgemeinde:

- 380 kV Freileitung Nr.491/492 Helmstedt - Wolmirstedt

Sie verläuft südwestlich von Harbke über die Hochkippe zwischen Marienborn und Sommerschenburg und nördlich Belsdorf weiter in die Verbandsgemeinde Flechtingen.

Die 50 Hertz Transmission GmbH weist auf folgenden Sachverhalt hin: Für die 380 kV Freileitungen ist ein Freileitungsbereich von 50 Metern (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 Metern (beidseitig der Trassenachse) bei 380 kV Freileitungen, in dem grundsätzlich Baubeschränkungen bestehen. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Die Maststandorte sind im Umkreis

von 25 Metern von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.
Die 50Hertz Transmission GmbH stimmt einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, im Freileitungsbereich nicht zu. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro- Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Für alle Vorhaben und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist eine gesonderte Prüfung der 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum West, Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt einzuholen.

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

110 kV Freileitung	Gardelegen - Sommerschenburg
110 kV Freileitung	Helmstedt – Sommerschenburg / Gardeleben
110 kV Freileitung	Sommerschenburg - Wolmirstedt
110 kV Freileitung	Abzweig nach Völpke

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Abstände gemäß DIN EN 50341 (VDE 0210) zu beachten. Planungen jeglicher Art und innerhalb eines Streifens von 80,00 m Breite, je zur Hälfte von der Trassenachse der Leitung nach beiden Seiten gemessen, sind mit dem Leitungseigentümer abzustimmen.
Im Plangebiet befinden sich die Umspannwerke Sommerschenburg und Völpke, die im Flächennutzungsplan dargestellt wurden. Weiterhin befindet sich im Plangebiet das stillgelegte Umspannwerk Harbke. Das ehemalige Umspannwerk wurde als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Die 380 kV und 110 kV Leitungen wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitungen sind die Abstände gemäß DIN EN50341 zu beachten.
Die Verteilung der Elektroenergie in der Verbandsgemeinde Obere Aller erfolgt auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene durch die Avacon Netz GmbH.

4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in der Verbandsgemeinde Obere Aller ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt.
Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind ausschließlich die Hauptnetze. Diese werden durch die ONTRAS Gastransport GmbH und die Avacon Netz GmbH betrieben.
Weiterhin wird das Plangebiet von unterirdisch verlegten Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG Straelen gequert. Die Anlagen der ONTRAS und der GasLINE sind durch Schutzstreifen geschützt, die von der Art und der Dimensionierung der Anlage abhängig sind. Die Anlagen liegen jeweils mittig in dem Schutzstreifen.
Folgende Anlagen befinden sich im Plangebiet:

Eigentümer	Anlage	Nr.	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Ferngasleitung	101.02	400	6,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung stillgelegt	101.02	400	3,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	101.02.01	400	6,0 Meter
			200	4,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung stillgelegt	101.02.01	100/150	3,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	101.02.01.01	300/400	6,0 Meter
			100/200	4,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung stillgelegt	101.02.02	100/150	3,0 Meter

Weiterhin befinden sich stillgelegte Korrosionsschutzanlagen, Schilderpfähle, Armaturengruppen, Mess- und Hinweissäulen, Mantelrohre, ein Gleichrichterschrank, Schutzrohre, Kabelmuffen, Kabelreserven und Marker im Plangebiet.
In die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden die in Betrieb befindlichen Ferngasleitungen und die stillgelegten Teile der Ferngasleitungen, da diese im Untergrund noch vorhanden sind. Diese sind als Hauptversorgungsleitungen darzustellen.
Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche der Ferngasleitungen sind die Belange des Leitungseigentümers zu berücksichtigen. Der Bereich der Schutzstreifen ist von leitungsgefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Leitungseigentümer ist bei Planungen innerhalb des Verbandsgemeindegebietes zu beteiligen.

Das Ferngasnetz der Avacon Netz GmbH besteht im Plangebiet aus 3 Ferngasleitungen (FGL) mit 3 Abzweigen zu 9 Gasdruckreglerstationen im Ferngasnetz, die den Übergang zum örtlichen Netz bilden.

Dies sind:
- Ferngasleitung (FGL) Schöningen – Oschersleben
  Diese quert das Plangebiet südlich von Hötensleben in West - Ost Richtung.
- Ferngasleitung (FGL) von Morsleben kommend, über die Gasdruckreglerstationen Marienborn und Sommersdorf nach Völpke (Gasdruckreglerstation ehemals Montanwachs) mit Abzweig nach Reinsdorf
- Ferngasleitung (FGL) von Wanzleben kommend, über die Gasdruckreglerstationen Ovelgünne und Wefensleben zur Gasdruckrelerstation am Ziegelwerk verlaufend mit Abzweigen zu den Gasdruckreglerstationen Eilsleben und Wefensleben Bahnhof

Die Ferngasleitungen und die 9 Gasdruckreglerstationen wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Weitere Gasdruckreglerstationen im örtlichen Netz befinden sich in Eilsleben, Harbke (3 Stück), Hötensleben und Völpke. Diese wurde im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da sie nicht Bestandteil des Hauptnetzes sind.

4.2.6. Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 79b Wassergesetz LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / Entsorger den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
Träger der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Gemeinden. Lediglich die Gemeinde Wefensleben hat den TAV Börde mit der Niederschlagswasserbeseitigung beauftragt.
Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 79 WG LSA aufgestellt. Sie sind bei Planungen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu beachten.

4.2.7. Telekommunikationsversorgung

Die Deutsche Telekom AG betreibt im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien. Größere, standortgebundene Anlagen, die die Grundzüge der Flächennutzung betreffen, sind nicht vorhanden.
Telekommunikationsanlage werden weiterhin von privaten Anbietern und den Versorgungsunternehmen insbesondere der Avacon Netz GmbH und der GasLINE betrieben. Im Flächennutzungsplan wurde nur die Solotrasse Hannover – Berlin entlang der Bundesautobahn BAB 2 dargestellt.

Eigentümer	Anlage	Nr.	Schutzstreifen
GasLINE	Kabelschutzrohranlage (6xKSR) mit einliegenden LWL-Kabeln Hannover - Magdeburg Solotrasse	GLA0100220	2,0 Meter

Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche der Leitungen sind die Belange des Leitungseigentümers zu berücksichtigen. Der Bereich der Schutzstreifen ist von leitungsgefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (soziale Infrastruktur)

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit.
Die Verbandsgemeinde Obere Aller verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die durch den Landkreis Börde, die Verbandsgemeinde oder die Gemeinden betrieben werden.

4.3.1. Kindertagesstätten und Hort

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

Bedarf und Planung

In der Verbandsgemeinde Obere Aller bestehen 14 Kindertagesstätten (Quelle: Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept /28/).

Einrichtung	Betriebserlaubnis		
	Kinderkrippe	Kindergarten	Hort
Einrichtungen in freier Trägerschaft			
- Drackenstedt evangelischer Kindergarten Bördekäfer (Zweckverband Kindertagesstätten im evangelischen Kirchenkreis Egeln)	12	20	7
- Barneberg Kindertagesstätte (AWO KV Börde e.V.)	12	15	13
- Druxberge evangelischer Kindertagesstätte Unterm Regenbogen und zertifiziertes Kind-Eltern-Zentrum (Zweckverband Kindertagesstätten im evangelischen Kirchenkreis Egeln)	12	12	12
- Eilsleben evangelische Kindertagesstätte Arche Noah (evangelische Kirchengemeinde Eilsleben)	20	40	20
- Harbke Kindertagesstätte Harbker Strolche (Verein Klein und Groß e.V.)	30	50	45
- Sommersdorf evangelische Kindertagesstätte Regenbogen (Zweckverband Kindertagesstätten im evangelischen Kirchenkreis Egeln)	12	24	12

Einrichtung	Betriebserlaubnis		
	Kinderkrippe	Kindergarten	Hort
- Wackersleben evangelische Kindertagesstätte Kleine Strolche (Zweckverband Kindertagesstätten im evangelischen Kirchenkreis Egeln)	15	25	10
- Wormsdorf Kindertagesstätte Storchennest (Kindergartenverein Storchennest Wormsdorf e.V.)	7	14	14
Einrichtungen der Verbandsgemeinde			
- Eilsleben Kindertagesstätte Allertaler Sonnenkäfer	22	50	50
- Hötensleben Kindetagesstätte Haus Wirbelwind	35	56	60
- Marienborn Waldkindergarten	16	26	18
- Ummendorf Kindertagesstätte Allerfrösche	30	31	30
- Völpke Integrierte Kindertagesstätte Sperlingslust	23	55	40
- Wefensleben Kindertagesstätte Bördewichtel	28	56	30
Betreuungsplätze gesamt	274	474	361

Die Kindertagesstätte in Eilsleben wurde in den letzten Jahrzehnten errichtet. Alle anderen Kindertagesstätten befinden sich in Gebäuden, die saniert und instandgesetzt wurden. Derzeit besteht ein bedarfsgerechtes Angebot. Auf Grundlage der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist ein Bedarfsrückgang zu erwarten. Ob eine Erhaltung aller Einrichtungen möglich ist, muss in den Folgejahren unter sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden. Für die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist abzuleiten, dass ein zusätzlicher, erheblicher Flächenbedarf für die Entwicklung von Kindertagesstätten nicht besteht. Zusätzliche Darstellungen für Einrichtungen sind somit nicht vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kindertagesstätten auch in den Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen allgemein zulässig sind und somit der Flächennutzungsplan gegebenenfalls in Erwägung zu ziehenden Ersatzneubauten für zum Beispiel mehrgeschossige Gebäude nicht entgegensteht. Alle Kindertagesstätten wurden bestandsorientiert mit dem Planzeichen Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.2. Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

Schulen

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulentwicklungsplanung. Die Verbandsgemeinde Obere Aller verfügt derzeit über vier Grundschulen, einen Sekundarschulstandort und eine Förderschule für Geistigbehinderte.

Träger der Sekundarschule ist der Landkreis Börde, dem auch die Schulplanung und die Festlegung der Einzugsbereiche der Sekundarschulen und Gymnasien obliegt. Der Sekundarschulstandort befindet sich im Grundzentrum Eilsleben an der Ummendorfer Straße. Er unterliegt nicht der gemeindlichen Planung. Der Standort wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Ein Ausbau des Standortes ist vorgesehen. Hierfür wurde bedarfsgerecht eine Erweiterungsfläche südlich der geplanten Feuerwehr vorgesehen. Eine bedarfsgerechte Versorgung durch den Sekundarschulstandort kann gewährleistet werden.

Drei der vier Grundschulen befinden sich in der Trägerschaft der Verbandsgemeinde.

Derzeit sind folgende Schulstandorte vorhanden:

	Schülerzahlen 2016/17	Prognose Schülerzahlen 2023/24
- Grundschule Harbke	161	168
- Grundschule Hötensleben	138	150
- Grundschule Ummendorf	130	147

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept rechnet nach einem Anstieg der Schülerzahlen bis 2024 mit einem Rückgang der Schülerzahlen zwischen 13,8% und 29,2% bis 2030. Die Schulstandorte können aufgrund der derzeit hohen Schülerzahlen langfristig als gesichert gelten. Die Grundschulen in Hötensleben und Ummendorf wurden bereits saniert und befinden sich in einem guten Zustand. Die Grundschule in Harbke wird derzeit schrittweise saniert.
Neben den Grundschulen in Trägerschaft der Verbandsgemeinde befindet sich in Eilsleben die Freie Grundschule "Globus" in der Ernst-Thälmann-Straße.
Die Grundschulstandorte wurden bestandsorientiert dargestellt. Im letzten Jahrzehnt wurden die Grundschulen in Völpke und Wefensleben geschlossen. Die Schule in Völpke wird zum Teil als Hort im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte genutzt. Die Schule in Wefensleben wurde abgebrochen.
In Wefensleben besteht im räumlichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Schulgelände die Förderschule "Miteinander" für geistigbehinderte Menschen. Hier lernen derzeit 40 Schüler. Die Schule wurde bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.3. Sportstätten

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen:

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst in kurzer Entfernung von ca. 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/27/ Seite 19),
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Fläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Aller nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Einfache Sportplätze, bei denen fast ausschließlich eine Freibereichsnutzung vorliegt und die in der Regel fast ausschließlich einen Grünbestand aufweisen und in dieser Prägung erhalten werden sollen, werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Sie werden unter Punkt 5.2. der Begründung behandelt. Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind stärker baulich geprägt (Stadien, Sporthallen, intensiv genutzte Sportplätze mit Vereinsgebäude).

Folgende stärker durch bauliche Anlagen geprägte Sportanlagen sind in der Verbandsgemeinde Obere Aller vorhanden:

- Sportplatz und Kleinfeldplatz Eilsleben an der Ovelgünner Straße
- Sporthalle an der Sekundarschule Eilsleben
- Sportplatz Siegersleben an der Bundesstraße B 246a
- Sportplatz Drackenstedt an der Lindenstraße
- Sportplatz Wormsdorf am Nachtigallenweg
- Sportplatz und Mehrzweckhalle Harbke am Park
- Sportplatz Barneberg an der Ernst-Thälmann-Straße
- Sportplatz in Hötensleben an der Bahnhofstraße
- Sportplatz in Hötensleben hinter der alten Zuckerfabrik
- Sporthalle Hötensleben an der Grundschule

- Sportplatz Wackersleben an der Teichstraße
- Sporthalle Wackersleben an der Großen Straße
- Sportplatz Ummendorf an der Wormsdorfer Straße
- Sportplatz Völpke an der Ernst-Thälmann-Straße
- Sporthalle Völpke an der Schulstraße
- Sportplatz Wefensleben westlich des Ortes
- Sporthalle Wefensleben an der Bahnhofstraße

Die vorstehenden Sporteinrichtungen wurden bestandsorientiert dargestellt. Erweiterungsflächen wurden nur für die Sportanlagen in Eilsleben an der Ovelgünner Straße dargestellt. Hier soll die Erweiterung der Fläche durch einen zweiten Fußballplatz ermöglicht werden.
Öffentliche Schwimmhallen sind im Verbandsgemeindegebiet nicht vorhanden.
Die Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller verfügen mit den vorstehenden Einrichtungen über eine vielfältige Ausstattung an Sporteinrichtungen, die durch die Freiflächensportplätze in den kleineren Ortsteilen und Freibäder ergänzt werden.
Der Bestand der vorhandenen Sportstätten ist unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels sowohl hinsichtlich der Anforderungen an die künftige sportliche Entwicklung als auch in Bezug auf die Effizienz des Bewirtschaftungsaufwandes zu überprüfen. Die erforderlichen investiven und organisatorischen Maßnahmen sollten im Rahmen einer Sportstättenentwicklungskonzeption untersucht werden.

4.3.4. Gesundheit und Soziales

gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der gemeindlichen Standortsteuerung aufgrund Niederlassungsfreiheit innerhalb des Gemeindegebietes entziehen. Krankenhäuser der allgemeinen Versorgung sind in der Verbandsgemeinde Obere Aller nicht vorhanden.

soziale Einrichtungen (soweit nicht Kinderbetreuung)

Neben den Einrichtungen der Kinderbetreuung, die bereits unter Punkt 4.3.1. behandelt wurden, zählen zu den sozialen Einrichtungen Jugendklubs, Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderungen und Einrichtungen für Senioren. Jugendklubs bestehen in mehreren Gemeinden und Ortsteilen.
An überörtlichen Einrichtungen bestehen in Eilsleben das Kinder- und Jugendzentrum des DRK in der Ernst-Thälmann-Straße, das Heilpädagogische Kinder- und Jugendheim in Wefensleben und die DRK Begegnungsstätte in Wormsdorf. Diese wurden als soziale Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die kleineren Einrichtungen werden nicht gesondert in der Planzeichnung dargestellt.

In der Verbandsgemeinde Obere Aller bestehen zwei Seniorenwohn- und Pflegeheime für den allgemeinen Bedarf in Hötensleben und Wackersleben, das DRK-Seniorenzentrum mit Tagespflege, Begegnungszentrum und Servicewohnen in Eilsleben sowie zwei spezialisierte Pflegeeinrichtungen für Demenzkranke und Wachkomapatienten in Eilsleben.
Für den allgemeinen Bedarf von Senioren stehen das Seniorenzentrum Krüger an der Nordstraße in Hötensleben mit 48 Plätzen, die kleinere Einrichtung der Alten- und Pflegeheim Wackersleben GmbH an der Großen Straße in Wackersleben und das DRK Seniorenzentrum Obere Aller in Eilsleben mit 12 seniorengerechten Wohnungen und Tagespflege zur Verfügung. Die spezialisierten Einrichtungen für Demenzkranke und Wachkomapatienten "Haus Elisabeth" und "Haus hinter der Schmiede" im Wohngebiet Hinter der Schmiede verfügen über einen überregionalen Einzugsbereich und dienen nicht nur der örtlichen Bedarfsdeckung.

Die Einrichtungen werden als Einrichtungen für soziale Zwecke im Flächennutzungsplan dargestellt.
Aufgrund des demografischen Wandels der sich neben dem allgemeinen quantitativen Bevölkerungsrückgang in einer Verschiebung der Altersgruppen ausdrückt, wird eine deutliche Zunahme des Anteils der über 65- jährigen an der Gesamtbevölkerung prognostiziert. Daraus leitet sich ein höherer Bedarf an Einrichtungen für Senioren ab. Einrichtungen der Seniorenpflege sollen möglichst zentral in den Ortschaften angesiedelt werden.
Zusätzliche Standorte von Senioren- und Pflegeheimen und von Wohneinrichtungen für Behinderte sind in den gemischten Bauflächen und in den Wohnbauflächen in den Ortskernen allgemein zulässig. Eine bedarfsgerechte Erweiterung ist damit im Verbandsgemeindegebiet möglich.

4.3.5. Kulturelle Einrichtungen

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind: "Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten traditionsbewusst und zukunftsoffen zu gestalten. Es gilt dabei das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen." (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 4.1.7.1 /10/).
Zu den überregional bedeutsamen kulturellen Einrichtungen gehören die Gedenkstätten Deutsche Teilung in Harbke Autobahn, Marienborn und Hötensleben sowie der Schlosspark mit Schlossruine und Kirche St.Levin in Harbke als Bestandteil des Netzwerkes Gartenträume in Sachsen-Anhalt. Überregional bedeutend sind weiterhin der Wallfahrtsort Marienborn mit der Marienkapelle und der Stiftskirche, das Bördemuseum Burg Ummendorf (Träger Landkreis Börde) und das Mausoleum für Neidhardt von Gneisenau am Park Sommerschenburg.
Der Regionale Entwicklungsplan sieht die Standorte Harbke Autobahn, Harbke Schlosspark und Hötensleben als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege vor. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes sollte durch die Standorte Marienborn, Sommerschenburg und Ummendorf ergänzt werden.

Folgende weitere kulturelle Einrichtungen bestehen in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Obere Aller:

Gemeinde Eilsleben
- Gemeindezentrum mit Gemeindebibliothek Eilsleben
- Dorfgemeinschaftshaus Kleine Schule Drackenstedt
- Bürgerhaus Druxberge
- Kleine Galerie Druxberge
- Dorfhaus Ovelgünne
- Bürgerhaus Siegersleben
- Begegnungsstätte Wormsdorf
- Tischlereimuseum Timme Eilsleben

Gemeinde Harbke
- Kulturhaus Harbke (Wohnungsgenossenschaft Neue Heimat)
- Mehrzweckhalle Harbke (Sporthalle auch für kulturelle Veranstaltungen)
- Museumsstube im Grauen Hof

Gemeinde Hötensleben
- Dorfgemeinschaftshaus Rathaus Hötensleben mit Gemeindebibliothek
- Dorfgemeinschaftshaus Barneberg
- Dorfgemeinschaftshaus Ohrsleben
- Dorfgemeinschaftshaus Wackersleben

Gemeinde Sommersdorf
- Gemeindehaus Marienborn
- Dorfgemeinschaftshaus Sommerschenburg
- Vereinshaus Sommersdorf mit Feuerwehr
- Gneisenaumuseum in der alten Schule Sommerschenburg

Gemeinde Ummendorf
- Luthersaal Ummendorf
- Jugendbauhütte Ummendorf
- historischer Keller im Landgasthof Zur alten Post
- Ummendorfer Kulturpfad

Gemeinde Völpke
- Bürgerzentrum Badeleben
- Bürgerhaus Völpke

Gemeinde Wefensleben
- Haus der Generationen Wefensleben

Einen weiteren kulturellen Mittelpunkt des dörflichen Lebens nehmen die Dorfkirchen ein. Diese sind unter Pkt. 4.3.8. erfasst. Die kulturellen Einrichtungen zur Förderung lokaler Traditionen sind neben den Feuerwehren und den Sportvereinen von besonderer Bedeutung für die Integration neu hinzugezogener Einwohner. Die größeren außerkirchlichen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Symbol dargestellt. Bei Kirchen erfolgt keine Darstellung als kulturelle Einrichtung, da diese implizit in der Darstellung als kirchliche Einrichtung enthalten ist.

4.3.6. Öffentliche Verwaltungen

An öffentlichen Verwaltungen befindet sich in der Verbandsgemeinde Obere Aller der Hauptsitz der Verbandsgemeinde Obere Aller, Eilsleben, Zimmermannsplatz 2. Die Verwaltung wurde im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.
Die Gemeindebüros befinden sich jeweiligen am Hauptsitz der Gemeinden:

- Rathaus Eilsleben, Zimmermannsplatz 2
- Rathaus Harbke, Halberstädter Straße 16
- Rathaus Hötensleben, Hospitalstraße 1
- Vereinshaus Sommersdorf, Harbker Straße 7
- Gemeindehaus Ummendorf, Wormsdorfer Straße 3
- Bürgerhaus Völpke, Schulstraße 20
- Haus der Generationen Wefensleben, Heinrich-Heine-Straße 8

Diese Gemeindebüros sind nur zu den Sprechzeiten der Bürgermeister, in der Regel ein- bis zweimal wöchentlich besetzt. Sie werden daher nicht als Standorte der öffentlichen Verwaltung gekennzeichnet.

4.3.7. Feuerschutz

Gemäß der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Verbandsgemeinde Obere Aller vom 25.03.2018 besteht die Verbandsgemeindefeuerwehr aus den Ortsfeuerwehren Barneberg, Drackenstedt, Druxberge. Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Marienborn, Ohrsleben, Ovelgünne / Siegersleben, Sommersdorf, Sommerschenburg, Ummendorf, Völpke / Badeleben, Wackersleben, Wefensleben und Wormsdorf.
Die Ortsfeuerwehren Eilsleben und Ummendorf haben zur Optimierung der technischen Ausstattung einen gemeinsamen Standort geplant. Dieser befindet sich am Ortsausgang Eilsleben

der Bundesstraße B 245 in Richtung Ummendorf. Für die Feuerwehr der Gemeinde Harbke ist ein neuer Standort vorgesehen, da sie sich am bestehenden Standort in der Ortslage nicht bedarfsgerecht erweitern kann. Der vorgesehene Standort befindet sich am südöstlichen Ortsrand an der Kreisstraße K 1373. Insgesamt wurden zur Optimierung der dauerhaften Leistungsfähigkeit vier Ausrückbezirke festgelegt, in denen jeweils eine größere Ortsfeuerwehr vorhanden ist.
Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an die jeweilige Ortschaft trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehreinsatzkräfte bei und soll daher erhalten bleiben. Die Feuerwehrgebäude wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert bzw. entsprechend der vorliegenden Planungen dargestellt. Gleichwohl sind die Strukturen für ein Zusammenwirken der Ortsfeuerwehren bei Einsätzen zu stärken, um die Feuerwehrtechnik effektiv einsetzen zu können und den Brandschutz zu gewährleisten.

4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

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

<u>Kirchenkreis Egeln</u>

Pfarramt Ummendorf - Eilsleben
- evangelische Pfarrkirche St. Lorenz Eilsleben
- evangelische Friedenskirche Ovelgünne
- evangelische Pfarrkirche Siegersleben
- evangelische Pfarrkirche St. Paulus Wormsdorf
- evangelische Pfarrkirche Ummendorf

Pfarramt Hötensleben
- evangelische Pfarrkirche St. Levin Harbke
- evangelische Friedenskirche Barneberg
- evangelische Pfarrkirche St. Bartholomäus Hötensleben
- evangelische Pfarrkirche St. Stephanus Ohrsleben
- evangelische Pfarrkirche Wackersleben
- evangelische Pfarrkirche Sommersdorf
- evangelische Pfarrkirche Stiftskirche St. Marien Marienborn
- evangelische Pfarrkirche St. Margarethen Völpke
- evangelische Pfarrkirche St. Petrus Badeleben
- evangelische Pfarrkirche Belsdorf
- evangelische Pfarrkirche Wefensleben

Pfarramt Seehausen (Börde)
- evangelische Pfarrkirche St. Nicolai Drackenstedt
- evangelische Pfarrkirche Druxberge

<u>Pfarrei St. Marien Oschersleben</u>

- katholische Kirche St. Bernward Sommerschenburg
- katholische Kirche Herz Jesu Völpke
- katholische Kirche Herz Jesu Eilsleben
- katholische Kirche St. Joseph und Augustinus Hötensleben
- katholische Kapelle St. Josef Barneberg
- katholische Kirche St. Josef Harbke
- katholische Wallfahrtskapelle St. Marien Marienborn

Wie zum Punkt 4.3.5. der Begründung zu den kulturellen Einrichtungen angeführt, sind die vorstehenden Kirchen auch kulturelle Einrichtungen und dienen musikalischen und sonstigen kulturellen Zwecken.

5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM

Zielvorstellungen

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung ist die Versorgung mit ausreichend dimensionierten, wohnungsnahem Freiraum für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten. Hierfür sieht der Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB vor. Die Darstellung von Grünflächen verfolgt folgende Ziele:

- die Förderung freiraumbezogener Aktivitäten insbesondere des Sports
- die Erhöhung des Naherholungspotentials in den Gemeinden und damit die Erhöhung der Wohnqualität
- die Verbesserung des Klimas durch Luftaustausch
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten
- die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden und die offene Landschaft mit den Siedlungsbereichen verbinden. Eine besondere klimatische, landschaftsgestalterische und naturräumliche Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern erstrecken. Uferbereiche von Gewässern sollten außerhalb vorhandener dicht besiedelter Bereiche von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. Dies entspricht den Zielen des ökologischen Verbundsystems des Landkreises Börde zu dem auch die Gewässer im Plangebiet gehören. Auf die Ziele des ökologischen Verbundsystems wird hiermit verwiesen. Im Übergang zur offenen Landschaft wurde für die Flächen des ökologischen Verbundsystems eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche - Grünland gewählt, die verdeutlichen soll, dass es sich hierbei nur um extensiv genutzte Bereiche handeln soll. Landschaftlich geprägte Grünbereiche grenzen die Ortslagen ein.
Die Darstellung als Grünfläche erfolgt in den zur Erholungsnutzung vorgesehenen Bereichen. Schwerpunkt dieser Darstellungen sind neben den historischen Parkanlagen die Uferbereiche des entstehenden Lappwaldsees an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Die Stadt Helmstedt und die Gemeinde Harbke haben zur Entwicklung des geplanten Lappwaldsees einen Planungsverband gebildet, der die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) einheitlich durchführen soll. Im Ergebnis der gemeinsamen Abstimmungsgespräche zum Flächennutzungsplan wurde festgelegt, die wesentlichen Flächen um den entstehenden See im Flächennutzungsplan grenzübergreifend in beiden Flächennutzungsplänen als Grünflächen darzustellen. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung zur Entwicklung einer Erholungslandschaft und die Erschließung der Flächen durch öffentliche Wege. Diese Funktion wurde als städtebaulich prägend angesehen, auch wenn die Umsetzung Flächen für Wald und gegebenenfalls auch landwirtschaftlich zu nutzende Teilflächen einschließt. Durch die Darstellung von Flächen für Wald wird dem Erholungsziel nicht hinreichend Rechnung getragen, da Waldflächen überwiegend forstwirtschaftlichen Belangen dienen. Weiterhin ist es nach Auffassung des Planungsverbandes zwingend geboten, dass die Flächen am Seeufer in öffentlicher Hand verbleiben, um ihre Zugänglichkeit für die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern. Dies kann nur über die Darstellung von Grünflächen mit gegebenenfalls daraus resultierenden Festsetzungen in Bebauungsplänen für öffentliche Grünflächen gesichert werden. Diese werden unter Berücksichtigung des Vorbehaltes der Erstaufforstung auch umfangreich bewaldet werden. Ein Widerspruch zwischen Waldflächen und deren Darstellung als Grünfläche ist nicht gegeben, da Grünflächen sich unter Berücksichtigung der Priorität des städtebaulichen Zieles der öffentlichen Erschließung der Flächen durch Wege auch Wald im Sinne des §2 des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt sein können.
Nachfolgend sollen die funktionell gebundenen öffentlichen Grünanlagen anhand des Bedarfs erläutert werden.

5.1. Parkanlagen

Parkanlagen dienen der Bereitstellung von wohnungsnahen Freiräumen in stärker verdichteten Gebieten. Historische Parkanlagen können darüber hinaus Baudenkmale oder besondere landschaftliche Situationen besonders betonen. In ländlichen Räumen sind Parkanlagen meist nur im Zusammenhang mit Gutshäusern oder Schlössern entstanden, da die öffentlich zugängliche Landschaft den erforderlichen Freiraum für den Bedarf der Bevölkerung hinreichend gewährleistet. Die in der Verbandsgemeinde vorhandenen größeren Parkanlagen sind im Wesentlichen ehemalige Guts- oder Schlossparkanlagen. Die Parkanlagen wurden entsprechend der ausgeübten Nutzung als Parkanlagen dargestellt.

Folgende Parkanlagen sind vorhanden:

- Siegersleben Gutspark (Denkmalschutz)
- Harbke Schlosspark und Landschaftspark (Denkmalschutz)
- Hötensleben Parkanlage um die ehemalige Burg (Denkmalschutz)
- Kauzleben Parkanlage mit Mausoleum (Denkmalschutz)
- Wackersleben Dorfpark an der Villa Barnbeck (Denkmalschutz)
- Sommerschenburg Schlosspark zwischen Schloss und Mausoleum (Denkmalschutz)
- Belsdorf Parkanlage am Klostergut (Denkmalschutz)

Zusätzlich vorgesehen ist die parkartige Gestaltung der intensiver zur Erholung vorgesehenen Randbereiche des Nordostufers des Lappwaldsees. Neben der Errichtung eines Arboretums (botanischer Baumgarten) sind hier vor allem Verbindungswege mit Aussichtspunkten auf den See gemäß dem Masterplan Helmstedt – Harbker See vorgesehen.

5.2. Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen

Die auch baulich geprägten, sportlichen Anlagen werden ergänzt durch Freiflächensportplätze. Die Verbandsgemeinde Obere Aller verfügt über Sportplätze ohne wesentliche Bebauung in:

- Sportplatz Druxberge östlich des Ortes
- Sportplatz Marienborn
- Sportplatz Sommerschenburg

Die Sportplätze in Ohrsleben und Hötensleben Neubau werden nicht mehr genutzt.
Ziel der Verbandsgemeinde Obere Aller ist, eine nachhaltige Förderung der Vereinstätigkeit und des Sports. Für den freiflächenbezogenen Sport ausgebaute Sportplätze mit dem Schwerpunkt Fußball wurden in den Gemeinden bestandsorientiert dargestellt. Die Möglichkeiten für eine sportliche Betätigung sind damit in allen Gemeinden gegeben.

Spezielle sportliche Freiflächenangebote bestehen für:

- Reitsport
  - Eilsleben Reitsportanlage des Reit- und Fahrvereins Eilsleben, Hohe Straße,
  - Ummendorf Reitplatz Scholle,
  - Völpke Reitplatz für therapeutisches Reiten.
- Schießsport
  - Schießanlage des Schützenvereins Eilsleben 1909 e.V. (im Gewerbegebiet - nicht gesondert dargestellt),
  - Schießanlage an der ehemaligen Kaserne Hötensleben des Schützenvereins Hötensleben von 1846 e.V.,
  - Schützenhaus des Schützengesellschaft Marienborn e.V.,
  - Schützenhaus des Schützenvereins Wackersleben 1848 e.V.

Das Schützenhaus der Schützengesellschaft 1803 zu Harbke e.V. befindet sich im Schlosshof. Es wurde daher nicht gesondert dargestellt.
Freiflächenbezogene Sportanlagen sind in der Verbandsgemeinde weitgehend bedarfsgerecht vorhanden.

5.3. Verkehrsgarten

In Völpke befindet sich neben dem Friedhof ein Verkehrsgarten der Verkehrswacht Oschersleben im Landkreis Börde. Er dient der Verkehrsaufklärung für alle Verkehrsteilnehmer und ermöglicht auch Kindern die Verkehrsregeln spielend zu erlernen. Der Verkehrsgarten wurde im bestehenden Umfang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgarten dargestellt.

5.4. Freibäder

Neben den freiflächenbezogenen sportlichen Anlagen haben die Freibäder eine wichtige Funktion für die Erholung der Bevölkerung insbesondere in den Sommermonaten. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität für jüngere Generationen bei. In der Verbandsgemeinde Obere Aller befinden sich zwei Freibäder in Eilsleben und Wackersleben, die den Bedarf decken. Ziel der Verbandsgemeinde ist die Erhaltung der Freibäder. Weitere Seen zum Beispiel bei Sommerschenburg werden zum Baden genutzt, hier sind Badestellen vorhanden.
Von besonderer Bedeutung ist das möglichst konfliktfreie Erreichen der Freibäder mit dem Fahrrad für den jeweiligen Einzugsbereich. Dies ist über die vorhandenen Radwege nur teilweise gewährleistet.

5.5. Friedhöfe

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation. Die Verbandsgemeinde Obere Aller verfügt über folgende Friedhöfe:

- Friedhof Drackenstedt	am Ostrand des Ortes
- Friedhof Druxberge	nördlich des Ortes
- Friedhof Eilsleben	an der Siegerslebener Straße
- Friedhof Ovelgünne	südlich der Bundesstraße B 246a
- Friedhof Siegersleben	südlich der Ortslage
- Friedhof Wormsdorf	nördlich der Ortslage
- Friedhof Harbke	am Nordrand des Ortes
- Ruheforst Harbke	östlich von Harbke
- Friedhof Barneberg	an der Hötenslebener Straße
- Friedhof Hötensleben	zwischen Friedhofstraße u. Teichstraße
- Friedhof Ohrsleben	im Westen des Ortes Söllinger Straße
- Friedhof Wackersleben	im Norden des Ortes am Neuen Weg
- Friedhof Marienborn	südlich des Ortes an der Hauptstraße
- Friedhof Sommerschenburg / Sommersdorf	westlich der Parkanlage Sommerschenburg an der Gneisenaustraße
- Friedhof Ummendorf	an der Wormsdorfer Straße
- Friedhof Badeleben	nördlich der Ortslage
- Friedhof Völpke	an der Offlebener Straße
- Friedhof Belsdorf	an der Sommerschenburger Straße
- Friedhof Wefensleben	südlich der Ortslage Ummendorfer Str.

Insgesamt sind damit 18 Friedhöfe im Gebiet der Verbandsgemeinde vorhanden. Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Eine Erhaltung einer ortsnahen Begräbnismöglichkeit in allen Ortsteilen ist von erheblicher Bedeutung, da gerade die nichtmobilen, älteren Bewohner die Grabstätten verstorbene Partner und Familienangehöriger häufiger aufsuchen. Die Friedhöfe wurden bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.
In Sommerschenburg befindet sich das Mausoleum für Neidhardt von Gneisenau, das als Ehrenfriedhof einzustufen ist.

5.6. Flächen für Dauerkleingärten

In der Verbandsgemeinde Obere Aller bestehen folgende eingetragenen Dauerkleingartenanlagen:

- Kleingartenverein Eilsleben e.V. - Anlage Ummendorfer Straße
- Kleingartenverein Einheit Harbke e.V. - Anlage Südstraße
- Kleingartenverein Barneberg e.V. - Anlage am Südrand von Barneberg
- Kleingartenverein Hötensleben e.V. - Anlage Teichstraße
- Kleingartenverein Ummendorf e.V. - Anlage Wormsdorfer Straße
- Kleingartenverein Abendfriede Völpke e.V. - Anlage Sommersdorfer Straße
- Kleingartenverein Flora Wefensleben e.V. - Anlage in Wefensleben
- Kleingartenverein Erholung Belsdorf e.V. - Anlage zwischen Wefensleben und Belsdorf

Kleingärten und andere Gartenanlagen haben eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Wochenenderholung. Die Bereiche, die durch bewirtschaftete Dauerkleingärten genutzt werden, werden mit dem Symbol Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Nachdem Anfang der 90er Jahre Kleingärten durch den Siedlungsdruck bestandsgefährdet waren, ist seit dem Jahr 2000 ein Überangebot an Gärten vorhanden und die Neuverpachtung bereitet zunehmend Schwierigkeiten. Ursache des Bedarfsrückgangs ist weniger der demografische Wandel, da Kleingartenanlagen heute überwiegend durch Altersgruppen über 60 Jahre bewirtschaftet werden, die noch nicht so stark rückläufig sind. Wesentliche Ursachen sind ein geändertes Freizeitverhalten und die zunehmende Änderung der Wohnformen vom Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhaus, das den Garten unmittelbar am Gebäude aufweist.
In den Kleingartenanlagen Abendfrieden Völpke und in Flora und Erholung Wefensleben ist ein Leerstand in größerem Umfang vorhanden. Teilflächen wurden daher als Wohnbauflächen überplant.
Die Kleingartenanlagen wurden ansonsten bestandsorientiert dargestellt. Hierfür sind im Einzelfall bei Notwendigkeit Nachnutzungskonzepte zu erarbeiten und der Flächennutzungsplan bei Erfordernis anzupassen.

6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Landschaftspläne liegen nahezu für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller mit Ausnahme der Gemeinde Wefensleben vor /22/-/25/. Die Maßnahmenempfehlungen der Landschaftspläne wurden unter Punkt 2.6. der Begründung bewertet. Soweit die Maßnahmen im Planungszeitraum umsetzbar sind, wurden sie in den Flächennutzungsplan übernommen.

6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Die Verbandsgemeinde Obere Aller wird überwiegend durch die Landschaftseinheit des Börde-Hügellandes geprägt. Am Rand reichen vier weitere Landschaftseinheiten in das Plangebiet.

Landschaftseinheiten
Quelle /20/

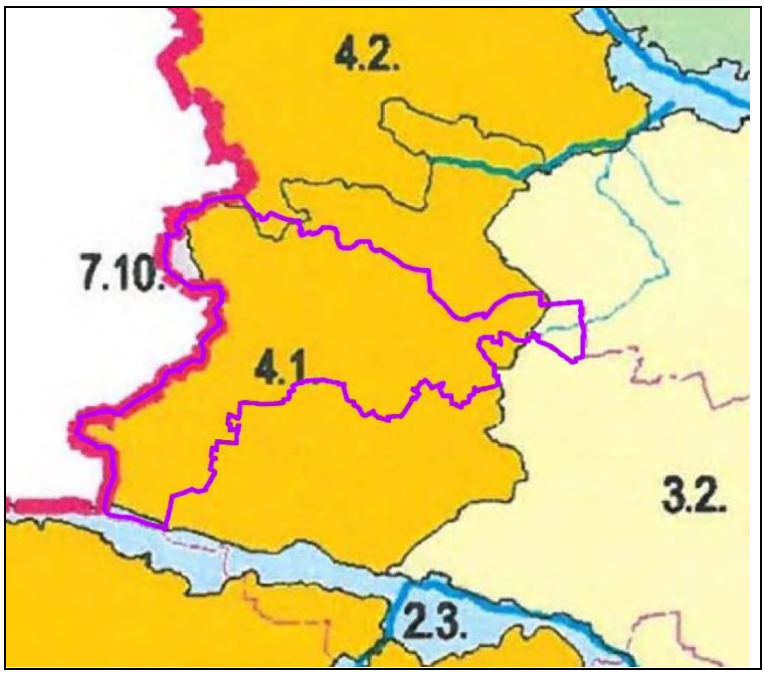
Börde-Hügelland
Bezeichnung 4.1.

Ohre-Aller-Hügelland
Bezeichnung 4.2.

Magdeburger Börde
Bezeichnung 3.2.

Großes Bruch und Bodeniederung
Bezeichnung 2.3.

Tagebauregion Wulfersdorf
Bezeichnung 7.10.



- Börde-Hügelland (Bezeichnung 4.1. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
  Den größten Teil des Verbandsgemeindegebietes nimmt die Landschaftseinheit des Börde-Hügellandes ein.
  Die geologisch sehr heterogen aufgebaute Landschaftseinheit umfasst die Ausläufer des Elms und des Lappwaldes mit ihren jurassischen Sedimentgesteinen, die dazwischenliegende flache Lößlandschaft, den oberen Teil des Allertals und den südöstlichen Teil der moränen- und schmelzwasserüberdeckten Weferlingen - Bartenslebener Triasplatte. Das generell flache Plateaurelief mit Höhenlagen zwischen 100 - 200 m NN, dominant flachen Hangneigung 0 - 7° und mäßigen Reliefenergiewerten erreicht südlich des Verbandsgemeindegebietes am Hohen Holz seine höchsten Erhebungen.
- Ohre-Aller-Hügelland (Bezeichnung 4.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
  Im Bereich des Lappwaldes reichen die Ausläufer des Ohre-Aller-Hügellandes bis in das Gebiet der Verbandsgemeinde.

Im Lappwald bilden sandig-schluffige Gesteine des Keupers und der Jura das Strukturrelief. Die höchsten Erhebungen dieser Landschaftseinheit bildet der Rodenberg zwischen Harbke und Marienborn mit 208 müNHN.

- Magdeburger Börde (Bezeichnung 3.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
  Zur Landschaftseinheit der Magdeburger Börde gehört nur der östliche Ausläufer des Verbandsgemeindegebietes mit dem Ortsteil Drackenstedt.
  Der geologische Untergrund wird durch die Flechtinger Scholle mit ihren paläozoischen Gesteinen gebildet, die durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert werden. Wichtigste Sedimentsbildung der Weichselkaltzeit sind die äolischen Decken von Löß, die in einer Mächtigkeit von 80 cm – 120 cm aufliegen und eine hohe Bodenfruchtbarkeit gewährleisten. Die Magdeburger Börde weist nur eine geringe Reliefenergie auf und wird von ebenen und fast ebenen Flächen dominiert.

- Großes Bruch und Bodeniederung (Bezeichnung 2.3. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
  Das Große Bruch tangiert das Plangebiet im Süden südlich von Wackersleben.
  Es ist Teil einer urstromartig nach Westen orientierten saalekaltzeitlichen Entwässerungsbahn. Die etwa zwei Kilometer breite Niederung trennt das nördliche Harzvorland vom Börde-Hügelland. Bis zu einer Tiefe von 38 Meter wird der Talboden von Sanden, Schluffen und Tonen ausgefüllt, die eine glazifluviale Gebese anzeigen. Darüber folgen eine holozäne Auelehmdecke und bis 1,5 Meter mächtige Flachmoortorfe mit Moormergeln. Bei äußerst geringer Vorflut hat das Bruch eine Höhenlage von etwa 85 mNN im Westen und fällt auf 70 Meter Höhe bei Oschersleben.

- Tagebauregion Wulfersdorf (Bezeichnung 7.10. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
  Westlich von Harbke befindet sich die Landschaftseinheit der Tagebauregion Wulfersdorf.
  Bergbaulandschaften nehmen eine Sonderstellung der Landschaftseinheit ein, da sie, durch den Abbau der Naturressource Braunkohle bedingt durch ihre Eingriffe in die natürlichen Zusammenhänge der Landschaft den Entzug, die Veränderung, den Ersatz natürlicher Komponenten sowie gravierende Veränderungen der naturhaushaltlichen Prozesse bewirken. Gleichzeitig sind in den Bergbaufolgeflächen wertvolle Sekundärlandschaften mit Lebensräumen für Arten und Biotope entstanden, die für den Naturschutz wesentliche Bedeutung haben.
  Die entstehenden Reliefformen lassen sich in die folgenden Kategorien gliedern:
  - die Hochhalden, die in der Regel beim Aufschluss eines Tagebaus entstehen, wenn keine Restlöcher zur Verkippung zur Verfügung stehen
  - die Tagebaurestlöcher, die im Ergebnis des Massendefizites durch den Abbau der Kohle entstehen
  - die Flurkippen, die in Höhe des gewachsenen, unverritzten Geländes durch die Ablagerung in das Restloch zustande kommen
  - die Unterflurkippen, die besonders problematisch sind, da bei ihnen die ursprüngliche Geländehöhe nicht erreicht wird und der langandauernde Grundwasserwiederanstieg keine sichere Prognose der künftigen Wasserspiegelhöhe im Grundwasser und in den oberirdischen Gewässern zulässt.

  Im Bereich des Tagebaurestloches Wulfersdorf sind Hochkippen und Flurkippen, jedoch keine Unterflurkippen vorhanden.

6.1.2. Klima, Luft

Regionalklimatisch ist die Verbandsgemeinde Obere Aller der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zu zuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt an der Wetterstation Ummendorf ca.

8,2 °C. Mit -0,2 °C ist der Januar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 17,0 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.
Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Niederungen von Aue und Aller als wichtige Luftleitbahnen. Erhebliche Luftbelastungen sind nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

6.1.3. Boden und Grundwasser

Das Börde - Hügelland ist gekennzeichnet durch den Wechsel von Löß- und Lößtieflehm- Parabraunerden und -Fahlerden mit Berglöß- und Berglehm- Parabraunerden und Braunstaugleyen. In der Magdeburger Börde und den angrenzenden Bereichen dominieren die Lößböden während im Bereich des Lappwaldes Sandlöß über Bergton-Braunerden bestimmend sind.
Das Große Bruch ist in den grundwassernahen zentralen Bereichen großflächig von Torf-Niedermooren bedeckt. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass infolge des meliorations- und nutzungsbedingten Moorschwundes heute nur noch geringe Teile von Moor eingenommen werden. Das landwirtschaftliche Ertragspotential entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (vergleiche Punkt 6.2.1. der Begründung).
Die Oberflächenwasserverhältnisse stellen sich in den Gebieten unterschiedlich dar. Die zahlreichen kleinen Bäche des Börde-Hügellandes entwässern die Landschaft überwiegend direkt zur Aller und zur in die Bode fließende Aue. Durch die Landschaftseinheit zieht sich die Wasserscheide zwischen Weser und Elbe, die dazu führt, dass der westliche Teil nach Süden über die Bode zur Elbe, der zentrale Teil des Verbandsgemeindegebietes über die Aller zur Weser und die östlichen Randbereiche bei Druxberge und Drackenstedt über die Olbe und Ohre zur Elbe entwässern. Der relativ dichte, tonige Untergrund verhindert eine Versickerung des Wassers und die entstehende Staunässe verstärkt den Abfluss an der Erdoberfläche. Die Erdfälle des Allertalgrabens sind zum Teil episodisch oder ganzjährig mit Wasser gefüllt.
Das Große Bruch wird als grundwassernahe Niederung aus den Grundmoränen des Börde-Hügellandes gespeist, die selbst abflussarm sind, aber eine hohe Versickerung und Grundwasserneubildung aufweisen. Aufgrund des relativ kleinen Einzugsgebietes kommt es im Sommer zu deutlichen Trockenphasen, die den Grundwasserraum nicht aufzufüllen vermögen.
Die Allerniederung speist sich aus den Zuflüssen zur Aller. Der Grundwasserzufluss aus dem Hohen Holz ist hier gleichmäßiger. Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen wenigen Dezimetern, im Großen Bruch und der Allerniederung zwischen Wormsdorf und Eilsleben und bis zu Tiefen von über 10 m im Bereich des Lappwaldes.

6.1.4. Natürliche Gewässer

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangebiet sind die Aller, die Aue und der Große Graben. Als Gewässer I. Ordnung ist im Plangebiet nur der Große Graben eingestuft, der die Verbandsgemeinde im Südwesten begrenzt. Er unterliegt der Unterhaltung durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Flussbereich Halberstadt. Die Aller und die Aue sind im Plangebiet Gewässer II. Ordnung. Die Aller entspringt aus vier Quellen, der Allerquelle bei Eggenstedt, der Quelle der Gehringsdorfer Aller südlich von Gehringsdorf, der Quelle am Apfelberg und der Quelle der Siegerslebener Aller bei Siegersleben.

Folgende weitere wesentliche Gewässer II. Ordnung bestehen im Plangebiet,

in die Ohre einleitend:
- Olbe bei Drackenstedt

in die Aller einleitend:
- Bruchgraben mit Dorfgraben Ovelgünne, Grenzgraben Druxberge
- Wiesengraben Marienborn

- Röthegraben Eilsleben
- Mittelgraben
- Wormsdorfer Graben mit Umfluter Wormsdorf
- Gehringsdorfer Aller
- Siegerslebener Aller

in die Wirbke (1009) einleitend:
- Harbker Mühlenbach (1013)
- Burgtalgraben (1010)

in den Kupferbach (1007) einleitend:
- Wirbke (1009)
- Völpker Mühlenbach (1008)
- Rothegraben (1006)

in die Schöninger Aue (1002) einleitend:
- Kupferbach (1007)
- Pfingsgrasgraben alt (1175)
- Winkelbergsgraben (1370/1)

in den linken Beiläufer (1014) einleitend:
- Neuer A - Graben (1003)
- Graben 49 TV 4W (1439)
- Bonnert (1015)
- Graben 42 TV 3 W (1403)
- Rohrsbruchgraben 8 TV 3 W (1434)

in den Großen Graben einleitend:
- Linker Beiläufer (1014)
- Schöninger Aue (1002)

Die Gewässer im Bereich der Bergbaufolgelandschaft bei Hötensleben und Harbke sind zum Teil im Verlauf erheblich verändert worden.
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich entlang der Gewässer I.Ordnung Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite und entlang der Gewässer II.Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerschonstreifen sollten grundsätzlich auch innerhalb der Ortslagen beachtet und von Bebauung und Nutzungen frei bleiben, die die ökologische Durchgängigkeit der Gewässer einschränken. Dies dient auch der Gewährleistung des Biotopverbundes im Sinne des ökologischen Verbundsystems. Für die Unterhaltung der Gewässer II.Ordnung, die in die Ohre einleiten, ist der Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zuständig. Die Unterhaltung der in die Aller einleitenden Gewässer obliegt dem Unterhaltungsverband Aller mit Sitz in Weferlingen. Die Aue und die in den Großen Graben einleitenden Gewässer II.Ordnung werden durch den Unterhaltungsverband Großer Graben mit Sitz in Neuwegersleben unterhalten. Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Seen und Teichen, die teilweise fischwirtschaftlich genutzt werden. Die Gewässer wurden bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich

6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen überwiegend die in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen, die landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich sowie sonstige bebaute Flächen im Außenbereich. Grünlandflächen wurden gesondert dargestellt. Weitere Differenzierungen sind den Landschaftsplänen vorbehalten.

Zielvorstellungen

Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Randbereiche zu den Gewässern sollen, soweit dies zur Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit erforderlich ist, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen gegebenenfalls in Grünlandflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten Flächen ist zu vermeiden.

Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes wirtschaften in nahezu jeder Ortschaft landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- bzw. Nebenerwerb. Sie betreiben überwiegend Pflanzenproduktion. Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich in den Flächen für die Landwirtschaft befinden sich in:

- Eilsleben Agrargenossenschaft Allertal eG
- Badeleben Landwirt Volker
- Hötensleben Neubau Landwirt Lüders

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet ist allgemein hoch. Besonders hochwertige Böden sind um die Ortslagen Drackenstedt, Druxberge, östlich und südlich von Ovelgünne, um Siegersleben, Wormsdorf, Ummendorf und Neu Ummendorf, Völpke und Badeleben sowie um Hötensleben, Ohrsleben, Wackersleben und Neubau vorhanden. Geringwertigere Böden weisen Wefensleben, Barneberg, Gehringsdorf, Sommersdorf, Marienborn und Harbke auf. In den Niederungsbereichen von Aller, Aue, Großen Bruch und Seelschem Bruch sind die Böden mittelwertig.
Der Flächennutzungsplan wählt für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft zwei Darstellungsarten, eine Darstellung als Grünlandfläche und eine Darstellung als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Die dargestellten Grünlandflächen umfassen zunächst die Flächen im Bereich des ökologischen Verbundsystems und planfestgestellter Maßnahmen, die aktiv als Grünland genutzt werden und entsprechend des Schutzstatus nicht als Ackerfläche umgebrochen werden dürfen. Weiterhin sind auch Flächen im Bereich des ökologischen Verbundsystems betroffen, die noch aktiv als Ackerfläche genutzt werden und durch die aktive Nutzung bestandsgeschützt sind. Für diese Flächen ist die Festsetzung als Grünlandfläche eine planerische Zielsetzung. Als Grünlandflächen dargestellt wurden auch Flächen, die nicht aktiv in der Bewirtschaftung sind oder einem Schutzstatus als geschützter Biotop oder Streuobstwiese unterliegen. Auf den allgemein dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ist eine Grünlandnutzung allgemein ebenfalls zulässig, insofern steht der Flächennutzungsplan beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes auch auf diesen Flächen nicht entgegen.

Flurbereinigungsverfahren Ummendorf Feldlage

In der Verbandsgemeinde findet zurzeit das Flurbereinigungsverfahren Ummendorf Feldlage BK0037 statt, das Teile der Gemarkungen Ummendorf, Eilsleben, Ummendorf - Eilsleben, Wefensleben, Wormsdorf und Völpke umfasst. Der bereits vorliegende Wege- und Gewässerplan wurde im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgewertet. Aufgenommen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden die beiden flächenhaften Maßnahmen

zur Entwicklung bzw. Vergrößerung von Steuobstwiesen südlich von Ummendorf und am Sommerschenburger Weg. Die weiteren Maßnahmen sind im Wesentlichen lineare Anpflanzungen oder landwirtschaftsintegrierte Maßnahmen, die sich nicht auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auswirken.

6.2.2. Flächen für Wald

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Allgemeine forstwirtschaftliche Ziele sind:

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

Bestand und Planung

Zusammenhängende, größere Waldbereiche bestehen im Verbandsgemeindegebiet im Lappwald und dessen südlichen Ausläufern bei Sommerschenburg. Weiterhin wurden ehemalige Bergbaubereiche nördlich von Hötensleben als Wald rekultiviert. Bei Gehringsdorf reicht ein Ausläufer des Hohen Holzes, der Pröbstling bis in das Plangebiet. Insgesamt ist der Anteil der Waldflächen aufgrund der hochwertigen Böden des Börde-Hügellandes eher gering.
In den waldnahen Ortschaften wirtschaften auch forstwirtschaftliche Betriebe, die wie landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich privilegiert und in den gemischten Bauflächen der Ortskerne allgemein zulässig sind. Gesonderter Darstellungen im Flächennutzungsplan bedarf es daher für die im Außenbereich gelegenen forstwirtschaftlichen Betriebe nicht. Sie haben in der Regel keine großräumigen Auswirkungen durch Geruchs- und Staubbelästigungen wie Tierhaltungsanlagen.
Die Waldbestände bieten mit den sie gliedernden Wiesen- und Ackerlandbereichen ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und sollen gemäß den Zielvorstellungen der Verbandsgemeinde in dieser Struktur erhalten bleiben. Neuaufforstungen sollten sich an den Empfehlungen der Landschaftspläne orientieren.

Die Flächen für Wald wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan einer Aufforstung auch außerhalb der dargestellten Waldflächen nicht entgegensteht. Diese bildet grundsätzlich eine Möglichkeit zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

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

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

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

Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Verbandsgemeinde Obere Aller bestehen zwei bergrechtlich genehmigte Abbaugebiete und drei Abbaugebiete für grundeigene Bodenschätze:

a) Tontagebau Wefensleben - Tongrube der Wienerberger GmbH südwestlich von Wefensleben
Der Tontagebau der Wienerberger GmbH Wefensleben steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ziegelwerk Wefensleben. Der Abbau erfolgt in den Berechtigungsfeldern Bergwerkseigentum Wefensleben III-A-f-285/90/201 und Bewilligung Wefensleben Süd II-B-f-284/94. Rechtsinhaber ist die Wienerberger GmbH. Bisher erfolgt der Abbau auf Grundlage des Hauptbetriebsplanes aus dem Jahr 2017-2019. Aufbereitungsanlagen befinden sich nicht im Tagebau. Derzeit läuft das bergrechtliche Planfeststellungsverfahren für die Erweiterung des Tontagebaus auf eine Gesamtfläche von 48,6 ha entsprechend dem Antrag der Wienerberger GmbH. Der Scopingtermin zum Umfang der Umweltprüfung erfolgte am 12.01.2017. Wesentliche Planungshindernisse, die eine Umsetzung der Planung behindern könnten sind nicht erkennbar. Die Fläche befindet sich im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung. Ausweislich der Planunterlage sichert die vorgesehene Erweiterung des Tontagebaus den Rohstoffbedarf für die nächsten 52,3 Jahre. Die Umweltprüfung erfolgt im Rahmen des bergrechtlichen Verfahrens. Die Gesamtfläche der Bewilligung beträgt 219 Hektar. Sie beinhaltet das gesamte Tonfeld, dessen Abbau im Planungszeitraum nicht vorgesehen ist. In den Flächennutzungsplan wurde die im Antragsverfahren vorgesehene Abbaugrenze übernommen. Die verbleibenden Flächen wurden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dies steht einer Erweiterung des Abbaufeldes nicht entgegen und entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Fläche der Bewilligung wurde in der Planzeichnung vermerkt.

b) Tontagebau Dornberg - Tongrube der Springmann und Huy Börde - Ton GmbH
Der Tontagebau Dornberg befindet sich nordöstlich von Wackersleben. Der Abbau erfolgte im Bewilligungsfeld II-B-f-284/94 auf Grundlage des aktuellen Rahmenbetriebsplanes. Der Abbauumfang ist gering. Derzeit ist der Hauptbetriebsplan für den Abbau unterbrochen. Er

soll wieder aufgenommen werden. Die Fläche ist daher voraussichtlich für den Planungszeitraum ausreichend. Die Gesamtfläche der Bewilligung reicht in die Nachbargemeinde Am Großen Bruch und umfasst 3.856 Hektar. Die Abgrenzung des zulässigen Abbaus gemäß dem Rahmenbetriebsplan wurde in die Planzeichnung übernommen. Die darüber hinausreichenden Flächen der Bewilligung wurden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Bewilligungsfeld wurde vermerkt. Dem Anliegen des Schutzes des Bodenschatzes wird somit Rechnung getragen.

Die vorstehenden Flächen wurden in den Flächennutzungsplan entsprechend dem Genehmigungsstand und den Absichten der Betreiber übernommen. Auf eine eigene Darstellung von Abbauflächen im Flächennutzungsplan wurde verzichtet, da eine sachgerechte Prüfung der Umweltverträglichkeit von Abbauvorhaben nur in einem Betriebsplanverfahren möglich ist.

<u>Altbergbau bzw. Abbauvorhaben die sich in der Abschlussphase befinden</u>

- Tagebau Wulfersdorf
  Die Flächen des ehemaligen Tagebaus Wulfersdorf im Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller stehen noch unter Bergaufsicht. Es existiert ein Abschlussbetriebsplan. Bergrechtlich verantwortliches Unternehmen für den Bereich des Abschlussbetriebsplanes "Tagebau Wulfersdorf" ist die LMBV mbH. Zusätzlich befindet sich ein Teil des Planungsareals innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs.
- ehemaliger Eisenerzabbau
  Südlich von Sommerschenburg direkt an die Ortslage anschließend befindet sich der ehemalige Eisenerztagebau "Badeleben". Dort wurde von 1951 bis 1967 Eisenerz abgebaut. Danach wurden Teile des Tagebaus rekultiviert und es entstanden zwei Badeseen. Neben diesen existieren weiterhin noch unsanierte Flächen. Die Flächen wurden entsprechend der Zuarbeit des Landesamtes für Geologie und Bergwesen gekennzeichnet.

Weitere bestehende Bergbauberechtigungen für grundeigene Tagebaue:

c) Feineisenerzhalde Badeleben
   Südlich von Badeleben befindet sich die Halde der ehemaligen Brauneisensteingewinnung. Aus dem Brauneisenstein wurde zwischen 1951 und 1967 Eisenerz gewonnen. Die aus der Gewinnung hinterlassene Feineisenerzhalde enthält noch in erheblichem Umfang verwertbare Erze, deren Gewinnung aufgrund neuerer technologischer Verfahren möglich ist. Die Firma Springmann Baustoffhandel & Fuhrbetrieb hat hierfür im Jahr 2016 einen Hauptbetriebsplan aufgestellt, der genehmigt wurde. Inzwischen erfolgt der Abbau der Halde. Die Fläche wurde im Umfang der durch den Hauptbetriebsplan festgestellten Fläche als Fläche für Abgrabungen nachrichtlich übernommen. Für den Abbau der Halde war für Teilflächen eine Genehmigung auf Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich. Hierfür wurden durch Bescheid des Landkreises Börde vom 13.07.2016 Ersatzaufforstungsflächen festgelegt, die sich innerhalb der Fläche des Hauptbetriebsplanes befinden und daher mit als Flächen für Abgrabungen dargestellt wurden. Auf die aus den erforderlichen Aufforstungen resultierenden Bindungen zur Nachnutzung der Teilflächen der Flurstücke 46/37 und 46/36 im Umfang von 8.650 m^2 wird hingewiesen.

d) Kiessandtagebau Sommersdorf Süd
   Südwestlich von Sommersdorf befindet sich der aus dem Bergrecht im Jahr 1996 ausgeschiedene Kiessandtagebau Sommersdorf Süd. Der Abbau erfolgt aufgrund einer Genehmigung des Landkreises Börde als grundeigener Bodenschatz. Abbaubetrieb und Rechteinhaber des Kiesabbaus ist die Firma Henning Springmann Fuhrbetrieb Bau- und Brennstoffhandel. Die Abgrenzung wurde aus der Genehmigung des Landkreises Börde in den Flächennutzungsplan übernommen.

e) Kiessandtagebau Ovelgünne
Südlich von Ovelgünne, nördlich der Bahnlinie Magdeburg – Braunschweig befindet sich der ehemalige Kiessandtagebau Ovelgünne. Der Kiessand wurde aufgrund einer Genehmigung des Landkreises Börde als grundeigener Bodenschatz abgebaut. Abbaubetrieb und Rechteinhaber ist die Georg Eckervogt OHG. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfolgt derzeit kein aktiver Abbau mehr, sondern nur noch die Verfüllung der Grube. Die Fläche wurde entsprechend der Ziele der Rekultivierung daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

f) zwei Kies- und Sandtagebaue südlich Caroline Barneberg
Südlich der Kreisstraße K 1370 bei Caroline zwischen Barneberg und Offleben befinden sich zwei Kiessandtagebaue. Die Flechtinger Baulogistik GmbH betreibt hier den größeren Kies- und Sandabbau einschließlich der Anlagen zum Baustoffrecycling, insbesondere eine mobile Anlage zum Brechen von Recyclingmaterial auf Grundlage von Genehmigungen des Landkreises Börde. Das zweite Abbaugebiet wird durch die Firm Gericke Container Transport GmbH Königslutter betrieben. Die Abgrenzungen der Flächen wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Aufschüttungen

Wesentliche Aufschüttungen im Plangebiet resultieren aus den Hochkippen des Bergbaus, insbesondere des Braunkohlentagebaus. Die Kippen sind inzwischen in natürlicher Entwicklung begriffen. Sie wurden daher entsprechend der rekultivierten Nutzung als Grünland, Wald oder landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

6.2.4. Untertagebergbau

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Bestand und Planung

Im Plangebiet befinden sich keine aktiven oder zukünftig für den Abbau im Untertagebau vorgesehenen Bergwerkeigentumsfelder. Im Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller ist ein umfangreicher Bestand an Altbergbauvorhaben zur Gewinnung von Steinkohle, Braunkohle, Kalisalzen im Tiefbauverfahren vorhanden. Dieser ist nur teilweise bekannt. Folgende Tiefbaugruben sind bekannt:

- Abbau von Steinkohle
  - Marienborn historischer Abbau im 18. Jahrhundert, Sohle unbekannt, mehrere Abbauschächte
  - Wefensleben historischer Abbau von 1743 bis 1825, Sohle unbekannt, Lage bei Zechenhaus
- Abbau von Braunkohle
  - Braunkohlengrube "Emilie und Werner" bei Harbke
  - Braunkohlengrube "August Ferdinand I" bei Harbke
  - Braunkohlengrube "August Ferdinand II" bei Harbke
  - Braunkohlengrube "August Ferdinand Armgard" bei Harbke

- Braunkohlengrube Westanlage Harbke (weitgehend durch den Tagebau abgebaggert)
- Braunkohlengrube Südanlage Hohnsleben / Harbke (weitgehend durch den Tagebau abgebaggert)
- Braunkohlengrube "Emilie" bei Sommersdorf
- Braunkohlengrube "Braunkohlenwerk Belsdorf" bei Belsdorf
- Braunkohlengrube "Vereinigte Glück auf" bei Völpke – Warsleben
- Braunkohlengrube "Andreas" bei Barneberg
- Braunkohlengrube "Louise" bei Hötensleben
- Braunkohlengrube "Caroline" bei Offleben
- Braunkohlengrube "Franklin" bei Etgersleben (Teilfläche im Verbandsgemeindegebiet)
- Braunkohlengrube "Frohe Hoffnung" bei Barneberg (kein Abbau)
- Braunkohlengrube "Friedrich" bei Völpke / Barneberg
- Braunkohlengrube "Columbus und Hermann" bei Hamersleben (Teilfläche im Verbandsgemeindegebiet)
- Braunkohlengrube "Vereinigter Carl" bei Völpke
- Braunkohlengrube "Dorothee" bei Sommersdorf
- Braunkohlengrube "Anna" bei Etgersleben / Völpke (Teilfläche im Verbandsgemeindegebiet, weitgehend durch den Tagebau abgebaggert)
- Braunkohlengrube "Georg" bei Etgersleben / Völpke (Teilfläche im Verbandsgemeindegebiet)
- Braunkohlengrube "Vereinigte Victoria" bei Hötensleben
- Braunkohlengrube "Vereinigte Rahel" bei Hötensleben
- Braunkohlengrube "Jacob" bei Hötensleben
- Königliche Braunkohlengrube Glückauf bei Völpke

- Abbau von Kalisalzen teilweise auch Steinsalzen
  - Steinsalzgrube Belsdorf westlich von Belsdorf (1921 - 1924)
  - Kaligrube Wefensleben in der Ortslage (1909 - 1924)
  - Kaligrube Ummendorf am Nordrand des Ortes (nur Niederbringung des Schachtes)

Aufgrund des historischen Abbaus bestehen Gebiete, unter denen der Bergbau umgegangen ist, die in der Planzeichnung umgrenzt wurden.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bestehen folgende, zu beachtende Hinweise in Bezug auf den Altbergbau:

- Kaligrube Wefensleben
  Das Abbaufeld der Kaligrube Wefensleben umfasst große Teile der bebauten Ortslage Wefensleben. Die Bergbauperiode der Kaligrube Wefensleben reichte von Oktober 1909 bis Mai 1924. Abgebaut wurde Kali- sowie auch Steinsalz. Als Abbauverfahren kam vorwiegend querschlägiger untergeordnet auch streichender Firstkammerbau mit Versatz zur Anwendung. Alle Kaliabbaue wurden versetzt. Lediglich auf die oberste Scheibe bzw. Abbaue trifft dies nicht zu. Im Gegensatz dazu blieben alle Steinsalzabbaue ohne Versatz. Auf Grund des geringen Gesamthohlraumvolumen und der Deckgebirgsmächtigkeit > 700 m über den höchsten Kaliabbauen, können bruchartige Verformungen über dem Grubenfeld fast gänzlich ausgeschlossen werden. Etwas anders verhält es sich mit großflächigen Senkungen, die über den Kaliabbauen auftreten können. Nach der endgültigen Stilllegung der Schachtanlage im Jahre 1932 begann die Grube durch eintretende Wässer aus der Schachtröhre langsam zu ersaufen. Diese Wassereintritte sollten mit der Sanierung und Verfüllung der Schachtröhre im Jahr 2001 gestoppt werden. Inwieweit dies erfolgreich war, ist im Nachhinein nicht feststellbar. Sollte die Grube trotz der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen weiter volllaufen, können auf Grund von Lösungserscheinungen im Salinar geringe Senkungen der Tagesoberfläche über den zusammenhängenden Abbaugebieten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Bergsenkungen sind hier aufgrund der großen Tiefe des Abbaus und der im Wesentlichen abgeschlossenen Setzungsprozesse nicht bekannt.

- Steinsalzgrube Belsdorf
  Ab 1921 bis zur Stilllegung 1924 wurde in der Grube Belsdorf Steinsalz gewonnen. Eine rege Abbautätigkeit erfolgte nicht. Die Schachtanlage ist ersoffen. Das Ersaufen vollzog sich zunächst langsam, später verhältnismäßig schnell. In unregelmäßigen Abständen werden vom Landesamt für Geologie und Bergwesen Lotungen des Laugenspiegels durchgeführt. 1992 erfolgte die Sanierung der Schachtabdeckplatte. Hinweise über Bergschäden oder Senkungsgeschehen über dem Grubenfeld sind bisher nicht bekannt. Weitere Aussagen zu möglichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche können auf Grund der wenigen Informationen nicht getätigt werden. Vom Abbaugebiet sind keine dargestellten Baugebiete betroffen.

- Steinkohle
  Südwestlich von Wefensleben liegt die ehemalige Steinkohlentiefbaugrube "Wefensleben". Hier wurde von 1743 bis zur Erschöpfung der Lagerstätte im Jahre 1825 Steinkohle im Tiefbau gewonnen. Das Grubenfeld ist vermutlich wassererfüllt und in großen Teilen verbrochen. Von Bedeutung ist hier zusätzlich der Wefenslebener Stollen. Dieser am Ende des 18 Jahrhunderts neu ausgebaute Wasserabzugstollen hat einen Querschnitt von 1 x 2m, eine Länge von 2000 Metern und ist wahrscheinlich mit Trockenbau ausgemauert. Er unterfährt in geringer Tiefe unter anderem den Sportplatz, die Straße zum Sportplatz sowie den Bahndamm. Der weitere Wissensstand über Lage, Ausdehnung und Zustand der Grube und den Stollen ist auf Grund der langen Zeit relativ gering. Über die beiden anderen ehemaligen Steinkohlegruben nordwestlich (Marienborner Stollen) und südöstlich (Grube Viktoria) von Marienborn liegen keine weitergehenden Informationen vor. Die bergschadengefährdeten Gebiete des Steinkohleabbaus befinden sich außerhalb überbaubarer Flächen. Zu beachten ist der vorstehend erläuterte Wasserabzugsstollen.

- Braunkohle Tiefbau
  Die Gruben "Westanlage Harbke" und "Südanlage Hohnsleben/Harbke" im Territorium von Sachsen-Anhalt sind fast vollständig durch den ehemaligen Tagebau "Wulfersdorf" überbaggert und danach wieder verkippt wurden. Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch umgangenen Tiefbau in diesem Bereich ist somit nicht mehr gegeben. Gleiches gilt für die ehemalige Braunkohlengrube "Anna" bei Etgersleben. Durch den zeitlich später folgenden Tagebau wurde das Tiefbaufeld fast vollständig überbaggert. Im Grubenfeld "Frohe Hoffnung" bei Barneberg ist es nach bisherigem Kenntnisstand zu keinem planmäßigen Abbau gekommen, da das Niederbringen von Schächten infolge schwieriger Wasserverhältnisse fehlschlug. Hinweise über Streckenauffahrungen und Abbaue liegen nicht vor.
  Von 1978 bis 1979 wurden die untertätigen Strecken und Hohlräume des Braunkohletiefbaus "Emilie und Werner" bei Harbke zur Sicherung der dort vorhandenen Bebauung verwahrt. Im Abschlussbericht der Bergverwahrung vom 17.01.1980 wird davon ausgegangen, dass die verwahrten Bereiche weitestgehend gegen Bruchgefahr, ausgehend von den ehemaligen bergmännischen Hohlräumen, gesichert sind. Anders verhält es sich mit dem Bruchfeld (Abbaufeld). Aus Resthohlräumen im besagten Bruchfeld kann eine nachteilige Beeinflussung der Tagesoberfläche infolge Auftretens von Einzelbrüchen, wenngleich wenig wahrscheinlich, erfolgen. Verwahrungsarbeiten fanden hier aus ökonomischen Gründen nicht statt.

  Für alle anderen Braunkohletiefbaugruben gilt: Nachteilige Auswirkungen auf die Tagesoberfläche durch das Zubrechen von noch vorhandenen Resthohlräumen können nicht ausgeschlossen werden. Diese können sich als Einzelbrüche oder Geländesenkungen zeigen. Die bergschadengefährdeten Gebiete umfassen große Teile der gewerblichen Bauflächen in Harbke und Randflächen der Sonderbauflächen für den Tourismus. Weiterhin betroffen sind Teilflächen der Ortsteile Völpke, Barneberg, Caroline und Kauzleben. Bei der Bebauung dieser Flächen ist mit erhöhten Gründungsaufwendungen zu rechnen.

- Grundwasserwiederanstieg Harbke
  Im Bereich des Tagebaus Wulfersdorf und dessen Umgebung erfolgt seit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Grundwasserabsenkung und der Flutung der Restlöcher ein Grundwasserwiederanstieg. Der vom Grundwasserwiederanstieg betroffene Einwirkungsbereich wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.2.5. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Bestand und Planung

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

- Aller
  Entlang der Aller wurde das Überschwemmungsgebiet mit Verordnung vom 18.12.2012 neu verordnet. Es besteht aus zwei Teilflächen nördlich von Belsdorf und der Alleraue zwischen Eilsleben und Wormsdorf. Das Überschwemmungsgebiet umfasst Teile der im Bestand vorhandenen Kläranlage Eilsleben und reicht südlich bis auf den Reitplatz Eilsleben. Im Norden von Wormsdorf wird der Sportplatz tangiert. Neue Baugebiete bzw. Nutzungen, die Konflikte mit dem Hochwasserschutz hervorrufen können, werden nicht dargestellt.
- Großer Graben
  Entlang des Großen Grabens und der Aue besteht ein vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das in die Planzeichnung übernommen wurde. Konflikte baulicher Nutzungen mit dem Überschwemmungsgebiet sind nicht gegeben.

Die Überschwemmungsgebiete wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Für die festgesetzten und vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote und Bestimmungen gemäß §§ 78 und 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). In den Überschwemmungsgebieten wurden keine neuen Baugebiete festgesetzt.

Gemäß § 5 Abs.4a Satz 1 BauGB sind auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs.1 WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Risikogebiete und Hochwasserentstehungsgebiete sind im Bereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes bisher nicht vorhanden.

Im südlichen Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich die nördlichen Teilschutzdeiche des "Großen "Grabens". Die Unterhaltungspflicht liegt beim Flussbereich Halberstadt des LHW. Für die Deiche gelten die Verbote und Bestimmungen der §§ 96 und 97 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).

sonstige Belange des Hochwasserschutzes

Auch außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist entlang der kleineren Flüsse, Bäche und Gräben der Hochwasserschutz zu beachten. Die Flächen sind in den Überschwemmungskarten zwar nicht erfasst, gleichwohl können hier Hochwasser auftreten. Auch an den kleineren Bächen und Gräben ist für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu sorgen. Von besonderer Bedeutung hierfür ist die Freihaltung eines ausreichenden Abflussquerschnittes für diese Gewässer durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen in den Ortschaften.

6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

allgemeine Zielvorstellungen

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

Bestand und Planung

Im Plangebiet befinden sich zwei Anlagen der Wassergewinnung. Sie sind unter Punkt 4.2.1. der Begründung aufgeführt. Es handelt sich um das Wasserwerk Völpke mit vier Vertikalfilterbrunnen und das Wasserwerk Harbke mit drei Vertikalfilterbrunnen. Gemeinsam mit der ergänzenden Bereitstellung aus dem Wasserwerk Colbitz sind diese Wasserwerke in der Lage, eine bedarfsgerechte Trinkwasserbereitstellung zu gewährleisten.

Um die Trinkwasserfassungen bestehen Schutzgebiete der Schutzzonen I, II und III. Die Schutzzone I ist in der Regel der eingezäunte Bereich um den jeweiligen Tiefbrunnen, der im Flächennutzungsplan nur punktuell dargestellt werden kann. Die übernommenen Abgrenzungen beinhalten die Schutzzonen II und III je nach Kennzeichnung.
In der Schutzzone III des Wasserwerkes Völpke sind bauliche Nutzungen vorhanden. Sie betreffen Teile des bestehenden Wohngebietes, der Kindertagesstätte und der Sporthalle. Weiterhin ist in der Trinkwasserschutzzone III eine Dauerkleingartenanlage, deren teilweise Nachnutzung als Wohngebiet vorgesehen ist. Gemäß der Verordnung über die Wasserschutzzonen ist eine Wohnnutzung in der Wasserschutzzone III zulässig. Erhebliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz

Zielvorstellungen

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

- besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie

- FFH- Gebiet Nr.0043 DE 3932 - 301 Großes Bruch bei Wulferstedt
  Das FFH-Gebiet umfasst im Plangebiet ausschließlich den Großen Graben an der Südgrenze der Verbandsgemeinde als lineares FFH-Gebiet.
- FFH- Gebiet Nr.0286 DE 3732 - 305 Marienborn
  Das FFH-Gebiet umfasst ein Waldgebiet am Nordwestrand des Ortsteiles Marienborn.
- FFH- Gebiet Nr.0202 DE 3833 - 301 Salzstelle bei Wormsdorf,
  Das Gebiet ist auch als geschützter Geotop (hydrogeologisches Objekt) verzeichnet.
  Das FFH-Gebiet befindet sich in der Alleraue zwischen Wormsdorf und Eilsleben.

Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete. Die Schutzgebiete umfassen ausschließlich Flächen, die nicht für bauliche Nutzungen dargestellt wurden. Die Schutzgebiete wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- Biosphärenreservate

Biosphärenreservate befinden sich nicht im Plangebiet.

- nationale Naturmonumente

Nationale Naturmonumente gemäß § 24 Abs.4 BNatSchG sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Gründen und wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit von herausragender Bedeutung sind. Nationale Naturmonumente sind wie Naturschutzgebiete zu schützen.
Nationale Naturmonumente sind derzeit im Plangebiet noch nicht vorhanden. Es ist jedoch beabsichtigt, den ehemaligen Grenzstreifen als nationales Naturmonument "Grünes Band" festzusetzen. Konkrete Abgrenzungsvorschläge liegen noch nicht vor.

- Naturschutzgebiete

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

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

Bestand

In der Verbandsgemeinde Obere Aller befinden sich keine förmlich festgelegten Naturschutzgebiete.

- Landschaftsschutzgebiete

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

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. (§ 26 BNatSchG).

Bestand

Folgende Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal (LSG 0012 OK/BOE)

Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal wurde durch den Rat des Bezirkes Magdeburg am 15.01.1975 beschlossen und trat am 17.03.1975 in Kraft. Es wurde durch den Ohrekreis und den Bördekreis im Jahr 2006 neu verordnet. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von 12.713 Hektar.
Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal gehört zu den Landschaftseinheiten Börde - Hügelland und Ohre-Aller-Hügelland. Es wird von zwei wichtigen geologischen Einheiten aus mesozoischen Schichten eingenommen, der Rät- Lias- Mulde des Lappwaldes im Westen und der Weferlinger Triasplatte im Osten. Diese Einheiten werden durch eine tektonische Störungslinie, den Allertalgaben, getrennt. Während an der Lappwaldseite überwiegend Keupersandstein an die Störungszone grenzt, stoßen von Osten her besonders Wellenkalk (unterer Muschelkalk) und Röt (oberer Buntsandstein) an den Graben. Die Störungen im Allertalgraben haben ihre Ursache in der Salzauslaugung der unterliegenden Zechsteinsalze. Diese Auslaugungen führten auch zur Bildung zahlreicher Erdfälle. Die mesozoischen Schichten sind teils großflächig von jüngeren Bildungen überlagert, vor allem durch pleistozänen Geschiebelehm oder Löss. Durch Schollenbewegungen, Überschiebungen und Steilstellungen der Schichten des Deckgebirges entstand ein stark bewegtes Hügelland, das den Landschaftscharakter des Südteils des Schutzgebietes bestimmt. Durch die besonderen geologischen Verhältnisse, die für das nördliche Sachsen-Anhalt einmalig sind, ist eine Landschaft entstanden, die sich durch eine große Vielfalt, Eigenart und Schönheit auszeichnet und deshalb besonders für die Erholung geeignet ist.
Entsprechend der geologischen Vielfalt ist im Gebiet auch eine sehr artenreiche und besonders ausgeprägte Pflanzen- und Tierwelt zu finden.

Der Charakter des Gebietes wird im Wesentlichen bestimmt durch:

1. ausgedehnte Waldflächen des Lappwaldes, den Harbker und Bartensleber Forst, Kleppersberg bei Schwanefeld, Nievoldhagen, Rehm und Hagholz bei Weferlingen sowie Seggerder Bruch, deren aktuelle Vegetation auf größeren Teilflächen der potentiell natürlichen Vegetation entspricht
2. artenreiche Kalkbuchenwälder, die hier ihre nördliche Verbreitungsgrenze in Ostdeutschland erreichen
3. Hänge und Kuppen mit Trocken- und Halbtrockenrasen, wärmeliebende Gebüsche und Streuobstwiesen
4. ungestörte Bachtäler in den Waldgebieten
5. Erdfälle mit offenen Wasserflächen, Flach- und Zwischenmooren
6. ausgedehnte Grünlandflächen im Allertal mit stellenweise wertvollen, artenreichen Feuchtwiesen in den Randbereichen und Nebentälern
7. eine überwiegend reich strukturierte Offenlandschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Baumreihen und Einzelbäumen
8. kulturhistorisch wertvolle Bereiche wie die Parkanlagen Harbke, Bartensleben und Seggerde sowie das Gneisenau- Denkmal in Sommerschenburg und den Hagen mit Stiftskirche Walbeck

Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland (LSG 0019 BOE)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Bördekreises vom 12.11.1997 verordnet. Es umfasst eine Gesamtfläche von 7.300 Hektar. Im Gebiet der Verbandsgemeinde befinden sich die nördlichen Ausläufer des Gebietes mit dem Pröbstling bei Gehringsdorf, der Gehringsdorfer Allerquelle und der gesamten Allerniederung zwischen Wormsdorf und Eilsleben.

Die Hauptziele der Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes bestehen in der Erhaltung der Laubwälder und der Sicherung ihrer naturnahen Entwicklung. Dabei soll erreicht werden, dass die standortsfremden, nicht einheimischen Baumartenbestände zugunsten der Eichen- und Buchenwälder zurückgedrängt werden. Einen besonderen Schwerpunkt stellt die nachhaltige Bewahrung der südexponierten Waldbestände mit ihren Gebüschmänteln und den vorgelagerten Magerrasen dar. Ihre Bedeutung inmitten der intensiv genutzten Ackerlandschaft ist sehr hoch, da hier eine Anzahl von Tier- und Pflanzenarten ihre einzigen Rückzugsgebiete in der weiteren Umgebung hat. In der Offenlandschaft ist das Gefüge von Acker, Flurgehölzen, Restwäldern und Grünland zu bewahren und durch Entwicklung von Gehölzstrukturen weiter auszubauen. Für die Entwicklung eines Biotopverbundes mit dem Großen Bruch spielen die Niederungen des Geesgrabens und des Goldbaches eine besondere Rolle. Auch die Allerniederung im Nordwesten übernimmt wesentliche Funktionen innerhalb eines Biotopverbundes. Als Erholungsgebiet ist das Hohe Holz von besonderer Bedeutung.

Landschaftsschutzgebiet Großes Bruch (LSG 0064 BOE)

Das Landschaftsschutzgebiet Großes Bruch wurde am 06.10.1998 durch den Landkreis Bördekreis und am 21.12.1998 durch den Landkreis Halberstadt verordnet.
Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich zum überwiegenden Teil in der Landschaftseinheit Großes Bruch und Bodeniederung. Nur der Abschnitt der Aue reicht bis in die Landschaftseinheit des Börde-Hügellandes hinein. Das Große Bruch erstreckt sich als 1 bis 4 Kilometer breites Niederungsgebiet in Ost-West-Ausdehnung über eine Länge von etwa 40 Kilometer von Oschersleben im Osten bis zur Landesgrenze zu Niedersachsen im Westen. Nach Norden schließt sich bis Hötensleben, ebenfalls entlang der Grenze zu Niedersachsen, als schmales Band die Niederung der Aue an. Die Niederung des Großen Bruchs wird im Süden durch Fallstein und Huy und im Norden durch Elm und Hohes Holz begrenzt. Das Große Bruch ist ein langgestrecktes, zusammenhängendes Niedermoorgebiet, das überwiegend als Grünland genutzt wird. Ein weit verzweigtes Netz von Entwässerungsgräben durchzieht das Gebiet und führt das Wasser zu den Hauptvorflutern Schiffgraben, Großer Graben und Fauler Graben. Das Grabensystem weist teilweise schmale Röhrrichtsäume auf und beherbergt vielfältige Wasserpflanzengesellschaften mit zahlreichen gefährdeten Arten. Pappel- und Kopfweidenreihen sowie Weidengebüsche durchziehen das Gebiet. Kleinflächig sind Pappel-, Eschen- und Weidenforste vorhanden. Das Grünland wird großflächig als Intensivweide genutzt. Etwa 100 Hektar sind von der "Stiftung Umwelt- und Naturschutz Großes Bruch e.V." angepachtet, die die Flächen extensiv bewirtschaftet und dabei auch ausdauernde Rinderrassen wie Galloways, einsetzt. Insgesamt wurden 1998 zirka 1.000 Hektar Grünland durch verschiedene Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet, davon befinden sich 560 Hektar im Landschaftsschutzgebiet, die restlichen Flächen im Naturschutzgebiet "Großes Bruch bei Wulferstedt". Durch die großflächige Entwässerung der Moorböden kommt es zu irreversiblen Strukturveränderungen und einer starken Minderung der horizontalen und vertikalen Wasserbewegung. Der für Niedermoore prägende Einfluss des Grundwassers wird in Talbereichen durch Staunässe ersetzt. In flachen Mulden sammelt sich Niederschlagswasser, das unabhängig vom Grundwasserstand den Eindruck von überstauten Flächen erweckt. Die am Rande des Landschaftsschutzgebietes liegenden Dörfer weisen zumeist noch einen ausgesprochenen ländlichen Charakter auf. Die Bundesstraßen B 79, B 244 und B 245 sowie eine Landstraße queren das Gebiet. Entlang der Grenze zu den Landkreisen Wolfenbüttel und Helmstedt reicht vom Großen Bruch ausgehend das Niederungsgebiet der Aue bis nach Hötensleben. Die Lage des Gebietes im grenznahen Raum und seine erheblich eingeschränkte Zugänglichkeit führten dazu, dass sich zwischen dem Bachlauf der Aue und der ehemaligen Grenzanlage ein naturnaher Bereich erhalten hat. Er ist durch einen Altbaumbestand mit teilweisem Bruchwaldcharakter und unterschiedlich breiten Feuchtwiesenstreifen gekennzeichnet. Das Niederungsgebiet bildet die Verbindung zu den Lebensräumen von Elm und Lappwald. Das vorrangige Schutzziel ist die Erhaltung des vorhandenen Dauergrünlandes insbesondere als Lebensraum für den Großen Brachvogels. Voraussetzung dafür ist die Unterbindung des weiteren Torfschwundes zur Sicherung der Moorböden. Dazu hat die Steuerung des Wasserhaushalts so zu erfolgen, dass ein weiteres Absinken der Grundwasserstände verhindert wird.

Wo es möglich ist, sind die Grundwasserstände anzuheben. Ackerflächen auf potentiellen Grünlandstandorten sind wieder in Grünland zu überführen. Eine extensive Grünlandbewirtschaftung unter besonderer Beachtung der Anforderungen der Wiesenbrüter ist anzustreben. Die vorhandenen Pappelpflanzungen sind als Wald zu erhalten und langfristig in naturnahe Waldgesellschaften zu überführen. Es sind Voraussetzungen für eine landschaftsbezogene Erholung wie zum Beispiel Urlaub auf dem Bauernhof in den randlich angrenzenden Orten gegeben. Weiterhin ist eine umweltverträgliche Naturbeobachtung durch die Anlage von Aussichtspunkten in Verbindung mit Informationsmöglichkeiten denkbar. Dabei sind aber besonders sensible Teilbereiche, zum Beispiel für den Brachvogelschutz, während der Brutzeit auszusparen.

Mit den vorstehenden Landschaftsschutzgebieten bestehen keine Konflikte durch dargestellte Bauflächen.

- Naturdenkmäler

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

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

(§ 28 BNatSchG)

Bestand

Folgende Naturdenkmale (teilweise geschützte Geotope) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

1. Flächennaturdenkmale (vor 1990 verordnet)

- FND 0007 BOE Bullerspring bei Sommersdorf (auch geschützter Geotop)
- FND 0008 BOE Baumgruppe mit Teich Ohrsleben
- FND 0009 BOE Nachtwiese bei Ohrsleben
- FND 0010 BOE Am Peterskamp Harbke
- FND 0011 BOE Tannenberg Harbke
- FND 0012 BOE Orchideenwiese am Bullerspring
- FND 0020 BOE Teufelsgrund Marienborn
- FND 0031 BOE Ziegelei Wackersleben
- FND 0034 BOE Lindenberg Harbke
- FND 0038 BOE Allertalstörung Wefensleben
- FND 0041 BOE Oberer Bruch Wormsdorf
- FND 0051 BOE Alte Plantage Wormsdorf
- FND 0060 BOE Papendamm Wefensleben
- FND 0062 BOE Schrötekuhlen Ummendorf
- FND 0063 BOE Bruchwiese am Reiherhals Ummendorf
- FND 0064 BOE Mückenwiese Eilsleben

2. Einzeldenkmale der Natur

- ND 0002 BK Eiche Barneberg
- ND 0012 BOE Linde Völpke
- ND 0013 BOE 3 Eichen Wackersleben
- ND 0014 BOE 2 Eichen Hötensleben
- ND 0015 BOE Lindenallee Hötensleben
- ND 0019 BOE Charlottenhöhe Harbke
- ND 0035 BOE 2 Winterlinden Ohrsleben
- ND 0036 BOE Roßkastanie Harbke
- ND 0040 BOE Stieleiche Ohrsleben
- ND 0047 BOE Stechpalme Harbke

- ND 0074 BOE Glockenspring Ummendorf
- ND 0086 BOE Allerspring Gehringsdorf (auch geschützter Geotop)
- ND 0092 BOE Eisenerztagebaurestloch Sommersdorf Süd (auch geschützter Geotop)
- ND 0095 BOE Schamotteteich Völpke
- ND 0096 BOE Restloch Grube Caroline

Darüber hinaus sind folgende geschützte Geotope, die noch nicht als Naturdenkmal oder FFH-Gebiet gesichert sind, im Plangebiet vorhanden:

- ehemaliger Eisenerztagebau bei Sommerschenburg Nord - geschützter Geotop (GG)
- zwei ehemalige Sandsteinbrüche bei Wefensleben - geschützter Geotop (GG)
- ehemaliger Sandsteinbruch im Trenkmannsbusch - geschützter Geotop (GG)
- Quelle "Der Spring" in Wormsdorf - geschützter Geotop (GG)
- Findling "Allerstein" bei Wormsdorf - geschützter Geotop (GG)

- <u>geschützte Landschaftsbestandteile</u>

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

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

(§ 29 BNatSchG).

<u>Bestand</u>

Geschützte Landschaftsbestandteile in der Verbandsgemeinde Obere Aller sind:

- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 35 Zentimetern, Sträucher mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter, Feldgehölze ab 10 m^2 sowie alle freiwachsenden Hecken, festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und die im öffentlichen Interesse erfolgten bzw. mit öffentlicher Förderung durchgeführten Pflanzungen im Außenbereich gemäß der Gehölzschutz- Verordnung des Landkreises Börde vom 15.12.2010
- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 40 Zentimetern, Hecken und Strauchgruppen, festgesetzte Bäume und Sträucher im Rahmen von Ersatzpflanzungen in der Gemeinde Eilsleben gemäß Satzung vom 23.10.2006, in der Gemeinde Ummendorf gemäß Satzung vom 16.09.2010 und in der Gemeinde Völpke gemäß Satzung vom 11.04.2013
- geschützte Parks

GP 002 BOE	Schlosspark Sommerschenburg	(unterliegt dem Denkmalschutz)
GP 006 BOE	Gemeindepark Wackersleben	(unterliegt dem Denkmalschutz)
GP 007 BOE	Park Marienborn	(unterliegt dem Denkmalschutz)
GP 019 BOE	Park Gehringsdorf	
GP 022 BOE	Park am Gutshaus Ovelgünne	

- <u>gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)</u>

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

Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

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

Auf den Vermerk gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope wurde daher verzichtet. Es wird diesbezüglich auf die Biotopkartierungen des Landkreises Börde verwiesen.

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

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden im Wesentlichen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden. Nachrichtlich übernommen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Rahmen von Planfeststellungen oder Genehmigungsverfahren Dritter durchgeführt wurden soweit die Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.
Folgende Maßnahmen Dritter befinden sich im Plangebiet:

- zwei Maßnahmen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Ummendorf Feldlage südlich und nordwestlich von Ummendorf

Der Flächennutzungsplan sieht bauliche Erweiterungen von Ortslagen, die nicht bereits bauplanungsrechtlich gesichert waren an den im Umweltbericht bezeichneten Stellen vor. Wesentliche Kompensationserfordernisse bestehen für die Entwicklung der bisher bereits geplanten gewerblichen Bauflächen in Eilsleben und Harbke sowie für die neuen gewerblichen Bauflächen in Hötensleben und Marienborn. Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, der der Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf.

1. gewerbliche Baufläche Eilsleben an der Ovelgünner Straße nach Westen

Als Kompensationsmaßnahmen hierfür eignen sich die Flächen der ehemaligen Absetzbecken der Zuckerfabrik Eilsleben westlich der Straße Fuchsberg. Die Flächen wurden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für das Mischgebiet auf dem Gelände der Zuckerfabrik selbst wird die Kompensationsfläche voraussichtlich nicht benötigt, da die Voraussetzungen für eine Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind.

2. gewerbliche Baufläche Harbke - Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiete Am Glüsig nach Norden

In Harbke stehen Kompensationsflächen für Natur und Landschaft kaum zur Verfügung. Das Gelände der gewerblichen Bauflächen ist stark hängig. Für die gewerblichen Bauflächen sollte zunächst eine teilweise Kompensation im Gebiet selbst durch Randeingrünungen etc. geprüft werden. Im Flächennutzungsplan sind umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des ökologischen Verbundsystems im Großen Bruch dargestellt, die für eine Kompensation in Frage kommen. Alternativ ist eine Beteiligung an Kompensationsmaßnahmen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt in der Alleraue in Betracht zu ziehen.

3. gewerbliche Bauflächen Hötensleben Warslebener Straße Süd

Für die Kompensation der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen südlich der Warslebener Straße in Hötensleben eignen sich Maßnahmen des ökologischen Verbundsystems in den Randbereichen des Großen Bruch und der Aue. Hier werden umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, auf denen durch die Herstellung von Grünland bzw. die Nutzungsextensivierung von Grünland Kompensationsmaßnahmen möglich sind.

4. Erweiterung Gewerbegebiet Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145

Als Kompensationsmaßnahmen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn eignen sich die den Ort zugewandten Randflächen, auf denen eine wirksame Gebietseingrünung vorzusehen ist. Sie werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen. In Frage kommen hierfür der Rückbau baulicher Anlagen im Bereich Twölftemühle oder die im Landschaftsplan empfohlenen Aufforstungsmaßnahmen nördlich von Marienborn.

5. gewerbliche Bauflächen nördlich von Belsdorf

Die Fläche wurde bereits baulich genutzt. Voraussichtlich sind daher nur Kompensationsmaßnahmen in geringem Umfang erforderlich, die durch Nutzungsrücknahmen in den Randstreifen der Aller erfolgen sollten.

6. Wohnbauflächen Eilsleben nördlich Mühlenberg

Da die Fläche sehr klein ist, kann die Kompensation voraussichtlich auf den nördlich angrenzenden Gartenbereichen erfolgen. Gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

7. Wohnbauflächen Erweiterung Lustgartenbreite Harbke

Für die Wohnbaufläche in Harbke stehen in Harbke wenig geeignete Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Gemäß den Zielen des ökologischen Verbundsystems sind Kompensationsflächen entlang der Wirbke vorgesehen. Hier wurde eine kleine Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die sich für Kompensationsmaßnahmen eignet. Für Wohngebiete ist aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades in der Regel ein geringerer Kompensationsumfang erforderlich. Im Flächennutzungsplan sind umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des ökologischen Verbundsystems im Großen Bruch dargestellt, die für eine Kompensation in Frage kommen. Alternativ ist eine Beteiligung an Kompensationsmaßnahmen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt in der Alleraue in Betracht zu ziehen.

8. Wohnbauflächen in Sommersdorf, Völpke und Wefensleben

Die Wohnbauflächen in Sommersdorf, Völpke und Wefensleben befinden sich innerhalb der Ortslagen. Aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB

sind voraussichtlich keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich bzw. die Kompensationsmaßnahmen können durch Umwandlung weiterer Gärten zu Streuobstwiesen erfolgen.

9. Wohnbauflächen Badeleben westlich Butterberg

Für die erforderliche Kompensation der Eingriffe durch die Wohnbaufläche eignen sich Maßnahmen im Rahmen des ökologischen Verbundsystems am Völpker Mühlenbach.

Der Landschaftsrahmenplan und die Planungen zum ökologischen Verbundsystem empfehlen eine Vielzahl von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bekämpfung von Erosionen oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf die Landschaftsplanung verwiesen.

7. VERFAHREN

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 öffentlich ausgelegt. Weiterhin wurde am 24.01.2019 eine Bürgerversammlung durchgeführt, in der Gelegenheit zur Erörterung bestand.
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurden 8 Stellungnahmen von Bürgern, der Separationsinteressentenschaft Wefensleben, der Kirchengemeinde St. Nicolai Drackenstedt und einem Unternehmen abgegeben. Diese werden in einem separaten Abwägungsprotokoll durch gesonderten Beschluss behandelt, dass in die zusammenfassende Erklärung aufgenommen wird. Die Verfasser der Stellungnahmen werden über die Abwägung nach Beschluss des Verbandsgemeinderates informiert.

7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 05.08.2019 bis zum 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben, die inhaltlich identisch ist mit der zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahme. Die Stellungnahme wird im Abwägungsprotokoll durch gesonderten Beschluss behandelt. Das Abwägungsprotokoll wird in die zusammenfassende Erklärung aufgenommen. Die Verfasser der Stellungnahme wird über die Abwägung nach Beschluss des Verbandsgemeinderates informiert.

7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 13.12.2018 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.01.2019 übersandt. Die Hinweise wurden in den Plan eingearbeitet und eine Vielzahl von Anregungen berücksichtigt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurden in einem Abwägungsbeschluss behandelt. Die Verfasser der Stellungnahmen werden über die Abwägung nach Beschluss des Verbandsgemeinderates informiert.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 17.05.2019 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 22.06.2019 übersandt. In den Flächennutzungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes die Abgrenzung des nationalen Naturmonuments Grünes Band nachrichtlich übernommen. Weitere Hinweise wurden in der Begründung berücksichtigt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden in einem Abwägungsbeschluss behandelt. Die Verfasser der Stellungnahmen werden über die Abwägung nach Beschluss des Verbandsgemeinderates informiert. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden in die zusammenfassende Erklärung aufgenommen.

8. FLÄCHENBILANZ

Bau- und Gemeinbedarfsflächen nach Gemeinden	Gesamtfläche Verbandsgemeinde	Flächen in den Gemeinden in Hektar						
		Eilsleben	Harbke	Hötensleben	Sommersdorf	Ummendorf	Völpke	Wefensleben
Wohnbaufläche	**371,73**	70,53	44,87	72,29	73,09	13,86	45,05	52,04
gemischte Baufläche	**437,98**	132,29	32,25	122,23	38,69	47,02	34,83	30,67
gewerbliche Baufläche	**176,75**	37,35	63,26	23,96	12,76	0	18,97	20,45
Sonderbaufläche touristische Einrichtungen	**14,08**	0	12,52	1,56	0	0	0	0
Sonderbaufläche Meterologie	**0,24**	0	0	0	0	0,24	0	0
Sonderbaufläche gewerbliche Tierhaltung	**53,58**	11,09	0	30,70	0	5,32	6,47	0
Sonderbaufläche Tank und Rast	**15,50**	0	15,50	0	0	0	0	0
Sonderbaufläche Photovoltaikanlagen	**34,25**	2,41	1,57	3,86	5,30	0	21,11	0
Flächen für den Gemeinbedarf	**12,60**	2,64	2,29	6,03	1,64	0	0	0
Flächen für Spiel- und Sportanlagen	**25,36**	8,28	4,25	7,37	0	1,64	2,97	0,85
Bauflächen gesamt	**1142,07**	**264,59**	**176,51**	**268,00**	**131,48**	**68,08**	**129,40**	**104,01**

	Fläche in ha
Gesamtfläche	21.102,37

• Bauflächen	1.107,29
– Wohnbaufläche	371,73
– Gemischte Bauflächen	437,98
– Gewerbliche Bauflächen	176,75
– Sonderbaufläche touristische Einrichtungen	14,08
– Sonderbaufläche Meterologie	0,24
– Sonderbaufläche gewerbliche Tierhaltungsanlagen	53,58
– Sonderbaufläche Tank und Rast	15,50
– Sonderbaufläche Photovoltaikanlagen	34,25
• Flächen für den Gemeinbedarf	12,60
• Flächen für Spiel- und Sportanlagen	25,36
• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	274,38
– Flächen für den Straßenverkehr	189,49
– Flächen für den ruhenden Verkehr	0,20
– Flächen für Bahnanlagen	84,69
• Flächen für die Ver- und Entsorgung	15,16
– Flächen für Anlagen der Abwasserbehandlung	12,01
– Flächen für Anlagen der Wasserversorgung	0,82
– Flächen für Anlagen der Elektroenergieversorgung	2,33
• Grünflächen	351,48
• Flächen für die Landwirtschaft und Wald	18.980,03
– Flächen für die Landwirtschaft	14.993,28
– Flächen für Grünland	1.673,58
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	2.415,99
• Wasserflächen	263,12
• Flächen für Abgrabungen	59,50
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)	127,66
• Vermerk der Sonderbauflächen für Windenergieanlagen (Flächenüberlagerung)	283,54

UMWELTBERICHT - TEIL B

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	174
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	174
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	175
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	180
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	187
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	187
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	187
2.1.2.	Schutzgut Mensch	188
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	190
2.1.4.	Schutzgut Boden	209
2.1.5.	Schutzgut Wasser	211
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	213
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	215
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	215
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	216
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	225
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	229
3.	Ergänzende Angaben	233
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	233
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	233
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	233

1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Verbandsgemeinde Obere Aller besteht seit dem 01.01.2010 und setzt sich aus sieben Mitgliedsgemeinden - Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke und Wefensleben - zusammen, die bis zum 01.01.2010 aus insgesamt 12 bis dahin selbstständigen Gemeinden gegründet wurden. Am 01.09.2010 wurden drei weitere, ehemals selbständige Gemeinden Drackenstedt, Druxberge und Ovelgünne/Siegersleben per Gesetz in die Gemeinde Eilsleben eingemeindet.
Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Verbandsgemeinde.
Im Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller sind derzeit 14 Flächennutzungspläne wirksam /1/:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Barneberg bekanntgemacht am 30.05.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Drackenstedt bekanntgemacht am 19.02.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Druxberge bekanntgemacht am 25.06.1992
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eilsleben genehmigt am 30.08.1991 in der Fassung der 3.Änderung vom 28.05.2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke bekanntgemacht am 09.12.1993 in der Fassung der 3.Änderung vom 14.05.2012
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben bekanntgemacht am 22.10.1992
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienborn bekanntgemacht am 13.10.1993 in der Fassung der 1.Änderung 13.09.1999
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ohrsleben bekanntgemacht am 26.01.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgünne/Siegersleben bekanntgemacht am 19.03.1997 in der Fassung der 1. Änderung vom 15.07.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummendorf bekanntgemacht am 15.01.1996 in der Fassung der 1.Änderung vom 13.03.2001
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Völpke bekanntgemacht am 27.08.1992 in der Fassung der 2.Änderung vom
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersleben bekanntgemacht am 30.06.2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wefensleben bekanntgemacht am 04.03.2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wormsdorf bekanntgemacht am 22.02.2006

Über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Sommersdorf.
Die vorliegenden Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1991 (Eilsleben) und 2006 (Wackersleben und Wormsdorf) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches, die gesamte Verbandsgemeinde umfassendes Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.
Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Obere Aller hat in öffentlicher Sitzung am 21.02.2018 beschlossen, für das Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller mit den Gemeinden Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke und Wefensleben einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2030 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes soweit die vorliegenden Prognosen hierzu Aussagen zulassen.
Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

1.2. Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor allem die Darstellungen für Siedlungserweiterungen, die der Flächennutzungsplan im Außenbereich vorsieht bzw. wesentliche Änderungen der Darstellungen im Innenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich des Bestandes bzw. der örtlichen Prägung des jeweiligen Bereiches und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.
Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs.3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Die vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Aufgabe der Umweltprüfung zielt auf einen Vergleich zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes (hier Flächennutzungsplan) und der Nichtaufstellung ab. Bei Nichtaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes gelten die bisher wirksamen Flächennutzungspläne fort. Neben dem Bestand sind daher die wirksamen Fassungen der Flächennutzungspläne heranzuziehen. In den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltene Darstellungen, die in die vorliegende Neuaufstellung nur übernommen werden, sind zwar grundsätzlich nicht prüfungspflichtig, da die bisherigen Flächennutzungspläne teilweise ohne Umweltprüfung aufgestellt wurden, wurden zumindest großflächige Siedlungserweiterungen der Flächennutzungspläne, die ohne Umweltprüfung aufgestellt wurden, in die Umweltprüfung einbezogen.
Kleinflächige Siedlungserweiterungen bis zu 0,5 Hektar, die über Ergänzungssatzungen zugelassen werden können, wurden nicht umweltgeprüft, da im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur im gesamtgemeindlichen Maßstab wesentliche Auswirkungen zu untersuchen sind.
Nicht prüfungspflichtig sind weiterhin Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies betrifft in der Verbandsgemeinde Obere Aller die Rekultivierung des Tagebaurestloches Wulfersdorf durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV).
Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 3.3., 3.4., 3.5. und 3.6. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

	Baulandentwicklungen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
gewerbliche Bauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
G1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha	gewerbliche Baufläche	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft
G2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes (Am Glüsig) nach Norden	10,10 ha	gewerbliche Baufläche	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft
G3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	4,14 ha	gewerbliche Baufläche	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft
G4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,0 ha	gewerbliche Baufläche	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft

	Baulandentwicklungen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
G5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha	gewerbliche Baufläche	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft
Wohnbauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
W1	Gemeinde Eilsleben Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik	2,80 ha	Mischgebiet	W	nein, da Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a BauGB gegeben
W2	Gemeinde Eilsleben Wohnbaufläche südlich der Wormsdorfer Straße	0,20 ha	Fläche für die Landwirtschaft	W	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W3	Gemeinde Eilsleben Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik an der Siegerslebener Straße	4,18 ha	allgemeines Wohngebiet	W	nein, da Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a BauGB gegeben
W4	Gemeinde Harbke Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,80 ha	Wohnbaufläche	W	ja, da bisher nicht umweltgeprüft
W5	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha	Wohnbaufläche	W	ja, da bisher nicht umweltgeprüft
W6	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,70 ha	-	W	ja
W7	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha	Fläche für die Landwirtschaft	W	ja
W8	Gemeinde Völpke Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha	Grünfläche Kleingärten	W	ja
W9	Gemeinde Völpke Badeleben westlich Butterberg	0,20 ha	Wohnbaufläche	W	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W10	Gemeinde Wefensleben Belsdorf Wohngebiet nördlich der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha	Grünfläche Kleingärten	W	ja
W11	Gemeinde Wefensleben Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha	Grünfläche Kleingärten	W	ja
gemischte Bauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
M1	Gemeinde Eilsleben Teilfläche des Gewerbegebietes Vor dem Pfingstgrase Nutzung als gemischte Baufläche	0,90 ha	gewerbliche Baufläche	M	nein, da rechtsverbindlicher Bebauungsplan

	Baulandentwicklungen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
Sonderbauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
S1	Gemeinde Harbke Sonderbauflächen Tourismus unmittelbar nördlich angrenzend an die Ortslage nördlich der Runstedter Straße	3,38 ha	Sonderbaufläche Tourismus	Sonderbaufläche Tourismus	nein, da bereits im wirksamen Flächennutzungsplan umweltgeprüft
S2	Gemeinde Harbke Sonderbaufläche für eine Tank- und Rastanlage nördlich der Bundesautobahn BAB 2	15,50 ha	Sonderbaufläche Tank und Rast	Sonderbaufläche Tank und Rast	nein, da bereits im wirksamen Flächennutzungsplan umweltgeprüft
S3	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen Schadstoffdeponie der Grube Hoffnung	6,78 ha	Fläche für Ablagerung Fläche für Rekultivierung der Deponie	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
S4	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
S5	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik ehemalige Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha	gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
S6	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
S7	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha	-	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
Gemeinbedarfsflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
Ö1	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha	Wohnbaufläche	Gemeinbedarf Schule	ja, da Flächennutzungsplan nicht umweltgeprüft
Ö2	Gemeinde Harbke Fläche für einen alternativen Feuerwehrstandort	0,31 ha	Wohnbaufläche	Gemeinbedarf Feuerwehr	nein, da Kleinfläche

Die weiteren Bauflächen sind entweder bereits im Bestand vorhanden oder durch rechtsverbindliche Bebauungspläne besteht bereits die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung. Weiterhin sind die innerörtlichen Baulandreserven nicht

untersuchungspflichtig, da diese sich im Siedlungsbereich befinden und in den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen als Bauflächen dargestellt waren.
Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan Rücknahmen von bisher dargestellten Bauflächen, die nicht mehr mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind und angepasst werden müssen.

a) Gemeinde Eilsleben – Drackenstedt
   Rücknahme von Bauflächen im Süden der Ortslage an der Landesstraße zum Bahnhof — ca. 1,0 Hektar
b) Gemeinde Eilsleben – Druxberge
   Rücknahme einer Wohnbaufläche im Nordwesten der Ortslage — ca. 1,0 Hektar
c) Gemeinde Eilsleben – Eilsleben
   Rücknahme gewerblicher Entwicklungsflächen östlich der Ortslage zwischen Ovelgünne und Siegerslebener Straße — ca. 42,0 Hektar
d) Gemeinde Eilsleben – Eilsleben
   Rücknahme einer Wohnbauentwicklungsfläche westlich der Ortslage — ca. 6,0 Hektar
e) Gemeinde Eilsleben – Ovelgünne
   Rücknahme einer Wohnbauentwicklungsfläche südlich von Ovelgünne — ca. 0,5 Hektar
f) Gemeinde Harbke
   Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen angrenzend an Helmstedt — ca. 14,0 Hektar
g) Gemeinde Harbke
   Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen südlich der Lustgartenbreite die sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet befinden — ca. 3,0 Hektar
h) Gemeinde Hötensleben
   Rücknahme der gewerblichen Entwicklungsfläche nördlich von Barneberg — ca. 8,0 Hektar
i) Gemeinde Hötensleben
   Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen nordwestlich von Ohrsleben — ca. 1,0 Hektar
j) Gemeinde Völpke
   Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen westlich von Badeleben — ca. 8,0 Hektar
k) Gemeinde Wefensleben
   Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich von Belsdorf — ca. 2,0 Hektar
l) Gemeinde Wefensleben
   Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen am Kückenkorb in Wefensleben — ca. 2,0 Hektar

Die Rücknahmen von nicht benötigten Bauflächen sind grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen der bisher wirksamen Flächennutzungspläne vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Gebiete noch nicht erschlossen wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,70 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,9 ha
Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

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

1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

- **Schutzgut Mensch**

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

  gesetzliche Ziele des Umweltschutzes:
  Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

  Art der Berücksichtigung:
  Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen. Der Abstandserlass findet Berücksichtigung im Rahmen von Empfehlungen für die Regelung in den Bebauungsplänen.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

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

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle (Gemeinden Eilsleben und Ummendorf) 2000, Büro Fürste und Partner /22/; Landschaftsplan Ostlappwald (Gemeinden Harbke, Sommersdorf und Völpke) 2000, Büro Brokof und Voigts /23/; Landschaftsplan Hötensleber Winkel (Gemeinde Hötensleben) 2000, Büro Brokof und Voigts /24/; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Sitz Hamersleben (Ortsteil Wackersleben der Gemeinde Hötensleben) 2002, Büro Brokof und Voigts /25/;

  gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
  Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

  - die biologische Vielfalt,
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

  auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
  Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

  - lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal - argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:
In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle
Im Gebiet des Landschaftsplanes befinden sich die umweltprüfungspflichtigen Planungsgegenstände Nr.1, Nr.9, Nr.14 und Nr.18. Die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes Eilsleben (Nr.1) und die Schulerweiterung (Nr.18) sind als bauliche Entwicklungsflächen in den landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes enthalten. Für die Erweiterung des Wohngebietes Kruggarten in Ummendorf (Planungsgegenstand Nr. 9) sieht der Landschaftsplan die Eingrünung des bisher entwickelten Gebietes und eine Nutzung der geplanten Erweiterungsfläche als Ackerfläche vor. Mit dieser Zielsetzung bestehen Konflikte, die durch eine Eingrünung des Baugebietes gegenüber der offenen Landschaft im Flächennutzungsplan gemindert werden können. Da in Ummendorf andere geeignete Entwicklungsflächen nicht zur Verfügung stehen bzw. alternative Flächen ebenfalls Konflikte mit dem Zielkonzept des Landschaftsplanes bewirken, ist die Inanspruchnahme dieser Fläche erforderlich. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.14 in Ovelgünne ist im Landschaftsplan bestandsorientiert als Stallanlage verzeichnet. Ein Zielkonflikt mit der Entwicklung einer Sonderbaufläche Photovoltaik ist nicht erkennbar.

Landschaftsplan Ostlappwald
Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ostlappwald befinden sich die Planungsgegenstände Nr. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 13 (teilweise), 15, 16 und Nr.17. Die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Harbke (Nr.2), die Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn (Nr.4), die Erweiterung des Wohngebietes Lustgartenbreite Harbke (Nr.6) und die Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET (Nr.15) entsprechen den Zielsetzungen des Landschaftsplanes, der für diese Flächen bauliche Entwicklungsflächen vorsieht und auf das Erfordernis von Eingrünungen und einer Durchgrünung hinweist, die im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt werden sollen. Für das Wohngebiet am Sportplatz in Marienborn (Planungsgegenstand Nr.7) werden keine Ziele oder Maßnahmen im Landschaftsplan festgesetzt. Für das Wohngebiet südlich Himmelsteich in Sommerschenburg (Nr.8) sieht der Landschaftsplan eine Sicherung von Streuobstbeständen und Wiesenflächen vor. Im Rahmen der örtlichen Prüfung wurden zwar einzelne Obstbäume festgestellt, eine Streuobstwiese ist im Bestand nicht vorhanden. Bei

der Fläche handelt es sich um eine seit Mitte der 90er Jahre aufgelassene Kleingartenanlage, auf der Ertragsobstgehölze vorhanden sind. Das Planungsziel des Landschaftsplanes kann mit der geplanten Wohnbauentwicklung nicht umgesetzt werden. Der Eingriff ist erforderlich, da weitere geeignete Flächen in der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.
Für den Planungsgegenstand Nr.12 sieht der Landschaftsplan die Erhaltung der Kleingartenanlage vor. Hierfür besteht kein Bedarf mehr, so dass die Fläche teilweise zu Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Für die Schadstoffdeponie in der Grube Hoffnung (Planungsgegenstand Nr.13) sieht der Landschaftsplan die Rekultivierung vor. Diese ist inzwischen umgesetzt. Für die Planungsgegenstände Nr.16 und Nr.17 werden bestandsorientierte Zielsetzungen vorgegeben. Die am Standort östlich von Sommerschenburg vorhandenen Pappeln sollen durch dauerhafte Gehölze ersetzt werden. Die Nutzungsaufgabe der Stallanlagen ermöglicht eine Nachnutzung als Sonderbaufläche Photovoltaik. Diese steht nicht erkennbar in Konflikt mit den Zielen des Landschaftsplanes.

Landschaftsplan Hötensleber Winkel
Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Hötensleber Winkel befinden sich die umweltprüfungspflichtigen Planungsgegenstände Nr.3 und Nr.13 (teilweise). Für die Flächen des Gewerbegebietes südlich der Warslebener Straße in Hötensleben (Nr.3) werden keine Zielvorgaben festgelegt. Der Landschaftsplan geht von einem weiteren Bestand als landwirtschaftliche Fläche aus. Konflikte mit Maßnahmen des Landschaftsplanes sind in Bezug auf den Planungsgegenstand Nr.3 nicht zu erwarten. Das Ziel der inzwischen erfolgten Rekultivierung der Flächen der Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung (Nr.13 teilweise) entspricht den Zielen des Landschaftsplanes Hötensleber Winkel und des Landschaftsplanes Ostlappwald.

Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Sitz Hamersleben
Im Bereich des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Sitz Hamersleben sind keine umweltprüfungspflichtigen Maßnahmen vorgesehen.

Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis

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

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

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

- Hamster und Feldlerche für Planungen auf Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.4, Nr.6, Nr.9 und Nr.18
- Amphibien für Planungen in Gewässernähe (Planungsgegenstände Nr.3 und Nr.8)
- Feldhase und Rebhuhn für Planungen auf ruderalisierten Flächen (Planungsgegenstände Nr.4, Nr.7, Nr.8 und Nr.13)

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

- **Schutzgut Boden**

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

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/; Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle (Gemeinden Eilsleben und Ummendorf) 2000, Büro Fürste und Partner /22/; Landschaftsplan Ostlappwald (Gemeinden Harbke, Sommersdorf und Völpke) 2000, Büro Brokof und Voigts /23/; Landschaftsplan Hötensleber Winkel (Gemeinde Hötensleben) 2000, Büro Brokof und Voigts /24/; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Sitz Hamersleben (Ortsteil Wackersleben der Gemeinde Hötensleben) 2002, Büro Brokof und Voigts /25/;

  gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
  Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)
  Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.
  Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen der gewerblichen Bauflächen in Eilsleben (10,12 Hektar), Harbke (10,10 Hektar), Hötensleben (7,24 Hektar), Marienborn (6,0 Hektar) und für die Wohnbauflächen in Harbke (5,84 Hektar) vor. Die anderen Erweiterungen sind in der Regel kleinflächig oder finden auf bereits baulich genutzten Flächen statt. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.
  Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

  Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:
  In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

  Regionaler Entwicklungsplan:
  Die Planungsgegenstände Nr.1, 3, 9 und Nr.18 befinden sich in Gemarkungen, in denen die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Gebiete sind als ortsnahe Flächen hiervon ausgenommen. Die Planungsgegenstände Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16 und Nr.17 befinden sich auf Flächen, die als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 eignen sich aufgrund von vorhandenen baulichen Anlagen, Deponien oder Kleingärten nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Plangegenstände Nr.1 und Nr.6 als im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterungen von Baugebieten in Eilsleben und Harbke sind im Landschaftsplan bereits berücksichtigt.
  Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wird durch eine sparsame Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Um die vorstehenden Ortschaften sind flächendeckend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt, so dass jede Siedlungsentwicklung den Vorbehalt berührt. Für die flächenhaften Entwicklungen wurde zunächst geprüft, ob Flächen in Anspruch genommen

werden können, die entweder baulich genutzt wurden oder in die Siedlungsbereiche integriert sind ohne intensive landwirtschaftliche Nutzung. Der Vorbehalt wird hierdurch berücksichtigt.

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

Landschaftspläne:
Zum Bodenschutz enthalten die Landschaftspläne in den planerischen Zielvorstellungen allgemeine, nicht standortkonkrete Ziele wie den Schutz des Bodens vor Versiegelungen, die Erhaltung des natürlichen Bodengefüges und die Vermeidung von Schadstoffbelastungen, die den gesetzlichen Zielen entsprechen. Konkrete Darstellungen sind zu Böden mit besonderen Standortverhältnissen in den Auenbereichen und die Erhaltung von Tagebaukippen als Sonderstandorte enthalten. Für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten Planungsgegenstände sind über die gesetzlichen Vorgaben hinausreichende, standortkonkrete Maßnahmen nicht enthalten.

- **Schutzgut Wasser**

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

planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/; Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle (Gemeinden Eilsleben und Ummendorf) 2000, Büro Fürste und Partner /22/; Landschaftsplan Ostlappwald (Gemeinden Harbke, Sommersdorf und Völpke) 2000, Büro Brokof und Voigts /23/; Landschaftsplan Hötensleber Winkel (Gemeinde Hötensleben) 2000, Büro Brokof und Voigts /24/; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Sitz Hamersleben (Ortsteil Wackersleben der Gemeinde Hötensleben) 2002, Büro Brokof und Voigts /25/;

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll.
Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:
Regionaler Entwicklungsplan:
Die Fläche in Völpke östlich der Sommersdorfer Straße (Planungsgegenstand Nr.10) befindet sich im Vorranggebiet für Wassergewinnung. Die Fläche liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, in der Siedlungsentwicklungen für Wohnbauflächen zulässig sind. Die Belange des Vorranges des Trinkwasserschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Landschaftspläne:
Als konkrete standortbezogene Maßnahme ist in Bezug auf das Schutzgut die Sanierung der grundwassergefährdeten Altlastenflächen zum Beispiel der Grube Hoffnung im Landschaftsplan enthalten. (Planungsgegenstand Nr.13) Diese Sanierung wurde im Rahmen der Schließung der Schadstoffdeponie bereits durchgeführt.
Empfohlen wird weiterhin die Extensivierung oder Stilllegung der landwirtschaftlichen Flächen im Trinkwasserschutzgebiet Völpke. Dies betrifft jedoch keine im Flächennutzungsplan zu regelnden Sachverhalte.

- **Schutzgut Luft / Klima**

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

planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle (Gemeinden Eilsleben und Ummendorf) 2000, Büro Fürste und Partner /22/; Landschaftsplan Ostlappwald (Gemeinden Harbke, Sommersdorf und Völpke) 2000, Büro Brokof und Voigts /23/; Landschaftsplan Hötensleber Winkel (Gemeinde Hötensleben) 2000, Büro Brokof und Voigts /24/; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Sitz Hamersleben (Ortsteil Wackersleben der Gemeinde Hötensleben) 2002, Büro Brokof und Voigts /25/;

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.
Ein Untersuchungsbedarf für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes aufgeführten Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima ist für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Eilsleben (10,12 Hektar), in Harbke (10,10 Hektar), in Hötensleben ((7,24 Hektar) und in Marienborn (6,0 Hektar) zu erkennen. Die Auswirkungen der Erweiterungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Landschaftsrahmenplan
Das Ziel- und Handlungskonzept des Landschaftsrahmenplanes legt in Bezug auf das Schutzgut Luft / Klima die klimatischen Regenrationsräume fest. Dies sind insbesondere die großflächigen Waldgebiete, die von baulichen Erweiterungen freigehalten werden sollen, klimatische Verbindungsachsen und Funktionsbeziehungen im Bereich der Aue und im Allertal. Klimatische Belastungsräume sind im Plangebiet kaum vorhanden. Lufthygienische Belastungen gehen im Wesentlichen von der Bundesautobahn A 2 aus.

Landschaftspläne
Die wesentlichen Ziele des Luft- und Klimaschutzes sehen eine Vermeidung bzw. Verminderung von Luftverunreinigungen vor. Standortkonkrete Maßnahmen für die Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.18 werden nicht festgelegt.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/; Landschaftsrahmenplan Bördekreis 1997, Büro Schube und Westhus; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle (Gemeinden Eilsleben und Ummendorf) 2000, Büro Fürste und Partner /22/; Landschaftsplan Ostlappwald (Gemeinden Harbke, Sommersdorf und Völpke) 2000, Büro Brokof und Voigts /23/; Landschaftsplan Hötensleber Winkel (Gemeinde Hötensleben) 2000, Büro Brokof und Voigts /24/; Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Sitz Hamersleben (Ortsteil Wackersleben der Gemeinde Hötensleben) 2002, Büro Brokof und Voigts /25/;

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:
Regionaler Entwicklungsplan:
Der Regionale Entwicklungsplan legt nur südlich von Gehringsdorf ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest. Die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind hiervon nicht betroffen.

Landschaftspläne:
Die verbal formulierten Ziele der Landschaftspläne in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche und die Landschaftsgliederung der vielgestaltigen Kulturlandschaft. Weiterhin werden Schwerpunktbereiche intensiver Erholungsnutzung und Bereiche, die dem Naturschutz vorbehalten bleiben sollen, festgelegt.
Für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind die Empfehlungen zur Einbindung der Siedlungsbereiche und zur Eingrünung bzw. Abschirmung von das Landschaftsbild störenden Elementen maßgebend. Diese betreffen die konkrete Umsetzung der Baugebietsplanungen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Art der Berücksichtigung:
Prüfung der Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Planungsgegenstände gemäß Punkt 1.2. des Umweltberichtes auf das Landschaftsbild und seine Funktion als Erholungsraum, Vermeidung der Beeinträchtigung besonders schützenswerter Landschaftsbilder durch geeignete Maßnahmen der Baugebietseingrünung bzw. durch die Steuerung der Entwicklung der Siedlungen in Bereiche mit geringerer Empfindlichkeit des Landschaftsbildes.
Erhebliche Konflikte mit den Zielen der Landschaftspläne sind nicht erkennbar.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

  gesetzliche Grundlagen:
  Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Denkmalliste der Verbandsgemeinde Obere Aller, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

  gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
  Schutz und Erhaltung der Kultur- und Sachgüter. Wesentliche Konflikte mit den Kultur- und Sachgütern sind durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zu erkennen.
  Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie

- FFH- Gebiet Nr.0043 DE 3932 - 301 Großes Bruch bei Wulferstedt
  Das FFH-Gebiet umfasst im Plangebiet ausschließlich den Großen Graben an der Südgrenze der Verbandsgemeinde als lineares FFH-Gebiet.
- FFH- Gebiet Nr.0286 DE 3732 - 305 Marienborn
  Das FFH-Gebiet umfasst ein Waldgebiet am Nordwestrand des Ortsteiles Marienborn.
- FFH- Gebiet Nr.0202 DE 3833 - 301 Salzstelle bei Wormsdorf
  Das FFH-Gebiet befindet sich in der Alleraue zwischen Wormsdorf und Eilsleben.

  Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

  In der Verbandsgemeinde Obere Aller befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal (LSG 0012 OK/BOE)
  Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal wurde durch den Rat des Bezirkes Magdeburg am 15.01.1975 beschlossen und trat am 17.03.1975 in Kraft. Es wurde durch den Ohrekreis und den Bördekreis im Jahr 2006 neu verordnet.
- Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland (LSG 0019 BOE)
  Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Bördekreises vom 12.11.1997 verordnet.
- Landschaftsschutzgebiet Großes Bruch (LSG 0064 BOE)
  Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 06.10.1998 durch den Landkreis Bördekreis und am 21.12.1998 durch den Landkreis Halberstadt verordnet.

  Die Landschaftsschutzgebiete Großes Bruch und Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland sind durch die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal grenzt an die Planungsgegenstände Nr.2 Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden, Nr.6 Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite, Nr.8 Gemeinde Sommersdorf Wohngebiet am Sportplatz Marienborn, Nr.8 Gemeinde Sommersdorf Wohngebiet südlich Himmelsteich und Nr.16 Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn an. Sie befinden sich jedoch außerhalb der Schutzgebiete. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind bei der Umsetzung der Planungen in den Bebauungsplanverfahren zum Beispiel durch Pflanzstreifen an den Rändern zur offenen Landschaft zu beachten.

- Auswirkungen auf Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

  Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet. Auf den Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen oder in deren Nähe befinden sich keine derzeit verzeichneten geschützten Biotope.

2.1.2. Schutzgut Mensch

Planungsgegenstände Nr.1 bis 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha

Bestand und Bewertung:
Bei den Planungsgegenständen Nr.1 bis Nr.5 handelt es sich um die Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Alle Erweiterungsflächen werden derzeit noch nicht gewerblich genutzt. Von den Flächen gehen derzeit keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus, die Flächen werden nicht aktiv für Naherholungszwecke genutzt. Die Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.4 stellen Erweiterungen von gewerblichen Bauflächen in unterschiedlichem Umfang dar, die bereits an bestehende gewerbliche Flächen angrenzen und diese arrondieren. Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen wirken Lärmvorbelastungen auf die Flächen ein.
Der Planungsgegenstand Nr.5 nutzt eine bereits baulich geprägte Fläche nach. Lärmvorbelastungen bestehen hier jedoch nicht.

Planungsgegenstände Nr.6 bis Nr.12 und Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Bestand und Bewertung:
Die Planungsgegenstände Nr.6 bis Nr.12 und Nr.18 enthalten immissionsempfindliche Nutzungen. Von den Flächen gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus. Die Bereiche sind auch keinen erheblichen Belastungen durch benachbarte störende Nutzungen ausgesetzt. Gewerbliche Bauflächen befinden sich nicht in der Nähe der Gebiete. Die Planungsgegenstände Nr.7 und Nr.10 befinden sich benachbart zu Schul- und Sportanlagen, von denen Lärm ausgehen kann. Der Sportplatz Marienborn befindet sich nur sehr selten in Nutzung. Der Planungsgegenstand Nr.10, der an den Standort der Schule und der Kindertagesstätte Völpke angrenzt, ist räumlich so eingeordnet, dass durch die Gebäude auf dem Schulgelände eine Abschirmung von den lärmintensiven Freiflächen gewährleistet wird.
Verkehrslärmimmissionen wirken auf die Planungsgegenstände Nr.9 und 11 ein. Sie gehen bei den Wohngebieten in Wefensleben (Belsdorf) und Ummendorf von der Landesstraße L 40 aus, die zwar verkehrlich belastet ist, jedoch keine so hochbelastete Straße ist, dass aufgrund von gesundheitsschädlichen Immissionen eine Wohnnutzung angrenzend nicht umsetzbar ist. Die erforderlichen Maßnahmen des passiven oder aktiven Schallschutzes müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.
In den Kleingartenanlagen im Bereich der Planungsgegenstände Nr.10, 11 und Nr.12 findet aktiv eine Erholungsnutzung statt. Aufgrund des umfangreichen Flächenleerstandes der Kleingartenanlagen besteht die Möglichkeit, die Kleingartennutzung auf den verbleiblenden Flächen weiter zu führen.

Planungsgegenstände Nr.13 bis Nr.17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha

Bestand und Bewertung:
Die geplanten Nutzungen sind weder immissionsempfindlich noch mit erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch verbunden, so dass ein Untersuchungserfordernis nicht gegeben ist.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

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

Planungsgegenstand Nr.1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund der Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Der Landschaftsplan kartiert für die Flächen südlich der Kreisstraße K 1270 und für die Flächen nördlich gewerbliche Baufläche Acker undifferenziert. Die Luftbildauswertung bestätigt für den Südteil due Ackernutzung. Die Flächen nördlich der Kreisstraße K 1270 werden als Ackerfläche, teilweise als Garten genutzt oder liegen als ehemalige Gärten brach. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.
Das Gebiet wird durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweisen.

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



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Eilsleben nördlich und südlich der Kreisstraße K 1270

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2 Gemeinde Harbke 10,10 ha
Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Flächen befinden sich derzeit in einem EU Stilllegungsprogramm und werden einmal im Jahr gemulcht. Die Aussagen zum aktuellen Zustand der Fläche sind daher nur eingeschränkt zur Bewertung verwendbar, da die Ackernutzung jederzeit wieder aufgenommen werden kann. Bei einer Nutzung als Ackerfläche kommt dem Planungsgegenstand eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Fauna:
Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme des Landschaftsplanes wurde das Plangebiet intensiv als Acker genutzt. Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Derzeit kommt dem Plangebiet eine erhebliche Bedeutung als Brutstätte für die Avifauna zu. Die Freiflächen weisen eine Eignung für Bodenbrüter, auch für streng geschützte Arten auf. Für die als Leitarten der Börde eingestuften Arten des Landschaftsrahmenplanes besteht eine Habitateignung nur für das Braunkehlchen und für die Feldlerche. Vor einer Inanspruchnahme der Fläche sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Die Fläche befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Harbke nach Norden

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3 Gemeinde Hötensleben 7,24 ha
gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Der Landschaftsplan kartiert für das Plangebiet den Biotoptyp Acker undifferenziert (AAU). Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche (Biotoptyp AI) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt. Die betroffene Fläche wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben.
Nördlich auf der ehemaligen Deponie befinden sich Heckenstrukturen, die eine höhere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Ihre Funktion als Lebensraum für geschützte Tierarten ist jedoch aufgrund der Nähe zu öffentlichen Straßen und zum Gewerbegebiet erheblich beeinträchtigt.

Fauna:
Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen. Die Fläche gehört zwar zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (Cricetus cricetus) aufgrund der hohen Grundwasserstände ist die Eignung jedoch eingeschränkt. Für die Feldlerche bestehen hingegen geeignete Habitatbedingungen. Hierzu wird auf die Ausführungen zum Planungsgegenstand Nr.1 hingewiesen. Weiterhin grenzt im Südosten ein wasserführender Graben an. Hierdurch sind geeignete Lebensbedingungen für Lurche gegeben, deren Beeinträchtigung durch Untersuchungen im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen ist. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters oder die Besiedlung durch die Feldlerche bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann.



Luftbild des Bereiches der geplanten gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße in Hötensleben

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Gemeinde Sommersdorf 6,00 ha
Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf den Erhebungen des Landschaftsplanes und einer Luftbildauswertung. Im Gebiet befindet sich eine ruderale Streuobstwiese, die dem besonderen Schutz des § 22 NatSchG LSA unterliegt. Die Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 0,75 Hektar und teilweise bereits abgängigen Bäumen verläuft parallel zur Kreisstraße K 1145 und würde eine gewerbliche Entwicklung erheblich behindern. Im Rahmen der Abstimmungen des Planinhaltes mit den zuständigen Naturschutzbehörden sollen Wege für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG geprüft werden. Der Biotoptyp weist trotz der Ruderalisierung eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Die verbleibende Fläche wird derzeit als Ackerfläche (Biotoptyp AI) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt.

Fauna:
Die im Plangebiet vorhandenen Obstgehölze weisen eine Habitateignung für Baumbrüter auf. Ihre avifaunistische Bewertung bedarf einer gutachterlichen Einschätzung. Für die als Leitarten der Börde eingestuften Greifvögel Milan oder Steinkauz sind keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden. Es ist zu erwarten, dass CEF-Maßnahmen vor einer Erweiterung des Gewerbegebietes durchgeführt werden müssen.
Die Fläche befindet sich am Rand des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Artenschutzrechtlich ist ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (Cricetus cricetus) nicht auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar. Ebenso wird eine Untersuchung auf Ruhe und Fortpflanzungsstätten der Feldlerche erforderlich.



Luftbild des Bereiches der Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5 Gemeinde Wefensleben 1,78 ha
gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte aufgrund einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung im Oktober 2018, da für Wefensleben kein Landschaftsplan vorliegt. Im Unterschied zu den vorstehenden Planungsgegenständen Nr.1 bis Nr.4 handelt es sich um eine bereits teilweise baulich genutzte Fläche. Sie ist mit zwei ehemaligen Stallgebäuden bebaut. Die Anlagen werden nur noch teilweise durch Sekundarnutzungen nachgenutzt. Die Gebäude stehen überwiegend leer und weisen erhebliche Substanzschäden auf. Der Westteil der Fläche wird als Intensivgrünland genutzt.
Für das Schutzgut haben die baulich genutzten Teile eine sehr geringe Bedeutung, die als Intensivgrünland genutzten Teile haben eine allgemeine Bedeutung.

Fauna:
Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Aufgrund der vorzufindenden Biotoptypen der bestehenden Nutzung und des Angrenzens an intensiv genutzte Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches der geplanten gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6 Gemeinde Harbke 5,84 ha
Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf den Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Fläche ist Bestandteil einer Ackerfläche, die bereits jetzt im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lustgartenbreite in Anspruch genommen wird.
Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Fauna:
Aufgrund des vorherrschenden Biotoptyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet befindet sich am Nordrand des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (Cricetus cricetus), der in der Umgebung des Plangebietes jedoch noch nicht nachgewiesen wurde. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.
Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung des Baugebietes Lustgartenbreite in Harbke

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Gemeinde Sommersdorf 0,80 ha
Marienborn Wohngebiet am Sportplatz

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildkartierung und den Erhebungen des Landschaftsplanes. Die Flächen nordöstlich des Weges am Sportplatz werden im Landschaftsplan als Scherrasen eingestuft. Sie sind Bestandteil des bisherigen Sportplatzes Marienborn, werden für diesen Zweck jedoch nicht mehr benötigt. Die Flächen südwestlich des Weges wurden als Gartenflächen kartiert. Diese Nutzung wurde inzwischen aufgegeben. Die Flächen werden als Koppel intensiv zur Tierhaltung genutzt. Für das Schutzgut haben die Biotoptypen eine allgemeine Bedeutung.

Fauna:
Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung umfangreichen Störwirkungen ausgesetzt. Für streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.



Luftbild des Bereiches des geplanten Wohngebietes Sportplatz Marienborn

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.8 Gemeinde Sommersdorf 0,90 ha
Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Auswertung der Bestandspläne des Landschaftsplanes. Dieser kartiert im Plangebiet Ruderalfluren trockenwarmer Standorte. Die Flächen sind ehemalige Kleingärten, die seit Ende der 90er Jahre aufgelassen wurden und inzwischen verwildert sind. Die vorhandenen Obstgehölze sind überwiegend Ertragsobstgehölze und nur noch rudimentär vorhanden. Der derzeitige Biotoptyp ist als Ruderalflur ausdauernder Arten einzustufen. Die Biotoptypen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

Fauna:
Die ehemaligen Obstgehölze haben eine Bedeutung als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) jedoch kaum gegeben.
In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Hierzu gehören zwei im Landschaftsrahmenplan als Leitarten der Börde eingestufte Arten, das Rebhuhn und der Feldhase. Aufgrund des Angrenzens an Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches des geplanten Wohngebietes südlich Himmelsteich Sommerschenburg

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.9 Gemeinde Ummendorf 1,20 ha
Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Das Plangebiet wird intensiv als Ackerfläche genutzt.
Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Fauna:
Aufgrund des vorherrschenden Biotoptyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (Cricetus cricetus), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.
Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung des Wohngebietes Kruggarten Ummendorf nach Norden

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10 Gemeinde Völpke 2,06 ha
Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Kleingartenanlage genutzt. Teilweise bestehen Nutzungsbrachen. Aus der Kleingartennutzung sind Lauben und Einzäunungen vorhanden. Die Freiflächen intensiver Nutzung überwiegen. Für das Schutzgut hat die Fläche eine geringe Bedeutung.

Fauna:
Die Kleingartenanlagen bieten für viele Vögel geeignete Brutstätten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um verbreitete Arten. Streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten von Brutvögeln sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für den Artenschutz hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung.



Luftbild des Bereiches des geplanten Wohngebietes östlich Sommersdorfer Straße in Völpke

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.11 Gemeinde Wefensleben 0,71 ha
Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Der Planungsgegenstand Nr.11 wird derzeit überwiegend als Kleingartenanlagen genutzt. Teilweise bestehen Nutzungsbrachen. Aus der Kleingartennutzung sind Lauben und Einzäunungen vorhanden. Die Freiflächen intensiver Nutzung überwiegen. Für das Schutzgut hat die Fläche eine geringe Bedeutung.

Fauna:
Die Kleingartenanlage bietet für viele Vögel geeignete Brutstätten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um verbreitete Arten. Streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten von Brutvögeln sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für den Artenschutz hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung.



Luftbild des Bereiches des geplanten Wohngebietes Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.12 Gemeinde Wefensleben 1,29 ha
Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Der Planungsgegenstand Nr.12 wird derzeit überwiegend als Kleingartenanlage genutzt. Teilweise bestehen Nutzungsbrachen. Aus der Kleingartennutzung sind Lauben und Einzäunungen vorhanden. Die Freiflächen intensiver Nutzung überwiegen. Für das Schutzgut hat die Fläche eine geringe Bedeutung.

Fauna:
Die Kleingartenanlage bietet für viele Vögel geeignete Brutstätten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um verbreitete Arten. Streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten von Brutvögeln sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für den Artenschutz hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung.



Luftbild des Bereiches des geplanten Wohngebietes auf Teilen der Kleingartenanlage Flora in Wefensleben

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.13 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

Nr.13 Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke 6,78 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die ehemalige Grube Hoffnung wurde bis in die 90er Jahre als Schadstoffdeponie genutzt. Danach erfolgten die Stilllegung der Deponie und die Rekultivierung. Die Rekultivierung beinhaltete die Aufforstung im Norden und Osten und die Begrünung der verbleibenden Bereiche. Die Aufforstungen stellen inzwischen Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt dar. Sie unterliegen der Bindung des Waldgesetzes. Für eine Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen ist eine Waldumwandlung erforderlich. Diese würde eine Aufforstung an anderer Stelle erfordern. Die Sonderbaufläche Photovoltaik wurde daher auf die Grünlandbereiche beschränkt. Hier ist der Biotoptyp ruderales Grünland vorhanden. Dem Biotoptyp kommt eine allgemeine Bedeutung zu.

Fauna:
Im Rahmen der Erarbeitung der gesamträumlichen Konzeption Photovoltaik wurde das im Gebiet vorgefundene Artenspektrum als von allgemeiner Bedeutung bewertet. In der weiterführenden Bebauungsplanung sind voraussichtlich Untersuchungen im Hinblick auf das Vorkommen der Zauneidechse und von Wiesenbrütern erforderlich.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung in Hötensleben und Völpke

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.14 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

Nr.14 Gemeinde Eilsleben 2,40 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine Auswertung der Kartierung des Landschaftsplanes. Der Planungsgegenstand Nr.14 umfasst bisher bebaute Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden sollen. Auf den Flächen befinden sich ehemalige Stallanlagen, die nicht mehr aktiv zur Tierhaltung genutzt werden. Teilweise sind die Flächen Nutzungsbrachen, teilweise sind sie durch Sekundärnutzungen belegt.
Die Flächen sind aufgrund der baulichen Nutzung für das Schutzgut nur von sehr geringer Bedeutung.

Fauna:
Artenschutzrechtlich ist bei der vorhandenen Nutzung eine Bedeutung lediglich für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Fledermaus gegeben. Die Stallgebäude sind überwiegend nur von leichter Bauweise und weisen keinen Keller auf, so dass eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Sommerquartiere sind jedoch nicht auszuschließen. Ein Abbruch der Gebäude sollte außerhalb der Nutzungszeiten von Sommerquartieren erfolgen oder nach vorheriger artenschutzrechtlicher Überprüfung.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.15 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

Nr.15 Gemeinde Völpke 10,50 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine Auswertung der Kartierung des Landschaftsplanes. Der Planungsgegenstand Nr.15 umfasst bisher bebaute Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden sollen. Auf den Flächen befinden sich Reste der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET mit baulichen Anlagen, die nicht mehr in Nutzung sind. Aufgrund der unterbliebenen Nutzung ist eine fortschreitende Gehölzentwicklung zu verzeichnen, die teilweise bereits als Wald einzustufen ist. Die Flächen sind aufgrund der baulichen Nutzung für das Schutzgut nur von sehr geringer Bedeutung.

Fauna:
Nördlich des Plangebietes wurde über der Bundesstraße B 245 eine Wildbrücke errichtet, die den gefahrlosen Wildwechsel über die Straße ermöglichen soll. Das Plangebiet befindet sich in der Fortsetzung dieses Korridors. Die Fläche wird daher von Nord nach Süd durch Wild gequert. Dieser Wildwechsel muss auch zukünftig möglich sein. Artenschutzrechtlich ist bei der vorhandenen Nutzung eine Bedeutung lediglich für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Fledermaus gegeben. Die massiven Gebäude der Maschinenbaufabrik SKET bei Badeleben weisen eine Eignung als Winterquartier oder Sommerquartier für Fledermäuse auf. Vor Beginn jeglicher Abbrucharbeiten sind hier artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.16 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

Nr.16 Gemeinde Sommersdorf 2,16 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine Auswertung der Kartierung des Landschaftsplanes. Der Planungsgegenstand Nr.16 umfasst bisher bebaute Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden sollen. Auf den Flächen befinden sich ehemalige Stallanlagen, die nicht mehr aktiv zur Tierhaltung genutzt werden. Teilweise sind die Flächen Nutzungsbrachen, teilweise sind sie durch Sekundärnutzungen belegt.
Die Flächen sind aufgrund der baulichen Nutzung für das Schutzgut nur von sehr geringer Bedeutung.

Fauna:
Artenschutzrechtlich ist bei der vorhandenen Nutzung eine Bedeutung lediglich für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Fledermaus gegeben. Die Stallgebäude sind überwiegend nur von leichter Bauweise und weisen keinen Keller auf, so dass eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Sommerquartiere sind jedoch nicht auszuschließen. Ein Abbruch der Gebäude sollte außerhalb der Nutzungszeiten von Sommerquartieren erfolgen oder nach vorheriger artenschutzrechtlicher Überprüfung.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.17 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

Nr.17 Gemeinde Sommersdorf 3,10 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine Auswertung der Kartierung des Landschaftsplanes. Der Planungsgegenstand Nr.17 umfasst bisher bebaute Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden sollen. Auf den Flächen befinden sich ehemalige Stallanlagen, die nicht mehr aktiv zur Tierhaltung genutzt werden. Teilweise sind die Flächen Nutzungsbrachen, teilweise sind sie durch Sekundärnutzungen belegt.
Die Flächen sind aufgrund der baulichen Nutzung für das Schutzgut nur von sehr geringer Bedeutung.

Fauna:
Artenschutzrechtlich ist bei der vorhandenen Nutzung eine Bedeutung lediglich für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Fledermaus gegeben. Die Stallgebäude sind überwiegend nur von leichter Bauweise und weisen keinen Keller auf, so dass eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Sommerquartiere sind jedoch nicht auszuschließen. Ein Abbruch der Gebäude sollte außerhalb der Nutzungszeiten von Sommerquartieren erfolgen oder nach vorheriger artenschutzrechtlicher Überprüfung.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

Planungsgegenstand Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.18 Gemeinde Eilsleben 0,65 ha
Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:
Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf den Kartierungen des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Luftbildauswertung. Die Fläche ist Bestandteil einer Ackerfläche, die bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes für den Feuerwehrstandort teilweise in Anspruch genommen wird.
Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerflächen ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Fauna:
Aufgrund des vorherrschenden Biotoptyps Acker sind im Plangebiet zwei streng bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten zu erwarten, der Feldhamster und die Feldlerche. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (Cricetus cricetus), der in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen im Plangebiet zu erwarten ist. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht aussagekräftig, da ein Einwandern des Feldhamsters aufgrund in der Umgebung belegter Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen ist, auch wenn derzeit keine Feldhamsterbaue aufzufinden sind. Da der Flächennutzungsplan auf einen Umsetzungshorizont von 15 Jahren angelegt ist und Veränderungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden können, ist bei einer geplanten Planungsumsetzung zeitnah eine Überprüfung auf Feldhamstervorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz durch Umsetzen des Feldhamsters auf andere Flächen erforderlich.
Ähnlich ist der Sachverhalt in Bezug auf die Feldlerche zu bewerten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.



Luftbild des Bereiches der Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben

[DOP 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6013566/2012

2.1.4. Schutzgut Boden

Planungsgegenstände nach Nr.1 bis 4, Nr.6 bis 12 und Nr.18 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Bestand:
Die Böden in den Bereichen Nr.1 bis 4, Nr.6 bis 12 und Nr.18 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Gemäß dem Landschaftsplan sind auf den Flächen vorhanden:

Nr.1, 9	Löss- Schwarzerden bis Braunschwarzerden
Nr.2, 6	Löss über Berglehm - Braunerden
Nr.3	Kolluviallöss - Schwarzerden
Nr.4, 7, 10	Löss - Fahlerden bis Parabraunerden
Nr.8	Decklöss Fahlerden
Nr.11	Löss über Berglehm Schwarzerden
Nr.12	Lösstieflehm - Parabraunerden
Nr.18	Kolluviallöss - Schwarzgleye

Die Löß- Schwarzerden weisen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, die anderen Lössböden eine hohe bis durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf. Entsprechend ist auch die Ertragsfähigkeit der Böden für die Landwirtschaft zu bewerten.
Die Bodenoberschichten der Lössböden mit Ausnahme der Löss Fahlerden sind stark bindig und nur gering wasserdurchlässig. Die Löss Fahlerden sind mäßig wasserdurchlässig.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:
Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der Planungsgegenstände Nr.1, 3 und Nr.9 bis 12 sowie Nr.18 eine hohe Bedeutung, resultierend aus der sehr hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Bei den Standorten Planungsgegenstände Nr. 2, 4, 6 bis Nr.8 ist eine durchschnittliche Bedeutung für den Teilinhalt des Schutzgutes gegeben.
Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzung als Grabeland verbunden mit regelmäßigem Bodenumbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar an nahezu allen Standorten beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen entsprechen der Einstufung nach der Bodenfruchtbarkeit.
Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs für die Böden durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. In den Bereichen 5, 6 – 12 ist sie weitgehend ungestört. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

<u>Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.13 bis 17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)</u>

Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha
Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha

Bestand:
Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.13 bis 17 sind aufgrund einer vorhandenen Bebauung und Versiegelung oder einer vorhandenen Deponie anthropogen stark überprägt. Aufgrund der vorhandenen erheblichen anthropogenen Beeinträchtigung durch Versiegelungen und Bodenveränderungen sind die Bodenfunktionen überwiegend irreversibel gestört.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG
Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe Bedeutung resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist nachhaltig gestört. Die Nutzungsfunktion ist aufgrund der fehlenden Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung als gering zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Planungsgegenstände Nr.3 und 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3 Gemeinde Hötensleben 7,24 ha
gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße

Nr.8 Gemeinde Sommersdorf 0,90 ha
Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich

Bestand:
Angrenzend an die geplante gewerbliche Baufläche in Hötensleben befindet sich ein Entwässerungsgraben, der zur Aue führt. Der Graben ist naturfern ausgebaut und profiliert. Nördlich des Baugebietes in Sommerschenburg befindet sich der Himmelsteich, der aufgrund eines geringen Wasserstandes und einer zunehmenden Verkrautung als gefährdet einzustufen ist. Die Gewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Die Gewässerrandstreifen von 5 Metern sind entsprechend von Bebauung freizuhalten.

Grundwasser:

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10 Gemeinde Völpke 2,06 ha
Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße

Bestand:
Der Planungsgegenstand Nr.10 befindet sich gemäß den Zielen der Raumordnung im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Er ist Bestandteil der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Völpke. Der nutzbare Grundwasserleiter ist im Gebiet aufgrund bindiger Bodenoberschichten und eines hohen Pufferungsvermögens der Böden gut geschützt. Der Grundwasserleiter wird aktiv zur Trinkwassergewinnung genutzt.

Bestandsbewertung:
Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Die Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers ist als von hoher Bedeutung einzustufen. Das Trinkwasser wird aktiv genutzt. Dem Belang des Schutzes des Grundwassers kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Planungsgegenstände Nr.1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12 sowie Nr.14 bis Nr.18
(nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1 Gemeinde Eilsleben 10,12 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße

Nr.3 Gemeinde Hötensleben 7,24 ha
gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße

Nr.4 Gemeinde Sommersdorf 6,00 ha
Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145

Nr.5 Gemeinde Wefensleben 1,78 ha
gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf

Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Bestand:
Die Planungsgegenstände befinden sich in vergleichbaren Situationen im Landschaftsraum des Börde - Hügellandes. Die Grundwasserflurabstände betragen zwischen 1,5 Meter (Planungsgegenstand Nr.5) und 8 Meter (Planungsgegenstand Nr.17). Die das Grundwasser überdeckenden Schichten weisen ein hohes Pufferungsvermögen auf. Das Grundwasser weist eine mittlere bis hohe Geschütztheit auf. Eine aktive Grundwassernutzung findet nicht statt.

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

<u>Planungsgegenstände Nr.2 und 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)</u>

Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha

Bestand:
Im Bereich der Planungsgegenstände Nr.2 und 6 in Harbke hat der Grundwasserstand aufgrund der Grundwasserabsenkung durch den Tagebaubetrieb nicht den Normalstand. Die Standorte sind unabhängig davon sickerwasserbestimmt. Der Normalstand des Grundwasserspiegels liegt mehr als 2 Meter unter der Geländeoberfläche, so dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

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

Planungsgegenstand Nr.13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha

Bestand:
Der Planungsgegenstand Nr.13 befindet sich auf einer abgedichteten Deponie. Ein nutzbarer Grundwasserleiter ist nicht vorhanden.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Planungsgegenstände Nr.1, 3, 4, 5, 8 und Nr.12 bis 15 sowie Nr.17 und 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Bestand:
Die Planungsgegenstände Nr.1, 3, 4, 5, 9 und Nr.18 befinden sich im Bereich der Landschaftseinheit des Börde- Hügellandes. Das Landschaftsbild des Börde-Hügellandes wird durch großflächige, ackerbauliche Nutzung und die Waldflächen des Lappwaldes geprägt. Die Planungsgegenstände befinden sich an den Rändern von Ortslagen und Baugebieten, die unterschiedlich in das umgebende Landschaftsbild eingebunden sind. Deutliche Defizite der Einbindung in das

Landschaftsbild sind bei den angrenzenden Gebieten der Planungsgegenstände Nr.1 und 5 erkennbar. Die anderen am Ortsrand befindlichen Gebiete fügen sich in das Landschaftsbild ein.
Die Planungsgegenstände Nr.13 bis 15 und Nr.17 bilden weitgehend eigene Siedlungskörper in der Landschaft heraus. Aufgrund der umgebenden Anpflanzungen und der Bäume weisen die Planungsgegenstände Nr.13 und Nr.15 bereits eine gute Vorstrukturierung der Randeingrünung gegenüber der offenen Landschaft auf. Die Eingrünungen der verbleibenden Planungsgegenstände sind im Bebauungsplanverfahren zu sichern.

Bestandsbewertung:
Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der wenig strukturierten, großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft und der starken anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes ist das Landschaftsbild auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr.1, 3, 5, 9 und Nr.13 bis 15 sowie Nr. 18 als geringwertig einzustufen. Die Planungsgegenstände Nr.4 und 17 befinden sich in einem Landschaftsraum, der durch Wald oder Gehölze abwechslungsreich gegliedert ist und ein vielfältiges Landschaftsbild bietet, die Qualität des Landschaftsbildes ist von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Planungsgegenstände Nr.2, 6, 7, 8 und 16 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha

Bestand und Bewertung:
Der Planungsgegenstände Nr.2, 6, 7, 8 und 16 befinden sich auf Standorten des Börde Hügellandes, die unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Harbke – Allertal angrenzen bzw. teilweise von diesem umgeben sind. Die landschaftliche Prägung des Raumes zwischen Harbke, Marienborn und Sommersdorf wird durch den südlich Lappwald bestimmt. Aufgrund der landschaftlichen Prägung besteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild, das im Umfeld der Ortslagen für die Erholung genutzt wird. Die Gebiete der Planungsgegenstände Nr.2 und Nr.6 befinden sich am Ortsrand von Harbke in Bereichen, die durch bestehende Siedlungsränder bereits eine bauliche Vorprägung aufweisen. Das Gebiet in Marienborn (Planungsgegenstand Nr.7 ist in die Ortslage integriert und nur gering landschaftsbildwirksam. Der Planungsgegenstand Nr.8 weist aufgrund der Ortsrandlage eine bauliche Vorprägung auf. Der Planungsgegenstand Nr.16 befindet sich in der offenen Landschaft.
Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsgegenstandes Nr.16 wird durch die bestehenden, substanzgeschädigten Stallanlagen erheblich beeinträchtigt und ist im Bestand als erheblich vorbelastet einzustufen.

Bewertung:
Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.2, 6, 7 und Nr.8 sind von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr.16 sind in der derzeitigen Ausprägung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

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

Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha

Bestand:
Die Planungsgegenstände 10 bis Nr.12 befinden sich innerhalb der Ortslagen. Sie sind nicht landschaftsbildwirksam. Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. Die Flächen werden als Kleingartenanlagen genutzt und haben in dieser Nutzung eine Bedeutung für die Naherholung.

Bestandsbewertung:
Eine Bewertung der Bedeutung für das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage innerhalb der Orte nicht erforderlich.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist die Verbandsgemeinde Obere Aller der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.
Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Auenbereiche der Aller und der Aue sowie der Kleingewässer. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Verbandsgemeinde nicht bekannt.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vor allem die Planungsgegenstände Nr.1, Nr.8, Nr.9 und Nr.16 relevant, da sie sich im Bereich bzw. in der Nähe bekannter archäologischer Fundplätze befinden.
Die archäologischen Bodendenkmale wurden in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.
Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind in den archäologisch relevanten Bereichen archäologische Sondagen zu empfehlen.
Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

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

- **Schutzgut Mensch**

Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Eilsleben und Hötensleben ca. 250 Meter, in Harbke ca. 1.200 Meter, in Sommersdorf / Marienborn ca. 120 Meter und in Wefensleben / Belsdorf ca. 150 Meter. Bei einem Abstand von über 1.000 Metern in Harbke ist voraussichtlich auch die Entwicklung von Industriegebieten am Standort möglich. Lediglich Betriebe der Abstandsklassen I und II nach Abstandserlass Sachsen- Anhalt wären hier auszuschließen.
Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann in Sommersdorf / Marienborn und in Wefensleben / Belsdorf durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Abständen zu Wohngebieten ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen- Anhalt vorzunehmen.
Die Anordnung der gewerblichen Bauflächen muss so erfolgen, dass der Zufahrtsverkehr möglichst keine schützenswerten Nutzungen berührt. Zu den gewerblichen Bauflächen in Sommersdorf / Marienborn und in Wefensleben / Belsdorf kann unmittelbar von der Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 ohne Querung von Ortslagen zugefahren werden. Die gewerblichen Bauflächen in Eilsleben und Hötensleben sind direkt an das Landesstraßennetz angeschlossen. Die gewerbliche Baufläche in Harbke ist von der Bundesstraße B 245a erschlossen.
Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten der Ortslagen berücksichtigt die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Planungsgegenstände Nr.6 bis 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha

Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha

Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist nur bei den Planungsgegenständen Nr.9 und Nr.11 zu erkennen.
Die Planungsgegenstände Nr.9 und Nr.11 grenzen an die Landesstraße L 40 innerhalb der Ortslagen an. Die Landesstraße L 40 gehört nicht zu den hochbelasteten Straßen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass im Nahbereich der Straße die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 nicht eingehalten werden. Durch eine Anordnung der schützenswerten Räume zur vom Lärm abgewandten Seite können die Voraussetzungen für eine weitgehende Lösung des Konfliktes geschaffen werden.
Die Bauflächen der Planungsgegenstände Nr.6 bis 8 und Nr.12 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Planungsgegenstände Nr.13 bis 17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha

Die auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Sie sind nicht immissionsempfindlich.

- **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.
Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Planungsgegenstände Nr.1 bis 3 u. Nr.6 bis 12 u. Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr.1, 3, 6, 9 und 18 teilweise), zeitweise stillgelegte Ackerflächen (Planungsgegenstand Nr.2), Gärten und Kleingärten (Planungsgegenstände Nr. 8, 11 bis 12) oder Grünland – teilweise ruderalisiert (Planungsgegenstand Nr.7).
Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt bei den Planungsgegenständen Nr.1 bis 4, Nr.6 und Nr.12 zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebieten voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.
Für den faunistischen Artenschutz sind die Planungsgegenstände Nr.1 bis 3, Nr.6, Nr.9 und Nr.18 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (Cricetus cricetus) und die Feldlerche (Alauda arvensis) relevant. Es ist nicht auszuschließen, dass der Feldhamster in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen einwandert. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Für die Feldlerche können gegebenenfalls CEF Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, übersetzt Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) durchgeführt werden. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha

Der Planungsgegenstand Nr.4 umfasst eine Teilfläche, die dem besonderen Schutz des § 22 NatSchG LSA unterliegt. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nur unter Inanspruchnahme einer Genehmigung nach § 67 BNatSchG möglich. Ein entsprechender Ersatz der Streuobstwiese ist zu gewährleisten. Dieser Ersatz kann zum Beispiel westlich des Plangebietes als Puffer zwischen den Wohngebäuden im Mischgebiet am Bahnhof Marienborn und den gewerblichen Bauflächen eingeordnet werden. Aufgrund der sehr hohen Wertigkeit der Teilfläche für das Schutzgut und des erheblichen Eingriffes, ist eine angemessene Kompensation erforderlich. Eine mögliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange kann erst auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Untersuchung eingeschätzt werden.

Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.13 bis Nr.17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha
Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha

Die Planungsgegenstände befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Fauna
In Bezug auf die Auswirkungen für die Fauna sind vor allem die streng und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten relevant. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Dies erfordert insbesondere beim Abbruch von Gebäuden die vorherige Untersuchung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Avifauna
Brutplätze nach Gemeinschaftsrecht geschützter Vogelarten wurden nicht festgestellt.

Fledermäuse
Die Planungsgegenstände Nr.13 bis 17 sind insbesondere in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen von Bedeutung. Auf den Flächen Nr.13 bis 14 und 16, 17 kommen im Wesentlichen nur Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage. Auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr.15 ist auch eine Eignung als Winterquartier gegeben.
Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nach EU - Recht geschützten Arten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 2, 2.Halbsatz BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs.1 BNatSchG

jedoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Da bisher keine Quartiere im Plangebiet festgestellt wurden, sind zunächst keine nach § 44 BNatSchG relevante Verbotstatbestände zu erwarten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Gebäuden Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Die Gebäude sind daher vor einer Sanierung oder vor dem Abbruch auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Wildwechsel
Das Gebiet des Planungsgegenstandes Nr.15 wird von einer Wildwechselroute von Nord nach Süd gequert. Diese ist bei der Planung zu berücksichtigen. Hierfür ist ein Wechselkorridor im Rahmen der Ausführung der Planung vorzusehen.

- **Boden**

Planungsgegenstände Nr.1 bis 4 und Nr.6 bis 12 u. Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden des Börde- Hügellandes haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 48 Hektar erheblich. Im Gegenzug nimmt die Verbandsgemeinde bestehende Baurechte und Planungsabsichten der wirksamen Flächennutzungspläne im Umfang von ca. 88 Hektar zurück. Der verbleibende Eingriff ist erheblich und in der Regel nicht reversibel. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche insbesondere für die gewerbliche Entwicklung

nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Insbesondere die geplante Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslagen aufgrund immissionsschutzrechtlich erforderlicher Abstände nicht möglich.

Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.13 bis 17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha
Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände sind nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Die Böden sind anthropogen verändert und werden baulich nachgenutzt. Mit den Nachnutzungen für Photovoltaikanlagen tritt bei den Planungsgegenständen Nr.14 bis 17 eine Entsiegelung von Bodenflächen ein. Gebäude und Oberflächenbefestigungen werden zurückgebaut. Die Bodenfunktion kann auf den entsiegelten Flächen teilweise wiederhergestellt werden.

- **Wasser**

Oberflächenwasser:

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

Grundwasser:

Keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser gehen von den bereits teilweise versiegelten Flächen der Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.13 bis Nr.17 aus.

Planungsgegenstand Nr.10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha

Der Planungsgegenstand Nr.10 befindet sich in einem Vorranggebiet für Trinkwasserschutz. Es gehört der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Völpke an. Dem Belang des Grundwasserschutzes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser im Bereich des

Planungsgegenstandes Nr.10 ist durch lehmige, kaum wasserdurchlässige Schichten mittel geschützt. Durch die allgemein zulässige Wohnnutzung, die nicht mit dem Umgang von wassergefährdenden Stoffen verbunden ist, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen, wenn diese lehmigen Deckschichten erhalten bleiben und nicht gestört werden. Auflagen, zum Beispiel zur Ableitung von belastetem Niederschlagswasser aus dem Gebiet, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Eine Beeinträchtigung der Vorrangnutzung kann somit vermieden werden.
Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser können durch Auflagen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

Planungsgegenstände Nr.1 bis 4, Nr.6 bis 9 u.11, 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha

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

- **Klima/Luft**

Die Umsetzung der Planungsgegenstände Nr.5, Nr.7 bis 11 und Nr.13 bis 18 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Sie sind kleinflächig bzw. nur mit einem geringen Versiegelungsgrad verbunden und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Planungsgegenstände Nr.1 bis 4, Nr.6 und Nr.12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen.
Die Planungsgegenstände liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

- **Landschaftsbild**

Planungsgegenstände Nr.1 bis 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha
Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha

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

Planungsgegenstände Nr.6 bis 12 und Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr.7 bis 11) oder mangelhaft (Planungsgegenstand Nr. 6) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung des Planungsgegenstandes Nr.6 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Harbke- Allertal können auch die Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbildes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden.

Planungsgegenstände Nr.13 bis 17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha

Die Planungsgegenstände Nr.14 bis 17 beinhalten Gebiete, von denen bisher bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen. Durch die geänderten Nutzungen ist mit einer Minderung bestehender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. mit einer Neugestaltung der Flächen zu rechnen. Gleichwohl bleibt insbesondere in den Bereichen, in denen Photovoltaikanlagen angeordnet werden, eine technische Überprägung des Landschaftsbildes

bestehen. Aufgrund der in der Regel geringeren Bauhöhen gegenüber der vorhandenen Bebauung werden weiträumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.
Der Planungsgegenstand Nr.13 befindet sich auf einer rekultivierten Schadstoffdeponie, die nicht beeinträchtigend auf das Landschaftsbild wirkt. Auf dieser Fläche sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, die durch bestehende und neu anzupflanzende Anpflanzungen gemindert werden können.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, der der Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf:

Planungsgegenstände Nr.1 und Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Die Kompensationsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind auf den Flächen der ehemaligen Absetzteiche der Zuckerfabrik Eilsleben vorgesehen. Sie umfassen ca. 8,3 Hektar. Die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Rekultivierung und die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgesehen. Derzeit handelt es sich um Ruderalflächen mit beginnender Verbuschung durch Neophyten (Acer negundo). Hierdurch könnte eine Aufwertung um ca. 7 Wertpunkte/m² nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erreicht werden. Weiterhin soll eine Randeingrünung der gewerblichen Bauflächen und des Schulstandortes zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen. Die hierdurch vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen reichen voraussichtlich zur Kompensation der Eingriffe aus.

Planungsgegenstand Nr.2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2 Gemeinde Harbke 10,10 ha
Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden

In Harbke stehen Kompensationsflächen für Natur und Landschaft kaum zur Verfügung. Das Gelände der gewerblichen Bauflächen ist stark hängig. Für die gewerblichen Bauflächen sollte zunächst eine teilweise Kompensation im Gebiet selbst durch Randeingrünungen etc. geprüft werden. Das verbleibende Kompensationserfordernis wird überschläglich mit ca. 5 Hektar beziffert. Im Flächennutzungsplan sind fast 84 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des ökologischen Verbundsystems im Großen Bruch dargestellt, die für eine Kompensation durch die Arrondierung von Grünlandflächen in Frage kommen. Alternativ ist eine Beteiligung an Kompensationsmaßnahmen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt in der Alleraue in Betracht zu ziehen.

Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3 Gemeinde Hötensleben 7,24 ha
gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Hötensleben südlich der Warslebener Straße kommen Maßnahmen des ökologischen Verbundsystems in Frage. Überschläglich ermittelt wären etwa 3,6 Hektar erforderlich. Im Bereich des Großen Bruch und am Rand der Aue sind insgesamt fast 84 Hektar Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die sich zur Arrondierung der Grünlandflächen durch Umnutzung von Acker in Grünland eignen. Kompensationsflächen stehen hierfür in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Gemeinde Sommersdorf 6,00 ha
Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145

Durch die Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung sind voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von ca. 4 Hektar erforderlich, um die Eingriffe in die geschützte Streuobstwiese kompensieren zu können. Hierfür soll sollte die Anlage einer neuen Streuobstwiese südwestlich gegenüber der Ortschaft auf einer Fläche von ca. 1,2 Hektar erfolgen. Eine Kompensation durch Entsiegelung von Flächen an den Standorten der Planungsgegenstände Nr.17 und Nr.18 bietet sich ebenso an, da Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Regel gegenüber dem Bestand mit einem deutlich geringeren Versiegelungsgrad verbunden sind. Der Umfang der Maßnahmen ist in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Soweit keine ausreichenden eigenen Flächen in Sommersdorf verfügbar sind, kommen auch Maßnahmen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt im Zusammenhang mit der Allerrenaturierung als externe Kompensationsmaßnahmen in Frage.

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5 Gemeinde Wefensleben 1,78 ha
gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind voraussichtlich keine wesentlichen gebietsexternen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6 Gemeinde Harbke 5,84 ha
Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite

Die Kompensationsmaßnahmen für den Planungsgegenstand sollen im Gebiet selbst durch die Anpflanzung an den Außengrenzen des Plangebietes erfolgen. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan eine 0,8 ha große Fläche an der Wirbke dar, die im Rahmen des ökologischen Verbundsystems als geeignete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermittelt wurde. Im Flächennutzungsplan sind fast 84 Hektar Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des ökologischen Verbundsystems im Großen Bruch dargestellt, die für eine Kompensation in Frage kommen. Alternativ ist eine Beteiligung an Kompensationsmaßnahmen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt in der Alleraue in Betracht zu ziehen.

Planungsgegenstände Nr.7 und 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Gemeinde Sommersdorf 0,80 ha
Marienborn Wohngebiet am Sportplatz

Nr.8 Gemeinde Sommersdorf 0,90 ha
Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt geeignete Flächen befinden sich angrenzend an die Flächen. Hier könnte zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zum Beispiel eine Streuobstwiese angelegt werden.

Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.9 Gemeinde Ummendorf 1,20 ha
Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden

Die vorgesehene Gebietserweiterung ist kleinflächig. Die Kompensation sollte auf Flächen entlang der Aller erfolgen. Gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

Planungsgegenstände Nr.10 bis 17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10 Gemeinde Völpke 2,06 ha
Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße

Nr.11 Gemeinde Wefensleben 0,71 ha
Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung

Nr.12 Gemeinde Wefensleben 1,29 ha
Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora

Nr.13 Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke 6,78 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung

Nr.14 Gemeinde Eilsleben 2,40 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a

Nr.15 Gemeinde Völpke 10,50 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben

Nr.16 Gemeinde Sommersdorf 2,16 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn

Nr.17 Gemeinde Sommersdorf 3,10 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg

Die Planungsgegenstände Nr. 10 -17 lösen voraussichtlich kein Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da sie ortsintegriert sind oder mit Entsiegelungen von Flächen verbunden sind bzw. sich der Versiegelungsgrad der Flächen nicht wesentlich erhöht.
Das Gebiet des Planungsgegenstandes Nr.15 wird von einer Wildwechselroute von Nord nach Süd gequert. Diese ist bei der Planung zu berücksichtigen. Hierfür ist ein Wechselkorridor im Rahmen der Ausführung der Planung vorzusehen. Bei der Zufahrt ist eine Beeinträchtigung der Funktion der Wildwechselbrücke zu vermeiden.

- weitere dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen

Rücknahme von Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind:

- Gemeinde Eilsleben – Drackenstedt
  Rücknahme von Bauflächen im Süden der Ortslage an der Landesstraße zum Bahnhof ca. 1,0 Hektar
- Gemeinde Eilsleben – Druxberge
  Rücknahme einer Wohnbaufläche im Nordwesten der Ortslage ca. 1,0 Hektar
- Gemeinde Eilsleben – Eilsleben
  Rücknahme gewerblicher Entwicklungsflächen östlich der Ortslage zwischen Ovelgünne und Siegerslebener Straße ca. 42,0 Hektar
- Gemeinde Eilsleben – Eilsleben
  Rücknahme einer Wohnbauentwicklungsfläche westlich der Ortslage ca. 6,0 Hektar
- Gemeinde Eilsleben – Ovelgünne
  Rücknahme einer Wohnbauentwicklungsfläche südlich von Ovelgünne ca. 0,5 Hektar
- Gemeinde Harbke
  Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen angrenzend an Helmstedt ca. 14,0 Hektar
- Gemeinde Harbke
  Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen südlich der Lustgartenbreite die sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet befinden ca. 3,0 Hektar
- Gemeinde Hötensleben
  Rücknahme der gewerblichen Entwicklungsfläche nördlich von Barneberg ca. 8,0 Hektar
- Gemeinde Hötensleben
  Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen nordwestlich von Ohrsleben ca. 1,0 Hektar
- Gemeinde Völpke
  Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen westlich von Badeleben ca. 8,0 Hektar
- Gemeinde Wefensleben
  Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich von Belsdorf ca. 2,0 Hektar
- Gemeinde Wefensleben
  Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen am Kückenkorb in Wefensleben ca. 2,0 Hektar

Weitere Maßnahmen sind in den Landschaftsplänen und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den Planwerken insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.
Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durch die vorstehenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes festzulegen. Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen- Anhalt festzusetzen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsgegenstand Nr.1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1 Gemeinde Eilsleben 10,12 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße

Die gewerblichen Bauflächen im Osten von Eilsleben grenzen an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an. Sie dienen der Ergänzung und Erweiterung des Gebietes. Die Flächen eignen sich besonders für die geplante Nutzung, da sie abseits von schützenswerten Nutzungen liegen und der Nordteil von der Bahnstrecke Magdeburg-Braunschweig aus an das Schienennetz angeschlossen werden kann. Die Flächen dienen der Vorhaltung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe und für die Neuansiedlung von Betrieben. Es ist daher sinnvoll, dass das Gebiet an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt. Wesentliche Standortalternativen bestehen in Eilsleben nicht. Die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik sind für eine ortsintegrierte Wohnnutzung vorgesehen. Die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den Osten von Eilsleben ist planerisch sinnvoll, um flächendeckende Immissionsbeeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu vermeiden. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan waren Flächen östlich von Eilsleben für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Alternativen bestehen nur auf anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wären gleich groß wie bei dem vorgesehenen Standort.

Planungsgegenstand Nr.2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2 Gemeinde Harbke 10,10 ha
Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden

Die gewerbliche Baufläche Am Glüsig soll im Norden um Flächen für die gewerbliche Entwicklung ergänzt werden. Die Erweiterungen sollen sich bis zur Bahnlinie erstrecken, um gegebenenfalls einen Schienenanschluss bei Bedarf herstellen zu können. Die Erweiterungsfläche ist im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke bereits enthalten. Wesentliche Standortalternativen bestehen nicht. Die Flächen des ehemaligen Kraftwerkes werden gewerblich nachgenutzt. Die Möglichkeiten der Nutzungsintensivierung auf diesen Flächen werden eingeschränkt, da sie sich über dem ehemaligen Braunkohlentiefbau Emilie und Werner befindet und daher nur für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Östlich grenzt an das Gewerbegebiet das Landschaftsschutzgebiet Harbke – Allertal an. Eine Erweiterung in diese Richtung scheidet daher aus. Westlich des Gebietes befindet sich eine Waldfläche, westlich daran angrenzend ist ein gemeinsames Tourismusprojekt mit der Stadt Helmstedt vorgesehen. Eine Erweiterung in westliche Richtung scheidet damit ebenfalls aus.

Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3 Gemeinde Hötensleben 7,24 ha
gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße

Die gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße in Hötensleben dient der Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Armaturenwerk Hötensleben. Die Erweiterung ist im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb erforderlich, der nördlich der Warslebener Straße

im Gewerbegebiet Bruchgraben seinen Standort hat. Alternativ wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes Bruchgraben nach Norden geprüft. Hier befindet sich die ökologisch sehr hochwertige Bruchgrabenniederung, so dass diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung ausscheiden. Eine Erweiterung nach Osten würde keinen Anschluss an den Standort des Armaturenwerkes ermöglichen und weiter als die gewählten Flächen in den Außenbereich eingreifen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotopschutz wären ähnlich zu bewerten, der Eingriff in das Landschaftsbild wäre deutlich stärker. Im Ergebnis wurde dem gewählten Standort der Vorrang eingeräumt. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist durch Anpflanzungen am Rand des Gebietes möglich.

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Gemeinde Sommersdorf 6,00 ha
Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.4 dient der Vorhaltung gewerblicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde Sommersdorf. Eine Umsetzbarkeit der Planung eines Gewerbegebietes in Sommersdorf ist nur gegeben, wenn die Fläche unmittelbar von der Autobahnauffahrt der Bundesautobahn BAB 2 in Alleringersleben ohne Querung von Ortslagen erreichbar ist. Dies ist nur für einen Standort an der Kreisstraße K 1145 nordwestlich von Marienborn gegeben. Die dort ansässigen Gewerbebetriebe sind Spediteure, die den Standort aufgrund der guten Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 gewählt haben. Die nördlich der Kreisstraße K 1145 für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen sind begrenzt und zum Teil aufgrund des stark hängigen Geländes zur Ansiedlung von Speditionsbetrieben ungeeignet, so dass eine gewerbliche Entwicklung nur südöstlich der Kreisstraße K 1145 planerisch sinnvoll ist und keine Lagealternativen bestehen. Der Standort betrifft einen hochwertigen, geschützten Biotoptyp. Planerisch umsetzbare Standorte, die mit geringeren Eingriffen in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes verbunden sind, sind nicht vorhanden.

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5 Gemeinde Wefensleben 1,78 ha
gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf

Planungsziel der Gemeinde Wefensleben ist es, für den örtlichen Bedarf eine gewerbliche Baufläche vorzuhalten, die für ortsansässige Handwerksbetriebe, die sich an ihrem derzeitigen Standort nicht entwickeln können, geeignet ist. Die Fläche nordwestlich von Belsdorf eignet sich hierfür besonders, da sie wie das Gewerbegebiet Marienborn unmittelbar von der Autobahnauffahrt der Bundesautobahn BAB 2 erreichbar ist. Die Fläche wird teilweise bereits baulich genutzt, dem ist der Vorrang vor einer Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu geben. An alternativen Standorten wären größere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6 Gemeinde Harbke 5,84 ha
Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite

Das Baugebiet Lustgartenbreite in Harbke ist seit Anfang der 90er Jahre für eine Entwicklung zum Wohngebiet vorgesehen. Der derzeit wirksame Bebauungsplan stellt nur eine Teilfläche des Gesamtgebietes dar, das mit der Komplettierung durch die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche eine abgeschlossene städtebauliche Planung darstellt. Planungsziel der Gemeinde ist es, zuerst diese Planung zum Abschluss zu bringen, bevor andere Standorte in Erwägung gezogen werden. Im Innenbereich von Harbke stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung. Diese wurden erhoben und sind in Punkt 3.3.4. der Begründung aufgeführt. Die Flächen im Innenbereich sind für die Entwicklung nicht ausreichend. Erweiterungsmöglichkeiten an anderer Stelle

verursachen in gleicher Weise Eingriffe in den Naturhaushalt, da an möglichen Standorten im Süden und Südwesten von Harbke ähnliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eintreten würden.

Planungsgegenstände Nr.7 und Nr.8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Gemeinde Sommersdorf 0,80 ha
Marienborn Wohngebiet am Sportplatz

Nr.8 Gemeinde Sommersdorf 0,90 ha
Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich

Die Flächen dienen der bedarfsgerechten Bereitstellung von baulichen Entwicklungsflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde Sommersdorf. Es handelt sich um kleinere, in die Ortsstruktur integrierte Flächen. Gemäß der Bestandserhebung stehen in Sommersdorf nicht bedarfsgerecht ausreichend innerörtliche Bauflächen zur Verfügung. Die Entwicklungsflächen befinden sich auf ehemaligen Gartenflächen, die für eine bauliche Nachnutzung geeignet sind. An Marienborn und Sommerschenburg grenzen ansonsten weitgehend Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft an, deren Inanspruchnahme für eine bauliche Entwicklung vermieden werden soll. Die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete grenzen die zur Verfügung stehenden Flächen weiterhin ein. Die gewählten Flächen sind gut in die Orte integriert und verursachen nur geringe Auswirkungen auf das besonders geschützte Landschaftsbild.

Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.9 Gemeinde Ummendorf 1,20 ha
Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden

In der Gemeinde Ummendorf ist die Erweiterung des Baugebietes Kruggarten nach Norden vorgesehen. Die Planung ergänzt das bestehende Baugebiet. Innerörtliche Entwicklungsflächen stehen nicht im benötigten Umfang zur Verfügung. Es wurden Lagealternativen geprüft, da ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen erforderlich ist. Dieser Eingriff wäre bei einer Ortserweiterung nach Süden oder Osten noch größer, da sich hier Grünlandflächen der Alleraue und ihrer Zuflüsse befinden. Im Nordosten befindet sich die Bahnlinie, die erhebliche Lärmimmissionen verursacht, so dass der Entwicklung nach Nordwesten der Ortslage der Vorzug gegeben wird. Alle alternativen Flächen greifen gleichermaßen in landwirtschaftliche Nutzflächen ein. Die Fläche im Norden des Baugebietes Kruggarten wurde gewählt, um an das bestehende Niederschlagswasserrückhaltebecken anschließen zu können.

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

Nr.10 Gemeinde Völpke 2,06 ha
Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße

Nr.11 Gemeinde Wefensleben 0,71 ha
Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung

Nr.12 Gemeinde Wefensleben 1,29 ha
Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora

Die Flächen in Völpke und Wefensleben dienen der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaften. Andere geeignete Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich bestehen nicht im erforderlichen Umfang. Alle drei Flächen werden bisher durch Kleingartenanlagen genutzt. Es handelt sich hierbei um in die Siedlungsstruktur integrierte Flächen, die den Siedlungsbereich der Ortslage geordnet arrondieren. Ein Eingriff in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen wird vermieden. Wesentliche Lagealternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstände Nr.13 bis Nr.17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha

Die Planungsgegenstände Nr.13 bis 17 umfassen Photovoltaikanlagen auf bisher baulich oder als Deponie genutzten Standorten. Die Anordnung von Sondergebieten für Photovoltaikanlagen ist mit dem Abriss der baulichen Anlagen und einer Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden. Die Eignung der Flächen wurde im Rahmen des Konzeptes der Flächenbereitstellung für Photovoltaikanlagen der Verbandsgemeinde Obere Aller festgestellt.

Planungsgegenstand Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Bei der Fläche handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Sekundarschulstandortes. Diese Erweiterungsflächen müssen an das bestehende Schulgelände anschließen. Hierfür stehen nur westlich der Schule geeignete Flächen zur Verfügung. Alternativen sind daher nicht zu untersuchen.

3. ERGÄNZENDE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.
Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes Bördekreis, der Landschaftspläne, von Luftbildern und ergänzenden örtlichen Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im September 2018 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.
Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.
In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.
Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

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

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt.
Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt. Folgende Darstellungsinhalte / Planungsgegenstände werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

Nr.1	Gemeinde Eilsleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Ovelgünner Straße	10,12 ha
Nr.2	Gemeinde Harbke Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden	10,10 ha

Nr.3	Gemeinde Hötensleben gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße	7,24 ha
Nr.4	Gemeinde Sommersdorf Erweiterung des Gewerbegebietes Nord Marienborn auf Flächen südlich der Kreisstraße K 1145	6,00 ha
Nr.5	Gemeinde Wefensleben gewerbliche Baufläche nördlich von Belsdorf	1,78 ha
Nr.6	Gemeinde Harbke Erweiterung Wohngebiet Lustgartenbreite	5,84 ha
Nr.7	Gemeinde Sommersdorf Marienborn Wohngebiet am Sportplatz	0,80 ha
Nr.8	Gemeinde Sommersdorf Sommerschenburg Wohngebiet südlich Himmelsteich	0,90 ha
Nr.9	Gemeinde Ummendorf Erweiterung Wohngebiet Kruggarten nach Norden	1,20 ha
Nr.10	Gemeinde Völpke Wohngebiet östlich Sommersdorfer Straße	2,06 ha
Nr.11	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet Belsdorf im Nordteil der Kleingartenanlage Erholung	0,71 ha
Nr.12	Gemeinde Wefensleben Wohngebiet auf Teilen der Kleingartenanlage Flora	1,29 ha
Nr.13	Gemeinde Hötensleben und Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Schadstoffdeponie Grube Hoffnung	6,78 ha
Nr.14	Gemeinde Eilsleben Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Ovelgünne an der Bundesstraße B 246a	2,40 ha
Nr.15	Gemeinde Völpke Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der ehemaligen Maschinenbaufabrik SKET in Badeleben	10,50 ha
Nr.16	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen der Stallanlage Twölftemühle Marienborn	2,16 ha
Nr.17	Gemeinde Sommersdorf Sonderbaufläche Photovoltaik auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich von Sommerschenburg	3,10 ha
Nr.18	Gemeinde Eilsleben Erweiterungsfläche für die Sekundarschule Eilsleben	0,65 ha

Schutzgut Mensch

Die gewerblichen Bauflächen der Planungsgegenstände Nr.1 bis 5 beinhalten in der Regel Vorhaben, die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Eilsleben und Hötensleben ca. 250 Meter, in Harbke ca. 1.200 Meter, in Sommersdorf / Marienborn ca. 120 Meter und in Wefensleben / Belsdorf ca. 150 Meter. Bei einem Abstand von über 1.000 Metern in Harbke ist voraussichtlich auch die Entwicklung von Industriegebieten am Standort möglich. Lediglich Betriebe der Abstandsklassen I und II nach Abstandserlass Sachsen- Anhalt wären hier auszuschließen.
Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann in Sommersdorf / Marienborn und in Wefensleben / Belsdorf durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Abständen zu Wohngebieten ist

eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen- Anhalt vorzunehmen.
Die Anordnung der gewerblichen Bauflächen muss so erfolgen, dass der Zufahrtsverkehr möglichst keine schützenswerten Nutzungen berührt. Zu den gewerblichen Bauflächen in Sommersdorf / Marienborn und in Wefensleben / Belsdorf kann unmittelbar von der Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 ohne Querung von Ortslagen zugefahren werden. Die gewerblichen Bauflächen in Eilsleben und Hötensleben sind direkt an das Landesstraßennetz angeschlossen. Die gewerbliche Baufläche in Harbke ist von der Bundesstraße B 245a erschlossen.
Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten der Ortslagen berücksichtigt die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Wohngebiete (Planungsgegenstände Nr.6 bis 12) sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist nur bei den Planungsgegenständen Nr.9 und 11 zu erkennen.
Die Planungsgegenstände Nr.9 und Nr.11 grenzen an die Landesstraße L 40 innerhalb der Ortslagen an. Die Landesstraße L 40 gehört nicht zu den hochbelasteten Straßen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass im Nahbereich der Straße die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 nicht eingehalten werden. Durch eine Anordnung der schützenswerten Räume zur vom Lärm abgewandten Seite können die Voraussetzungen für eine weitgehende Lösung des Konfliktes geschaffen werden.
Die Planungsgegenstände Nr.6 bis 8, Nr.10 und 12 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Die auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Sie sind nicht immissionsempfindlich.

Artenschutz und Biotope

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.
Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.
Vom Eingriff sind bei den Planungsgegenständen Nr.1 bis 3 und 5 bis 12 sowie Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes) keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr.1, 3, 6, 9 und 18 teilweise), zeitweise stillgelegte Ackerflächen (Planungsgegenstand Nr.2), Gärten und Kleingärten (Planungsgegenstände Nr.10 bis 12) oder Grünland – teilweise ruderalisiert (Planungsgegenstände Nr.7 und 8).
Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt bei den Planungsgegenständen Nr.1 bis 4 und Nr.6 zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebieten voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.
Für den faunistischen Artenschutz sind die Planungsgegenstände Nr.1 bis 3, Nr. 6, 9 und Nr.18 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (Cricetus cricetus) und die

Feldlerche (Alauda arvensis) relevant. Es ist nicht auszuschließen, dass der Feldhamster in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen einwandert. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Für die Feldlerche können gegebenenfalls CEF Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, übersetzt Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) durchgeführt werden. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Der Planungsgegenstand Nr.4 umfasst hingegen eine Teilfläche, die dem besonderen Schutz des § 22 NatSchG LSA unterliegt. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nur unter Inanspruchnahme einer Genehmigung nach § 67 BNatSchG möglich. Ein entsprechender Ersatz der Streuobstwiese ist zu gewährleisten. Dieser Ersatz kann zum Beispiel westlich des Plangebietes als Puffer zwischen den Wohngebäuden im Mischgebiet am Bahnhof Marienborn und den gewerblichen Bauflächen eingeordnet werden. Aufgrund der sehr hohen Wertigkeit der Teilfläche für das Schutzgut und des erheblichen Eingriffes, ist eine angemessene Kompensation erforderlich. Eine mögliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange kann erst auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Untersuchung eingeschätzt werden.

Die Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.13 bis Nr.17 befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Fauna
In Bezug auf die Auswirkungen für die Fauna sind vor allem die streng und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten relevant. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Dies erfordert insbesondere beim Abbruch von Gebäuden die vorherige Untersuchung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Avifauna
Brutplätze nach Gemeinschaftsrecht geschützter Vogelarten wurden nicht festgestellt.

Fledermäuse
Die Planungsgegenstände Nr.13 bis 17 sind insbesondere in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen von Bedeutung. Auf den Flächen Nr.13, 14 und 16, 17 kommen im Wesentlichen nur Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage. Auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr.15 ist auch eine Eignung als Winterquartier gegeben.
Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nach EU - Recht geschützten Arten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 2, 2.Halbsatz BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs.1 BNatSchG jedoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Da bisher keine Quartiere im Plangebiet festgestellt wurden, sind zunächst keine nach § 44 BNatSchG relevante Verbotstatbestände zu erwarten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Gebäuden Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Die Gebäude sind daher vor einer Sanierung oder vor dem Abbruch auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Boden

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr.1 bis Nr.4, Nr.6 bis Nr.12 und Nr.18 alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden des Börde- Hügellandes haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 48 Hektar erheblich. Im Gegenzug nimmt die Verbandsgemeinde bestehende Baurechte und Planungsabsichten der wirksamen Flächennutzungspläne im Umfang von ca. 88 Hektar zurück. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche insbesondere für die gewerbliche Entwicklung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Insbesondere die geplante Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslagen aufgrund immissionsschutzrechtlich erforderlicher Abstände nicht möglich.
Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.13 bis Nr.17 sind nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Die Böden sind anthropogen verändert und werden baulich nachgenutzt. Mit den Nachnutzungen für Photovoltaikanlagen tritt bei den Planungsgegenständen Nr.14 bis 17 eine Entsiegelung von Bodenflächen ein. Gebäude und Oberflächenbefestigungen werden zurückgebaut. Die Bodenfunktion kann auf den entsiegelten Flächen teilweise wiederhergestellt werden.

Wasser

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

Grundwasser: Keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser gehen von den bereits teilweise versiegelten Flächen der Planungsgegenstände Nr.5 und Nr.13 bis Nr.17 aus.

Der Planungsgegenstand Nr.10 befindet sich in einem Vorranggebiet für Trinkwasserschutz. Es gehört der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Völpke an. Dem Belang des Grundwasserschutzes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser im Bereich des Planungsgegenstandes Nr.10 ist durch lehmige, kaum wasserdurchlässige Schichten mittel geschützt. Durch die allgemein zulässige Wohnnutzung, die nicht mit dem Umgang von wassergefährdenden Stoffen verbunden ist, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen, wenn diese lehmigen Deckschichten erhalten bleiben und nicht gestört werden. Auflagen, zum Beispiel zur Ableitung von belastetem Niederschlagswasser aus dem Gebiet, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Eine Beeinträchtigung der Vorrangnutzung kann somit vermieden werden.
Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser der verbleibenden Planungsgegenstände können durch Auflagen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden. Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Klima/Luft

Die Umsetzung der Planungsgegenstände Nr.5, Nr.7 bis 18 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Sie sind kleinflächig bzw. nur mit einem geringen Versiegelungsgrad verbunden und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen in den Planungsgegenständen Nr.1 bis Nr.4 und Nr. 6 wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen.
Die Planungsgegenstände liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Landschaftsbild

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.1 bis 5 befinden sich weitgehend in der offenen Landschaft bzw. auf durch den vorhandenen Siedlungsrand weniger vorgeprägten Flächen. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Flächen werden besiedelt und voraussichtlich durch großvolumige, gewerbliche oder touristische Bauten geprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Größe erheblich. Zur Minderung erheblicher Beeinträchtigungen ist eine Eingrünung durch Gehölzstreifen in einer angemessenen Breite vorzusehen, so dass eine freie Entwicklung der Bepflanzung gewährleistet wird. Trotzdem wird ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild zurückbleiben, der eine Kompensation erfordert.

Aufgrund der Lage der Planungsgegenstände Nr.6 bis Nr.12 am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr.7 bis 12) oder mangelhaft (Planungsgegenstand Nr.6) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung des Planungsgegenstandes Nr.6 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Harbke- Allertal können auch die Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbildes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden.

Die Planungsgegenstände Nr.14 bis 17 beinhalten Gebiete, von denen bisher bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen. Durch die geänderten Nutzungen ist mit einer Minderung bestehender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. mit einer Neugestaltung der Flächen zu rechnen. Gleichwohl bleibt insbesondere in den Bereichen, in denen Photovoltaikanlagen angeordnet werden, eine technische Überprägung des Landschaftsbildes bestehen. Aufgrund der in der Regel geringeren Bauhöhen gegenüber der vorhandenen Bebauung werden weiträumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.
Der Planungsgegenstand Nr.13 befindet sich auf einer rekultivierten Schadstoffdeponie, die nicht beeinträchtigend auf das Landschaftsbild wirkt. Auf dieser Fläche sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, die durch bestehende und neu anzupflanzende Anpflanzungen gemindert werden können.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, die einer Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen:

Planungsgegenstände Nr.1 und Nr.18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes):
Die Kompensationsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind auf den Flächen der ehemaligen Absetzteiche der Zuckerfabrik Eilsleben vorgesehen. Sie umfassen ca. 8,3 Hektar. Die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Rekultivierung und die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Weiterhin soll eine Randeingrünung der gewerblichen Bauflächen und des Schulstandortes zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen. Falls vorstehende Maßnahmen nicht ausreichen, kommen auch Maßnahmen der Renaturierung in der Allerniederung in Frage.

Planungsgegenstand Nr.2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)
In Harbke stehen Kompensationsflächen für Natur und Landschaft kaum zur Verfügung. Das Gelände der gewerblichen Bauflächen ist stark hängig. Für die gewerblichen Bauflächen sollte zunächst eine teilweise Kompensation im Gebiet selbst durch Randeingrünungen etc. geprüft werden. Im Flächennutzungsplan sind umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des ökologischen Verbundsystems im Großen Bruch dargestellt, die für eine Kompensation in Frage kommen. Alternativ ist eine Beteiligung an Kompensationsmaßnahmen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt in der Alleraue in Betracht zu ziehen.

Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)
Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Hötensleben südlich der Warslebener Straße kommen Maßnahmen des ökologischen Verbundsystems in Frage. Im Bereich des Großen Bruch und am Rand der Aue sind umfangreiche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die sich zur Arrondierung der Grünlandflächen eignen. Kompensationsflächen stehen hierfür in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)
Durch die Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung sind voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in erheblichem Umfang erforderlich, um die Eingriffe in die geschützte Streuobstwiese kompensieren zu können. Hierfür soll sollte die Anlage einer neuen Streuobstwiese südwestlich gegenüber der Ortschaft erfolgen. Eine Kompensation durch Entsiegelung von Flächen an den Standorten der Planungsgegenstände Nr.16 und Nr.17 bietet sich ebenso an, da Freiflächenphotovoltaikanlagen

in der Regel gegenüber dem Bestand mit einem deutlich geringeren Versiegelungsgrad verbunden sind. Der Umfang der Maßnahmen ist in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Soweit keine ausreichenden eigenen Flächen in Sommersdorf verfügbar sind, kommen auch Maßnahmen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt im Zusammenhang mit der Allerrenaturierung als externe Kompensationsmaßnahmen in Frage.

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)
Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind voraussichtlich keine wesentlichen gebietsexternen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)
Die Kompensationsmaßnahmen für den Planungsgegenstand sollen im Gebiet selbst durch die Anpflanzung an den Außengrenzen des Plangebietes erfolgen. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan eine kleinere Fläche an der Wirbke dar, die im Rahmen des ökologischen Verbundsystems als geeignete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermittelt wurde. Im Flächennutzungsplan sind umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des ökologischen Verbundsystems im Großen Bruch dargestellt, die für eine Kompensation in Frage kommen. Alternativ ist eine Beteiligung an Kompensationsmaßnahmen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt in der Alleraue in Betracht zu ziehen.

Planungsgegenstände Nr.7 und 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)
Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt geeignete Flächen befinden sich angrenzend an die Flächen. Hier könnte zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zum Beispiel eine Streuobstwiese angelegt werden.

Planungsgegenstand Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)
Die vorgesehene Gebietserweiterung ist kleinflächig. Die Kompensation sollte auf Flächen entlang der Aller erfolgen. Gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

Planungsgegenstände Nr.10 bis 17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)
Die Planungsgegenstände lösen voraussichtlich kein Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da sie ortsintegriert sind oder mit Entsiegelungen von Flächen verbunden sind bzw. sich der Versiegelungsgrad der Flächen nicht wesentlich erhöht.

- weitere dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen

Rücknahme von Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind:

- Gemeinde Eilsleben – Drackenstedt
  Rücknahme von Bauflächen im Süden der Ortslage an der Landesstraße zum Bahnhof — ca. 1,0 Hektar
- Gemeinde Eilsleben – Druxberge
  Rücknahme einer Wohnbaufläche im Nordwesten der Ortslage — ca. 1,0 Hektar
- Gemeinde Eilsleben – Eilsleben
  Rücknahme gewerblicher Entwicklungsflächen östlich der Ortslage zwischen Ovelgünne und Siegerslebener Straße — ca. 42,0 Hektar
- Gemeinde Eilsleben – Eilsleben
  Rücknahme einer Wohnbauentwicklungsfläche westlich der Ortslage — ca. 6,0 Hektar
- Gemeinde Eilsleben – Ovelgünne
  Rücknahme einer Wohnbauentwicklungsfläche südlich von Ovelgünne — ca. 0,5 Hektar
- Gemeinde Harbke
  Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen angrenzend an Helmstedt — ca. 14,0 Hektar
- Gemeinde Harbke
  Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen südlich der Lustgartenbreite die sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet befinden — ca. 3,0 Hektar

- Gemeinde Hötensleben
  Rücknahme der gewerblichen Entwicklungsfläche nördlich von Barneberg ca. 8,0 Hektar
- Gemeinde Hötensleben
  Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen nordwestlich von Ohrsleben ca. 1,0 Hektar
- Gemeinde Völpke
  Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen westlich von Badeleben ca. 8,0 Hektar
- Gemeinde Wefensleben
  Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich von Belsdorf ca. 2,0 Hektar
- Gemeinde Wefensleben
  Rücknahme von Wohnbauentwicklungsflächen am Kückenkorb in Wefensleben ca. 2,0 Hektar

Weitere Maßnahmen sind in den Landschaftsplänen und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den Planwerken insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.
Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durch die vorstehenden Maßnahmen ausgeglichen werden.
Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes festzulegen. Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen- Anhalt festzusetzen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die gewerblichen Bauflächen im Osten von Eilsleben (Planungsgegenstand Nr.1) grenzen an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an. Sie dienen der Ergänzung und Erweiterung des Gebietes. Die Flächen eignen sich besonders für die geplante Nutzung, da sie abseits von schützenswerten Nutzungen liegen und der Nordteil von der Bahnstrecke Magdeburg-Braunschweig aus an das Schienennetz angeschlossen werden kann. Die Flächen dienen der Vorhaltung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe und für die Neuansiedlung von Betrieben. Es ist daher sinnvoll, dass das Gebiet an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt. Wesentliche Standortalternativen bestehen in Eilsleben nicht. Die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik sind für eine ortsintegrierte Wohnnutzung vorgesehen. Die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den Osten von Eilsleben ist planerisch sinnvoll, um flächendeckende Immissionsbeeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu vermeiden. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan waren Flächen östlich von Eilsleben für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Alternativen bestehen nur auf anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wären gleich groß wie bei dem vorgesehenen Standort.

Die gewerbliche Baufläche Am Glüsig (Planungsgegenstand Nr.2) soll im Norden um Flächen für die gewerbliche Entwicklung ergänzt werden. Die Erweiterungen sollen sich bis zur Bahnlinie erstrecken, um gegebenenfalls einen Schienenanschluss bei Bedarf herstellen zu können. Die Erweiterungsfläche ist im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke bereits enthalten. Wesentliche Standortalternativen bestehen nicht. Die Flächen des ehemaligen Kraftwerkes werden gewerblich nachgenutzt. Die Möglichkeiten der Nutzungsintensivierung auf diesen Flächen werden eingeschränkt, da sie sich über dem ehemaligen Braunkohlentiefbau Emilie und Werner befindet und daher nur für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Östlich grenzt an das Gewerbegebiet das Landschaftsschutzgebiet Harbke –

Allertal an. Eine Erweiterung in diese Richtung scheidet daher aus. Westlich des Gebietes befindet sich eine Waldfläche, westlich daran angrenzend ist ein gemeinsames Tourismusprojekt mit der Stadt Helmstedt vorgesehen. Eine Erweiterung in westliche Richtung scheidet damit ebenfalls aus.

Die gewerbliche Baufläche südlich der Warslebener Straße in Hötensleben (Planungsgegenstand Nr.3) dient der Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Armaturenwerk Hötensleben. Die Erweiterung ist im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb erforderlich, der nördlich der Warslebener Straße im Gewerbegebiet Bruchgraben seinen Standort hat. Alternativ wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes Bruchgraben nach Norden geprüft. Hier befindet sich die ökologisch sehr hochwertige Bruchgrabenniederung, so dass diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung ausscheiden. Eine Erweiterung nach Osten würde keinen Anschluss an den Standort des Armaturenwerkes ermöglichen und weiter als die gewählten Flächen in den Außenbereich eingreifen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotopschutz wären ähnlich zu bewerten, der Eingriff in das Landschaftsbild wäre deutlich stärker. Im Ergebnis wurde dem gewählten Standort der Vorrang eingeräumt. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist durch Anpflanzungen am Rand des Gebietes möglich.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.4 dient der Vorhaltung gewerblicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde Sommersdorf. Eine Umsetzbarkeit der Planung eines Gewerbegebietes in Sommersdorf ist nur gegeben, wenn die Fläche unmittelbar von der Autobahnauffahrt der Bundesautobahn BAB 2 in Alleringersleben ohne Querung von Ortslagen erreichbar ist. Dies ist nur für einen Standort an der Kreisstraße K 1145 nordwestlich von Marienborn gegeben. Die dort ansässigen Gewerbebetriebe sind Spediteure, die den Standort aufgrund der guten Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 gewählt haben. Die nördlich der Kreisstraße K 1145 für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen sind begrenzt und zum Teil aufgrund des stark hängigen Geländes zur Ansiedlung von Speditionsbetrieben ungeeignet, so dass eine gewerbliche Entwicklung nur südöstlich der Kreisstraße K 1145 planerisch sinnvoll ist und keine Lagealternativen bestehen. Der Standort betrifft einen hochwertigen, geschützten Biotoptyp. Planerisch umsetzbare Standorte, die mit geringeren Eingriffen in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes verbunden sind, sind nicht vorhanden.

Planungsziel der Gemeinde Wefensleben für den Planungsgegenstand Nr.5 ist es, für den örtlichen Bedarf eine gewerbliche Baufläche vorzuhalten, die für ortsansässige Handwerksbetriebe, die sich an ihrem derzeitigen Standort nicht entwickeln können, geeignet ist. Die Fläche nordwestlich von Belsdorf eignet sich hierfür besonders, da sie wie das Gewerbegebiet Marienborn unmittelbar von der Autobahnauffahrt der Bundesautobahn BAB 2 erreichbar ist. Die Fläche wird teilweise bereits baulich genutzt, dem ist der Vorrang vor einer Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu geben. An alternativen Standorten wären größere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Das Baugebiet Lustgartenbreite in Harbke (Planungsgegenstand Nr.6) ist seit Anfang der 90er Jahre für eine Entwicklung zum Wohngebiet vorgesehen. Der derzeit wirksame Bebauungsplan stellt nur eine Teilfläche des Gesamtgebietes dar, das mit der Komplettierung durch die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche eine abgeschlossene städtebauliche Planung darstellt. Planungsziel der Gemeinde ist es, zuerst diese Planung zum Abschluss zu bringen, bevor andere Standorte in Erwägung gezogen werden. Im Innenbereich von Harbke stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung. Diese wurden erhoben und sind in Punkt 3.3.4. der Begründung aufgeführt. Die Flächen im Innenbereich sind für die Entwicklung nicht ausreichend. Erweiterungsmöglichkeiten an anderer Stelle verursachen in gleicher Weise Eingriffe in den Naturhaushalt, da an möglichen Standorten im Süden und Südwesten von Harbke ähnliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eintreten würden.

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.7 und 8 dienen der bedarfsgerechten Bereitstellung von baulichen Entwicklungsflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde Sommersdorf. Es handelt sich um kleinere, in die Ortsstruktur integrierte Flächen. Gemäß der Bestandserhebung stehen in Sommersdorf nicht bedarfsgerecht ausreichend innerörtliche Bauflächen zur Verfügung. Die Entwicklungsflächen befinden sich auf ehemaligen Gartenflächen, die für eine bauliche Nachnutzung

geeignet sind. An Marienborn und Sommerschenburg grenzen ansonsten weitgehend Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft an, deren Inanspruchnahme für eine bauliche Entwicklung vermieden werden soll. Die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete grenzen die zur Verfügung stehenden Flächen weiterhin ein. Die gewählten Flächen sind gut in die Orte integriert und verursachen nur geringe Auswirkungen auf das besonders geschützte Landschaftsbild.

In der Gemeinde Ummendorf ist die Erweiterung des Baugebietes Kruggarten nach Norden (Planungsgegenstand Nr.9) vorgesehen. Die Planung ergänzt das bestehende Baugebiet. Innerörtliche Entwicklungsflächen stehen nicht im benötigten Umfang zur Verfügung. Es wurden Lagealternativen geprüft, da ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen erforderlich ist. Dieser Eingriff wäre bei einer Ortserweiterung nach Süden oder Osten noch größer, da sich hier Grünlandflächen der Alleraue und ihrer Zuflüsse befinden. Im Nordosten befindet sich die Bahnlinie, die erhebliche Lärmimmissionen verursacht, so dass der Entwicklung nach Nordwesten der Ortslage der Vorzug gegeben wird. Alle alternativen Flächen greifen gleichermaßen in landwirtschaftliche Nutzflächen ein. Die Fläche im Norden des Baugebietes Kruggarten wurde gewählt, um an das bestehende Niederschlagswasserrückhaltebecken anschließen zu können.

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.10 bis 12 in Völpke und Wefensleben dienen der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaften. Andere geeignete Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich bestehen nicht im erforderlichen Umfang. Alle drei Flächen werden bisher durch Kleingartenanlagen genutzt. Es handelt sich hierbei um in die Siedlungsstruktur integrierte Flächen, die den Siedlungsbereich der Ortslage geordnet arrondieren. Ein Eingriff in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen wird vermieden. Wesentliche Lagealternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Die Planungsgegenstände Nr.13 bis 17 umfassen Photovoltaikanlagen auf bisher baulich oder als Deponie genutzten Standorten. Die Anordnung von Sondergebieten für Photovoltaikanlagen ist mit dem Abriss der baulichen Anlagen und einer Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden. Die Eignung der Flächen wurde im Rahmen des Konzeptes der Flächenbereitstellung für Photovoltaikanlagen der Verbandsgemeinde Obere Aller festgestellt.

Bei der Fläche des Planungsgegenstandes Nr.18 handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Sekundarschulstandortes. Diese Erweiterungsflächen müssen an das bestehende Schulgelände anschließen. Hierfür stehen nur westlich der Schule geeignete Flächen zur Verfügung. Alternativen sind daher nicht zu untersuchen.

Alternative Standorte wurden geprüft, aufgrund der geringeren Eignung jedoch verworfen.

Eilsleben, Oktober 2019

PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

/1/ Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Barneberg bekanntgemacht am 30.05.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Drackenstedt bekanntgemacht am 12.02.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Druxberge genehmigt am 19.06.1992
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eilsleben genehmigt am 30.08.1991 in der Fassung der 3.Änderung vom 28.05.2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke bekanntgemacht am 09.12.1993 in der Fassung der 3.Änderung vom 14.05.2012
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben bekanntgemacht am 22.10.1992
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienborn
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ohrsleben bekanntgemacht am 26.01.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgünne/Siegersleben bekanntgemacht am 19.03.1997 in der Fassung der 1. Änderung vom 15.07.2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummendorf bekanntgemacht am 15.01.1996 in der Fassung der 1.Änderung vom 13.03.2001
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Völpke bekanntgemacht am 27.08.1992 in der Fassung der 2.Änderung
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersleben bekanntgemacht am 30.06.2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wefensleben bekanntgemacht am 04.03.2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wormsdorf bekanntgemacht am 22.02.2006

/2/ Die Kunstdenkmale des Kreises Haldensleben
Harksen, Marie-Luise, Leipzig 1961

/3/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises Wolmirstedt, Bergner H., Halle 1911

/4/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises Wanzleben, Bergner H., Halle 1912

/5/ Beiträge zur Geschichte des Magdeburgischen Bauernstandes
Danneil F., Halle 1896

/6/ Neuhaldenslebische Kreischronik oder Geschichte aller Oerter des landräthlichen Kreises Neuhaldensleben, erster und zweiter Teil
Behrens, Peter Wilhelm, Neuhaldensleben 1824 und 1826

/7/ Wikipedia, Beiträge zur Geschichte und Entwicklung der Gemeinden
online Recherche

/8/ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Landkreis Börde I, Altkreis Oschersleben
Meinel, Sabine, Halle 2011

/9/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011
(GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)

/9A/ Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Harbke in der Fassung des Beschlusses vom 14.06.1994

/10/ Regionaler Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006

/10A/ 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg
in der Fassung des Beschlusses vom 02.06.2016

/11/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht 1964-2005 und Stände 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012, 31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

/12/ Auszüge aus dem Melderegister der Verbandsgemeinde Obere Aller
Einwohnermeldeamt 31.12.2017

/13/ 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2015 - 2030
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, August 2016

/14/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2035,
Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017,
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

/15/ Zensus 2011 Bevölkerung Verbandsgemeinde Obere Aller am 09.05.2011
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

/16/ Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Verbandsgemeinde Obere Aller am
09.05.2011, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

/17/ Wohnflächennachfrage in Deutschland
Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Empirica Institut Berlin, September 2005
(Fortschreibung Dezember 2009)

/18/ Langfristige Tendenzen für den deutschen Wohnungsmarkt
Braun, Reiner; Empirica Institut Berlin, November 2011 (empirica paper 201)

/19/ Wohnungsmarktprognose 2030
Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung, Juli 2015

/20/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts
Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001

/21/ Landschaftsrahmenplan Bördekreis
Schube und Westhus 1997

/22/ Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allerquelle
Gemeinden Drackenstedt, Druxberge, Eilsleben, Ovelgünne, Ummendorf, Wormsdorf:
Fürste und Partner, September 2000

/23/ Landschaftsplan Ostlappwald
Gemeinden Harbke, Marienborn, Sommersdorf, Völpke; Brokof und Voigts, Juni 2000

/24/ Landschaftsplan Hötenslebener Winkel
Gemeinden Barneberg und Hötensleben; Brokof und Voigts, Mai 2000

/25/ Landschaftsplan VG Sitz Hamersleben
Gemeinden Ohrsleben und Wackersleben; Brokof und Voigts, Oktober 2002

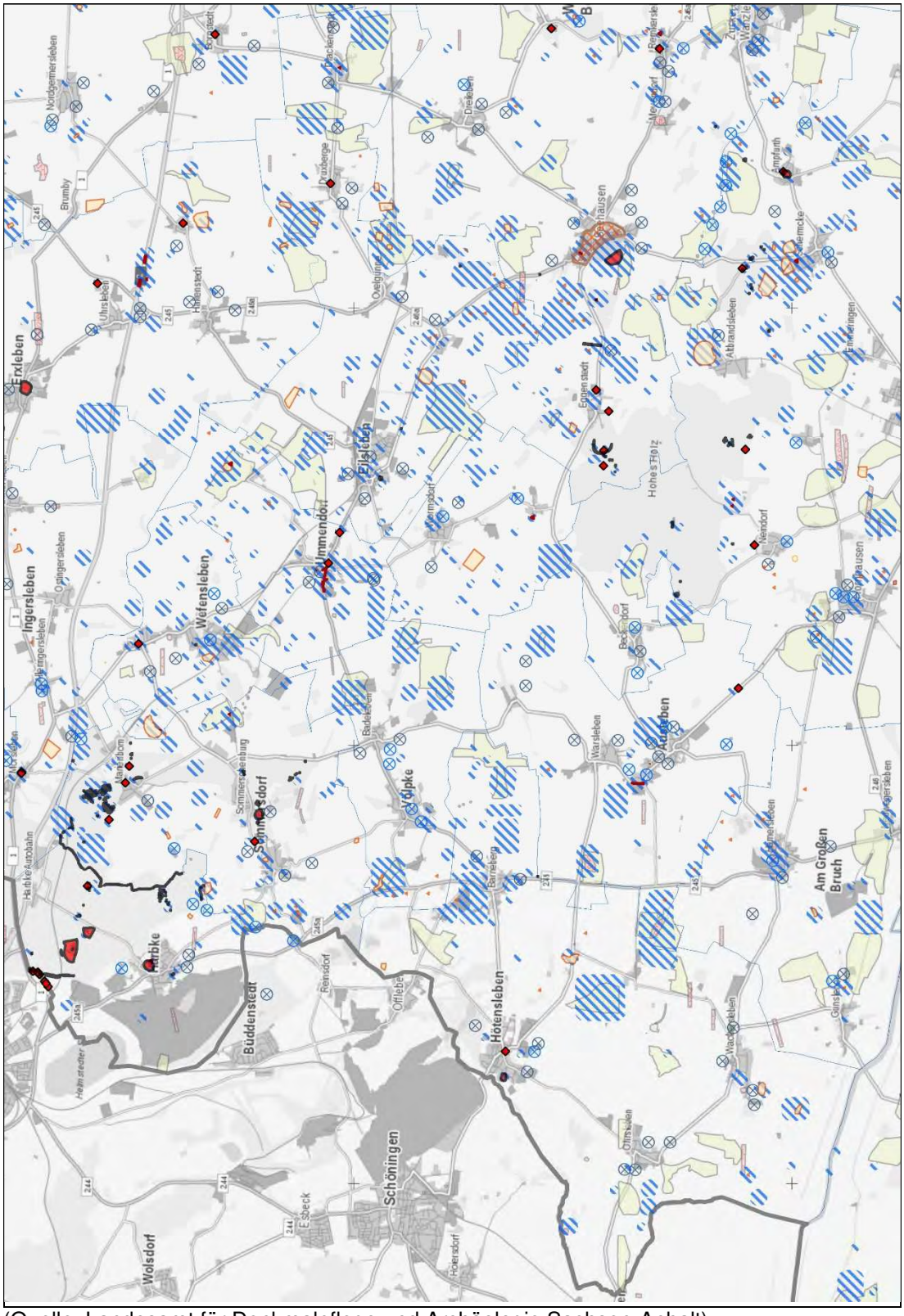
/26/ Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt
Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Börde
Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, 2003

/27/ Arbeitshilfen zum Schulbau
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008

/28/ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Verbandsgemeinde Obere Aller
Dr. Bock und Partner, Dezember 2017

/29/ Gesamträumliches Konzept Photovoltaikfreiflächenstandorte im Gebiet der
Verbandsgemeinde Obere Aller
Planungsbüro Schumacher, November 2016

ANLAGE 1 IN DER VERBANDSGEMEINDE OBERE ALLER BEKANNTE ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE (STAND 2018)



(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt)

ANLAGE 2 BAUDENKMALE UND DENKMALBEREICHE IN DER VERBANDSGEMEINDE OBERE ALLER

Hinweis: Die Denkmalliste entspricht dem Stand vom 03.02.2015.
Sie hat gemäß § 18 Abs.1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) nachrichtlichen Charakter und wird beständig fortgeschrieben. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sowie andere Festsetzungen nach Landesrecht.

Erläuterung: * im Flächennutzungsplan (Planzeichnung) gekennzeichnet

- Gemeinde Eilsleben, Ortsteil Eilsleben

- Flur 4, Flurstück 31	Wasserturm	Baudenkmal*
- An der Bärburg 6	Gutshaus	Baudenkmal*
- Bahnhofstraße 24	Bahnhof	Baudenkmal
- Eilslebener Kirchstraße, Neue Reihe	Stadtmauer Seehäuser Tor	Baudenkmal*
- Eilslebener Kirchstraße 4	Bauernhof	Baudenkmal*
- Eilslebener Kirchstraße 6	Hospital	Baudenkmal*
- Eilslebener Kirchstraße 9	Toranlage	Baudenkmal
- Ernst-Thälmann-Straße 24	Schule	Baudenkmal*
- Ernst-Thälmann-Straße 32	Villa	Baudenkmal
- Friedrichstraße 2	Bauernhof	Baudenkmal*
- Heinrichstraße 6	Bauernhof	Baudenkmal*
- Neue Reihe	Brunnen	Baudenkmal
- Neuer Weg 1	Bauernhof	Baudenkmal*
- Ostendstraße 13	Wohnhaus	Baudenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Straße 14	Wohnhaus	Baudenkmal
- Schulplatz	Kirche St. Lorenz	Baudenkmal*
- Siegerslebener Straße	Friedhof	Baudenkmal*
- Ummendorfer Straße 5	Herz-Jesu-Kirche	Baudenkmal*
- Wilhelmstraße 5	Wohnhaus	Baudenkmal
- Zimmermannplatz 1	Gasthaus	Baudenkmal
- Zimmermannplatz 4	Bauernhof	Baudenkmal*
- Zimmermannplatz 5	Bauernhof	Baudenkmal*

- Gemeinde Eilsleben, Ortsteil Drackenstedt

- südliche Gemeindegrenze	Wegestein	Kleindenkmal
- Drackenstedter Kirchplatz	Kirche St. Nicolai	Baudenkmal*
- Drackenstedter Kirchplatz 1	Pfarrhof	Baudenkmal*
- Dreilebener Straße 4	Villa	Baudenkmal*
- Große Straße	Friedhof	Baudenkmal*
- Große Straße Nordseite	Mauer	Baudenkmal*
- Große Straße 14	Bauernhof	Baudenkmal*
- Große Straße 20	Gutshof	Baudenkmal*
- Große Straße 21	Alte Schule	Baudenkmal*

- Große Straße 26	Wohnhaus	Baudenkmal
- Hinter dem Hagen 4	Bauernhof	Baudenkmal*
- Kleine Straße 4, 8, 9	Bauernhof	Baudenkmal*
- Kleine Straße 11	Bauernhof	Baudenkmal*
- Olvetal 1	Wohnhaus	Baudenkmal*
- Olvetal 2	Mühle	Baudenkmal*

- Gemeinde Eilsleben, Ortsteil Druxberge

- Bauernstraße 6	Bauernhof	Baudenkmal*
- Bauernstraße 8	Wohnhaus	Baudenkmal
- Bornstedter Weg	Transformatorenstation	Baudenkmal
- Bornstedter Weg 5	Bauernhaus	Baudenkmal
- Hauptstraße	Friedhof	Baudenkmal*
- Hauptstraße 4	Villa	Baudenkmal
- Kirchstraße	Kirche	Baudenkmal*
- Kirchstraße 1	Pfarrhaus	Baudenkmal*
- Kirchstraße 3	Wohnhaus	Baudenkmal
- Molkereistraße 2	Wohnhaus	Baudenkmal
- Schulstraße 2	Schule	Baudenkmal
- Schulstraße 4	Bauernhof	Baudenkmal*
- Ziegeleiweg	Ziegelei	Baudenkmal*

- Gemeinde Eilsleben, Ortsteil Gehringsdorf

- Westrand des Pröbstlings	Grenzstein	Kleindenkmal
- Am Park 4	Rittergut und Park	Baudenkmal*

- Gemeinde Eilsleben, Ortsteil Ovelgünne

- Am Krankenhaus 4	Herrenhaus und Park	Baudenkmal*
- Hauptstraße	Friedenskirche	Baudenkmal*

- Gemeinde Eilsleben, Ortsteil Siegersleben

- Straße von Siegersleben nach Eilsleben B 246a	Distanzstein	Kleindenkmal
- Dorfstraße 5, 6	Schmiede	Baudenkmal*
- Dorfstraße 14	Bauernhof	Baudenkmal*
- Kirchplatz 1A	Kirche	Baudenkmal*
- Siegerslebener Lindenstraße 16	Wohnhaus	Baudenkmal
- Stiftungsgut 1, 2, 3	Domäne/Stiftungsgut	Baudenkmal*

- Gemeinde Eilsleben, Ortsteil Wormsdorf

- Straße zwischen Ummendorf und Wormsdorf	Dreibogenbrücke	Baudenkmal*
- westlich Wormsdorf	Königsbruch Steinbruch	Baudenkmal*
- Am Thie 4	Bauernhof	Baudenkmal*
- An der Wiese 15	Bauernhof	Baudenkmal*
- Bruchberg 1	Schmiede	Baudenkmal
- Dorfplatz/Straße des Friedens	Kirche St. Paulus	Baudenkmal*
- Dorfplatz 3	Erbrechts Hof	Baudenkmal*

- Dorfplatz 4	Bremers Hof	Baudenkmal*
- Eggenstedter Straße 4	Bauernhof	Baudenkmal*
- Eilslebener Straße Ortsrand Richtung Eggenstedt	Wegweiser	Kleindenkmal
- Eilslebener Straße 9	Bauernhaus	Baudenkmal
- Straße des Friedens 1	Bauernhof	Baudenkmal*
- Straße des Friedens 3	Wohnhaus	Baudenkmal
- Straße des Friedens 12, 12a	Pfarrhof	Baudenkmal*
- Straße des Friedens 16	Bauernhof	Baudenkmal*
- Straße des Friedens 21	Bauernhof	Baudenkmal*
- Winkel 1	Bauernhof	Baudenkmal*
- Zum Pfingstberg 12	Bauernhof	Baudenkmal*
- Zum Pfingstberg 25	Bauernhaus	Baudenkmal

- <u>Gemeinde Harbke</u>

- August-Bebel-Straße 4	Rittergut Harbke einschl. Schloss, Schlosspark, Orangerie und Lustpark	Baudenkmal*
- Am Kraftwerk 1, 2	Kraftwerk Harbke	Baudenkmal
- August-Bebel-Straße 1,2, 3, Halberstädter Straße 4, 6, Rudolf-Breitscheid-Platz 1, 2, 3, 4, 5, 6, Runstedter Straße 2	Platz	Denkmalbereich*
- August-Bebel-Straße 1, 3	Wohnhaus	Baudenkmal*
- August-Bebel-Straße 2	Gasthof	Baudenkmal*
- Goethestraße	Kirche St. Levin	Baudenkmal*
- Goethestraße 1	Pfarrhof	Baudenkmal*
- Goethestraße 4	Wohnhaus	Baudenkmal
- Goethestraße 6, 8	Schule	Baudenkmal
- Halberstädter Straße 1a,1b,1c,14	Häusergruppe	Denkmalbereich*
- Halberstädter Straße 9	Gasthof Goldener Pudel	Baudenkmal*
- Halberstädter Straße 14	Kulturhaus Harbke	Baudenkmal*
- Halberstädter Straße 16	Wohnhaus	Baudenkmal
- Mühlenstraße 1	Wassermühle	Baudenkmal*
- Neue Reihe 2	Wohnhaus	Baudenkmal
- Neue Reihe 7	Wohnhaus	Baudenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Platz	Kriegerdenkmal	Baudenkmal*
- Rudolf-Breitscheid-Platz 4	Wohnhaus	Baudenkmal*
- Rudolf-Breitscheid-Platz 6	Gerichtsgebäude	Baudenkmal*
- Thymiansberg	Kirche St. Josef	Baudenkmal*
- Thymiansberg 6	Wohnhaus	Baudenkmal
- Harbke Autobahn	Grenzübergangsstelle	Denkmalbereich*

- <u>Gemeinde Hötensleben, Ortsteil Hötensleben</u>

- Standort nicht bekannt	Wegweiser	Kleindenkmal
- Ackerwinkel / Bahnhofstraße	Kirche St. Bartholomäus	Baudenkmal*
- Ackerwinkel 1	Pfarrhof	Baudenkmal*
- Ackerwinkel 2, 3	Straßenzeile	Denkmalbereich*

-	Auf dem Amt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8	Burg Hötensleben	Baudenkmal*
-	Bäckerstraße 9	Wohn- und Geschäftshaus	Baudenkmal
-	Bäckerstraße 13, 16, 17, 20	Straßenzeile	Denkmalbereich*
-	Bahnhofstraße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
-	Bahnhofstraße	Denkmal	Kleindenkmal
-	Bahnhofstraße 6	Gasthof zum alten Brauhaus	Baudenkmal
-	Friedhofstraße	Friedhof	Baudenkmal*
-	Ganderberg 2, Gerichtsstraße 2, 22 Poststraße 7, 8, 9, 11, 12	Häusergruppe	Denkmalbereich*
-	Gerichtsstraße 1	Wohnhaus	Baudenkmal*
-	Gerichtsstraße 4	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Gerichtsstraße 12	Gerichtsgebäude	Baudenkmal
-	Hinter dem Amt 3, 4	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Hospitalstraße 1	Hospital	Baudenkmal
-	Im Winkel 13, 14, 16	Häusergruppe	Denkmalbereich*
-	Kirche	Kirche St. Augustinus	Baudenkmal*
-	Ohrslebener Straße 14	Gutshaus	Baudenkmal
-	Poststraße 12	Postamt	Baudenkmal*
-	Schöninger Straße	Grenzsicherungsanlage	Baudenkmal*
-	Schulstraße 20c	Schule	Baudenkmal*
-	Steinweg 7	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Steinweg 33	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Steinweg 35	Bauernhof	Baudenkmal*
-	Steinweg 37	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Stockworth 7	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Teichstraße 3	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Teichstraße 4	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Vor dem Amt 3, 5, 7, 8, 9	Straßenzug	Denkmalbereich*
-	Wallstraße 9	Wohnhaus	Baudenkmal

- <u>Gemeinde Hötensleben, Ortsteil Barneberg</u>

-	Ernst-Thälmann-Straße 11	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Ernst-Thälmann-Straße 19	Bauernhof	Baudenkmal*
-	Ernst-Thälmann-Straße 21	Wohnhaus	Baudenkmal*
-	Ernst-Thälmann-Straße 23/25	Gutshof	Baudenkmal*
-	Kirchberg	Kirche	Baudenkmal*
-	Kirchberg 16	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Kirchberg 27	Bauernhof	Baudenkmal*
-	Lange Straße 4	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Rudolf-Breitscheid-Straße 36, 37	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Üplinger Weg	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
-	Üplinger Weg 1a, 2	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Caroline 1	Villa	Baudenkmal

- <u>Gemeinde Hötensleben, Ortsteil Kauzleben</u>

-	Kauzleben	Park	Baudenkmal*
-	Kauzleben	Betsaal	Baudenkmal*
-	Kauzleben 4 – 16	Siedlung	Denkmalbereich*

- Kauzleben 17	Wohnhaus	Baudenkmal *
- Kauzleben 18 – 22	Häusergruppe	Denkmalbereich*

• Gemeinde Hötensleben, Ortsteil Neubau

- Dorfstraße 3, 4	Häusergruppe	Denkmalbereich*

• Gemeinde Hötensleben, Ortsteil Ohrsleben

- Fachwerkstraße 2, 4, 5, 6, 7, 8, 8A, 9, 10, Geschwister-Scholl-, Straße 1, 23, Nordgarten 3, 7, Schmiedewinkel 1, Söllinger Straße 1, 2, Straße der Freundschaft 1, 2, 3, 4, 5	Ortskern	Denkmalbereich*
- Fachwerkstraße 4	Bauernhof	Baudenkmal*
- Geschwister-Scholl-Straße 1, 4	Häusergruppe	Denkmalbereich*
- Große Bergstraße 10, 11	Häusergruppe	Denkmalbereich*
- Große Bergstraße 21	Bauernhof	Baudenkmal*
- Söllinger Straße	Kirche St. Stephanus	Baudenkmal*
- Söllinger Straße 1, 2	Bauernhof	Baudenkmal*
- Straße der Freundschaft 3	Pfarrhof	Baudenkmal*
- Straße der Freundschaft 14	Bauernhof	Baudenkmal*
- Straße der Freundschaft 20, 20a, 22, 24, 26	Straßenzeile	Denkmalbereich*
- Straße der Freundschaft 22	Bauernhof	Baudenkmal*
- Straße der Freundschaft 28	Bauernhof	Baudenkmal*

• Gemeinde Hötensleben, Ortsteil Wackersleben

- Alte Ohrsleber Straße 3	Molkerei	Baudenkmal
- Bergstraße 3	Gutshaus	Baudenkmal
- Blumenstraße 1, Gartenstraße 2-6, Große Straße 1-9, 17, 17a, 19, 21-23, 25, 26, 26a, 28, 28a, 29, 30, 31	Straßenzug	Denkmalbereich*
- Gartenstraße	Feierhalle auf dem Friedhof	Baudenkmal
- Gartenstraße 9	Wohnhaus	Baudenkmal
- Große Straße	Kirche	Baudenkmal*
- Große Straße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Große Straße 1a	Wohnhaus	Baudenkmal*
- Große Straße 2	Pfarrhaus	Baudenkmal*
- Große Straße 7	Wohnhaus	Baudenkmal*
- Große Straße 12	Wohnhaus	Baudenkmal
- Große Straße 17	Gutshaus	Baudenkmal*
- Große Straße 19	Gutshaus	Baudenkmal*
- Große Straße 23, 25	Gutshof	Baudenkmal*
- Große Straße 30	Wohnhaus	Baudenkmal*
- Kamp 1	Feuerwehrgerätehaus	Baudenkmal
- Kamp 8	Villa und Park	Baudenkmal*
- Kleine Straße 1	Bauernhof	Baudenkmal*

- Gemeinde Sommersdorf, Ortsteil Sommersdorf

- Bergstraße	Paltrockmühle	Baudenkmal*
- Bergstraße 1	Bauernhof	Baudenkmal*
- Bergstraße 23	Bauernhof	Baudenkmal*
- Ernst-Thälmann-Straße 1	Bauernhof (Ackerhof)	Baudenkmal*
- Ernst-Thälmann-Straße 8	Bauernhof	Baudenkmal*
- Friedenswinkel 2	Scheune	Baudenkmal
- Kleiberg 1,2,3, Völpker Straße 7	Platz	Denkmalbereich*
- Lindenstraße 1	Bauernhof	Baudenkmal*
- Rosa-Luxemburg-Straße	Kirche	Baudenkmal*
- Rosa-Luxemburg-Straße 1 – 22	Straßenzeile	Denkmalbereich*
- Völpker Straße 3	Villa	Baudenkmal

- Gemeinde Sommersdorf, Ortsteil Marienborn

- Flur 4, Flurstück 575/56	Bunkeranlage der GSSD	Baudenkmal
- Weg nach Harbke	Wegweiser	Baudenkmal
- Weg nach Harbke	Sühnekreuz	Baudenkmal
- Gemeindeplatz 61, 63, 64, 66, 67, 69, Harbker Weg 87, 99, 100, Hauptstraße, Schulberg 62	Augustinerinnen - Stift	Baudenkmal*
- Hauptstraße	Brunnenkapelle St. Marien	Baudenkmal*
- Hauptstraße	Orangerie	Baudenkmal*
- Hauptstraße 21	Bahnhof	Baudenkmal
- Schulberg 51, 55, 57	Häusergruppe	Denkmalbereich*
- Ziegenberg 123	Wohnhaus	Baudenkmal

- Gemeinde Sommersdorf, Ortsteil Sommerschenburg

- Schlosshof 1, 2, 3, 4	Schloss einschließlich Bergfried, Gästehaus, Wirtschaftshof, Park und Mausoleum	Baudenkmal*
- Sommerschenburg	Grenzstein	Kleindenkmal
- Clara-Zetkin-Straße 4	Wohnhaus	Baudenkmal
- Gneisenaustraße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Gneisenaustraße 20	Kolonistenhaus	Baudenkmal
- Gneisenaustraße 28	Bauernhof	Baudenkmal*
- Gneisenaustraße 30	Schule	Baudenkmal
- Gneisenaustraße 39	Gasthof Zur Linde	Baudenkmal*
- Rudolf-Breitscheid-Straße 11	Bauernhof	Baudenkmal*
- Unterburg ehem. Nr. 11	Kapelle St. Maria im Hagen	Baudenkmal*
- Unterburg 4,5,6,13,13a,14,15,18,19	Straßenzug	Denkmalbereich*
- Unterburg 5	Brauerei	Baudenkmal*
- Unterburg 13, 13a	Wasserkunst	Baudenkmal*
- Unterburg 18	Gasthaus Burgkrug	Baudenkmal*

- Gemeinde Ummendorf

- am Eisenbahndamm südlich von Ummendorf	Wasserwerk Allertal	Baudenkmal*
- Alte Straße 1	Bauernhof	Baudenkmal*
- Alte Straße 5	Bauernhof	Baudenkmal*
- Alte Straße 8	Bauernhof	Baudenkmal*
- Badelebener Straße 1	Gasthof Zum weißen Roß	Baudenkmal
- Badelebener Straße 34	Wohnhaus	Baudenkmal
- Badelebener Straße 40	Postamt	Baudenkmal*
- Eilslebener Straße 3	Gasthaus	Baudenkmal
- Eilslebener Straße 3a, Schäferstr.9	Bauernhof	Baudenkmal*
- Eilslebener Straße 9	Wohnhaus	Baudenkmal
- Eilslebener Straße 17	Wohnhaus	Baudenkmal
- Fabrikplatz 1	Wirtschaftsgebäude	Baudenkmal
- Gutsstraße / Meyendorfstraße	Kirche	Baudenkmal*
- Gutsstraße 3, 4	Burg	Baudenkmal*
- Hinter der Burg 7	Bauernhof	Baudenkmal*
- Hinter der Burg 8	Bauernhof	Baudenkmal*
- Maulbeergarten 3	Bauernhof	Baudenkmal*
- Meyendorfstraße 2	Wohn- und Geschäftshaus	Baudenkmal*
- Schäferei 2, 3	Schäferei	Baudenkmal*
- Schäferstraße 3	Bauernhof	Baudenkmal*
- Schäferstraße 5	Bauernhof	Baudenkmal*
- Schäferstraße 7	Scheune	Baudenkmal
- Schäferstraße 11	Bauernhof	Baudenkmal*
- Schäferstraße 13	Wohnhaus	Baudenkmal*
- Sommerschenburger Straße	ehemaliger Friedhof	Baudenkmal*
- Sommerschenburger Straße 13a	Denkmal	Baudenkmal
- Steinbruch 2	Leitholdscher Steinbruch	Baudenkmal*
- Teichdamm 4	Bauernhof	Baudenkmal*
- Thiemühle	Gedenkstätte	Baudenkmal
- Thiemühle 2	Mühle	Baudenkmal*
- Wefenslebener Straße 14	Bauernhof	Baudenkmal*
- Wormsdorfer Straße	Friedhof	Baudenkmal*
- Wormsdorfer Straße 1	Bauernhof	Baudenkmal*
- Wormsdorfer Straße 6	Pfarrhof	Baudenkmal*

- Gemeinde Völpke, Ortsteil Völpke

- Am Kamp 1	Gutshof	Baudenkmal*
- Bahnhofstraße 4, Rudolf-Breitscheid-Straße 52	Häusergruppe	Denkmalbereich*
- Ernst-Thälmann-Straße 1	Häusergruppe	Denkmalbereich*
- Ernst-Thälmann-Straße 13, 14	Bauernhof	Baudenkmal*
- Ernst-Thälmann-Straße 15	Wohnhaus, Stellmacherei	Baudenkmal
- Ernst-Thälmann-Straße 19	Mühle	Baudenkmal*
- Mittelstraße	Kirche	Baudenkmal*
- Mittelstraße 3	Bauernhof	Baudenkmal
- Mittelstraße 6, 7, 8	Häusergruppe	Denkmalbereich*

- Offlebener Straße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Straße	Denkmal	Baudenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Straße	Herz-Jesu-Kirche	Baudenkmal*
- Rudolf-Breitscheid-Straße 25, 26	Bauernhof (Kothof)	Baudenkmal*
- Rudolf-Breitscheid-Straße 27C	Hochwassermarke	Kleindenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Straße 52	Pfarrhaus	Baudenkmal*
- Rudolf-Breitscheid-Straße 56	Postamt	Baudenkmal
- Sommersdorfer Straße	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Sommersdorfer Straße 1	Villa	Baudenkmal
- Weidenfleck 5	Kossatenhof	Baudenkmal

- Gemeinde Völpke, Ortsteil Badeleben

- Am Spring 1	Bauernhof	Baudenkmal
- Am Spring 6	Bauernhof	Baudenkmal
- Bahnhofstraße 1	Bauernhof	Baudenkmal
- Bahnhofstraße 11, 12, 13, 14	Wohnhaus	Baudenkmal*
- Hauptstraße	Kirche St. Petrus	Baudenkmal*
- Hauptstraße 13	Pfarrhof	Baudenkmal*
- Hauptstraße 18, 20, 21	Häusergruppe	Denkmalbereich*
- Hauptstraße 19, 22, Schäferberg 4	Vorwerk	Baudenkmal*
- Sackgasse 2,3a,4-7, Üplinger Str.3	Straßenzug	Denkmalbereich*
- Sackgasse 2	Bauernhof	Baudenkmal*
- Sackgasse 4	Bauernhof	Baudenkmal*

- Gemeinde Wefensleben, Ortsteil Wefensleben

- am Sportplatz	Wefensleber Stollen	Baudenkmal*
- Allermühlenweg 6	Allermühle	Baudenkmal*
- Alte Schulstraße 2	Bauernhof	Baudenkmal*
- Am Sportplatz	Eisenbahnbrücke	Baudenkmal*
- Bahnhof 1	Bahnhof	Baudenkmal
- Dorfstraße 5	Wirtschaftsgebäude	Baudenkmal
- Dorfstraße 17	Wirtschaftsgebäude	Baudenkmal
- Dorfstraße 23	Bauernhof	Baudenkmal*
- Knickmühlenstraße 13	Knickmühle	Baudenkmal*
- Lindenstraße	Kirche	Baudenkmal*
- Lindenstraße / Thie	Kriegerdenkmal	Baudenkmal
- Lindenstraße 3	Villa	Baudenkmal
- Ummendorfer Straße	Bergwerk (Schacht II)	Baudenkmal*
- Thie 3	Bauernhof	Baudenkmal*
- Zechenhaus 2	Zechenhaus	Baudenkmal*
- Zechenhäuser Weg 2	Fabrik	Baudenkmal*

- Gemeinde Wefensleben, Ortsteil Belsdorf

-	Alleringerslebener Str., Kirchplatz	Kirche	Baudenkmal*
-	Alleringerslebener Straße 13	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Alleringerslebener Straße 14	Gasthaus	Baudenkmal
-	Alleringerslebener Straße 16	Wohnhaus	Baudenkmal
-	Alleringerslebener Straße 16A	Scheune	Baudenkmal
-	Alleringerslebener Straße 18	Toranlage	Baudenkmal
-	Alleringerslebener Straße 23	Pfarrhof	Baudenkmal
-	Alleringerslebener Straße 25	Torscheune	Baudenkmal
-	Alleringerslebener Straße 25A Klostergut 1 - 6	Gutshof und Park	Baudenkmal*
-	Allerweg 4	Bauernhof	Baudenkmal
-	Allerweg 10	Bauernhof	Baudenkmal*
-	Allerweg 11	Bauernhaus	Baudenkmal
-	Hinterdorf 9	Bauernhaus	Baudenkmal
-	Ostingerslebener Straße 8	Bauernhof	Baudenkmal*
-	Ostingerslebener Straße 12	Wohnhaus	Baudenkmal*
-	Sommerschenburger Straße	Scheune Helmstedter Theater	Baudenkmal
-	Sommerschenburger Straße 2	Zechenhaus Belsdorf	Baudenkmal