

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

**Begründung
zum Flächennutzungsplan
der Verbandsgemeinde Saale-Wipper**

Stand: § 3 Abs. 2)/ § 4 Abs. 2 BauGB
07/2025

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Dipl.-Ing. Th. Gräsle, Dipl.-Ing. A Beyer, I. Löbe, M. Pfau

Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper

Inhalt:

1.0	Allgemeines / übergeordnete Planungen	6
1.1	landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	6
1.1.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
1.1.2	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	10
1.1.3	Regionaler Entwicklungsplan	14
	Siedlungsstruktur, Zentrale Orte und großflächiger Einzelhandel (STP ZO)	16
	Windenergie (STP "Energie")	20
	Ziele und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplans (REP MD 2025)	21
	Raumstruktur – ländlicher Raum (REP 3.4)	21
	Entwicklungsachsen (REP 3.5)	23
	Wirtschaft (REP 5.1)	23
	Verkehr (REP 5.3)	23
	Natur und Landschaft (REP 6.1.1)	26
	Hochwasserschutz (REP 6.1.2)	29
	Klimaschutz (REP 6.1.4)	31
	Bodenschutz (REP 6.1.5)	32
	Landwirtschaft (REP 6.2.1)	32
	Forstwirtschaft (REP 6.2.2)	33
	Rohstoffsicherung (REP 6.2.3)	33
	Tourismus, Sport und Freizeit (REP 6.2.5)	34
	Kultur- und Denkmalpflege (REP 6.2.6)	35
1.1.4	Anpassung der Flächennutzungsplanung an die Vorgaben der Raumordnung	36
1.2	Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage	36
1.3	Darstellungsform	39
1.4	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	41
1.5	nachhaltige Entwicklung	42
2.0	Bestandsaufnahme und Analyse	44
2.1	Lage im Raum	44
2.2	statistische Grundlagen	44
2.3	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	45
2.3.1	allgemeine Bevölkerungsentwicklung	46
2.3.2	Bevölkerungsprognose	51
2.3.3	Bevölkerungsstruktur	53
2.4	Haushalts- und Familienstruktur	56
2.5	Siedlungsstruktur und Gebäude	59
2.6	Wohnungen	62
2.7	Leerstand	67
2.8	Wirtschaft	72
3.0	Entwicklung von generellen Ordnungsvorstellungen	73
3.1	Entwicklungspolitische Zielvorstellungen	73
3.2	Ordnungselemente für den Planungsraum	75
3.2.1	Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus	75
3.2.2	Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage der technischen Infrastruktur	75

3.2.3	Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes	76
3.3	Auswirkungen des demografischen und sozioökonomischen Strukturwandels auf die räumliche Planung	77
4.0	Planungskonzept für den Flächennutzungsplan	78
4.1	zukünftige Wohnstandorte	79
4.2	zentrale Einrichtungen	80
4.3	zukünftige Gewerbestandorte	80
4.4	bestehende Bebauungspläne	81
4.5	Wohnbauflächenbedarf/ Siedlungsentwicklung	83
4.5.1	örtliche Bevölkerungsentwicklung	83
4.5.2	individueller Wohnflächenbedarf	84
4.5.3	Sanierungsbedarf	88
4.5.4	qualitativer Ersatzbedarf	88
4.5.6	Ermittlung des Bedarfs an Wohneinheiten	89
4.5.6	Bauflächenbedarf / Bauflächenreserve	90
4.6	Verkehr	97
5.0	Planinhalt	97
5.1	Flächenbilanz	98
5.2	Nutzungen und Darstellungen	98
5.2.1	Bauflächen	98
	Wohnbauflächen (W)	99
	Gemischte Bauflächen (M)	100
	Gewerbliche Bauflächen (G)	101
	Sonderbauflächen (S)	103
	Sonderbauflächen für "Versorgung" / "Einzelhandel"	103
	Sonderbaufläche "Gärtnerei mit Gartencenter"	103
	Sonderbaufläche "Pferdehaltung/Pferdesport"	104
	Sonderbaufläche "Sportanlage"	104
	Sonderbaufläche "Autobahnmeisterei"	104
	Sonderbauflächen "Windenergie"	104
	Sonderbauflächen "Sonnenenergie"	105
5.2.2	Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf	106
5.2.3	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	106
5.2.4	Bahnanlagen	107
5.2.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	107
5.2.6	Grünflächen	107
5.2.7	Wasserflächen	108
5.2.8	Hochwasserschutz	108
5.2.9	Flächen für Abgrabungen	110
5.2.10	Flächen für die Landwirtschaft	110
5.2.11	Flächen für Wald	110
5.2.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	111
5.2.13	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	111
5.2.14	Fremdenverkehr	113
5.2.15	Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	114
5.2.16	Regelungen für den Denkmalschutz	114
5.2.17	Rohstoffsicherung, Bergbau, Bergwerkseigentum und Bergbaufolgen	115
5.3	Ortslagen	115

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

5.3.1	Stadt Alsleben (Saale), Stadt Alsleben	115
5.3.2	Stadt Alsleben (Saale), Ortschaft Gnölbzig	116
5.3.3	Gemeinde Giersleben, Ortschaft Giersleben	117
5.3.4	Gemeinde Giersleben, Ortschaft Strummendorf	117
5.3.5	Stadt Güsten, Stadt Güsten	117
5.3.6	Stadt Güsten, Ortschaft Amesdorf	119
5.3.7	Stadt Güsten, Ortschaft Osmarsleben	119
5.3.8	Stadt Güsten, Ortschaft Warmsdorf	120
5.3.9	Gemeinde Ilberstedt, Ortschaft Ilberstedt	120
5.3.10	Gemeinde Ilberstedt, Ortschaft Bullenstedt	121
5.3.11	Gemeinde Ilberstedt, Ortschaft Cölbzig	121
5.3.12	Gemeinde Plötzkau, Ortschaft Plötzkau	121
5.3.13	Gemeinde Plötzkau, Ortschaft Bründel	122
5.3.14	Gemeinde Plötzkau, Ortschaft Großwirschleben	122
5.4	Klimaschutz	122
5.5	Immissionsschutz	123
5.6	Bodenschutz	124
5.7	Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittel	125
6.0	Umweltbericht	126
6.1	Einleitung/Grundlagen	126
6.1.1	Umweltschutzziele und wichtigste Inhalte des Flächennutzungsplans	126
6.1.2	Rechtliche und planerische Grundlagen	127
6.1.3	Landschaftsgliederung	128
6.1.4	Darstellungen aus Fachplanungen des Umweltschutzes	130
6.2	Ermittlung der Umweltauswirkungen (Umweltprognose einschließlich Vorbelastungen)	132
6.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustandes	132
6.2.1.1	Schutzgebiete	132
6.2.1.2	Arten und Lebensgemeinschaften	136
6.2.1.3	Bodenhaushalt, Geologie	141
6.2.1.4	Wasser	143
6.2.1.5	Luft/ Klima	144
6.2.1.6	Landschaftsbild	145
6.2.1.8	Kultur- und Sachgüter	147
6.2.1.9	Mensch	147
6.2.1.10	Wechselwirkungen	148
6.2.2	Aktuelle Konflikte und Prognose über die Umweltauswirkungen	149
6.2.2.1	Vorbelastungen - Konflikte - Nutzungen	149
6.2.2.2	Wahrscheinliche Umweltauswirkungen	155
6.2.2.3	Vermeidung, Verminderung, Kompensation	161
6.3	FFH-Verträglichkeit	179
6.4	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	186
6.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	187
6.6	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	187
6.6.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	187
6.6.2	Überwachung erheblicher, unvorhersehbarer Umweltauswirkungen (Monitoring)	188
6.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	189
7.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	190
8.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	197

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

9.0	Zusammenfassende Erklärung	198
9.1	Planungsziel	198
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	198
10.0	Verfahrensvermerk	198

Anlagen zur Begründung

Anlage 1	Topographie
Anlage 2	Rechtskräftige Bebauungspläne (4 Bereichskarten: Nordwest, Nordost, Mitte, Süd)
Anlage 3	Neue Bauflächen / Bauflächenreserve (12 Ortslagenausschnitte M 1:10.000)

Anlagen zum Umweltbericht – Naturschutz und Landschaftspflege

Anlage 4	Arten, Biotop, Schutzgebiete
Anlage 5	Biotop- und Nutzungstypen
Anlage 6	Suchraum / Flächenpool

Kartenteil – Zeichnerische Darstellungen

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper

	Gesamtkarte M 1:10.000 mit Legende inhaltsgleich: 12 Ortslagenausschnitte M 1:10.000, Legende
Beikarte 1	Hochwasser (nachrichtlich übernommen) (3 Bereichskarten, 12 Ortslagenausschnitte M 1:10.000)
Beikarte 2	Naturschutz (nachrichtlich übernommen) (3 Bereichskarten)
Beikarte 3	Bergbau (nachrichtlich übernommen) (3 Bereichskarten)
Beikarte 4	Denkmale (nachrichtlich übernommen) (12 Ortslagenausschnitte M 1:10.000)

1.0 Allgemeines / übergeordnete Planungen

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saale-Wipper hat am 13.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Grundlage dafür bildet das Baugesetzbuch¹). Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan zusammen mit den daraus entwickelten Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitpläne) dazu, *"die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten"* (§ 1 BauGB – Zitate sind im vorliegenden Text *kursiv* und in Anführungszeichen gesetzt.). *"Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen"* (§ 5 BauGB). Er ist in diesem Sinne ein Pflichtplan für zuständige Gebietskörperschaft (Stadt, Gemeinde, Verbandsgemeinde) und notwendige Voraussetzung für die zukünftige bauliche Entwicklung. Er dient der Abstimmung der gemeindlichen Planungsvorstellungen mit den Vorgaben der Raumordnung, überörtlichen Planungen und den Absichten der Nachbargemeinden. Der Flächennutzungsplanung wird ein mittelfristiger Zeitraum von ca. 15 Jahren zu Grunde gelegt. Gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA)²) wird der Verbandsgemeinde Saale-Wipper die Flächennutzungsplanung übertragen, Bebauungspläne unterliegen der alleinigen Planungshoheit der Mitgliedsgemeinden.

Der Flächennutzungsplan stellt **beabsichtigte** städtebauliche Entwicklung dar, d. h. er weicht in manchen Bereichen von der derzeit vorhandenen Nutzung ab. Um Missverständnissen vorzubeugen wird darauf hingewiesen, dass bestehende Nutzungen und insbesondere Baurechte im bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans **nicht berührt** werden, ebenso wenig werden damit neue Rechte geschaffen; derartige Rechtsänderungen bedürfen einer Konkretisierung durch einen Bebauungsplan. Im Außenbereich können Darstellungen des Flächennutzungsplans der Genehmigung von Vorhaben nach § 35 entgegenstehen; dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Zulässigkeit von Windenergieanlagen.

1.1 landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die im Land Sachsen-Anhalt seit der Neugründung im Jahre 1990 durchgeführten Gebietsreformen haben im Planungsraum zu stark wechselnden Konstellationen und Zuständigkeiten geführt, die wegen ihrer z. T. fortdauernden Auswirkungen zunächst erläutert werden.

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper entstand am 01.01.2010 im Zuge der Gemeindegebietsreform. Gleichzeitig wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Amesdorf mit dem Ortsteil Warmsdorf in die Stadt Güsten eingemeindet. Der Verbandsgemeinde gehören die Städte Alsleben (Saale) (mit Ortsteil Gnölbzig) und Güsten (mit den Ortsteilen Amesdorf, Osmarsleben und Warmsdorf) sowie die Gemeinden Giersleben (mit Ortsteil Strummendorf), Ilberstedt (mit den Ortsteilen Bullenstedt und Cölbick) und Plötzkau (mit den Ortsteilen Bründel und Großwirschleben) an. Vor dem 01.01.2010 bestanden folgende Verwaltungsgemeinschaften:

¹ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 3 d. Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

² Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) v. 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

- Verwaltungsgemeinschaft Alsleben (Landkreis Bernburg): **Alsleben**, Beesenlaublingen, Belleben, **Plötzkau**, Schackstedt, Strenznaundorf (bis 2005)
- Verwaltungsgemeinschaft Wipperaue (Landkreis Bernburg): **Güsten**, **Ilberstedt** (bis 2005)
- Verwaltungsgemeinschaft Saale-Wipper (Landkreis Bernburg): **Alsleben**, **Güsten**, **Ilberstedt**, **Plötzkau**, Schackstedt (2005 – 2009),
- Verwaltungsgemeinschaft Stadt Hecklingen (Landkreis Aschersleben-Staßfurt): **Giersleben**, Hecklingen (2005 – 2009)
- Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (Landkreis Aschersleben-Staßfurt): **Amesdorf**, Staßfurt (2005 – 2009)

Bis zur Kreisgebietsreform 2007 gehörten die Gemeinden Giersleben und Amesdorf zum Landkreis Aschersleben-Staßfurt, die Städte Alsleben und Güsten sowie die Gemeinden Ilberstedt und Plötzkau zum Landkreis Bernburg. Der Landkreis Aschersleben-Staßfurt war Teil der Planungsregion Harz, der Landkreis Bernburg gehörte zur Planungsregion Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg. Der 2007 neu geschaffene Salzlandkreis wurde nach § 17 Abs. 2 LPIG³) der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

1.1.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne – d. h. auch der Flächennutzungsplan – sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung werden auf Bundesebene durch das Raumordnungsgesetz⁴ geregelt. Nach § 1 ROG *"sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen"* sowie *"Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen."* § 3 ROG unterscheidet zwischen drei *"Erfordernissen der Raumordnung"* mit unterschiedlicher Bindungswirkung:

- **"Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von [...] abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums."** Nachgeordnete Planungsebenen, d. h. auch die Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, haben diese Ziele zu beachten, ein Abwägungsspielraum besteht nicht. Zuwiderlaufende Planungen wären nur auf Grundlage eines gesonderten Zielabweichungsverfahrens durch den Träger der Raumordnung möglich.
- **"Grundsätze der Raumordnung [... sind] Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen."** Nachgeordnete Planungsebenen haben einen gewissen Entscheidungsspielraum, in welcher Weise ein Grundsatz im Rahmen der eigenen Planungen beachtet werden soll.
- **"Sonstige Erfordernisse der Raumordnung [... sind] in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren und landesplanerische Stellungnahmen."** Die Weiterentwicklung und Sicherung der Raumordnung erfordert die Beachtung auch solcher Vorgaben, die noch keine Rechtskraft erlangt haben, aber absehbar den Status von Zielen oder Grundsätzen erhalten werden.

³ Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998, zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007, aufgehoben durch Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) mit Wirkung vom 01.07.2015

⁴ Raumordnungsgesetz (ROG) v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Die Konkretisierung des Raumordnungsgesetzes erfolgte für das Land Sachsen-Anhalt zunächst durch das o. g. Landesplanungsgesetz; dieses wurde mit Wirkung vom 01.07.2015 durch das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt⁵ ersetzt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden auf Landesebene im Landesentwicklungsplan (LEP), auf regionaler Ebene in Regionalen Entwicklungsplänen (REP) festgelegt.

Die oberste Landesplanungsbehörde, d. h. das zuständige Ministerium, hat am 16.02.2011 den Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010)⁶ durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt und damit den bis dahin geltenden LEP LSA 1999 abgelöst. Nachdem sich im Lauf der Jahre sowohl einige Rahmenbedingungen als auch manche Planungsziele verändert haben, hat die Landesregierung Sachsen-Anhalt am 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufrstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen. Das Inkrafttreten ist vor dem Ende der Legislaturperiode 2026 geplant. Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf des LEP beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit freigegeben.

Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert. Die seit 01.01.2008 für den Salzlandkreis und damit für das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper zuständige Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat für ihren neu abgegrenzten Zuständigkeitsbereich den Regionalen Entwicklungsplan neu aufgestellt und das Verfahren am 19.02.2025 durch Beschluss der Regionalversammlung abgeschlossen. Mit Bescheid vom 26.05.2025 (Aktenzeichen: 26-20325) hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde den Regionalen Entwicklungsplan genehmigt. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 7 vom 15. Juli 2025 ist der "Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg" (kurz REP MD) wirksam geworden. Bis zu diesem Zeitpunkt galten die bisherigen Regionalen Entwicklungspläne weiter. Für die Gemeinde Giersleben und das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Amesdorf (heute Stadt Güsten) war dies der REP Harz⁷ aus dem Jahr 2009, für das übrige Verbandsgemeindegebiet der REP Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)⁸ aus dem Jahr 2005. Wegen der z. T. fortdauernden Auswirkungen auf die Regionalplanung und die Planungsgeschichte der vorliegenden Flächennutzungsplanung werden auch die bisherigen Regionalen Entwicklungspläne im Folgenden in den wesentlichen Punkten erläutert.

Während der seit dem Aufstellungsbeschluss für den LEP MD vom 03.03.2010 vergangenen Planungszeit sind zwei Sachbereiche aus der Gesamtplanung herausgelöst und in eigenständige Sachliche Teilpläne umgewandelt worden. Der Sachliche Teilplan "Zentrale Orte" (kurz STP ZO)⁹ ist bereits seit April 2024 wirksam und enthält damit Ziele der Raumordnung, die in der vorliegenden Planung zu beachten sind. Der Beschluss zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" (kurz STP Energie) wurde von der Regionalversammlung am

⁵ Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) v. 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zul. geändert durch Gesetz v. 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)

⁶ Landesregierung Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

⁷ Regionale Planungsgemeinschaft Harz: Regionaler Entwicklungsplan Harz; Quedlinburg 2009

⁸ Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg; Köthen 2005

⁹ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg (kurz: STp ZO); in Kraft getreten am 16.04.2024 (Amtsblatt LVWA Sachsen-Anhalt Nr. 4)

12.10.2022 gefasst, um das Verfahren für den Gesamt-REP nicht durch die Anpassungserfordernisse infolge von Gesetzesänderungen bezüglich der Nutzung regenerativer Energien zu verzögern. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs wurde am 19.02.2025 gefasst.

Zusammengefasst hat die Verbandsgemeinde Saale-Wipper im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans (August 2025) folgende übergeordneten Raumplanungen zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt – LEP 2010 (rechtskräftig)
- Landesentwicklungsplan Neuaufstellung 2024, Stand 1. Entwurf (Ziele und Grundsätze in Aufstellung)
- Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (wirksam seit 15.07.2025)
- REP MD – Sachlicher Teilplan "Zentrale Orte" (wirksam seit 16.04.2024)
- REP MD – Sachlicher Teilplan "Energie", Stand 1. Entwurf (öffentliche Trägerbeteiligung 18.03. - 06.05.2025)
- Regionaler Entwicklungsplan Harz, 2009 (nur bezüglich Windenergienutzung)

Auch wenn die Planwerke durch unterschiedliche Planungsträger innerhalb eines längeren Zeitraums erstellt wurden, sind die Planinhalte weitgehend ähnlich, da sie sich auf denselben vorhandenen Gegebenheiten und den allgemein anerkannten Grundsätzen der Raumordnung i. S. v. § 2 Raumordnungsgesetz beruhen. Um die Darstellung der Vorgaben der Raumordnung nicht unnötig zu komplizieren, wird für die vorliegende Begründung folgende Vorgehensweise gewählt:

- Der Landesentwicklungsplan wird in seiner derzeit gültigen Fassung (LEP LSA 2010) zu Grunde gelegt. Der zeichnerischen Darstellung 2010 wird der 1. Entwurf 2024 zur Information gegenübergestellt, textliche Auszüge sind der Fassung 2010 entnommen. Da der LEP vor allem allgemeine Regelungen und überregionale Bezüge enthält, erfolgt die Konkretisierung für die regionale und Gemeindeebene durch den REP. Die im LEP vorgesehenen Änderungen der bisherigen Festlegungen sind im gerade beendeten Verfahren zur Neuaufstellung des REP MD soweit wie möglich schon berücksichtigt worden und finden darüber Eingang in die Planung der Verbandsgemeinde Saale-Wipper.
- Der Sachliche Teilplan "Zentrale Orte" (STP ZO) des REP MD hat als verbindliche Vorgabe der Raumordnung bereits Eingang in vertragliche Regelungen zwischen den Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper gefunden. Er wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanung beachtet.
- Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg ist zwar erst nach der Erarbeitung des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfs wirksam geworden, ist aber inhaltlich identisch mit der im November 2024 ausgelegten Fassung des 5. REP-Entwurfs. Er ist deshalb bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper angemessen berücksichtigt worden.
- Die Regionalen Entwicklungspläne für die Teile der ehemaligen Planungsregionen Harz und Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg haben mit Wirksamkeit des REP MD ihre Gültigkeit verloren mit Ausnahme der enthaltenen Regelungen zur Nutzung der Windenergie. Die zeichnerischen Darstellungen werden zur Information über die fortgeltenden Darstellungen und zum Vergleich mit dem REP MD in die Begründung aufgenommen, eine detaillierte Erläuterung erfolgt nicht. Soweit verbindliche Ziele zur Windenergienutzung bestehen, werden diese berücksichtigt.
- Der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" (STP Energie) hat noch keinen Grad der Konkretisierung erreicht, der

eine Abweichung von den noch wirksamen Zielen des REP Harz erlaubt. Die abgeschlossene Teilflächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde (s. u. 1.1.3, 3.2.2, und 5.2.1) wird deshalb unverändert beibehalten.

1.1.2 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Dem LEP LSA 2010 kommt als oberster Planungsebene eine besondere, allerdings eher allgemein gehaltene Bedeutung zu. Die für die vorliegende Flächennutzungsplanung relevanten Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden deshalb ausführlich wiedergegeben, obwohl der Konkretisierungsgrad maßstabsbedingt eher gering ist. Im Rahmen dieser Begründung soll jedoch auch für die Allgemeinheit erkennbar gemacht werden, welche Grenzen der gemeindlichen Planungsfreiheit gesetzt sind, ohne dass auf zusätzliche Informationen zurückgegriffen werden muss. Zitate aus dem Textteil des Landesentwicklungsplans 2010 sind im Folgenden durch Anführungszeichen und *Kursivdruck* gekennzeichnet. An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass **Ziele** des LEP auf den nachgeordneten Planungsebenen – Regionalplanung und kommunale Bauleitplanung – zwingend zu beachten und **Grundsätze** in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Gemäß Landesentwicklungsplan gehört die Verbandsgemeinde Saale-Wipper zu dem Teil des ländlichen Raums (LEP Kap. 1.4), *"der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben."* (LEP Kap. 1.4 G 8 Nr. 4 – Beikarte 1)

"In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

In diesen Räumen sind insbesondere eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes anzustreben. Rationalisierung, Modernisierung und Umstellungsmaßnahmen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen einschließlich der Land- und Forstwirtschaft sind unter Beachtung sozialer Belange zu unterstützen [...].

Der Einsatz staatlicher Maßnahmen und Förderungen soll auf die jeweiligen Ursachen der Strukturschwäche abgestimmt werden [...].

Als Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben werden die Räume festgelegt, auf die folgende drei Kriterien zutreffen:

- *Rückgang der Zahl der Bevölkerung von 1990 bis 2007 über dem Landesdurchschnitt,*
- *Arbeitslosenquote 2005 über dem Landesdurchschnitt,*
- *BIP je Einwohner 2005 unter dem Landesdurchschnitt."* (LEP Kap. 1.4 G 8 Nr. 4)

Gleichzeitig liegt das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper im Bereich mehrerer überregionaler Entwicklungsachsen (LEP Kap. 1.5 – Beikarte 1), insbesondere der *"überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung"* zwischen den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg bzw. den nordeuropäischen und südeuropäischen Metropolen entlang der A 14 sowie der *"überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung"* entlang der A 36 (früher B 6n).

"Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet.

Z 16 *Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen.*

Z 17 *Die Verdichtungsräume sind innerhalb der Entwicklungsachsen durch Schienen-, Straßen- und Wasserwege zusammen mit dem Luftverkehr national und international anzubinden.*

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." (LEP Kap. 1.5)*

Unter "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" (Kap. 2) führt der LEP aus:

G 12 *In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.*

G 13 *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*

- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*

Z 22 *Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.*

Begründung: Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sparsamer Umgang mit diesen Gütern ein gesellschaftspolitisches Anliegen. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll verhindert werden, auch um unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung die Siedlungskerne der Gemeinden zu stärken und negative Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden." (LEP Kap 2)

Wichtigstes Element zur Steuerung der Siedlungsentwicklung auf der Ebene der Raumordnung ist das Zentrale-Orte-System (LEP Kap. 2.1). Die hierarchisch gegliederte Zuweisung von Funktionen soll einerseits gewährleisten, dass alle Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Menschen im Planungsraum in angemessener Entfernung zur Verfügung stehen, andererseits sollen Probleme durch strukturschädliches Konkurrenzverhalten zwischen den Orten vermieden werden.

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.*

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...

Begründung: Zentrale Orte sind die Leistungsträger der Raumstruktur. Das zentralörtliche System bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient

- der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen an Zentralen Orten,
- der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen,
- der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen des Landes [...].

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

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

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." (LEP Kap. 2.1)

Im Zentrale-Orten-System wird zwischen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren unterschieden. Ihre Aufgaben werden im LEP definiert:

Z 33 Oberzentren sind als Standorte **hochwertiger spezialisierter Einrichtungen** im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln [...].

Z 34 Mittelzentren sind als Standorte für **gehobene Einrichtungen** im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln [...].

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." (LEP Kap. 2.1)

Im LEP werden die Ober- und Mittelzentren festgelegt. Der Verbandsgemeinde Saale-Wipper benachbarte Mittelzentren sind Bernburg, Aschersleben und Staßfurt, Oberzentren sind Magdeburg, Halle und Dessau. Die Benennung der Grundzentren erfolgt auf der unteren Ebene der Raumordnung:

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 [...]

Begründung: Die Grundzentren haben den Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung ihres Verflechtungsbereiches (in der Regel mindestens 12.000 Einwohner). Um diesen Auftrag erfüllen zu können, sollen sie über ein Eigenpotenzial an Einwohnern im Zentralen Ort und Versorgungseinrichtungen der schulischen, medizinischen und sozialen Grundversorgung verfügen. (Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1200 m² Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum. LEP Kap. 2.1 a. a. O.) Es ist Aufgabe, die Voraussetzungen einer ausreichenden, kostengünstigen und möglichst wohnortnahen Grundversorgung, auch bei abnehmender Bevölkerungszahl und großmaschiger Siedlungsstruktur, zu verbessern und zu sichern.

Die Möglichkeiten, die Tragfähigkeit der Versorgungsstrukturen durch Anpassung von Standort und Angebotsstrukturen und deren Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern, können es erfordern, dass von den Kriterien im begründeten Einzelfall abgewichen wird.

Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Gemeinden vorgenommen werden... Die räumliche Abgrenzung der Grundzentren ist entsprechend der Planungsebene eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann." (LEP Kap. 2.1)

Die die Aufgabe von Grundzentren betreffenden Ziele werden deshalb an dieser Stelle ausführlich wiedergegeben, weil sie letztlich die Erforderlichkeit und Zulässigkeit von Planungen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper an den Zentralorten **und** in den anderen Ortschaften bestimmen, insbesondere hinsichtlich Einzelhandel und anderen Versorgungseinrichtungen, der gewerblichen Entwicklung und der Ausweisung von Wohngebieten.

Während allgemeingültige Ziele und Grundsätze im LEP textlich festgelegt werden, sind räumlich zugeordnete Festlegungen in Kartenform dargestellt. Dabei wird unterschieden zwischen Vorranggebieten/Vorrangstandorten und Vorbehaltsgebieten. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung und schließen mit diesen Zielen nicht vereinbare nachgeordnete Planungen aus. Vorbehaltsgebiete haben den Rang von Grundsätzen der Raumordnung. Sie sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen und dürfen in ihrer Funktion nicht grundsätzlich beeinträchtigt werden.



Landesentwicklungsplan 2010,
Ausschnitt ohne Maßstab



Landesentwicklungsplan Neuaufstellung 2024,
1. Entwurf, Ausschnitt ohne Maßstab

In der zeichnerischen Darstellung des LEP (zum Vergleich sind Kartenausschnitte des rechtswirksamen LEP 2010 und der 1. Entwurfssfassung der Neuaufstellung nebeneinandergestellt) sind innerhalb des Verbandsgemeindegebiets neben den über-

regional bedeutenden Straßen, Schienen- und Wasserwegen Vorranggebiete für den Hochwasserschutz entlang der Saale festgelegt (hellblau mit waagerechter Strichelschraffur – LEP 2010 Kap. 4.1.2); *"diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten"* (LEP 2010 Kap. 4.1.2, Z 121). Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung bestehen östlich von Ilberstedt (orange mit römischen Kennzahlen – LEP 2010 Kap. 4.2.3., Z 135, *"XVI. Kalkstein Bernburg/Nienburg/Förderstedt"*) sowie unterirdisch (*"III. Steinsalzlagerstätte und Sol- und Speicherfeld Bernburg"*, Beikarte 3) und Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems bestehen entlang der Wipper (senkrechte grüne Schraffur – LEP 2010 Kap. 4.1.1, G 90 Nr. 8 *"Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland"*) und im Raum Gnölbzig (senkrechte grüne Schraffur – LEP 2010 Kap. 4.1.1, G 90 Nr. 16 *"Teile des Saaletals"*). Weite Teile des Verbandsgemeindegebiets sind wegen ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (gelbe Kreuzschraffur – LEP 2010 Kap. 4.2.1 G 122 Nr. 4. *"Gebiet um Staßfurt – Köthen - Aschersleben"*).

Die im LEP 2010 noch als geplante Trasse dargestellte Nordumgehung von Güsten und Ilberstedt im Zuge der B 6n ist inzwischen realisiert, zur Autobahn 36 hochgestuft und nordöstlich von Ilberstedt am Kreuz Bernburg an die A 14 angebunden worden. Der aktuelle LEP-Entwurf stellt das entsprechend dar, ebenso den fertiggestellten weiteren vierspurigen Ausbau in Richtung Dessau. Die durch Alsleben verlaufende alte B 6 und die frühere B 185 durch Güsten und Ilberstedt haben damit ihre überregionale Bedeutung verloren und werden nicht mehr dargestellt. Der LEP sieht außerdem vor, *"eine Weiterführung der A 71 zwischen dem Autobahndreieck Südharz (A 38 / A 71) und der A 14, Anschlussstelle Plötzkau [...] zu sichern"* (LEP 2010 Kap. 3.3.2, Z 80). Im Unterschied zu dem bei Aufstellung des LEP 2010 bereits planfestgestellten Trassenverlauf der B 6n, der entsprechend konkret dargestellt wurde, handelt es sich bei der Weiterführung der A 71 um eine langfristige Option ohne abgestimmte Trassenplanung. Deshalb stellt der LEP im zeichnerischen Teil pauschal eine gradlinige Verbindung der Anschlussstellen dar, die keinen unmittelbaren räumlichen Bezug besitzt.

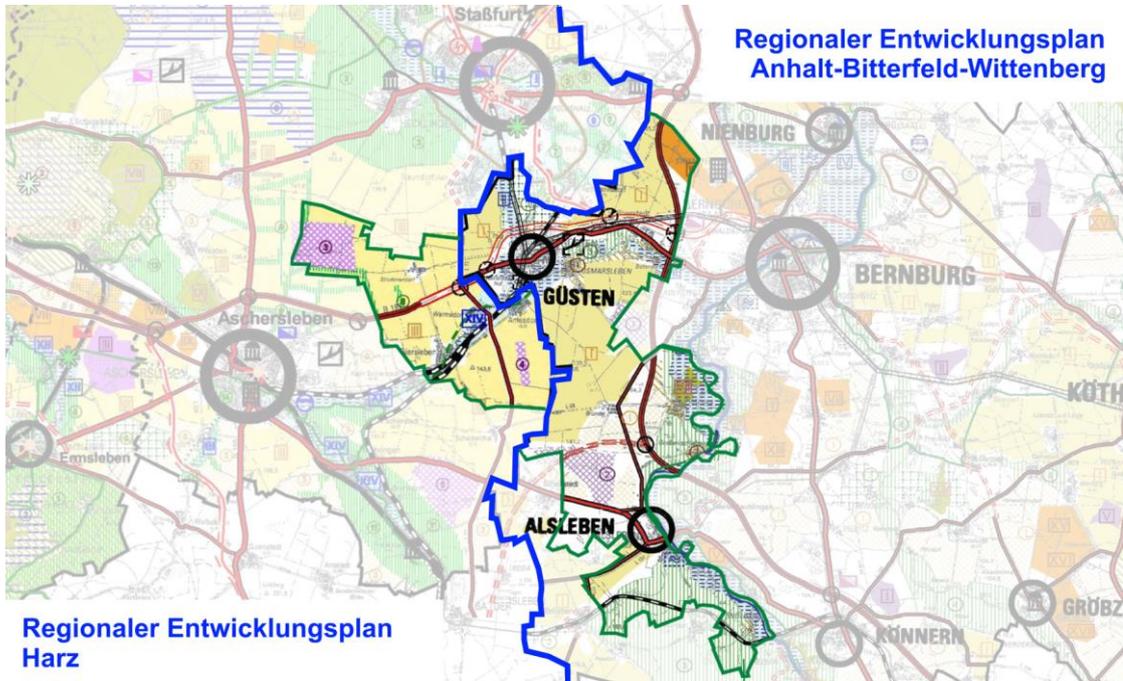
1.1.3 Regionaler Entwicklungsplan

Die Komplexität der unterschiedlichen in der Planung zu berücksichtigenden Inhalte und Belange und die unterschiedliche Dringlichkeit verbindlicher Festlegungen haben während des Aufstellungsverfahrens für den Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg zu einer formalen Aufgliederung in drei Teilpläne geführt. Das Inhaltsverzeichnis ist planübergreifend, die zeichnerischen Festlegungen und die Textkapitel sind aufgeteilt und ergeben in der Zusammenfügung bzw. Überlagerung den Gesamt-Regionalplan.

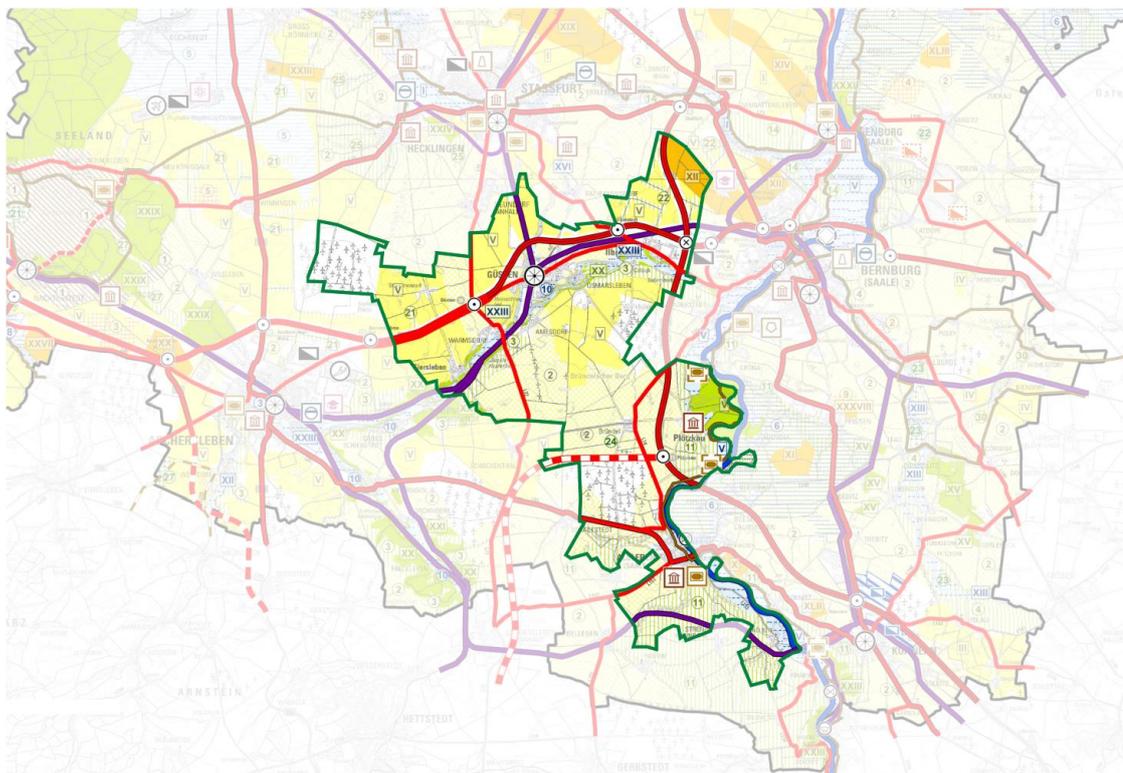
Nach dem Wirksamwerden des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg" (STP ZO) am 16.04.2024 (Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 4 vom 16. April 2024) und des "Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg" (REP MD) am 15.07.2025 (Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 7 vom 15. Juli 2025) ist die Regionalplanung für das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper auf aktuellem Stand mit Ausnahme des Kapitels 5.4 "Energie" (Windenergie, Biomasse, Solarenergie), für das der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" (STP Energie) gesondert aufgestellt wird und sich noch im Verfahren befindet.

Bis zur Wirksamkeit der Neuaufstellung des REP MD galten die alten Regionalpläne formal fort und waren bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsge-

meinde Saale-Wipper zu berücksichtigen. Die Fertigstellung des Flächennutzungsplanentwurfs hat sich mit dem Wirksamwerden des REP überschritten. Um einen Bruch im bisherigen Aufbau der Begründung zu vermeiden und die inhaltliche Entwicklung der Regionalplanung nachvollziehbar zu machen, werden an dieser Stelle die früheren Regionalpläne zur Information und zum Vergleich mit der Neuaufstellung als Montage abgebildet. Die blaue Linie kennzeichnet die Grenze zwischen den Regionalplänen.



Regionale Entwicklungspläne Harz und A-B-W, Ausschnitt-Montage ohne Maßstab



Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg, wirksame Fassung 2025, Ausschnitt ohne Maßstab

Für die nunmehr maßgebende Neuaufstellung des REP MD werden die Erläuterungen in der vorliegenden Begründung auf das Notwendige beschränkt. Weitergehende Informationen sind den Unterlagen zu entnehmen, die die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg auf ihrer Internetseite¹⁰ bereitstellt. Insbesondere auf die skalierbare und damit besser lesbare Kartendarstellung und die zugehörige Planzeichenerklärung wird hingewiesen. Der REP besteht aus einem Textteil und einem Kartenteil (s. o.). Im Folgenden werden Auszüge aus dem Textteil wiedergegeben. Soweit auf die Kartendarstellungen unmittelbar Bezug genommen wird, sind die Passagen grau unterlegt und können als Planzeichenerklärung und Orientierung dienen.

Die Sachlichen Teilpläne "Zentrale Orte" und "Energie" (für die vorliegende Flächennutzungsplanung wird die Betrachtung eingeschränkt auf Windenergie) werden zu Beginn gesondert behandelt.

Siedlungsstruktur, Zentrale Orte und großflächiger Einzelhandel (STP ZO)

Oberzentren und Mittelzentren werden im Landesentwicklungsplan festgelegt (s. o. 1.1.1). Die Festlegung von Grundzentren und die räumliche Abgrenzung von Grund- und Mittelzentren sind Aufgaben der Regionalplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat dafür den Sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg" – Kurzbezeichnung Sachlicher Teilplan "Zentrale Orte" (STP ZO) aufgestellt und am 16.04.2024 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Die im Teilplan formulierten Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung haben elementare Bedeutung für die gemeindliche Planung und werden deshalb an dieser Stelle ausführlich wiedergegeben.

G 4-1 *In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010; G 12)*

G 4-2 *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010; G 13)*

Z 4-1 *Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung und Splittersiedlungen sind zu vermeiden.*

Z 4-2 *Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010; Z 23)*

G 4-3 *Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die bedarfsgerechte Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.*

Z 4-3 *In den übrigen Orten der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, ist die städtebauliche Entwicklung gemäß Z 26 LEP LSA 2010 bezogen auf Flächenneuausweisungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.*

G 4-4 *Neben insbesondere der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der sich verändernden Haushaltsstruktur und der derzeitigen Bausubstanz können je nach Sachlage weitere Kriterien zur Untersuchung der Eigenentwicklung im Rahmen der Einzel-*

¹⁰ <https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Regionaler-Entwicklungsplan/>

fallprüfung herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den vorgenannt dargestellten Kriterien kann die Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- *Nähe zu einem Zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum,*
- *gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und*
- *eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde."*

Die Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper sind – abgesehen von den im Einzelfall zugewiesenen grundzentralen Funktionen (s. u.) – gemäß Z 4-3 unter dem Gesichtspunkt der **Eigenentwicklung** zu beurteilen. In der Begründung zu Z 4-3 werden konkrete Anforderungen formuliert, die insbesondere im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu erfüllen sind. *"Zur Nachweisführung über den Bedarf der örtlichen Bevölkerung und Gewerbetreibenden ist eine Flächenbilanz erforderlich, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet. Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen gilt: Hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur der ortsansässigen Bevölkerung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (insbesondere auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose, gemeindlicher Prognosen), die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen, die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit zu analysieren. Ebenso sind Angaben über die Baulandnachfrage erforderlich. Bei den gewerblichen Bauflächen ist der Erweiterungs- bzw. Änderungsbedarf der ortsansässigen Gewerbetreibenden als Grundlage heran zu ziehen."*

Unterliegt die Entwicklung einer Gemeinde besonderen Randbedingungen, sind diese gemäß G 4-4 in die Beurteilung der Eigenentwicklung einzubeziehen. Falls erforderlich, kann die Eigenentwicklung das übliche Maß überschreiten. In der Begründung zu G 4-4 heißt es dazu: *"Um in Einzelfällen eine angemessene Berücksichtigung zu ermöglichen, können weitere Kriterien herangezogen und Angaben dazu erbracht werden. Die Nähe zu einem Zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum, bedarf einer näheren Erläuterung. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass, wenn der Ort direkt an das Oberzentrum angrenzt, eine große Nähe gegeben ist. Eine gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr liegt beispielsweise vor, wenn an dem Ort ein Haltepunkt bzw. ein Bahnhof vorhanden ist, an dem die Züge halten. Eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung liegt vor, wenn die folgenden Indikatoren im Vergleich zu den anderen Orten überdurchschnittliche Werte aufweisen: Gewerbesteueraufkommen, Steuerkraftmesszahl, Arbeitsplatzzentralität, Verhältnis zwischen Einpendler und Auspendler. Diese Indikatoren sollten im Rahmen der Nachweisführung für einen Drei-Jahres-Zeitraum untersucht und dementsprechend dargestellt werden."*

Zur Funktion und Gliederung des Systems der Zentralen Orte wird auf die entsprechenden Ziele des LEP verwiesen (s. o. 1.1.1), die als verbindliche Vorgabe unmittelbar in den REP übernommen wurden. Ebenfalls übernommen wurden die festgelegten Ober- und Mittelzentren. Oberzentrum für die Planungsregion Magdeburg ist die Landeshauptstadt Magdeburg, aufgrund der Randlage der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bestehen aber auch Bezüge zu den Oberzentren Halle (REP Halle) und Dessau (REP A-B-W). Benachbarte Mittelzentren sind Aschersleben, Bernburg (Saale) und Staßfurt. Da die Festlegung der Zentralen Orte in einem Sachlichen Teilplan mit eigener Karte erfolgt ist, enthält die Kartendarstellung des REP keine Signaturen für die Zentralen Orte.

Die Grundzentren werden im REP in Z 4.1-13 und Z 4.1-14 festgelegt. Gemäß Begründung zu Z 4.1-13 sind die Aufgaben eines Grundzentrums bzw. die Voraussetzungen zur seiner Festlegung i. S. v. Z 39 LEP 2010:

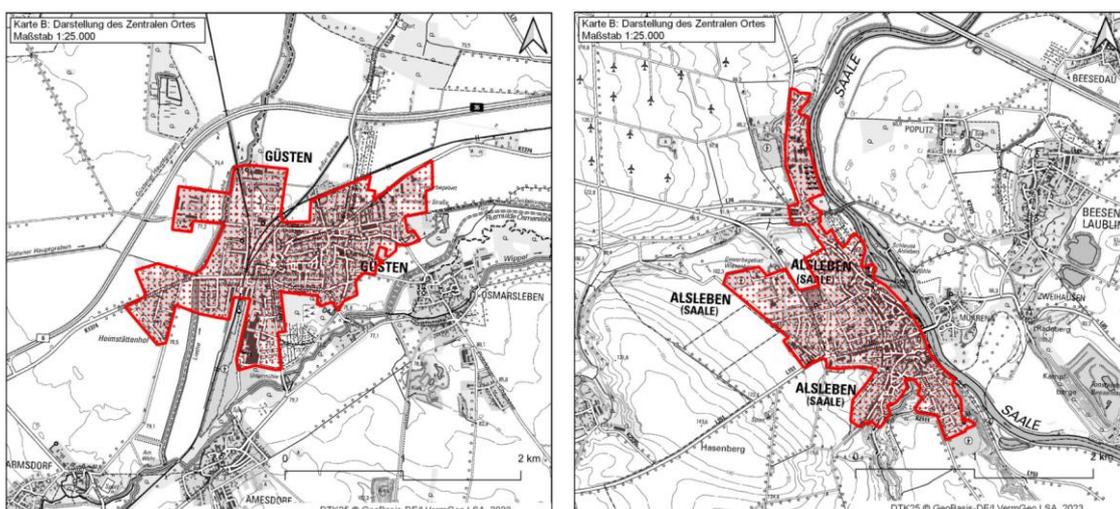
- Grundzentrum ist der jeweils im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet.
- Deckung des Grundbedarfs für die Versorgung der Bevölkerung.
- Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3.000 Einwohner (Grundlage: letzte statistische Bevölkerungszahl zu Beginn des Aufstellungsverfahrens) haben, um selbst das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können.
- Darüber hinaus sollen durch das Grundzentrum in der Regel mindestens 9.000 Einwohner (in der Regel in der Summe mindestens 12.000 Einwohner) versorgt werden.
- Die Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich soll in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW und in 30 Minuten mit dem ÖPNV gewährleistet sein.
- Typische Versorgungseinrichtungen sind u. a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1200 m² Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum.

Im 2005 in Kraft getretenen REP A-B-W waren die Städte Alsleben und Güsten als Grundzentren eingestuft worden. Bei Einhaltung der Mindest-Einwohnerzahlen nach Z 39 LEP 2010 kann es rechnerisch in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nur ein Grundzentrum geben. Anstelle des zunächst vorgesehenen alleinigen Grundzentrums Güsten ist in der in Kraft getretenen Fassung des Sachlichen Teilplans "Zentrale Orte" eine Aufteilung der grundzentralen Funktionen zwischen der Stadt Güsten und der Stadt Alsleben festgelegt worden. Wesentliche Gründe sind einerseits die nördliche Randlage von Güsten im Verbandsgemeindegebiet und die damit verbundene Überschreitung der Wegezeiten aus dem Süden des Gebiets und andererseits die bereits vorhandene Ausstattung in der Stadt Alsleben.

Z 4.1-14 Eine Teilung der grundzentralen Funktionen erfolgt zwischen folgenden Orten: [...] Güsten und Alsleben (Saale) [...].

Die räumliche Abgrenzung dieser funktionsteiligen Grundzentren ist den Festlegungskarten [...] zu entnehmen. Rechtsverbindlich ist die Abgrenzung in der [...] Festlegungskarte im Maßstab 1:100.000.

Die Aufteilung der einzelnen grundzentralen Funktionen auf die an den Grundzentren in Teilung beteiligten Orten ergibt sich aus den raumordnerischen Verträgen [...].



Festlegungskarten 2.3.21 und 2.3.22 zum Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte" – ohne Maßstab

Die in den Festlegungskarten vorgenommenen Abgrenzungen des funktionsteiligen Grundzentrums Güsten/Alsleben stellen sicher, dass die grundzentralen Einrichtungen und baulichen Entwicklungen auf diese Bereiche beschränkt bleiben. Die zu den Kommunen gehörigen Ortsteile Amesdorf, Warmsdorf, Osmarsleben und Gnölbzig sind ausdrücklich nicht Teil des Grundzentrums und unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu beurteilen.

Die Aufteilung der grundzentralen Funktionen zwischen zwei selbständigen Kommunen bedarf einer vertraglichen Regelung (Z 32 LEP LSA 2010), um die Zuständigkeiten zweifelsfrei zu ordnen. Im August 2023 wurde deshalb ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, der Stadt Güsten und der Stadt Alsleben/Saale geschlossen. Der Vertrag ist Anlage zum STP ZO. Da die Funktionszuordnung von herausragender Bedeutung für die Flächennutzungsplanung ist, wird dieser Teil des Vertragstextes im Wortlaut wiedergegeben:

"§ 2 - Zuordnung der grundzentralen Funktionen

Die Vertragspartner teilen die grundzentralen Aufgaben auf Güsten und Alsleben (Saale) wie folgt auf:

- 1. Die Verwaltungsfunktion (Hauptsitz der Gemeindeverwaltung) nimmt schwerpunktmäßig Güsten wahr. In der Stadt Alsleben (Saale) befindet sich eine Außenstelle.*
- 2. Die Schulfunktion (Standort einer öffentlichen Sekundarschule) wird durch den Salzlandkreis, entsprechend seiner Schulentwicklungsplanung zugeordnet. Es existiert aktuell keine Sekundarschule in öffentlicher Trägerschaft im geteilten Grundzentrum Güsten - Alsleben (Saale). Für die Schulentwicklungsplanung der Sekundarschulen ist der Salzlandkreis verantwortlich. Es existieren aktuell zwei Sekundarschulen in freier Trägerschaft, jeweils eine in der Stadt Güsten und eine in der Stadt Alsleben (Saale).*
- 3. Versorgungsschwerpunkt mit Handelseinrichtungen der Grund- und Nahversorgung, welche die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO¹¹ erfüllen, ist im gemeinsamen Verflechtungsbereich die Stadt Güsten.*
- 4. Die am Vertrag beteiligten Gemeinden wirken im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hin, dass die Stadt Güsten die Funktion als Schwerpunktstandort der medizinischen Grundversorgung (spezialfachärztliche Versorgung, wohnortnahe Geburtshilfe, Hebammen, Errichtung eines MVZ im ländlichen Raum) für den gemeinsamen Verflechtungsbereich wahrnehmen kann. Das schließt die notwendige Sicherung von Standorten der medizinischen Grundversorgung in der Stadt Alsleben (Saale) nicht aus.*
- 5. Unter Berücksichtigung bereits bestehender gewerblicher Ansiedlungen und der vergleichsweise guten Verkehrs- und Arbeitsplatzzentralität ist die Stadt Alsleben (Saale) Schwerpunktstandort der gewerblichen Entwicklung des Grundzentrums Güsten - Alsleben (Saale) (in Teilung).*
- 6. Eine bedarfsweise Ausweisung von Wohnbauflächen über den örtlichen Eigenbedarf hinaus ist lediglich in der Stadt Alsleben (Saale) möglich. Die Entwicklung der Wohnbauflächen der Stadt Güsten orientiert sich an der dortigen Eigenbedarfsentwicklung.*
- 7. Verkehrliche Vernetzung (ÖPNV): Der Verkehrsverbund marego koordiniert und gestaltet den öffentlichen Personennahverkehr gemeinsam mit den Gesellschaf-*

¹¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

tern - Verkehrsunternehmen aus der Region Magdeburg. Zur Verbesserung der Siedlungsentwicklung innerhalb des geteilten Grundzentrums sind Güsten und Alsleben (Saale) dauerhaft an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs anzubinden. Dabei ist eine Vernetzung von Güsten und Alsleben (Saale) zu gewährleisten."

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können sich auf die örtlichen und überörtlichen Einzelhandelsstrukturen negativ auswirken. Sie unterliegen deshalb besonderen Regelungen der Raumordnung im LEP und im STP ZO (s. u.). Im raumordnerischen Vertrag sind sie unter § 2 Nr. 3 der Stadt Güsten zugeordnet. Großflächiger Einzelhandel mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen ist planungsrechtlich nur in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die sogenannte Regelvermutungsgrenze, oberhalb derer ein Betrieb als großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 anzunehmen ist, liegt bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m². Im konkreten Einzelfall kann allerdings nachgewiesen werden, dass ein Betrieb mit weniger als 1.200 m² Verkaufsfläche strukturschädlich bzw. ein Betrieb mit mehr als 1.200 m² unbedenklich ist.

"Z 4.3-2 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. (LEP LSA 2010; Z 52)

Z 4.3-3 Innenstädte und dörfliche Zentren der Orte, welche die zentralörtliche Funktion als Einzelhandelsstandort zur Deckung des jeweiligen Bedarfs der Bevölkerung übernehmen, sind dementsprechend zu erhalten und zu entwickeln.

Begründung zu Z 4.3-3: In den dörflichen Zentren nehmen speziell Einzelhandelsstandorte [...] wichtige soziale Funktionen als Orte des Austausches und der Kommunikation wahr. Durch die Stärkung [...] der dörflichen Zentren als Einzelhandelsstandorte und der damit verbundenen Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung wird ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet."

"G 4.3-2 Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben.

Begründung zu G 4.3-2: Langanhaltend leerstehende Objekte an exponierter Stelle tragen zu einem Negativ-Image bei und schädigen das Ortsbild. Eine Gefährdung der Attraktivität von Innerortslagen ist zu vermeiden. Frühzeitige Überlegungen zur Nachnutzung und die Erarbeitung sowie Anwendung städtebaulicher Konzepte (Einzelhandelskonzept) tragen zu einer vorausschauenden städtebaulichen Entwicklung bei."

Windenergie (STP "Energie")

Eine wichtige Ausnahme hinsichtlich der Bindungswirkung der alten Regionalpläne bilden die Regelungen zur Nutzung der Windenergie, da das Kapitel "Energie" aus der Neuaufstellung des REP ausgekoppelt und in ein gesondertes Verfahren zur Aufstellung eines Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" überführt wurde. Dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, insofern gelten die Regelungen zur Windenergienutzung aus den alten Regionalen Entwicklungsplänen zunächst weiter.

Die im REP Harz festgelegten Vorrang- und Vorsorgegebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten entfalten außerhalb eine Ausschlusswirkung i. S. v. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, d. h. die im Außenbereich an sich privilegierte Nutzung der Windenergie ist außerhalb der Gebiete unzulässig (s. u. 5.2.1). Im REP A-B-W war eine gleichartige Regelung enthalten. Die festgelegten Eignungsgebiete/Vorranggebiete für Windenergieanlagen (in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper *Eignungsgebiete* Nr. 1 "Aderstedt" und Nr. 2 "Alsleben" – violette Kreuzschraffur) sind durch ein Urteil des Obergerichtes Magdeburg¹²⁾ für unwirksam erklärt worden; die Ausschlusswirkung ist damit entfallen. Die Regionale Planungsgemeinschaft A-B-W hat inzwischen einen sachlichen Teilplan Windenergie aufgestellt, dieser umfasst jedoch nicht die mit der Kreisgebietsreform 2007 der Planungsregion Magdeburg zugeordneten Kommunen Güsten (ohne Amesdorf), Ilberstedt und Plötzkau. Mit der Nichtigkeit der auf die Nutzung der Windenergie bezogenen REP-Darstellungen sind in den betreffenden Gemeindegebieten WEA derzeit aus raumordnerischer Sicht überall zulässig, sofern keine anderen Darstellungen des REP oder sonstige öffentliche Belange entgegenstehen. Im Geltungsbereich des REP Harz Gemeinde Giersleben und Ortsteil Amesdorf der Stadt Güsten) sind nordwestlich von Strummendorf und südlich von Amesdorf Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie ausgewiesen (violette Kreuzschraffur mit Kennzahl – REP Harz Kap. 4.6.1). "*Eignungsgebiete sind Gebiete für bestimmte, raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die städtebaulich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden.*" Die Ausschlusswirkung hat Bestand bis zur Rechtskraft des Sachlichen Teilplans "Energie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg oder bis zum Eintreten der Rechtsfolgen von 249 (7) BauGB (Nichterreichen der Teilflächenziele des Windenergieflächenbedarfsgesetzes¹³⁾). Da die Neuaufstellung des REP keine Regelungen zur Nutzung der Windenergie enthält, sind in der Kartendarstellung keine Eignungs- oder Vorranggebiete enthalten. Bisher festgelegte oder nach aktuellem Stand neu geplante Flächen bleiben ohne Festlegungen, d. h. in der Karte weiß.

Ziele und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplans (REP MD 2025)

Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze des REP MD wiedergegeben, soweit sie die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihre Flächennutzungsplanung wesentlich betreffen. Dies geschieht verhältnismäßig ausführlich, um die weitgehende Bindungswirkung des REP für die vorliegende Planung nachvollziehbar zu machen, ohne dass der REP selbst dafür herangezogen werden muss. Neben Ausführungen zu den im Kartenteil enthaltenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sind auch zahlreiche gebietsunabhängige allgemeine Aussagen im REP enthalten. Soweit im Text Vorranggebiete mit römischen Zahlen und Vorbehaltsgebiete mit arabischen Zahlen bezeichnet sind, wird auf die entsprechenden Kartendarstellungen – z. B. XX bzw. ③ – verwiesen. Die Reihenfolge in der Gliederung des REP wird zur leichteren Auffindbarkeit von Zitaten beibehalten.

Raumstruktur – ländlicher Raum (REP 3.4)

"In der Erläuterungskarte 2 „Raumstruktur“ [des REP] werden die unterschiedlichen Typen des Ordnungsraumes kartografisch dargestellt." Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper zählt zum ländlichen Raum Typ 4 (s. u.).

¹²⁾ OVG Magdeburg: Urteil 2L 302/06 vom 23.07.2009

¹³⁾ Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), zul. geänd. durch Art. 12 d. Gesetzes v. 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

"Ländlicher Raum ist die gesamte Planungsregion Magdeburg außer dem Verdichtungsraum Magdeburg.

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, von nachwachsenden Rohstoffen und als Standort für erneuerbare Energien 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. (in Anlehnung an Kap. 1.4. LEP LSA 2010)

G 3.4-1 *Zur Stärkung der vielfältigen Funktionen der Gemeinden sollen auch Maßnahmen der integrierten ländlichen Entwicklung eingesetzt werden. Auf Grundlage von integrierten ländlichen bzw. gemeindlichen Entwicklungskonzepten soll insbesondere angestrebt werden:*

- 1. Erhaltung, Stabilisierung und Entwicklung der Vielfalt ländlicher Siedlungsstrukturen und Lebensformen,*
- 2. Wahrung der kulturellen Identität der Dörfer unter Integration neuer Elemente des strukturellen Wandels,*
- 3. Sicherung der Standortbedingungen von Betrieben in den Dörfern,*
- 4. Sicherung des Infrastrukturangebotes, einschließlich von Angeboten für Grundversorgung und Dienstleistungen,*
- 5. Sanierung der Dorfkerne und Entwicklung der ländlichen Siedlungsstrukturen in Übereinstimmung mit den gewachsenen Formen und Traditionen,*
- 6. Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedingungen in den Dörfern,*
- 7. Stärkung der regionalen Wertschöpfungsketten,*
- 8. Sicherung einer umweltgerechten Entwicklung auf dem Lande,*
- 9. Entwicklung naturnaher Fluss- und Seenlandschaften, Gewässerniederungen und Feuchtgebiete,*
- 10. Sanierung und naturnahe Entwicklung von Bergbaufolgelandschaften." [...]*

"G 3.4-10 *Der ländliche Raum Typ 4 sind Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben, die aufgrund ihrer peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweisen. Als Typ 4 werden Teile des Salzlandkreises festgelegt; wobei jedoch insbesondere den Mittelzentren Aschersleben, Staßfurt und Bernburg (Saale) aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte und des hohen Einpendleranteils aus dem Umland eine außerordentliche wirtschaftliche Bedeutung beizumessen ist.*

Begründung zu G 3.4-10: Der ländliche Raum Typ 4 weist gute natürliche Bedingungen in der Land- und Forstwirtschaft auf und es sind zudem kleinteilige, qualitativ günstige Potenziale im Tourismus vorhanden (Stadttourismus, Flusstäler, Seen). Der ländliche Raum Typ 4 wird durch wirtschaftliche Umstrukturierungsprozesse überlagert (anhaltender Strukturwandel). Hinsichtlich der Bevölkerungszahl ist überwiegend ein Rückgang von 1990 bis 2017 über dem Landesdurchschnitt zu verzeichnen." [...]

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper gehört anhand der im REP zusammengestellten statistischen Daten zu dem Teil des Salzlandkreises, der dem ländlichen Raum Typ 4 zugeordnet ist.

Entwicklungsachsen (REP 3.5)

Im Bereich der Verbandsgemeinde wird der *Raum mit besonderen Strukturschwächen* (s. o.) überlagert durch zwei in LEP und REP festgelegte überregionale Entwicklungsachsen (REP Erläuterungskarte 3). Tragende Verkehrswege sind neben den u. g. Schienenwegen die A 14 Magdeburg – Leipzig und die A 36 Braunschweig – Wernigerode – Bernburg mit Fortführung nach Dessau.

"G 3.5-1 Die im LEP LSA 2010 generalisiert festgelegten überregionalen Entwicklungsachsen von Bundes- und Landesbedeutung Magdeburg – Haldensleben (– Wolfsburg) und (Hannover – Wernigerode) – Aschersleben – Staßfurt – Bernburg – (Dessau-Roßlau – Cottbus) sollen abgestimmt und bedarfsgerecht entwickelt werden. (► LEP LSA 2010; G 9 und kartografische Darstellung in der Beikarte 1 „Raumstruktur“; Übernahme in den REP MD)

Begründung zu G 3.5-1: Die raumverträgliche Entwicklung ist durch formelle und informelle Planungsinstrumente zwischen den Beteiligten zu sichern. Dort, wo gemeinsame Interessenlagen bestehen, sind vertragliche Bindungen unter Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte zu treffen. [...] Die Entwicklungsachse entlang der Schienenverbindung (Hannover – Vienenburg – Halberstadt –) Könnern – Halle (Saale) und in Richtung (Dessau-Roßlau – Cottbus) bindet die zur Region Magdeburg gehörigen Zentralen Orte Hoym, Aschersleben, Staßfurt, Güsten und Bernburg entlang der A 36 ein. Die Achse stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung dar und fördert den Austausch von Waren und Dienstleistungen. Sie ist von hoher Bedeutung insbesondere für solche Gebiete, die als ländliche Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben definiert sind (Typ 4, Teile des Salzlandkreises). Gute logistische und infrastrukturelle Voraussetzungen stellen einen wichtigen Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung dar."

Wirtschaft (REP 5.1)

Der Bereich um das Autobahnkreuz Bernburg ist wegen seiner besonders erschließungsbegünstigten Lage als landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort mit dem Planzeichen  festgelegt. Dabei sind Flächen in der Gemeinde Ilberstedt einbezogen.

"Z 5.1-3 Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden die bereits vorhandenen Standorte [...] Bernburg (Saale) [...] festgelegt. Sie sind entsprechend dem Bedarf weiter zu entwickeln. (► LEP LSA 2010; Z 58)

Begründung zu Z 5.1-3: Die räumliche Abgrenzung zur großräumigen Standortsteuerung erfolgt mittels Planzeichen in der Karte 1. Die räumliche Abgrenzung dieser Standorte zur kleinräumigen Standortsteuerung erfolgt textlich. In diesem Sinne umfasst sie entsprechende gewerbliche Bauflächen in rechtswirksamen Flächennutzungsplänen sowie entsprechende Gewerbe- und Industriegebiete sowohl in rechtskräftigen als auch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, für die die Voraussetzungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung erfüllt sind."

Verkehr (REP 5.3)

"G 5.3.1-1 Streckenstilllegungen, Freistellungen (Entwidmungen) und Rückbau der bestehenden Schieneninfrastruktur insbesondere von Gleisanschlüssen sollen vermieden werden. (► LEP LSA 2010; G 53) [...]

Begründung zu G 5.3.1-2: Der Erhalt und der Ausbau des Schienennetzes erfordern eine langfristige Orientierung. Aufgelassene Strecken und noch vorhandene ehemalige Gleistrassen sind soweit wie möglich zu sichern. Die raumordnerische Sicherung von Trassen bedeutet das Offenhalten von zukünftigen Nutzungsoptionen, dazu zählt u.a. die Wiederaufnahme des Schienenverkehrs."

"G 5.3.1-5 Öffentliche und kundenbezogene Güterverkehrsstellen dienen der Abwicklung des Schienengüterverkehrs. Sie sollen erhalten und bedarfsweise entwickelt werden: [...] 17. Ilberstedt [...]

Begründung zu G 5.3.1-5: Aufgrund des zu erwartenden Anstiegs im Güterverkehr ist mit einer Bedeutungszunahme der Güterverkehrsstellen zu rechnen. Die Standorte übernehmen wichtige Aufgaben bei der logistischen Bewältigung des Schienengüterverkehrs. Es erfolgt keine kartografische Darstellung im REP MD.

"Z 5.3.2-2 Eine Weiterführung der A 71 zwischen dem Autobahndreieck Südharz (A 38 / A 71) und der A 14, Anschlussstelle Plötzkau ist zu sichern. (► LEP LSA 2010; Z 80)

Während in der Kartendarstellung des LEP nur eine abstrakt gradlinige Verbindung enthalten ist, um der Verkehrsplanung nicht vorzugreifen, enthält der REP die derzeitige Vorzugsvariante des Trassenverlaufs. Dieser unterscheidet sich von der früheren Fassung im REP A-B-W.

Z 5.3.2-3 Für die Entwicklung der Planungsregion sind folgende Straßenverbindungen von Bedeutung: [...]

2. A 14 (Wismar –) Dolle – Magdeburg – Könnern (– Nossen)
3. A 36 (Vienenburg – Wernigerode – Quedlinburg –) Aschersleben – Bernburg [...]
21. K 1374 Aschersleben – Güsten – Bernburg [...]
40. L 65 Schönebeck – Calbe/Saale – Nienburg – Bernburg – Bründel [...]
47. L 74 Bründel – BAB 36
48. L 85 (Quedlinburg –) Hoym – Aschersleben – Alsleben – Könnern [...]
54. L 151 (Lutherstadt Eisleben – Polleben – Gerbstedt –) Belleben – Alsleben (B 6) [...]

Begründung zu Z 5.3.2-3: In der Region Magdeburg sind Erhaltungsmaßnahmen, der Neu- oder Ausbau einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit, zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen erforderlich. Die Straßenverbindungen sollen die Verknüpfung mit den übergeordneten Netzen herstellen, die Siedlungen mit den Zentralen Orten und untereinander verbinden und ferner der Anbindung von Naherholungsgebieten, punktuellen Verkehrserzeugern und als Übergangsstellen zum öffentlichen Personenverkehr dienen.

Einen großen Anteil am Individualverkehr hat der Pendlerverkehr. Die größten Zuwächse werden im Güterverkehr und im Freizeitverkehr erwartet. Im Güterverkehr wird eine Zunahme durch Onlinebestellungen bei gleichzeitiger Verringerung der Sendungsgrößen prognostiziert. Insgesamt ist mit einer Zunahme disperser Verkehre zu rechnen. Für die Gewährleistung einer zeitnahen Erreichbarkeit sind Erhaltungsmaßnahmen von hoher Priorität. [...]

Die B 185 ist zwischen Aschersleben und Bernburg zur K 1374 herab gestuft worden und wird als regional bedeutsame Straßenverbindung festgelegt."

"G 5.3.6-1 Der ÖPNV als wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge ist ein Schwerpunkt der Verkehrspolitik, die sich als integraler Bestandteil der Gesellschafts-, Wirtschafts- und Umweltpolitik versteht und gemeinsam mit den Kommunen und den Verkehrsunternehmen gestaltet wird. (► LEP LSA 2010; G 69)

Z 5.3.6-1 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. (► LEP LSA 2010; Z 97)

G 5.3.6-2 Mobilität zählt zu den Grunddaseinsfunktionen und ist zukünftig den Bedingungen der demografischen Entwicklung anzupassen, indem Aspekte einer nutzer- und bedarfsgerechten, ressourcenschonenden Anbindung und sich ändernde Mobilitätsansprüche berücksichtigt werden.

Begründung zu G 5.3.6-2: Vor dem Hintergrund der räumlichen Ausdifferenzierung der Grunddaseinsfunktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Nutzung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge stellt die Gewährleistung von Mobilität eine Grundlage für die aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben, die Attraktivität der Teilräume und einen wichtigen Standortfaktor der Region Magdeburg dar. Die Handlungsmöglichkeiten für die Gewährleistung von Mobilität

sind insbesondere in ländlichen Gebieten zu erweitern. Flexible, gemeinschaftlich organisierte und multimodale Bedienformen können zukünftig eine tragende Rolle spielen.

Z 5.3.6-2 Der öffentliche Personennahverkehr ist bedarfsgerecht zu entwickeln; dabei ist sicherzustellen, dass straßen- und schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr aufeinander abgestimmt und Parallelverkehr möglichst vermieden wird. (► LEP LSA 2010; Z 98)

G 5.3.6-3 Verkehrsverbünde sollen ein einheitliches Beförderungssystem anbieten. Zukünftig sind altersgerechte, barrierefreie und bedienfreundliche ÖPNV-Systeme, die auch die Bildung von Mobilitätsketten ermöglichen, zu etablieren.

Begründung zu G 5.3.6-3: Der öffentliche Personennahverkehr stellt eine umweltfreundliche Form der Mobilität dar; insbesondere durch die Verkehrsvermeidung und Verkehrsminderung des Individualverkehrs und durch die Reduzierung von Emissionen. Die Region Magdeburg rückt durch den Verkehrsverbund marego für Menschen, die keinen Zugang zum motorisierten Individualverkehr haben oder diesen aus kostensparenden Gründen bzw. Umweltvorsorgegedanken nicht dauerhaft nutzen wollen, hinsichtlich der Erreichbarkeit näher zusammen. Die zukünftige Gewährleistung von nutzerfreundlichen und bedarfsorientierten Relationen, Abfahrts- und Ankunftszeiten ist sicherzustellen. Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs ist weiter zu erhöhen um neue Nutzergruppen zu gewinnen."

Für die Verbandsgemeinde relevante Schnittstellen des ÖPNV (Planzeichen ) liegen entfernungs- und netzabhängig auch außerhalb des Verbandsgemeindegebiets.

"Z 5.3.6-3 Schnittstellen des ÖPNV in der Planungsregion Magdeburg sind: [...]

2. Aschersleben [...]

4. Bernburg [...]

17. Güsten [...]

23. Könnern [...]

26. Magdeburg [...]

Begründung zu Z 5.3.6-3: Die im REP MD dargestellten Schnittstellen des ÖPNV gehen über die im ÖPNV-Plan des Landes Sachsen-Anhalt (i. d. aktuellen Fassung) dargestellten Schnittstellen hinaus. Sie weisen eine spezifische regionale Bedeutung auf. Schnittstellen des ÖPNV in der Planungsregion Magdeburg verknüpfen den Personennahverkehr (Bus, Schiene, Straßenbahn) mit anderen Verkehrsträgern (Fahrrad, PKW). An den Schnittstellen sind mindestens zwei ÖPNV-Linien vorhanden. Schnittstellen befinden sich an den Standorten der Landesnetzlinien, darüber hinaus an Standorten mit hohem touristischem Potenzial bzw. an Standorten mit einem hohen Arbeitsplatzbesatz. An den Schnittstellen des ÖPNV mit dem Fuß- und Radwegeverkehr sollen die Bedingungen für die Kombination dieser Verkehrsmittel erheblich verbessert werden. Ebenso dringlich soll die optimale Verknüpfung der öffentlichen Verkehrsmittel (Schienenpersonenfern- und -Nahverkehr, Bus- und Straßenbahnverkehr) untereinander hergestellt werden, um den größtmöglichen Wirkungsgrad zu erzielen."

"Z 5.3.7-1 Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bilden einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg, insbesondere die Radwegverbindungen zwischen den einzelnen Ortschaften sollen weiter ausgebaut und gefördert werden. Folgende wichtige Verbindungen sind im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt: [...]

13. Saaleradweg (Hirschberg bei Hof – Barby– Anbindung an den Elberadweg) [...]

Begründung zu Z 5.3.7-1: Der Rad- und fußläufige Verkehr ist ein wesentlicher Grundbestandteil der Alltagsmobilität der Menschen. Dieser ist in besonderem Maße umwelt- und ressourcenschonend. Die Mobilitätsformen im Nahbereich (bis zu 3 km) sind nachgewiesenermaßen besonders wirtschaftlich und nachhaltig. In den letzten Jahren hat die Bedeutung der Radmobilität in touristischer Hinsicht aber auch für den Alltag stetig zugenommen. Zukünftig wird von einem weiteren Bedeutungsgewinn ausgegangen."

Der Saaleradweg ist in der Karte als braune Linie mit dem zusätzlichen Planzeichen  als regional bedeutsame Freizeitanlage dargestellt.

Natur und Landschaft (REP 6.1.1)

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind in der Kartendarstellung flächig hellgrün dargestellt, Nummerierung **V** und **XX** in grün. Betroffen sind

- Plötzkau durch Vorranggebiet V "Auwälder bei Plötzkau"
- Giersleben, Güsten und Ilberstedt durch Vorranggebiet XX "Mittleres Wippertal"

Es ist darauf hinzuweisen, dass Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (s. u.) in der Kartendarstellung die naturbezogenen Festlegungen überlagern. Im Wippertal sind deshalb die Vorranggebiete für den Hochwasserschutz gleichzeitig als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt, d. h. die ausgedehnten Inseln innerhalb der grünen Säume sind Teil dieses Gebiets.

In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind vielfach Flächen enthalten, die unabhängig von der Regionalplanung nach Naturschutzrecht geschützt sind, v. a. Naturschutzgebiete (NSG gemäß § 23 BNatSchG)¹⁴, Natura-2000-Gebiete, d. h. FFH-Gebiete¹⁵ und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA – Special Protection Area)¹⁶ und flächige Naturdenkmale (FND gemäß § 28 BNatSchG).

"Z 6.1.1-1 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. (► LEP LSA 2010; Z 117)"

"Z 6.1.1-2 Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden festgelegt: [...]"

V Auwälder bei Plötzkau

Erhalt und Entwicklung eines typischen und vergleichsweise großen in der Saaleniederung gelegenen Eschen-Ulmen-Auwaldes, der von Saalealtwässern und feuchten Senken durchzogen ist, durch Zulassen der auentypischen Überflutungsdynamik. Sicherung und Entwicklung der Brutplätze und Nahrungshabitate für die hier zahlreich vorkommenden Vogelarten u.a. Greifvögel und Graureiher." [...] Im Vorranggebiet enthalten sind FFH0164LSA "Auenwälder bei Plötzkau", SPA0017LSA "Auenwald Plötzkau", NSG0082 "Auwald bei Plötzkau" (Erweiterung im Verfahren), historisch alte Laubwaldstandorte, überregional bedeutsame Biotopverbundflächen.

XX Mittleres Wippertal

Der wertvolle Niederungswald, die Hangbereiche mit arten- und strukturreichen Streuobstwiesen, Trockenrasen und naturnahen Laubmischwäldern sind als Brut-, Nahrungs- und Rastgebiete zu erhalten. [...] Nährstoff- und Schadstoffeinträge in die Trockenbiotope und die Wipperrauie sind zu verringern.

Begründung zu Z 6.1.1-2: [...] Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden festgelegt, um sie langfristig für den Natur- und Landschaftsschutz zu sichern. [...] Die Vorranggebiete beinhalten auch solche Bereiche, die nicht als Schutzgebiete nach Landesrecht ausgewiesen sind. [...] Den zuständigen Naturschutzbehörden ist damit als „Ziel der Raumordnung“ ein Rahmen gesetzt, dessen Beachtung die zukünftige Ausweisung von Schutzgebieten regional-

¹⁴ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 48 d. Gesetzes v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

¹⁵ Europäische Union: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193), Berichtigung 2014 (ABl. L 095 vom 29.3.2014, S. 70 (2006/105))

¹⁶ Europäische Union: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zul. geänd. durch Verordnung 2019/1010/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 05.06.2019 (ABl. L 170/115 v. 25.06.2019)

planerisch vorbereitet. Die den Vorranggebieten zugeordneten zu sichernden Funktionen enthalten die aus landes-, regional- und fachplanerischer Sicht verfolgten wesentlichen Ziele. Die zu sichernden Funktionen gehören zu den Vorranggebieten und sind damit ebenfalls Ziel der Raumordnung mit der entsprechenden Bindungswirkung.

Schutz- und Nutzungsfunktionen im Raum, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften wie Schutzgebietsverordnungen gewährt werden oder zu gewähren sind, bleiben von der landesplanerischen Prioritätenfestlegung unberührt. Die Vorrangfunktion schließt die Ausübung bestimmter Erholungsaktivitäten und anderer Nutzungen nicht aus, wenn diese nach Art und Umfang auf ein naturverträgliches Maß beschränkt bleiben. Bestehenden Nutzungen können i.d.R. weiter betrieben werden, soweit sie den Schutzziele nicht entgegenstehen. In Einzelfällen kann es aufgrund von naturschutzfachlichen Verordnungen erforderlich werden, eine Nutzung bzw. Bewirtschaftung an den Schutzzweck anzupassen oder auszuschließen.

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft, die Flussläufe und deren Niederungen umfassen, dienen gleichzeitig dem Hochwasserrückhalt in der Fläche. Sie sind natürliche Überschwemmungsgebiete. [...] Natürliche oder naturnahe Auen verändern den zeitlichen Ablauf des Hochwassers durch die Bremswirkungen der Vegetation und die Rauheit der Geländeoberfläche, und sie können große Wassermengen aufnehmen. Hochwasserwellen können dadurch deutlich abgeflacht und verzögert werden. Auen bieten also einen ganz natürlichen Hochwasserschutz."

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind in der Kartendarstellung mit einer senkrechten Schraffur in hellgrün dargestellt, Nummerierung ③, ⑪, ⑫ und ⑬ in grün. Betroffen sind

- Giersleben, Osmarsleben, Cölbick und Bullenstedt entlang der Wipper durch Vorbehaltsgebiet 3 "Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland"
- Plötzkau, Alsleben und Gnölbzig durch Vorbehaltsgebiet 11 "Teile des Saaletals"
- Giersleben nördlich der A 36 durch Vorbehaltsgebiet 21 "Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke"
- Ilberstedt nördlich der Autobahn durch Vorbehaltsgebiet 22 "Heckenlandschaft zwischen Ilberstedt und Neugattersleben"

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind überwiegend Flächen enthalten, die unabhängig von der Regionalplanung nach Naturschutzrecht geschützt sind, v. a. Landschaftsschutzgebiete (LSG gemäß § 26 BNatSchG) und Naturparke (NUP gemäß § 27 BNatSchG).

"Z 6.1.1-3 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. (► LEP LSA 2010; Z 120)

Z 6.1.1-4 Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden. Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten. [...]

G 6.1.1-2 In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden.

Begründung zu G 6.1.1-2: Die Landschaftsraumausstattung bzw. -vielfalt ist in der Regel die Voraussetzung für eine hohe natürliche Erholungseignung von bestimmten Landschaftsteilen.

Die für die Erholungsnutzung attraktivsten Räume sind oft Landschaften mit hohem ökologischem Wert. Die stetig zunehmende Nachfrage nach Erholung in der freien Natur und intakter Landschaft kann jedoch zu erheblichen Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. [...] Durch gezielte Besucherlenkungsmaßnahmen werden besonders wertvolle Bereiche geschützt und trotzdem dem Erholungssuchenden geeignete Räume zur Verfügung gestellt. [...] Die nachgeordneten Planungen bzw. die entsprechenden Fachplanungen haben dafür Sorge zu tragen, dass bauliche Anlagen für Erholung-, Sport-, und Freizeitnutzung, im Sinne der Sicherung der Zugänglichkeit der Landschaft und vor dem Hintergrund der Erhaltung des Landschaftsbildes, eingeschränkt bleiben. [...]

G 6.1.1-3 Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt: [...]

3. Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland [...]

11. Teile des Saaletals [...]

21. Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke

22. Heckenlandschaft zwischen Ilberstedt und Neugattersleben [...]

Begründung zu G 6.1.1-3: [...] Die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Sicherung eines funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch wirksamer und bedeutsamer Freiräume. Dadurch wird ein Beitrag zum Aufbau ökologisch wirksamer Verbundsysteme geleistet, dieser trägt zu einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Verbesserung des Naturhaushaltes bei.

Der Biotopverbund besteht gemäß § 21 Abs. 3 BNatSchG aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen. Die Kernflächen des ökologischen Verbundsystems weisen im Wesentlichen bereits standortgerechte Biotopausstattungen auf, zu ihnen gehören Naturschutzgebiete, die weitestgehend als Vorranggebiete für Natur und Landschaft gesichert sind, Vogelschutzgebiete und Teile von Landschaftsschutzgebieten. Verbindungsflächen und -elemente sind kleinräumige oder linienhafte Biotopstrukturen, die als Lebensraum für eine überlebensfähige Population i.d.R. zu klein sind. Zu den Verbindungsflächen und -elementen zählen ebenfalls Bereiche, die den angestrebten Biotopausstattungen noch nicht entsprechen, jedoch ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Eine besondere Bedeutung haben hierbei die zumeist sehr kleinräumigen Biotope in der ausgeräumten Agrarlandschaft. [...]

Die Festlegungen als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Freiraumerhaltung für ein ökologisches Verbundsystem und bedingen keine Schutzgebietsausweisung im Sinne des Naturschutzrechts. Die ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft unter Beachtung der geltenden Gesetze und Verordnungen ist weiterhin möglich.

Teile der Verbindungsflächen und -elemente sind als Vorranggebiet für Natur und Landschaft oder Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz festgelegt."

Zu den Vorsorgegebieten wird im Einzelnen ausgeführt:

Nr. 3 "Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland":

Enthalten sind: LSG0061BBG Wippniederung, überregional bedeutsame Biotopverbundflächen: Wippniederung, Mittleres Wippertal (einschließlich Hangbereiche).

Nr. 11 "Teile des Saaletals":

"Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 11 „Teile des Saaletals“ wurde um Teile des Naturparkes „Unteres Saaletal“ mit der Saaleaue und ihren Nebentälern erweitert. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, zur Sicherung der Kontinuität der Verbundachse und für das Landschaftsbild. Die Verbundfläche verbindet das Wippertal, die Fuhne- und Bodeniederung mit dem Elbtal, aber auch voneinander getrennte naturschutzfachlich bedeutsame Auwaldgebiete wie die Auwälder bei Plötzkau, Nienburg und Aderstedt." Enthalten sind: LSG0034BBG "Saale", LSG0056BBG "Erweiterung des LSG Saale", FND0011BBG "Weinberg bei Gnölbzig", FND0006BBG "Weinberge Alsleben", NUP0006LSA "Unteres Saaletal"

Nr. 21: "Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke"

"Die Heckenlandschaften bilden einen bedeutenden Biotopverbund in der ausgeräumten intensiv genutzten Agrarlandschaft zwischen Groß Börnecke und Aschersleben. Gliedernde Elemente liegen oft nur in Form von Windschutzstreifen, kleineren Feldgehölzen oder Baumreihen vor. Diese Elemente sind wertvolle Trittsteinbiotope."

Nr. 22: "Heckenlandschaft zwischen Ilberstedt und Neugattersleben"

"Heckenlandschaften tragen zum Erhalt der Artenvielfalt, zur Vernetzung von Lebensräumen und zur Gliederung des Landschaftsbildes bei. Westlich von Bernburg-Strenzfeld existieren naturschutzfachlich sehr wertvolle, außergewöhnlich breite Baumhecken, die u.a. dem Verbund von Wipper- und Bodeniederung in der weiten waldfreien oft nur durch Windschutzstreifen und Straßenobstbäume gegliederten Ackerlandschaft dienen."

"G 6.1.1-5 *Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems durchgeführt werden, soweit dies mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Maßnahmen der Landschaftspflege, -gestaltung und -entwicklung sollen aus den naturschutzfachlichen Planungen abgeleitet werden.*

Begründung zu G 6.1.1-5: Auch künftig werden Eingriffe oder Beeinträchtigungen in bzw. von Natur und Landschaft durch verschiedene Nutzungsansprüche nicht immer vermeidbar sein. Daher sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Landschaftsgestaltung und -entwicklung möglichst effektiv und den standörtlichen Erfordernissen angemessen auszuführen. Um für den Naturhaushalt wertvolle Flächen zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen insbesondere in den Bereichen, die den angestrebten Biotopausstattungen noch nicht entsprechen, durchzuführen. Leitvorstellungen sind in den Landschaftsrahmenplänen, den ÖVS-Planungen und den kommunalen Landschaftsplänen zu formulieren. Falls diese Instrumente der Landschaftsplanung nicht vorhanden sein sollten, sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Naturschutzbehörden Maßnahmen abzustimmen.

Hochwasserschutz (REP 6.1.2)

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind in der Kartendarstellung mit einer waagerechten blauen Strichelschraffur gekennzeichnet und hellblau unterlegt, Nummerierung **V** und **XXIII** in blau. Betroffen sind

- Alsleben, Plötzkau und Ilberstedt durch Vorranggebiet V "Saale"
- Giersleben, Güsten und Ilberstedt durch Vorranggebiet XIII "Wipper"

Die Vorranggebiete "wurden auf Grundlage festgesetzter Überschwemmungsgebiete und den Hochwassergefahren- und Risikokarten des LHW (Hochwasser [...] mit mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ 100)" festgelegt. Für förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete wird auf die rechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes¹⁷ hingewiesen.

"Z 6.1.2-1 *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. (► LEP LSA 2010; Z 121)*

Z 6.1.2-2 *Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. (► LEP LSA 2010; Z 122)*

¹⁷

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geänd. durch Art. 7 d. Gesetzes v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Z 6.1.2-3 Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt: [...] Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern: [...] V Saale [...] und] XXIII Wipper." [...]

Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz in der Kartendarstellung mit einer engen waagerechten blauen Strichelschraffur gekennzeichnet und hellblau unterlegt, Nummerierung ⑥ und ⑩ in blau. Betroffen sind

- Plötzkau östlich der Saale durch Vorbehaltsgebiet 6 "Saale"
- Güsten im Süden und entlang der Liethe durch Vorbehaltsgebiet 10 "Wipper"

Vorbehalts- bzw. Risikogebiete sind durch das Wasserhaushaltsgesetz nicht gebunden, werden zur Information aber in der Beikarte zum Flächennutzungsplan dargestellt und sind Gegenstand von Zielen und Grundsätzen des REP.

"Z 6.1.2-4 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (► LEP LSA 2010; Z 126)

Z 6.1.2-5 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsschonende Erholung zu erhalten.

Begründung zu Z 6.1.2-5 Die Gebiete für Hochwasserschutz bieten aufgrund ihrer Nutzungseinschränkungen Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie Raum für eine landschaftsschonende Erholung. Der vorsorgende Hochwasserschutz dient den Zielen des Naturschutzes genauso wie den Zielen einer landschaftsschonenden Erholung und umgekehrt.

G 6.1.2-4 Für den Hochwasserschutz sollen alle Möglichkeiten zur Förderung des natürlichen Wasserrückhaltes durch Deichrückverlegung zur Wiedergewinnung von Retentionsräumen, durch Rückbau von Gewässerausbauten zur Verringerung der Hochwasserabflussgeschwindigkeit sowie durch Entsiegelung, Versickerung, Renaturierung und standortangepasster Land- und Forstwirtschaft in den Einzugsgebieten der Fließgewässer genutzt werden."

"G 6.1.2-5 In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden.

1. Kritische Infrastrukturen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung eine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen,
2. Infrastrukturen, die ein besonderes Gefahrenpotential für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt aufzeigen.

Begründung zu G 6.1.2-5: Bei Extremereignissen ist die Eintrittswahrscheinlichkeit zwar niedrig, jedoch besteht ein erhöhtes Risiko aufgrund der potenziell größeren Schadensauswirkungen. Die Folgen von Extremereignissen müssen genauso sorgfältig berücksichtigt werden wie die von Ereignissen, die häufiger auftreten. [...]

Durch die Festlegung sollen insbesondere auch Kommunen unterstützt werden, das Gefährdungs- und Gefahrenpotential von Hochwasserereignissen in ihre kommunale Bauleitplanung zu integrieren. Darüber hinaus können durch bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen in gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben Schäden durch Hochwasser vermieden oder verringert werden."

G 6.1.2-7 Um Schäden durch Starkregenereignisse zu minimieren sollen im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung potentielle Gefahren und Risiken durch lokale Überflutungen analysiert und in der kommunalen Bauleitplanung stärker berücksichtigt werden. Kommunen sollen in der lokalen Starkregengefährdungsanalyse Informationen über vergangene Starkregen- und Sturzflutereignisse, topografische Ge-

gebenheiten sowie Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten von Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen einbeziehen.

Begründung zu G 6.1.2-7: Der aktuell zu beobachtende Klimawandel führt zu extremen Wetterlagen, die sowohl die Umwelt als auch die Menschen in erheblichem Maß beeinflussen. In den letzten Jahren haben wir durch heftige Starkregenereignisse erfahren, dass starke Niederschläge nicht nur in der Nähe großer Flüsse, sondern auch an anderen Orten zu dramatischen Überschwemmungen führen und erhebliche Sach- und Personenschäden verursachen können. Starkregenereignisse sind nicht vermeidbar und kaum vorhersagbar. Ein absoluter Schutz gegen negative Auswirkungen von Überflutungen durch Starkregen ist nicht möglich. Mit der regionalplanerischen Festlegung sollen die Kommunen angehalten werden ein Starkregenrisikomanagement aufzubauen zur Schaffung / Verbesserung von Vorhersage- und Frühwarnsysteme, der Risikobewertung und -kommunikation, der Aufklärung der Bevölkerung über Verhaltensweisen im Krisenfall sowie Aspekte der vorsorgenden kommunalen Infrastruktur-, Flächennutzungs- und Bauungsplanung (Flächenvorsorge). Als Grundlage für die Starkregengefährdungsanalyse sollen vorhandene Starkregengefährdungskarten oder Starkregenhinweiskarten herangezogen werden."

Klimaschutz (REP 6.1.4)

Die Grundsätze zum Klimaschutz sind zwar nicht auf konkrete Flächenfestlegungen des REP bezogen, sind aber in alle Planentscheidungen der Verbandsgemeinde und ihrer Mitgliedsgemeinden als wichtige Abwägungsgrundlagen einzubeziehen.

"Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Raumentwicklung und von elementarer Bedeutung für Gesellschaft, Ökonomie und Ökologie. Klimaschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel stellen eine fachübergreifende Aufgabe dar, die entsprechende Maßnahmen in allen Fachbereichen erfordert. (Kap. 4.1.4. LEP LSA 2010) [...]

G 6.1.4-2 *Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Belange des Klimaschutzes, der -anpassung und der Luftreinhaltung berücksichtigt werden. Auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Erhaltung und Verbesserung lokaler Klimaverhältnisse sowie die Verminderung der Luft- und Lärmbelastung soll hingewirkt werden.*

Begründung zu G 6.1.4-2: Klimaschützende Maßnahmen haben positive Auswirkungen sowohl auf das lokale und regionale als auch auf das globale Klima. Für die lokalen und regionalen Klimaverhältnisse sind vor allem die Waldinseln, Feldgehölze und Feuchtgebiete in der Agrarlandschaft, die Oberflächengewässer sowie innerörtliche Grünbestände als Regulationsfaktoren von großer Bedeutung. Durch ihren Schutz und ihre Entwicklung werden die Verhältnisse der Luftregeneration (Frischluftentstehung und -versorgung, Luftreinhaltung und Staubausfilterung) günstig beeinflusst. Durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen in der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung kann ein Beitrag zur Reduzierung der Luftbelastung durch Schadstoffe, Staub, Lärm etc. geleistet werden. [...]

G 6.1.4-3 *Auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist hinzuwirken. (► LEP LSA 2010; G 100)*

G 6.1.4-4 *Durch eine Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungen und Infrastruktur, die Unterstützung von Rückbau und Entsiegelung, versiegelungsarmes Bauen, wie durch die Verwendung von sickerungsfähigen Flächenbefestigungen sowie Renaturierung und Aufforstung geeigneter Flächen sollen die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im gesamten Einzugsbereich der Flüsse verbessert werden. (► LEP LSA 2010; G 103)*

G 6.1.4-5 *Im Einzugsbereich der Flüsse soll auf eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung hingewirkt werden, um den Abfluss des Hochwassers und die Niederschlagsversickerung zu verbessern. (► LEP LSA 2010; G 104)*

G 6.1.4-6 Bei der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt bioklimatische Veränderungen berücksichtigt werden. In diesem Rahmen sollen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie -abflussbahnen freigehalten werden. (► LEP LSA 2010; G 105)

G 6.1.4-7 Durch die Bauleitplanung sollen räumliche Voraussetzungen für den Erhalt, die Verbesserung und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch in den Orten festgelegt werden. Dazu sollen Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen von großflächigen Versiegelungen, abriegelnder Be- und Verbauungen sowie von luftschadstoffemittierenden Anlagen freigehalten werden. Zur Verbesserung des Luftaustausches sollen regionale Grünzüge mit innerörtlichen Grünbereichen verbunden werden. Bei Veränderungen von Bau- und Vegetationsstrukturen, z.B. Ausweisung neuer Siedlungsgebiete oder bei baulicher Verdichtung sollen auch die Auswirkungen auf das Stadtklima geprüft werden."

Bodenschutz (REP 6.1.5)

G 6.1.5-1 Bei Entscheidungen über die Nutzung des Bodens sollen seine Fruchtbarkeit, seine ökologischen Funktionen, die Archivfunktion, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich berücksichtigt werden. Die Neuinanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. (► LEP LSA 2010; G 110)

G 6.1.5-2 Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Erosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Nährstoffhaushalt sollen durch standortgerechte Bodennutzung, z.B. durch konservierende Bodenbearbeitung, sowie landschaftsgestalterische Maßnahmen und die Anlage erosionshemmender Strukturen vermieden werden. (► LEP LSA 2010; G 111)

Landwirtschaft (REP 6.2.1)

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper liegt innerhalb der Börderegion mit ihren besonders fruchtbaren Ackerflächen. Im REP MD sind deshalb Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Die Vorranggebiete für Landwirtschaft sind in der Kartendarstellung flächig gelb dargestellt und mit V in olivgrün gekennzeichnet. Betroffen sind in den Außenbereichen

- die Gemeinde Giersleben fast vollständig mit Ausnahme des Windparks
- die westliche Hälfte der Gemarkung Warmsdorf
- die Stadt Güsten nördlich der A 36 und südlich von Amesdorf und Osmarsleben
- die Gemeinde Ilberstedt nördlich der Eisenbahnstrecke und südlich von Cölbick/Bullenstedt

"Z 6.2.1-1 Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. (► LEP LSA 2010; Z 128)

Z 6.2.1-2 Als Vorranggebiete für Landwirtschaft werden in der Region Magdeburg festgelegt: [...] V Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes

Begründung zu Z 6.2.1-2: Boden stellt eine nicht vermehrbare Ressource dar. [...] Der Anteil der Tschernoseme [(Schwarzerden)] der mitteldeutschen Trockengebiete, die aus Löß gebildet wurden, beträgt, bezogen auf die Flächengröße der Bundesrepublik Deutschland, ca. 0,99 % [...]. Diese Böden sind besonders fruchtbar und gehören zu den Hohertragsböden. Die Region Magdeburg trägt damit eine besondere Verantwortung für den Schutz dieser Böden. Im Sinne der Vorsorge für zukünftige Generationen werden daher Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt, dabei spielen insbesondere Aspekte des Bodenschutzes der hochwertigsten Böden eine Rolle. [...] Die Vorranggebiete für Landwirtschaft wurden unter anderem aus den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft des LEP LSA 2010 entwickelt. Darüber

hinaus wurden Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Landwirtschaft (Kategorie 7 und 8 im Agraratlas LSA gemäß G 121 LEP LSA 2010, Ackerzahlen ab 90) [...] als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt." [...]

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind mit einer gelben Kreuzschraffur (erscheint in der Verkleinerung hellgelb) und mit ② gekennzeichnet. Betroffen sind alle Außenbereichsflächen, soweit sie nicht mit anderen Festlegungen belegt, für Windenergienutzung vorgesehen oder bewaldet sind.

"Z 6.2.1-3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (► LEP LSA 2010; Z 129)

G 6.2.1-8 Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt: [...]

2. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben [...].

Begründung zu G 6.2.1-8: Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft des LEP LSA 2010, G 122 wurden [...] übernommen, konkretisiert und durch weitere regional bedeutsame Vorbehaltsgebiete ergänzt. Im Sinne der Vorsorge für zukünftige Generationen ist dem Schutz des Bodens als Grundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln ein besonderes Gewicht beizumessen."

Forstwirtschaft (REP 6.2.2)

Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen sind mit grünen Kreuzchen flächig und mit ④ in grün gekennzeichnet. Betroffen ist eine kleine Fläche südlich von Bründel.

"Z 6.2.2-2 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 LSA 2010; Z 132)

G 6.2.2-5 Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstung sind: [...]

24. Hangkante Bründelscher Berg [...]

Begründung zu 6.2.2-5: Die Region Magdeburg gehört mit einem Waldanteil von ca. 18 v.H. zu den waldarmen Regionen. Sie liegt damit noch unter dem Landes- (23 v.H.) und Bundesdurchschnitt (30 v.H.). Fachplanerische Grundlage für die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Erstaufforstung bilden die forstliche Rahmenplanung, die im Ergebnis ihrer Abwägung Suchbereiche für potentielle Aufforstungen abgrenzt und die Biotopverbundplanungen der Landkreise. Die Erstaufforstung dieser Flächen soll zur Schaffung geschlossener Waldstrukturen und zur Minderung negativer Immissions- und Windeinwirkung bei vorhandenen Waldflächen führen."

Rohstoffsicherung (REP 6.2.3)

Die obertägigen Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind in der Kartendarstellung flächig orange dargestellt und mit XII in braunorange gekennzeichnet, untertägige Vorranggebiete sind nicht dargestellt. Betroffen sind

- die Ilberstedt nordöstlich des Autobahnkreuzes von Vorranggebiet XII
- die Gemeinde Ilberstedt vollständig von Vorranggebiet II
- die Gemarkung Güsten östlich des Gewerbegebiets Bernburger Straße von Vorranggebiet II
- die Gemarkung Osmarsleben fast vollständig von Vorranggebiet II

- die Gemarkung Amesdorf im Osten von Vorranggebiet II
- die Gemarkung Plötzkau östlich der Ortslage von Vorranggebiet II
- die Gemarkung Bründel nördlich der Ortslage von Vorranggebiet II

"Z 6.2.3-2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenchutz). (► LEP LSA 2010; Z 134)

Z 6.2.3-3 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. (► LEP LSA 2010; Z 135)

Z 6.2.3-4 Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt: [...]

II Steinsalzlagerstätte und Sol- und Speicherfeld Bernburg (untertägig) [...]

XII Bernburg (Kalkstein) [...]

Begründung zu 6.2.3-4: Die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung I bis IV sind untertägige Lagerstätten und sind im REP MD nicht kartografisch dargestellt (siehe dazu LEP LSA 2010 Beikarte 3). [...] Die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung des LEP LSA 2010, Z 136 wurden [...] übernommen, konkretisiert und durch weitere regional bedeutsame Vorranggebiete ergänzt. Die räumliche Konkretisierung bezieht sich auf die Anpassung der Gebiete an bestehende Bergbauberechtigungen sowie der Abwägung mit anderen Raumnutzungsansprüchen bzw. regionalplanerischen Festlegungen. [...]

II Steinsalzlagerstätte und Sol- und Speicherfeld Bernburg (untertägig)

Übernahme aus dem LEP, BWE Bernburger Hauptsattel, BWE Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde, Bewilligung Solfeld Bründelscher Berg, Bewilligung Nienburger Mulde [...]

XII Bernburg (Kalkstein)

Übernahme aus dem LEP, BWE Bernburg-Nord, BWE Bernburg-Süd (PfB bis 2030 gültig), BWE Bernburg-West, Bewilligung Hohenerxleben, Bewilligung Strenzfeld"

Die vorgenommene Anpassung des untertägigen Vorranggebiets II an bestehende Bergbauberechtigungen reduziert die Abgrenzung aus dem LEP deutlich und erweitert den Spielraum der Gemeinden. Die Eigentümer der jeweiligen Bergbauberechtigungen sind bei Planungen und Vorhaben zu beteiligen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Ausbeutung untertägiger Rohstoffvorkommen in weiten Bereichen zu z. T. erheblichen Senkungen an der Oberfläche führt.

"Z 6.2.3-5 Die unter Z 6.2.3-4 genannten Vorranggebiete Nr. II und IV stellen gleichzeitig regional bedeutsame Gebiete zur unterirdischen behälterlosen Gasspeicherung dar. Die im Nachgang der Rohstoffgewinnung mögliche Nutzung dieser Lagerstätten als Kavernenspeicher ist von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten."

Tourismus, Sport und Freizeit (REP 6.2.5)

"Z 6.2.5-1 In der Planungsregion Magdeburg werden folgende Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote festgelegt:

1. Alsleben (Saale) [...]

Begründung zu Z 6.2.5-1: Die Standorte für Wassersport und wassertouristische Anlagen sind Bestandteil des Blauen Bandes 2. Priorität und ergänzen die im LEP LSA 2010 G 135, Beikarte 4 „Touristische Markensäulen und Schwerpunktthemen“ festgelegten Standorte der 1. Priorität."

"G 6.2.5-7 Das private touristische Angebot (Beherbergungsstätten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Touris-

mus- und Erholungsorte sollen qualitativ aufgewertet werden. Dabei sollen die besonderen Anforderungen bestimmter Zielgruppen (Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen) besonders berücksichtigt werden. (► LEP LSA 2010; G 145)

G 6.2.5-8 *Eine gute Erreichbarkeit von Tourismus- und Erholungsorten sowie von touristischen Angeboten durch den ÖPNV ist anzustreben, ebenso wie eine Verknüpfung mit überregionalen und regionalen Radwegen."*

Kultur- und Denkmalpflege (REP 6.2.6)

Regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege sind in der Kartendarstellung mit dem Planzeichen  gekennzeichnet.

Z 6.2.6-2 *Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern. (► LEP LSA 2010; Z 146)*

Z 6.2.6-3 *Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Die regional bedeutsamen Standorte für Kultur- und Denkmalpflege in der Planungsregion Magdeburg sind:*

1. Alsleben [...]
34. Plötzkau [...]

Begründung zu 6.2.6-3: Bei den Standorten in der Planungsregion Magdeburg handelt es sich vorrangig um kulturhistorische und denkmalgeschützte Baudenkmäler (Burgen und Schlösser, religiöse Bauwerke, Guts- und Herrenhäuser und technische Denkmäler) von herausragender Bedeutung sowie Städte und Gemeinden, die aufgrund ihrer Kulturgüter und / oder ihrer geschichtlichen Entwicklung eine Bereicherung der Kulturlandschaft darstellen. Sie sind als prägende Elemente der Kulturlandschaft möglichst zu erhalten und vor einer Überformung zu schützen. [...]

Das Land Sachsen-Anhalt weist eine Vielzahl von Kulturdenkmalen auf, die gem. § 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt¹⁸ geschützt sind. Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg werden diejenigen denkmalschutzrechtlich gesicherten Objekte und Anlagen als Standorte festgelegt, die eine besondere identitätsstiftende Funktion für die Region Magdeburg aufweisen. Die Festlegungen gehen demnach über die im Landesentwicklungsplan enthaltenen Standorte hinaus und stellen damit eine Ergänzung bzw. Spezifizierung dar. Neben der Landmarkenfunktion ist dabei die historische Bedeutung, die Architektur, die Einsehbarkeit (Umgebungsschutz gem. § 2 DenkmSchG LSA) sowie die Gewährleistung der Zugänglichkeit von Bedeutung. Daneben ist die Frequentierung von Besuchern ausdrücklich erwünscht.

1. Alsleben (SLK) 1479 erstmals Nennung als Stadt; die Bedeutung der Stadt am Saaleübergang basiert auf der Flussschifffahrt, dem Schiffsbau sowie den Wassermühlen; im späten 19./ frühen 20. Jh. dann Zuckerfabrik und Mühlenwerke größte Industriebetriebe; das Bild der Altstadt heute vorwiegend durch Bauten der 2. Hälfte des 18. Jh. und des 19. Jh. geprägt; die Stadtkirche St. Cäcilie, die katholische Kirche auf der Wörthe, das Rathaus und die Stadtsilhouette von der Saalseite her prägenden Gebäude und Anlagen der Stadtmühle die architektonischen Dominanten der Altstadt; in der Feldstraße Siedlung des neuen Bauens als seltenes Beispiel im Landkreis; Schloss von besonderer regionalgeschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung. [...]

34. Plötzkau (SLK) Beeindruckende Schlossanlage der Renaissance auf dem Grundriss einer bereits 1049 urkundlich erwähnten Höhenburg auf einem Felsplateau über der Saale. Im 11./12. Jh. Besitz der Grafen von Plötzkau, seit 1436 in anhaltischem Besitz. Das Schloss 1566-73 durch Fürst Bernhard III. von Anhalt (1540-70) unter Einbeziehung romanischer und gotischer Bausubstanz (Untergeschosse der Bauten des inneren Gebäuderinges und des Bergfrieds) erbaut. 1611-65 Residenz der Herzöge von Anhalt. Das Renaissanceschloss blieb

¹⁸ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zul. geänd. durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

im Dreißigjährigen Krieg weitgehend unberührt und präsentiert sich heute als eine der authentischsten Schlossanlagen der mitteldeutschen Renaissance. Baudenkmal mit überregionaler Bedeutung. Bau mit Wahrzeichenfunktion und hoher Raumwirksamkeit in der Saaleaue."

"G 6.2.6-5 Die Stätten des historischen Montanwesens (Bergbaudenkmale, hier insbesondere des Kalisalz-, Salz- und Braunkohlenabbau) sollen im Hinblick auf den Industrietourismus erhalten bleiben. Dazu zählen z.B.: [... die] Schachtanlagen Ilberstedt und Aderstedt, [...].

Begründung zu G 6.2.6-5: Zahlreiche Stätten des ober- und untertägigen Bergbaus sind Zeugnisse der wirtschaftlichen Tätigkeit. Durch die zunehmende Zeitspanne zwischen Beendigung des Abbaus und der gegenwärtigen Landnutzungen besteht ein stärker werdendes geschichtliches Interesse an der Erforschung und Dokumentation. Beispielhaft: Staßfurt wird als die Wiege des weltweiten Kalibergbaus bezeichnet. Von hier gingen wichtige geologische und technologische Erkenntnisse aus, die hohe Bedeutung für die chemische Industrie und den Maschinenbau erlangten. Die enge Verbindung von naturräumlichen Bedingungen und Humankapital ist Ausdruck der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Diese Potenziale sind zu aktivieren und auch in touristischer Hinsicht auszuschöpfen."

1.1.4 Anpassung der Flächennutzungsplanung an die Vorgaben der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Während **Ziele** der Raumordnung einschließlich der dazu festgelegten **Vorranggebiete** verbindlich zu beachten sind (§ 4 ROG¹⁹), sollen nach den **Grundsätzen** der Raumordnung bzw. in **Vorbehaltsgebieten** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung **möglichst** nicht beeinträchtigt werden. Eine in Teilen abweichende Nutzungsentscheidung der Verbandsgemeinde ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Notwendigkeit, Inhalt und Auswirkungen der Planung werden im Folgenden dargelegt und begründet. Zusammenfassend kommt die Verbandsgemeinde Saale-Wipper zu dem Ergebnis, dass die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet und die Grundsätze berücksichtigt sind.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage

In Umsetzung von § 5 Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen (s. o. 1.1). Gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA)²⁰ wird diese Flächennutzungsplanung den Verbandsgemeinden übertragen. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper wurde am 01.01.2010 neu gebildet. Der Verbandsgemeinderat hat am 13.07.2010 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgemeindegebiet gefasst (Bekanntmachung 06.08.2010). Bis zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Mitgliedsgemeinden weiter. Sie werden bisher bei aktuellem Planungserfordernis durch die Verbandsgemeinde geändert. Wirksame Flächennutzungspläne sind

- Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (wirksam 08.08.2008)
 1. Änderung (Photovoltaik – wirksam 07.06.2013)
 2. Änderung (Verzicht auf Gewerbegebiet Nord – wirksam 03.07.2015)

¹⁹ Raumordnungsgesetz (ROG) v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

²⁰ Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) v. 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Giersleben (wirksam 20.11.2002)
- Flächennutzungsplan der Stadt Güsten (wirksam 06.11.1992)
 1. Änderung (Einzelhandel Bernburger Straße Nord – wirksam 30.05.2024)
 1. Berichtigung (Reitsportanlage An der Weststraße – wirksam 26.06.2025)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt (wirksam 01.10.1999)
 1. Änderung (Photovoltaik – wirksam 07.03.2014)
 2. Änderung (Gewerbegebiet Ost – wirksam 01.10.2024)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau (wirksam 17.12.1997)
 1. Änderung (Gewerbegebiet Großwirschleben – wirksam 15.05.2006)
 2. Änderung (Sportanlage Plötzkau – wirksam 26.01.2023)
 1. Berichtigung (Wohngebiet Großwirschlebener Weg – wirksam 30.11.2023)

Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Amesdorf besteht kein wirksamer Flächennutzungsplan. Das Aufstellungsverfahren wurde zwar durch die Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt durchgeführt und von der Gemeinde Amesdorf am 10.03.2008 mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen, eine Genehmigung ist jedoch bis zur Eingemeindung in die Stadt Güsten nicht erfolgt.

Beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss am 30.01.2012 hat die Verbandsgemeinde Saale-Wipper ein Verfahren zur Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans "Windenergie" gem. § 5 Abs. 2b BauGB durchgeführt und am 19.06.2013 mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Der Teilflächennutzungsplan ist genehmigt und seit dem 06.09.2013 wirksam. Er ist eine Planung i. S. v. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ("Konzentrationsplanung") und schließt außerhalb der dargestellten Sonderbauflächen die Errichtung von Windenergieanlagen im gesamten Verbandsgemeindegebiet aus. Der sachliche Teilflächennutzungsplan überlagert die wirksamen Flächennutzungspläne der Mitgliedsgemeinden, deren Darstellungen bleiben außerhalb der neu ausgewiesenen Sonderbauflächen aber unverändert und werden lediglich durch den Ausschluss von WEA ergänzt.

Bei dem vorliegenden Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper handelt es sich um eine **erstmalige Aufstellung** und ausdrücklich nicht um eine Änderung der wirksamen Flächennutzungspläne der Einzelgemeinden. Die Planung und Abwägung erfolgt für den Gesamtplanungsraum nach einheitlichen und von der früheren Einzelplanung z. T. deutlich abweichenden Kriterien. In der Begründung wird deshalb nur in Ausnahmefällen auf die bisherigen Darstellungen Bezug genommen. Naturgemäß haben diese Darstellungen bei der Erarbeitung des Planentwurfs als Anhaltspunkte gedient, der Flächennutzungsplan wird aber nicht daraus entwickelt.

Im Unterschied zu den überwiegend recht alten Flächennutzungsplänen der Mitgliedsgemeinden ist der sachliche Teilflächennutzungsplan "Windenergie" eine aktuelle und bereits von der Verbandsgemeinde Saale Wipper durchgeführte Bauleitplanung. Die Steuerung der Windenergienutzung wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Neuaufstellung erarbeitet und wegen des nach Wegfall raumordnerischer Vorgaben (s. o. 1.1) dringenden Regelungsbedarfs als sachlicher Teilflächennutzungsplan ausgekoppelt und zur Wirksamkeit gebracht. Der damit erklärte Planungswille der Verbandsgemeinde besteht unverändert fort, ist aber vor dem Hintergrund der in der vorliegenden Planung getroffenen sonstigen Darstellungen noch einmal zu überprüfen, um eine angemessene Abwägung sämtlicher durch die Flächennutzungsplanung berührten Belange zu gewährleisten. Die Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplans werden unverändert in die Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernommen, um eine einheitliche Betrachtung aller flächenbezogenen Planinhalte zu erlauben. Die Regelungen zur Nutzung der Wind-

energie bleiben aber weiterhin Gegenstand des selbständigen sachlichen Teilflächennutzungsplans "Windenergie" der Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Soweit sich aus dem vorliegenden Planverfahren Änderungserfordernisse hinsichtlich der Windenergienutzung ergeben, ist der sachliche Teilflächennutzungsplan in einem eigenständigen Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu ändern. Im Gegensatz dazu verlieren die bisherigen Flächennutzungspläne der Mitgliedsgemeinden einschließlich ihrer Änderungen mit Wirksamkeit der Neuaufstellung ihre Existenz.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans *"ist für das ganze [Verbands]-gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der [Mitglieds]gemeinden in den Grundzügen darzustellen"* (§ 5 Abs. 1 BauGB). "Nach den voraussehbaren Bedürfnissen" bedeutet vor allem, dass unter Beachtung landes- und regionalplanerischer Zielvorgaben und der zentralörtlichen Bedeutung der einzelnen Orte eine an der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abgeleiteten Bedarf an Nutzungen orientierte Entwicklung innerhalb des gesamten Gemeindegebietes vorbereitet werden muss.

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper berücksichtigt bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans u. a. folgende Gesetze, Vorgaben, Informationsgrundlagen und Rahmenbedingungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) in der beschlossenen Fassung vom 19.02.2025
- Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg (kurz: STP ZO); in Kraft getreten am 16.04.2024
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 – soweit noch relevant
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) vom 25.02.2009 (Regionalversammlung Magdeburg) – soweit noch relevant
- Fachgesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt (z. B. bzgl. Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserhaushalt, Erneuerbare Energien, Denkmalpflege, Fernstraßen)
- Informationen und Planungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
- örtliche Bestandsaufnahmen

Ebenfalls in der Planung zu berücksichtigen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB *"Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung."* In der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihren Mitgliedsgemeinden sind dies:

- Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Kernstadt Alsleben" 1994

- Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Güsten Stadtkern", 1998
- Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Kooperationsraum der Verbandsgemeinde Saale-Wipper (IHEK), 2023
- Gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, 2024

Die in den 90er Jahren aufgestellten Dorferneuerungspläne sind aufgrund des zeitlichen Abstands nicht mehr relevant. Das darin enthaltene Ziel, die historisch gewachsenen Ortsbilder und Siedlungsstrukturen zu erhalten, bleibt weiterhin bestehen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne der Mitgliedsgemeinden werden durch die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht berührt. In der Regel werden die verbindlich festgesetzten Nutzungen in generalisierter Form in den Flächennutzungsplan übernommen. In einigen Fällen haben sich aber die Realisierungschancen der Planungen oder die Ziele der Gemeinden soweit verändert, dass eine Änderung oder Aufhebung der Bebauungspläne notwendig erscheint, aber noch nicht erfolgt ist. In diesen Fällen stellt der Flächennutzungsplan die **beabsichtigte** Nutzung i. S. v. § 5 Abs. 1 BauGB dar. Für die Zulässigkeit von Vorhaben sind allerdings die Festsetzungen der Bebauungspläne weiterhin bis zu ihrer Änderung oder Aufhebung maßgebend.

1.3 Darstellungsform

Die wirksamen Flächennutzungspläne der Mitgliedsgemeinden sind i. d. R. im Maßstab 1 : 5.000 auf Grundlage der topografischen Karte dargestellt. Die technische Herstellung erfolgte durch Zeichnen auf Papier und das Kleben von Raster- oder Schraffurfolien. Die farbigen Urkundenfassungen wurden handkoloriert. Bei Planänderungen konnte die Kartengrundlage als Bestandteil des Trägerpapiers nicht aktualisiert werden.

Die vorliegende Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper erfolgt computergestützt und georeferenziert auf einer digitalen Kartengrundlage (Liegenschaftskarte). Rechtswirksam ist wie bei allen Bauleitplänen allein die auf Papier ausgedruckte und ausgefertigte Planurkunde; die digitale Erstellung erlaubt aber in Zukunft die Druckausgabe in unterschiedlichen Maßstäben und auf einer jeweils aktuellen Kartengrundlage, die gemeinsame Darstellung mit anderen Planwerken und die Übernahme in ein geografisches Informationssystem (GIS).

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper umfasst das gesamte Verbandsgemeindegebiet und damit naturgemäß ein erheblich größeres Plangebiet als die bisherigen Einzelpläne der Mitgliedsgemeinden. Die Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 20 km, in Ost-West-Richtung ca. 18 km. Eine zusammenhängende Darstellung im Maßstab 1 : 5.000 ist damit nicht mehr möglich. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper erfolgt deshalb im Maßstab 1 : 10.000 auf Grundlage der automatisiert geführten Liegenschaftskarte (ALK). Damit kann einerseits eine handhabbare Druckfassung des Gesamtplans hergestellt werden, andererseits sind die Darstellungen innerhalb der bebauten Ortslagen hinreichend differenziert und können ggf. in Ausschnittplänen im Format DIN A3 wiedergegeben werden. Der Flächennutzungsplan ist als städtebauliches Grobkonzept generalisierend angelegt nicht "parzellenscharf". Er wird deshalb häufig auf Grundlage der ebenfalls generalisierenden topografischen Karte erstellt. Wesentliche Vorteile der digitalen Liegenschaftskarte sind die laufende Aktualisierung insbesondere der vorhandenen baulichen Anlagen, die zusätzliche Verfügbarkeit von ALKIS-Nutzungsdaten und die wesentlich genauere Verschneidung mit anderen digitalen Datenbeständen und Planungen. Auf die dennoch konzeptionell bestehende Parzellenunschärfe der Darstellungen wird an dieser Stelle hingewiesen.

Rechtliche Grundlage des Flächennutzungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. V m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung²¹.

Dargestellt werden die Flächen nach der **allgemeinen Art** ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen, s. § 1 Abs. 1 BauNVO). Auf die Darstellung von **Baugebieten** (Flächen nach der **besonderen Art** der baulichen Nutzung, s. § 1 Abs. 2 BauNVO) wird ebenso verzichtet wie auf die Angabe eines allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung. Die gewählte generalisierende Darstellung von **Bauflächen** entspricht der Rahmenfunktion der Flächennutzungsplanung gem. § 5 Abs. 1 BauGB und eröffnet für die spätere verbindliche Bauleitplanung größere Spielräume im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Im Bebauungsplan erfolgt dann nach den konkreten Erfordernissen eine Differenzierung der dargestellten Bauflächen in Baugebiete gem. § 4 bis § 11 BauNVO. So können z. B. aus gemischten Bauflächen (M) je nach Erfordernis Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MWD), Mischgebiete (MI), urbane Gebiete (MU) oder Kerngebiete (MK) entwickelt werden, aus gewerblichen Bauflächen (G) Gewerbegebiete (GE) oder Industriegebiete (GI).

Dargestellt werden nur die örtlichen und überörtlichen **Hauptverkehrswege** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Untergeordnete Straßen werden in die umgebenden Flächendarstellungen integriert.

Im Flächennutzungsplan sind die beabsichtigten Nutzungen für das gesamte Verbandsgemeindegebiet darzustellen, d. h. es gibt keine undefinierten Bereiche. Außer den Bauflächen und den Hauptverkehrszügen werden vor allem Grünflächen (ggf. mit Zweckbestimmung), Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt. Weitere mögliche Planinhalte sind § 5 Abs. 2 BauGB zu entnehmen.

"Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (als dem Baugesetzbuch) festgesetzt sind," werden gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan übernommen, d. h. es handelt sich nicht um Planungen der Verbandsgemeinde, sondern um unabhängig von der Flächennutzungsplanung bestehende Festlegungen, die aber auf die Flächennutzung Einfluss haben und deshalb zur Herstellung einer möglichst einheitlichen und vollständigen Information im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Zu diesen nachrichtlichen Übernahmen zählen z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Baudenkmale usw.. Außerdem werden für die Flächennutzung wichtige Informationen ohne normativen Charakter, z. B. Altlastenverdachtsflächen oder Versorgungsleitungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Da die Darstellungen von nachrichtlichen Übernahmen überlagern zwangsläufig die von der Gemeinde flächendeckend vorgenommenen planerischen Darstellungen. Dies beeinträchtigt in manchen Fällen die Lesbarkeit der Planzeichnung und die Übersicht über die Zusammenhänge der Flächennutzung. Deshalb werden sachlich zusammengehörige nachrichtliche Übernahmen z. T. in gesonderten Beikarten dargestellt. Diese sind Teil des Flächennutzungsplans mit Informationscharakter, enthalten aber keine von der Verbandsgemeinde gesetzten Planinhalte. In der digitalen Fassung können alle Darstellungen gemeinsam oder in unterschiedlichen Layer-Kombinationen angezeigt werden.

²¹ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist "im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen". Er ist somit ein Pflichtplan und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zwingende Voraussetzung für die Entwicklung von Bebauungsplänen. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper wurde mit Wirkung vom 01.01.2010 neu gebildet und besitzt bisher noch keinen diesen Anforderungen entsprechenden eigenen Flächennutzungsplan. Die Flächennutzungspläne der Mitgliedsgemeinden sind zwar weiterhin wirksam, bedürfen aber sämtlich wegen der inzwischen eingetretenen Veränderungen der demografischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen und der raumordnerischen Vorgaben der Überarbeitung. Insbesondere aber müssen innerhalb der neu gebildeten Gebietskörperschaft das Verhältnis der Mitgliedsgemeinden untereinander und die Verteilung und Bündelung von Nutzungen neu geregelt werden. Eine tragfähige Planung für einen Zentralort, die durch einen Flächennutzungsplan für die anderen Gemeinden fortgeschrieben werden könnte, besteht nicht. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihre Mitgliedsgemeinden haben deshalb einvernehmlich ein Planungserfordernis festgestellt. Der Verbandsgemeinderat hat dem entsprechend den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper dient dazu, für das gesamte Verbandsgemeindegebiet auf der Grundlage des Bestandes und der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie unter Abwägung aller zu beachtenden öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die Voraussetzungen zu schaffen, die städtebauliche Entwicklung für einen mittelfristigen Zeitraum von etwa 15 Jahren festzulegen und zu steuern. Dabei sind auch die spezifischen Bedürfnisse der Verbandsgemeinde und ihrer Mitgliedsgemeinden in einem einerseits mit erheblichen Strukturdefiziten belasteten, andererseits mit besonderen Entwicklungschancen ausgestatteten Planungsraum zu berücksichtigen. Ziel ist es vor allem, der ansässigen Bevölkerung angemessene Lebensbedingungen zu bieten und die inzwischen zwar verbesserte, aber immer noch rückläufige Bevölkerungsentwicklung weiter zu stabilisieren. In diesem Zusammenhang ist es Aufgabe der Verbandsgemeinde, ausreichenden und zeitgemäßen Wohnraum sowie alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, Handel und Dienstleistungen bereitzustellen. Darüber hinaus ist die Verbandsgemeinde Saale-Wipper bemüht, die örtlichen Arbeitsplätze zu erhalten und im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Voraussetzungen für die Ansiedelung neuer Gewerbebetriebe zu schaffen.

In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt²² wird für die Planungsregion auch weiterhin ein erheblicher Rückgang der Einwohnerzahlen angenommen. In jüngerer Vergangenheit lagen die tatsächlichen Zahlen jedoch sowohl über den Prognosewerten als auch über dem Schnitt des Salzlandkreises. Diesen Trend möchte die Verbandsgemeinde stützen und insbesondere die Abwanderung von derzeitigen Einwohnern vermeiden, die keinen ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum finden. Auch 25 Jahre nach der Deutschen Einheit besitzen viele Bestandsgebäude keinen zeitgemäßen technischen und baulichen Standard. Neben einer Sanierung des Gebäudebestands und einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb der Ortslagen auf Grundlage von § 34 BauGB ist dazu auch die Bereitstellung von Bauflächen erforderlich, die durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung

²² Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale): 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose; Herausgabe der korrigierten Textfassung 12/2021

zu Wohnzwecken genutzt werden können. Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung wird eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung vorgenommen, mit deren Hilfe der Faktor innere Umsetzung berücksichtigt werden kann. Der Trend zu geringeren Haushaltsgrößen (Ein- und Zweipersonenhaushalte anstelle von Großfamilien) und der insgesamt gestiegene Bedarf an Wohnfläche pro Person führen zu einer Verstärkung der Nachfrage. Deren Deckung ist eine Aufgabe der Flächennutzungsplanung, wobei neben der quantitativen Betrachtung (Aufrechnen von Wohnraumgewinn durch Einwohnerschwund gegen Ersatzbedarf und Pro-Kopf-Flächenvergrößerung) auch ein qualitativer Bedarf, insbesondere hinsichtlich moderner Einfamilienhäuser zu berücksichtigen ist.

Neben der genannten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten berücksichtigt die Verbandsgemeinde Saale-Wipper mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung vor allem folgende in § 1 BauGB genannten Belange:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- die Erhaltung und Entwicklung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Immissionsschutzrechts
- die Erfordernisse des Klimaschutzes und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Sämtliche Bereiche der Planung sollen die Bedürfnisse aller Alters- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigen und sind auf ihre ggf. unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu überprüfen.

1.5 nachhaltige Entwicklung

Ein wesentliches Ziel des Bundesgesetzgebers bei der Novelle 2004 zum Baugesetzbuch war die Stärkung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung. Bereits die Begründung zum Regierungsentwurf berief sich auf Artikel 20a des Grundgesetzes. Dem Staatsziel "Umweltschutz" sollte im Bauplanungsrecht Rechnung getragen werden. Dies geschieht insbesondere durch den § 1a BauGB und darüber hinaus durch die Verankerung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Dabei ist die vorherige Formulierung "geordnete städtebauliche Entwicklung" durch die Worte "nachhaltige städtebauliche Entwicklung" ersetzt worden. Das Planungsziel einer städtebaulichen Ordnung ist nach wie vor in § 1 Abs. 3 BauGB genannt und im Begriff "nachhaltige Entwicklung" enthalten. Das Prinzip der Nachhaltigkeit, so wie es in den Dokumenten der Vereinten Nationen zum Ausdruck kommt, umfasst den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange. Übertragen auf die Bauleitplanung bedeutet "Nachhaltigkeit" eine Planung, die Umweltgerechtigkeit, Dauerhaftigkeit und Zukunftsfähigkeit festschreibt. Im Sinne der AGENDA 21²³⁾ können als nachhaltige Siedlungsentwicklungen solche bezeichnet werden, die dauerhaft sozialverträglich und wirtschaftlich tragfähig sind und dabei die Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger stärken. Dies ist unzweifelhaft auch Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Beim Prinzip der Nachhaltigkeit erhält jedoch der Zukunftsaspekt eine herausgehobene Bedeutung. Ge-

²³⁾

Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung: AGENDA 21; Rio de Janeiro, Juni 1992

meint ist die Ausrichtung der Planung auf eine dauerhaft ausgewogene städtebauliche Ordnung. Damit ist insbesondere die Flächennutzungsplanung angesprochen. In Anlehnung an die gesetzliche Umschreibung der nachhaltigen Raumentwicklung in § 1 Abs. 2 ROG hat daher die nachhaltige Flächennutzungsplanung die Aufgabe, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Planungsraum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und so zu einer dauerhaft ausgewogenen Ordnung im Gemeindegebiet zu führen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans orientiert sich die Verbandsgemeinde Saale-Wipper bewusst an dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung. Sie strebt – auch im Sinne der Gesetzgebung zur Stärkung der Innenentwicklung – primär eine Nutzung des Innenbereichs und von bereits vorgeprägten Flächen an. Die in den wirksamen Flächennutzungsplänen der Mitgliedsgemeinden enthaltenen Bauentwicklungsflächen wurden auf ihre Erforderlichkeit und ihre städtebaulich und ökologisch sinnvolle Lage hin geprüft und in großem Umfang zurückgenommen. Andererseits wurden Freiflächen im Inneren der Ortslagen, deren Bebauung nach aktueller Einschätzung nicht wünschenswert ist, aus der Bauflächendarstellung herausgenommen, um den i. d. R. ohnehin irrigen Eindruck von vorhandenem "Bauland" zu vermeiden. Eine ggf. später ins Auge gefasste Nutzung ist nur auf Grundlage einer weitergehenden Planung möglich.

Wesentliche Voraussetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die dauerhafte Weiternutzung des vorhandenen Gebäudebestands. Die überwiegende Mehrzahl der Bestandsbauten im Plangebiet stammt aus dem 19. Jahrhundert bzw. dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Viele ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Nebengebäude stehen leer oder dienen als Abstellräume. Ohne tragfähige Nutzung werden keine Investitionen in die Bausubstanz getätigt, so dass viele Gebäude verfallen oder bereits vom Abriss bedroht sind. Da ein Umbau zu Wohnzwecken oft nicht wirtschaftlich sein dürfte, ist die Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen in vielen Bereichen zwingende Voraussetzung für die Erhaltung der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen.

Die Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale Wipper bemühen sich um ein Konzept für eine gemeinsame Entwicklung und haben dazu in Zusammenarbeit mit einem Fachbüro ein Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) erarbeitet. Dabei sollen vor allem die besonderen Stärken der einzelnen Ortschaften herausgearbeitet und weiterentwickelt werden. Der Ansatz und Inhalt des Konzepts unterscheidet sich deutlich von der gesetzlich vorgegebenen Aufgabenstellung des Flächennutzungsplans.

- Das IHEK betrachtet die Abläufe innerhalb der Verbandsgemeinde und untersucht, beschreibt und bewertet vorhandene bzw. erforderliche Strukturen, Einrichtungen und Objekte. Ziel des Konzepts sind konkrete Maßnahmen und Handlungsstrategien, die – vorzugsweise im Rahmen von Förderprogrammen - umgesetzt werden sollen. Das IHEK ist **objekt- und strukturbezogen**.
- Die Flächennutzungsplanung bezieht sich auf die vorhandenen bzw. für die Zukunft geplanten **Nutzungen** (z. B. Wohnen, Gewerbe, Verkehr) innerhalb des Verbandsgebiets und die dafür notwendigen **Flächen**. Sie betrachtet und bewertet die Auswirkungen, Beziehungen und Wechselwirkungen der Nutzungen und ist bestrebt, die raumbezogenen Anforderungen aller notwendigen Nutzungen so weit wie möglich zu erfüllen und Nutzungskonflikte so weit wie möglich zu vermeiden. Sie ist dabei an eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen gebunden, die deshalb in der vorliegenden Begründung einen breiten Raum einnehmen. Die Flächennutzungsplanung ist **raum- und funktionsbezogen**.

Die unterschiedlichen Ansätze ergänzen sich; die Mehrzahl der Handlungsansätze des IHEK ist nicht unmittelbar flächenwirksam, sondern ist geeignet, den durch den Flächennutzungsplan und die vorhandene Nutzungsstruktur vorgegeben Rahmen konkret zu füllen.

2.0 Bestandsaufnahme und Analyse

Im Zuge der Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper konnte neben örtlichen Erhebungen im Hinblick auf die Nutzung, den Baubestand, die Freiflächen u. a. m. auf die wirksamen Flächennutzungspläne der Mitgliedsgemeinden und auf Informationen von Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und aus anderen Planverfahren der vergangenen Jahre zurück gegriffen werden. Weitere Informationen sind im Internet verfügbar.

2.1 Lage im Raum

Die Verbandsgemeinde liegt im Süden des Salzlandkreises und grenzt an die Städte Bernburg (Saale), Könnern, Aschersleben, Hecklingen, Staßfurt und Nienburg. Kreis-sitz ist die Stadt Bernburg (Saale), Fachdienste und kreiszugehörige Einrichtungen befinden sich auch in Aschersleben, Schönebeck und Staßfurt. Naturräumlich befindet sich die Verbandsgemeinde Saale-Wipper im südlichen Teil der Magdeburger Börde und östlich des Harzes. Ein großer Teil der östlichen Gemeindegrenze wird durch die Saale gebildet, der Norden wird in West-Ost-Richtung von der Wipper durchflossen. Das Gelände steigt nach Westen hin um bis zu 40 m an (s. Anlagekarte 1) und wird außerhalb der Siedlungsbereiche nahezu ausschließlich von großräumigen Ackerflächen eingenommen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im Bördereich extrem hoch, deshalb dominiert traditionell die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Flusstäler von Saale und Wipper haben die Siedlungsentwicklung im Planungsraum nachhaltig bestimmt. Entlang der Saale entstanden am Westufer die Ortslagen von Gnölbzig, Alsleben, Großwirsleben und Plötzkau, in der Wippenniederung die Ortslagen Giersleben, Warmsdorf, Amesdorf, Güsten, Osmarsleben, Cölbzig, Ilberstedt und Bullenstedt. Einzige Orte in der freien Landschaft sind Bründel und Strummendorf. Die Flusstäler sind wegen ihrer Topografie, der z. T. ärmeren Schwemmböden, der Nässebeeinflussung und der baulichen Nutzung weitgehend frei von Ackerflächen, vielmehr dominieren hier kleinteilige naturnahe Biotope mit umfangreichen Gehölzbeständen.

Durch das Verbandsgemeindegebiet führen die Bundesautobahn A 14 Magdeburg - Halle - Leipzig mit einer Anschlussstelle zwischen Plötzkau und Alsleben sowie die autobahnähnlich ausgebaute und inzwischen zur A 36 hochgestufte Bundesstraße B 6n mit Anschlussstellen westlich von Güsten und westlich von Ilberstedt, die am Kreuz Bernburg innerhalb der Gemarkung Ilberstedt auf die A 14 trifft. Anbindungen an das regionale Schienenverkehrsnetz bestehen durch den Regionalexpress Magdeburg - Erfurt, die Regionalbahn Aschersleben - Dessau und die Regionalbahn Aschersleben - Magdeburg. Haltepunkte gibt es in Ilberstedt, Güsten und Giersleben. Im Bereich Gnölbzig wird das Verbandsgemeindegebiet von der Strecke Halle - Halberstadt tangiert.

2.2 statistische Grundlagen

Die erforderlichen Daten zur Beurteilung der aktuellen Verhältnisse in der Verbandsgemeinde und der bisherigen und zukünftigen Entwicklung werden vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt²⁴ und vom Statistischen Bundesamt²⁵ bereitgestellt. Sie stam-

²⁴ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - <https://statistik.sachsen-anhalt.de/>

men aus der laufenden Fortschreibung gemeldeter Daten und liegen i. d. R. zumindest zum Stichtag 31.12. eines jeden Jahres, teilweise auch monatlich vor. Da zahlreiche Informationen insbesondere aus dem privaten Bereich nicht meldepflichtig sind, für die Beurteilung entwicklungspolitischer Fragestellungen aber große Bedeutung haben, sollen gemäß Verordnung der EU²⁶ alle 10 Jahre *"statistische Daten über die Bevölkerung und die wichtigsten familiären, sozialen und wirtschaftlichen Merkmale sowie Wohnungsmerkmale der Einzelpersonen"* erhoben werden. In Deutschland wurde wie in der gesamten EU die erste als "Zensus" bezeichnete Erhebung im Jahr 2011 durchgeführt, die folgende wurde wegen der Corona-Pandemie auf das Jahr 2022 verschoben.

Da die bloße Fortschreibung statistischer Daten mit wachsender Dauer zunehmend fehlerbehaftet ist, wurden bereits vor Einführung des Zensus Volkszählungen als Vollerhebung durchgeführt. In Westdeutschland geschah dies zuletzt 1987, in der früheren DDR 1981. Der Zensus 2011 deckte z. T. erhebliche Abweichungen gegenüber den bisherigen Daten auf. Eine kohärente Beurteilung der Entwicklung seit der Deutschen Einheit ab 1990 ist somit nur sehr eingeschränkt möglich.

Um die Situation der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihrer Mitgliedsgemeinden vor dem Hintergrund der allgemeinen Verhältnisse einordnen zu können, ist ein Vergleich mit den übergeordneten Gebietseinheiten sinnvoll. Dazu werden über den eigentlichen Planungsraum hinaus auch der Salzlandkreis, das Land Sachsen-Anhalt und die Bundesrepublik Deutschland betrachtet. Die absoluten Zahlen zu z. B. Einwohnern, Haushalten und Gebäuden unterscheiden sich in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsgröße naturgemäß sehr stark. Um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen, werden im Folgenden die Entwicklungs- und Strukturdaten i. d. R. in Prozent der jeweiligen Gesamtzahl angegeben.

Je kleiner die betrachtete Gesamtzahl ist, umso stärker wirken sich geringe zahlenmäßige Veränderungen prozentual aus und werden häufig nicht durch gegenläufige Ereignisse im betrachteten Zeitraum statistisch ausgeglichen. So kann sich der "zufällig" gleichzeitige Wegzug mehrerer Familien innerhalb eines Jahres bei kleinen Gemeinden deutlich als Ausschlag der Entwicklungskurve niederschlagen, während sich auf übergeordneten Ebenen diese Einzelfälle wegen ihrer großen Zahl statistisch ausgleichen und die Entwicklungskurve entsprechend stetig verläuft. Bei sehr kleinen Zahlen, vor allem auf Gemeindeebene im Rahmen des Zensus, können möglicherweise Rückschlüsse auf die Identität der betreffenden Personen gezogen werden. Solche Werte sind aus Datenschutzgründen von den Statistikämtern ausgeklammert oder verfremdet worden. Aus ähnlichen Gründen werden in der Statistik weiterhin als Geschlechter nur Männer und Frauen geführt.

2.3 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Zur Beurteilung der Entwicklungsdynamik und ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur im Planungsraum ist vorrangig die Bevölkerungsentwicklung und -struktur zu betrachten. Diese wiederum steht zumeist im engen Zusammenhang mit der Wirtschaftsentwicklung und hat wesentlichen Einfluss auf die Baulandnachfrage.

Die Bevölkerungsentwicklung einer Kommune ist äußeren und inneren Bedingungen unterworfen. Als äußere Faktoren gelten die für einen Staat bzw. eine Region im Allgemeinen zu beobachtenden Entwicklungen der Wirtschaft, der Lebenserwartung und der Geburtenzahl bzw. des Reproduktionsverhaltens der Bevölkerung. Weiterhin

²⁵ Statistisches Bundesamt - <https://www.destatis.de/>

²⁶ Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 09.07.2008 über Volks- und Wohnungszählungen (ABl L 218/14 v. 13.08.2008)

entstehen Auswirkungen durch das Wanderungsverhalten zwischen Regionen, Bundesländern und Staaten.

Als innere Faktoren sind die strukturelle Lage der Gemeinde im näheren Raum, die Ausstattung der Gemeinde im Hinblick auf die sozialen und schulischen Einrichtungen sowie auf Freizeitangebote, die Struktur der Wirtschaft – insbesondere das Angebot an Arbeitsplätzen – in der Gemeinde bzw. im direkten Umfeld, die Altersstruktur der Bevölkerung, die Bautätigkeit und mögliche besondere Fördermaßnahmen bedeutsam. Diese inneren Faktoren bestimmen letztendlich die "Aktivitäten" einer Kommune. Eine Aussage über die künftige Bevölkerungsentwicklung einer Kommune ist damit auch vom Handeln der örtlichen Entscheidungsträger abhängig.

2.3.1 allgemeine Bevölkerungsentwicklung

a) Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland

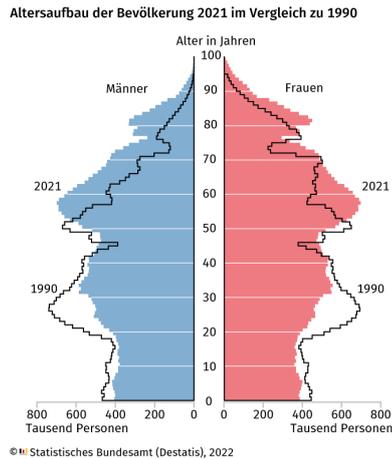
Aussagen zur derzeitigen Altersstruktur und zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis zum Jahr 2070 werden in der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2022 getroffen, die zwischen den Statistischen Ämtern der Bundesländer und des Bundes auf Basis des Bevölkerungsstands vom 31.12.2021 abgestimmt wurde. Die aktuellen Erfahrungen nach der Corona-Pandemie und der Fluchtbewegungen infolge des Syrien- und des Ukraine-Kriegs sind dabei eingeflossen. Aufbauend auf unterschiedlichen Annahmen zur Geburtenrate, zur Außenwanderung und zur Lebenserwartung werden 9 Hauptszenarien und 12 weitere Varianten für die künftige Bevölkerungsentwicklung betrachtet und in 8 Modellrechnungen prognostiziert. Auf Länderebene differenziert sind für 5 Varianten Zahlen unter <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/12421/details> verfügbar.

Die Bevölkerungsentwicklung auf Bundesebene wirkt sich aufgrund unterschiedlicher örtlicher Verhältnisse nicht in allen Bundesländern, Kreisen und Kommunen in gleichem Maße aus. Auf die Betrachtung einzelner Szenarien und der entsprechenden Zahlen wird deshalb an dieser Stelle verzichtet. Eingegangen wird auf grundsätzliche Gegebenheiten, die in allen Szenarien und ebenso für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper eine wesentliche Rolle spielen.

Großen Einfluss auf die Bevölkerungszahl hat die sogenannte "**natürliche Bevölkerungsentwicklung**", d. h. das Verhältnis von Geburten zu Todesfällen im betrachteten Zeitraum. Bei Geburtenüberschuss nimmt die Bevölkerung zu, im anderen Fall ab. Die Zahl der Geburten wiederum ist abhängig von der Zahl der Frauen im reproduktionsfähigen Alter und der durchschnittlichen Kinderzahl dieser Frauen. Die Zahl der Gestorbenen richtet sich zum einen nach der durchschnittlichen Lebenserwartung der einzelnen Jahrgänge, zum anderen nach der Zahl älterer Menschen. Die Lebenserwartung ist aufgrund besserer Lebensumstände und des medizinischen Fortschritts in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen. Der Einbruch durch die Corona-Pandemie scheint sich nur kurzfristig auszuwirken.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ist maßgeblich geprägt von der Situation nach dem 2. Weltkrieg. Zwischen 1955 und 1970 lag die Geburtenzahl erheblich sowohl über dem kriegsbedingten Minimum in den 40er Jahren als auch über der weitgehend stagnierenden Geburtenrate ab Mitte der 70er. Das Geburten-Maximum der sogenannten "Babyboomer" lag Mitte der 60er Jahre. In der untenstehenden Alterspyramide von 1990 (schwarze Linien) sind die geburtenstarken Jahrgänge zwischen 20 und 40 deutlich zu erkennen und bildeten zum damaligen Zeitpunkt den wesentlichen Teil der erwerbstätigen und reproduktionsfähigen Bevölkerung. Im Jahr 2021 hatte sich der "Bauch" der Pyramide bereits in die älteren Jahrgänge verschoben (farbige Darstellung), das Maximum lag bei 58 Jahren. Die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren stieg zwischen 1990 und 2021 um 58 % von

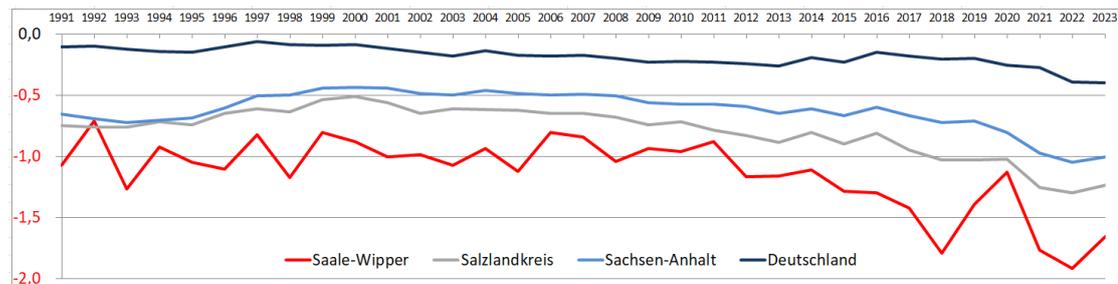
Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis



10,4 Millionen auf 16,4 Millionen. Gleichzeitig nahm durch die steigende Lebenserwartung die Zahl der Hochbetagten deutlich zu. Mit dem bevorstehenden Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge in das Seniorenalter erhöht sich der Anteil alter Menschen an der Gesamtbevölkerung weiter deutlich auf mindestens 20,4 Millionen am Ende der 2030er-Jahre. Damit steigt statistisch auch die Zahl der Sterbefälle. Selbst bei einer in Zukunft möglicherweise wachsenden Geburtenrate wird die jährliche Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen deutlich übersteigen; die Gesamtbevölkerung Deutschlands wird auf längere Zeit entsprechend abnehmen. Für die Einordnung der vorliegenden Flächennutzungsplanung wesentlich ist die Feststellung, dass die beschriebene Entwicklung in ganz Deutschland im Prinzip gleichartig verläuft, lange Zeit andauern wird und nicht nennenswert beeinflusst werden kann.

Die Gesamtbevölkerung Deutschlands wird auf längere Zeit entsprechend abnehmen. Für die Einordnung der vorliegenden Flächennutzungsplanung wesentlich ist die Feststellung, dass die beschriebene Entwicklung in ganz Deutschland im Prinzip gleichartig verläuft, lange Zeit andauern wird und nicht nennenswert beeinflusst werden kann.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung – Veränderung zum Vorjahr in Prozent



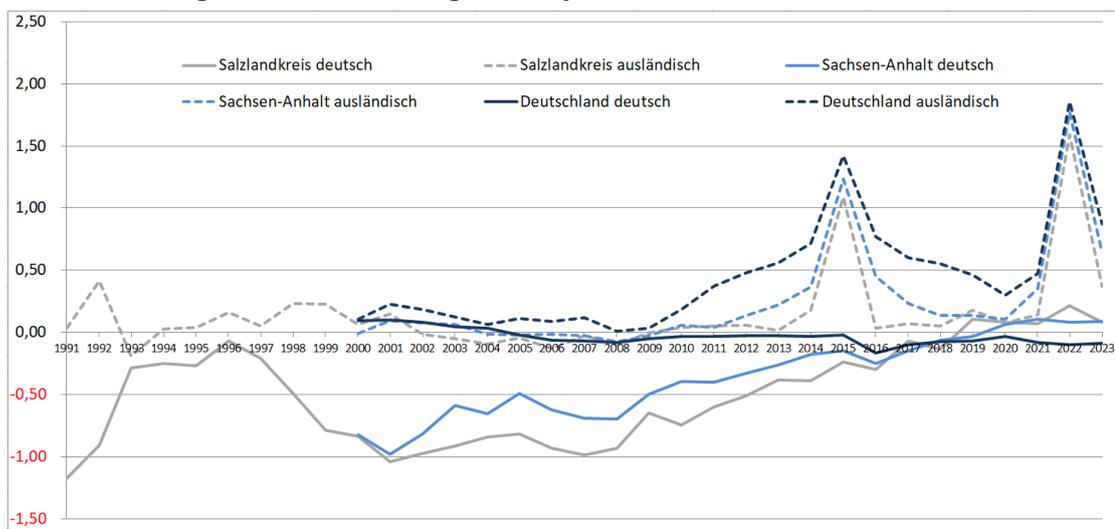
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 12/2024 und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 12/2024 (aufbereitet)

In der Grafik werden die Daten der nachgeordneten Ebenen Land Sachsen-Anhalt, Salzlandkreis und Verbandsgemeinde Saale-Wipper ebenfalls dargestellt, um bereits an dieser Stelle eine vergleichende Betrachtung zu ermöglichen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entwickelt sich im betrachteten Zeitraum seit 1991 auf Bundesebene weitgehend gradlinig. Der jährliche Rückgang hat sich allmählich von 0,1 % auf 0,4 % beschleunigt. In Sachsen-Anhalt schrumpft die Bevölkerung wegen des höheren Altersdurchschnitts schneller als im Bund. Nach dem Tief in den 90ern kam es zu einer Stabilisierung des Bevölkerungsrückgangs auf ca. 0,5 % jährlich, seit 2008 fällt die Kurve deutlich auf - 1,0 %. Der Salzlandkreis folgt dieser Entwicklung mit beschleunigter Tendenz. Die Kurve der Verbandsgemeinde Saale-Wipper zeigt wegen der geringen zu Grunde liegenden statistischen Größe zahlreiche Ausschläge (s. o.), dokumentiert aber einen im Prinzip weitgehend konstanten starken Rückgang von ca. 1 %, der aber ab 2012 deutlich zunimmt auf aktuell mehr als 1,5 %.

Die zweite bestimmende Größe neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist der "**Wanderungssaldo**". Dieser errechnet sich als Differenz zwischen den in das betrachtete Gebiet zugezogenen Personen und den im gleichen Zeitraum fortgezogenen. Dass diese Wanderungsbewegungen von äußeren Faktoren abhängen und in kurzer Zeit ein erhebliches Ausmaß annehmen können, zeigen auf Bundesebene die Zuwanderungen infolge des Kriegs Syrien 2015 und des Ukrainekriegs, aber auch durch Anwerbung von "Gastarbeitern" in den 60er und 70er Jahren und den Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa ab Mitte der 80er. Nachdem die Gesamtbevölkerung der Bundesrepublik vor allem wegen der natürlichen Entwicklung (s. o.) von einem vorläufigen Maximum im Jahr 2002 von 82,54 Millionen auf 80,33 Millionen im Jahr 2011 zurückging, stieg sie durch Zuwanderung bis auf 84,67 Millionen Ende

2023 wieder an. Der Einfluss des Wanderungssaldos auf die Bevölkerungszahl ist damit erheblich größer als der der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Allerdings kann die Nettozuwanderung wegen besonderer Ereignisse in den Herkunftsländern, wegen Rückkehrbewegungen z. B. nach Kriegsende oder wegen Änderungen in der Migrationspolitik innerhalb kürzester Zeit sehr stark schwanken, so dass die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung dazu sehr unterschiedliche Varianten berechnen musste.

Außenwanderungssaldo – Veränderung zum Vorjahr in Prozent



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 12/2024 und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 12/2024 (aufbereitet)

Die Grafik zeigt, in welchem Umfang sich die Bevölkerungszahl durch Zu- und Fortzüge über die jeweilige Außengrenze des Gebiets im Vergleich zum Vorjahr verändert hat, und zwar getrennt nach deutscher und sonstiger Nationalität. Für die Bundesrepublik spielt die Außenwanderung deutscher Staatsangehöriger nur eine sehr geringe Rolle. Innerhalb Deutschland kommt es zwischen den Bundesländern allerdings zu erheblichen Verschiebungen. Das Land Sachsen-Anhalt und der Salzlandkreis haben unmittelbar nach der deutschen Einheit sowie ab Ende der 90er deutlich unter der Abwanderung deutscher Bevölkerungsanteile gelitten. Der meist beruflich bedingte Fortzug – überwiegend in westliche Bundesländer – wirkt sich im ländlich strukturierten Salzlandkreis stärker aus als im Landesdurchschnitt. Bis zum Beginn der 20er Jahre dieses Jahrhunderts haben sich die Entwicklungen in Land und Kreis angeglichen und in leichte Zugewinne gewandelt.

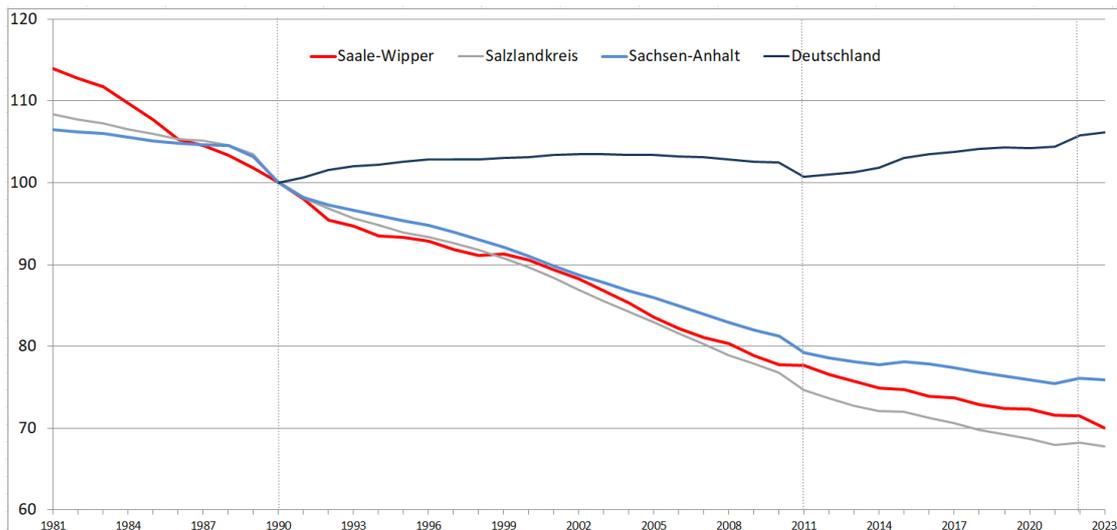
Die Netto-Zuwanderung von ausländischen Personen ist zwar nahezu durchgängig positiv, über weite Strecken aber sehr gering und liegt vor allem im Land und im Kreis überwiegend deutlich unter den gleichzeitigen Verlusten deutscher Personen und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Zuwanderungsspitzen 2015 (Syrien, Afghanistan) und 2022 (Ukraine) zeichnen sich deutlich ab und wirken sich in nur leicht abgeschwächtem Maß bis zur Kreisebene aus. Die auch außerhalb der Spitzen allgemein erhöhte Zuwanderung nach Deutschland zwischen 2010 und 2021 erreicht dagegen Sachsen-Anhalt nur teilweise und den Salzlandkreis gar nicht. Auf Gemeindeebene liegen keine Vergleichszahlen vor.

b) Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt und im Salzlandkreis

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt folgt weitgehend dem Bundestrend, allerdings mit schnellerer Abnahme (s. o.). Infolge der unterschiedlichen Wanderungsgewinne und -verluste ergibt sich für die Bevölkerungsentwicklung insgesamt jedoch ein völlig anderes Bild. Während die Bevölkerung in Deutschland seit der ersten gesamtdeutschen Zahl 1990 von 79.753.227 EW bis zum 31.12.2023

auf 84.669.326 EW und damit um 6,2 % gewachsen ist, ist Sachsen-Anhalt im gleichen Zeitraum von 2.873.957 EW auf 2.180.448 EW geschrumpft und hat 32,3 % verloren. Einen nahezu gleichen Verlauf zeigen die Kurven für den Salzlandkreis und die Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Der Bevölkerungsschwund hat allerdings bereits vor der Wiedervereinigung in ähnlicher Geschwindigkeit stattgefunden. Auslöser ist neben der defizitären natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Abwanderung von Teilen der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum in die Städte wegen des höheren Arbeitsplatzangebots. 1989/1990 findet nach Öffnung der Grenzen in Land und Kreis kurzzeitig eine verstärkte Abwanderung in das übrige Bundesgebiet statt; in der Verbandsgemeinde zeigt sich diese Entwicklung nicht.

Bevölkerungsentwicklung – Vergleich zur Einwohnerzahl im Jahr 1990 in Prozent



© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 12/2024 (aufbereitet)

Knicke in den Kurven in den Jahren 2011 und 2022 ergeben sich aus dem in diesen Jahren durchgeführten Zensus. Die fortgeschriebenen Zahlen der Melderegister wurden anhand der konkret erhobenen Daten korrigiert.

Der in Sachsen-Anhalt und im Salzlandkreis bestehende Abwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung wird sich nach der Prognose des Statistischen Landesamtes (s. u. 2.3.2) nahezu linear fortsetzen.

c) gemeindliche Bevölkerungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan wird zwar durch die Verbandsgemeinde Saale-Wipper aufgestellt, da aber die unterschiedlichen Gegebenheiten in den Mitgliedsgemeinden ggf. zu unterschiedlichen Anforderungen an die Bauleitplanung und unterschiedlichen planerischen Konsequenzen führen, ist die Bevölkerungsentwicklung sowohl für die Verbandsgemeinde in ihrer Gesamtheit als auch für die einzelnen Mitgliedsgemeinden zu betrachten. Dies bedingt eine große Menge von Zahlen sowie die Notwendigkeit einer vergleichenden Betrachtung. Die Daten für den Salzlandkreis und das Land Sachsen-Anhalt werden zum Vergleich mitgeführt.

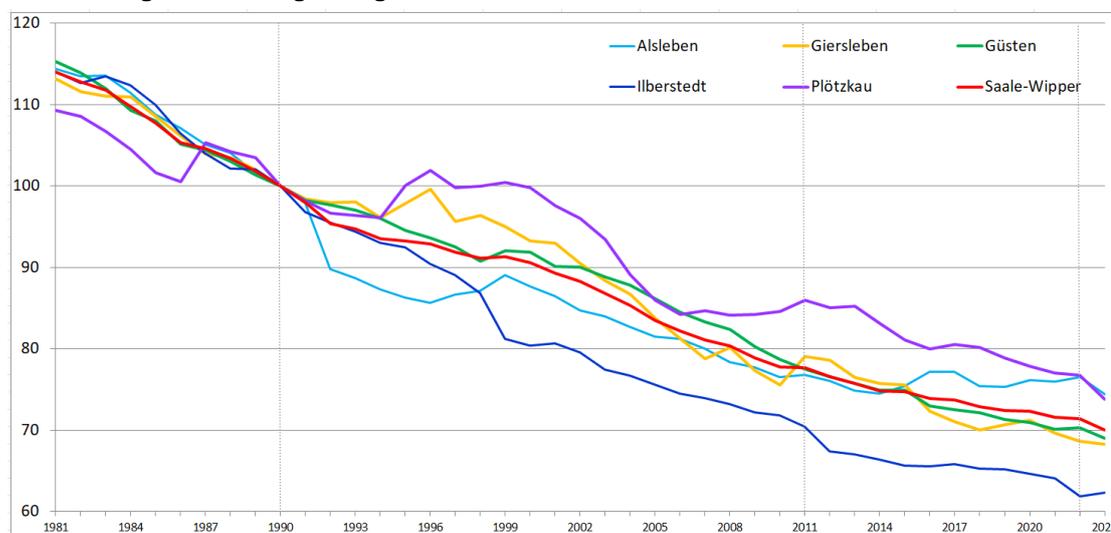
	Alsleben	Giersleben	Güsten	Ilberstedt	Plötzkau	Saale-W.	SLK	LSA
1990	3.351	1.376	5.741	1.599	1.635	13.702	273.071	2.873.957
2023	2.494	939	3.962	997	1.207	9.599	184.943	2.180.448
Veränderung	-857	-437	-1.779	-602	-428	-4.103	-88.128	-693.509
	-25,6 %	-31,8 %	-31,0 %	-37,6 %	-26,2 %	-29,9 %	-32,3 %	-24,1 %

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 12/2024 (aufbereitet)

Die Zahlen der Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihren Mitgliedsgemeinden entsprechen im Wesentlichen dem negativen Trend in Sachsen-Anhalt und im Salzlandkreis. Der Verlauf lässt sich am besten in der prozentbasierten Grafik nachvollziehen und vergleichen. Die absoluten Einwohnerzahlen werden an dieser Stelle nur für das Basisjahr 1990 und das bei Erstellung dieser Begründung letztverfügbare Statistikjahr 2023 angegeben.

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper hat im Verlauf von 33 Jahren knapp 30 % ihrer Einwohnerinnen und Einwohner verloren und liegt damit 5,8 % schlechter als das Land Sachsen-Anhalt im gleichen Zeitraum, jedoch 3,4 % besser als der Salzlandkreis. Innerhalb der Verbandsgemeinde haben die Mitgliedsgemeinden Giersleben, Güsten und Ilberstedt überdurchschnittlich verloren, Alsleben und Plötzkau unterdurchschnittlich.

Bevölkerungsentwicklung – Vergleich zur Einwohnerzahl im Jahr 1990 in Prozent



© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 12/2024 (aufbereitet)

Die Verlaufskurven der einzelnen Gemeinden weisen im Gegensatz zu der der Verbandsgemeinde teilweise erhebliche Abweichungen von einem geraden Verlauf auf, die vor allem den geringen Einwohnerzahlen und der daraus resultierenden Wirkung kleinzahliger Einzelereignisse geschuldet sind. Dennoch ist zu erkennen, dass sowohl Alsleben als auch Plötzkau Zeiträume mit verstärktem Schwund oder Zuwachs zu verzeichnen haben. Neben der Feststellung, dass die Einwohnerzahl in allen Mitgliedsgemeinden rückläufig ist, haben der jeweilige Anteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Außenwanderung am Gesamttrend wesentliche Bedeutung für die Beurteilung der Gemeindesituation. Als Veränderung zwischen 1990 und 2023 ergeben sich folgende Einwohner- bzw. Prozentzahlen:

	Alsleben	Giersleben	Güsten	Ilberstedt	Plötzkau	Saale-W.	SLK	LSA
natürliche Bevölkerungsentwicklung	-1.141	-594	-1.460	-431	-589	-4.215	-56.994	-501.684
	-34,0 %	-43,2 %	-25,4 %	-27,0 %	-36,0 %	-30,8 %	-20,9 %	-17,5 %
Wanderung	428	108	-325	-149	156	218	-28.381	-155.358
	12,8 %	7,8 %	-5,7 %	-9,3 %	9,5 %	1,6 %	-10,4 %	-5,4 %

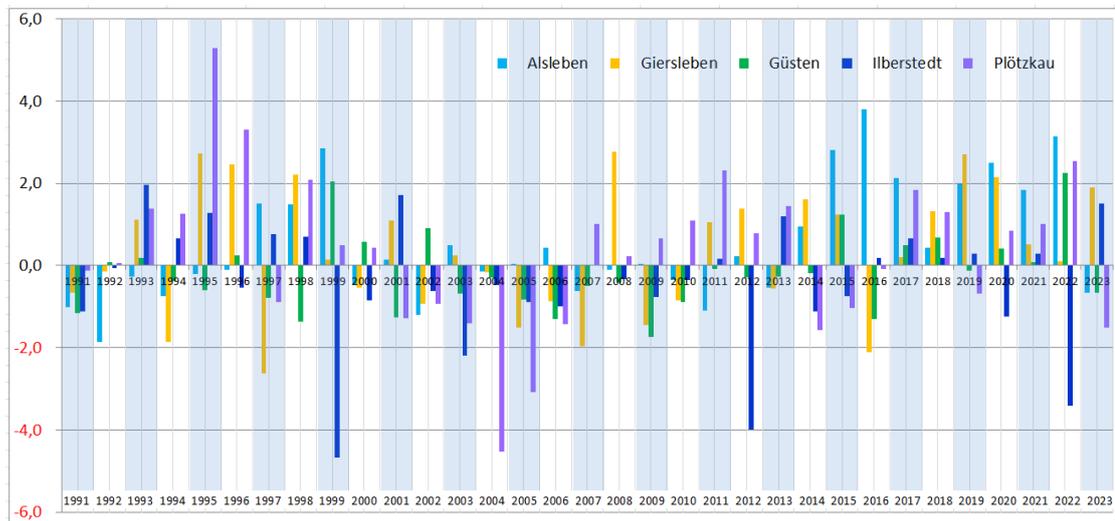
© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 12/2024 (aufbereitet)

Die Zahlen für Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge einerseits und für die Gesamt-Wohnbevölkerung andererseits basieren auf unterschiedlichen statistischen Grundlagen und sind insofern nur eingeschränkt vergleichbar, die grundsätzlichen Verhältnisse sind aber deutlich zu erkennen. Der Rückgang durch die natürliche Bevölke-

rungsentwicklung ist bei weitem größer als der Einfluss der Wanderung, wobei nur Alsleben, Giersleben und Plötzkau im Betrachtungszeitraum Wanderungsgewinne aufweisen. Der langfristige Wanderungssaldo der Verbandsgemeinde ist nahezu ausgeglichen. Der Planungsraum unterscheidet sich diesbezüglich von Land und Kreis. Dies legt den Schluss nahe, dass die Verbandsgemeinde Saale-Wipper eine vergleichsweise hohe Attraktivität als Wohnstandort besitzt, die als Grundlage für eine weitere positive Entwicklung dienen kann. Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die republikweiten Trends und Einstellungen unterliegt, kann die Verbandsgemeinde die Standortqualität durch geeignete Planung günstig beeinflussen.

Die Wanderungssaldi der einzelnen Gemeinden weisen über den Zeitablauf extreme Schwankungen auf. So kann z. B. auf einen Wanderungsgewinn von 0,7 % in der Gemeinde Ilberstedt im Jahr 1998 im nächsten Jahr ein Wanderungsdefizit von 4,7 % folgen. Der statistisch wenig dämpfende Einfluss der kleinen Gemeindegrößen ist deutlich erkennbar und lässt Trendaussagen nur eingeschränkt zu. Grob lässt sich sagen, dass in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts und ab ca. 2015 die positiven Tendenzen überwiegen.

Außenwanderungssaldo – Veränderung zum Vorjahr in Prozent



© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 12/2024 (aufbereitet)

2.3.2 Bevölkerungsprognose

Aussagen zur derzeitigen Altersstruktur und zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis zum Jahr 2070 werden in der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2022 getroffen, die zwischen den Statistischen Ämtern der Bundesländer und des Bundes auf Basis des Bevölkerungsstands vom 31.12.2021 abgestimmt wurde (s. o. 2.3.1). Für das Land Sachsen-Anhalt wird analog in regelmäßigem Abstand von 6 Jahren eine "Regionalisierte Bevölkerungsprognose" erstellt, die die aktuelle Situation analysiert und die Entwicklung für die jeweils folgenden 15 Jahre bis zur Gemeindeebene prognostiziert. Im Gegensatz zur längerfristigen Vorausberechnung auf Bundesebene mit mehreren Varianten wird in der Regionalisierten Bevölkerungsprognose nur ein Szenario dargestellt. Die dabei ermittelten Bevölkerungszahlen bilden gemäß Beschluss der Landesregierung vom 23.06.2021 für die Entscheidungen der Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung die verbindliche Grundlage. Die aktuell vorliegende 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose²⁷ von 2020 auf Basis der Daten von

²⁷ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale): 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose; Herausgabe der korrigierten Textfassung 12/2021

2017 bis 2019 ist somit für die Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Saale-Wipper im Prognosezeitraum bis 2035 bindend; dies entspricht in etwa dem üblichen Planungshorizont der Flächennutzungsplanung von 10 - 15 Jahren. Wegen ihrer anhaltenden Bedeutung werden die Einwohnerzahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose im Folgenden vollständig wiedergegeben. Die Zahlen von 2019 und 2020 entsprechen dem tatsächlichen Bevölkerungsstand.

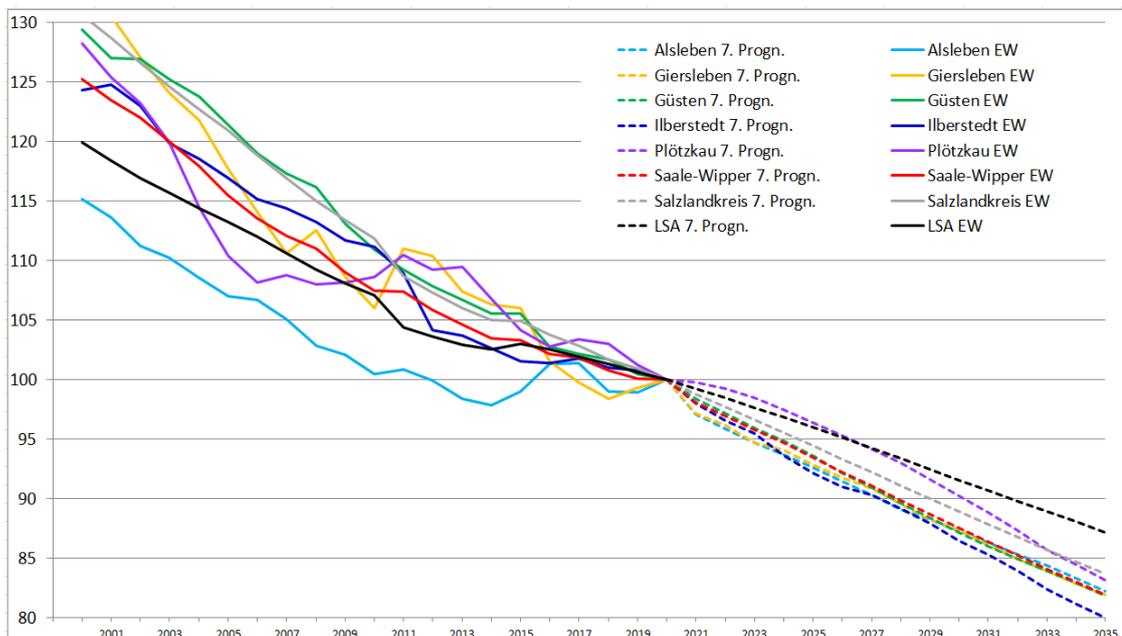
7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose – Einwohnerzahlen und Vergleich zum Jahr 2020 in Prozent

	Alsleben		Giersleben		Güsten		Ilberstedt		Plötzkau		Saale-Wipper	
2019	2.525		973		4.093		1.042		1.289		9.922	
2020	2.552	100,0%	980	100,0%	4.074	100,0%	1.034	100,0%	1.273	100,0%	9.917	100,0%
2021	2.477	97,1%	952	97,2%	4.009	98,4%	1.013	98,0%	1.270	99,8%	9.726	98,1%
2022	2.445	95,8%	942	96,1%	3.956	97,1%	998	96,6%	1.263	99,2%	9.609	96,9%
2023	2.416	94,7%	928	94,7%	3.906	95,9%	987	95,5%	1.254	98,5%	9.495	95,7%
2024	2.390	93,7%	922	94,1%	3.864	94,8%	968	93,6%	1.241	97,5%	9.388	94,7%
2025	2.363	92,6%	910	92,8%	3.814	93,6%	953	92,2%	1.227	96,4%	9.271	93,5%
2026	2.334	91,5%	899	91,8%	3.754	92,2%	941	91,0%	1.213	95,3%	9.145	92,2%
2027	2.305	90,3%	890	90,9%	3.704	90,9%	934	90,3%	1.199	94,2%	9.035	91,1%
2028	2.273	89,1%	877	89,5%	3.651	89,6%	922	89,1%	1.184	93,0%	8.911	89,9%
2029	2.251	88,2%	865	88,2%	3.599	88,4%	909	87,9%	1.167	91,6%	8.795	88,7%
2030	2.228	87,3%	857	87,4%	3.551	87,2%	894	86,5%	1.149	90,2%	8.682	87,6%
2031	2.203	86,3%	844	86,1%	3.504	86,0%	882	85,3%	1.131	88,8%	8.567	86,4%
2032	2.176	85,3%	832	84,9%	3.458	84,9%	868	84,0%	1.111	87,3%	8.450	85,2%
2033	2.153	84,4%	823	83,9%	3.418	83,9%	852	82,4%	1.091	85,7%	8.339	84,1%
2034	2.126	83,3%	812	82,9%	3.377	82,9%	839	81,2%	1.075	84,4%	8.233	83,0%
2035	2.099	82,3%	803	81,9%	3.335	81,9%	827	80,0%	1.058	83,1%	8.126	81,9%

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021

In der grafischen Darstellung zusammen mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 wird deutlich, dass sich in der Prognose der bisherige Trend fortsetzt. Die Kurven verlaufen allerdings etwas steiler als in der Vergangenheit, sind also für die Zukunft etwas pessimistischer.

tatsächliche Einwohnerentwicklung (EW) und 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose – Einwohnerzahlen im Vergleich zum Jahr 2020 in Prozent



© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021, 2024 (aufbereitet)

Um den Vergleich der wegen der geringen Basismengen stark schwankenden Kurven zu erleichtern, werden im Folgenden die langjährigen Mittelwerte der Veränderung zusammengestellt:

	Alsleben	Gierleben	Güsten	Ilberstedt	Plötzkau	Saale-Wipper	Salzlandkreis	LSA
2000 (Bestand)	2.938	1.283	5.272	1.285	1.632	12.410	244.828	2.615.375
2020 (Bestand)	2.552	980	4.074	1.034	1.273	9.913	187.457	2.180.684
2035 (Prognose)	2.099	803	3.335	827	1.058	8.123	156.819	1.901.254
Veränderung 2000-2020 %	-13,1	-23,6	-22,7	-19,5	-22,0	-20,1	-23,4	-16,6
Veränderung 2020-2035 %	-17,7	-18,1	-18,1	-20,0	-16,9	-18,1	-16,3	-12,8
jährl. Mittelwert 2000-2020 %	-0,7	-1,2	-1,1	-1,0	-1,1	-1,0	-1,2	-0,8
jährl. Mittelwert 2020-2035 %	-1,2	-1,2	-1,2	-1,3	-1,1	-1,2	-1,1	-0,9
2023 (Bestand)	2494	939	3962	997	1207	9599	184.943	2.180.448
2023 (Prognose)	2.416	928	3.906	987	1.254	9.491	181.153	2.128.991
2023 Differenz	78	11	56	10	-47	108	3.790	51.457

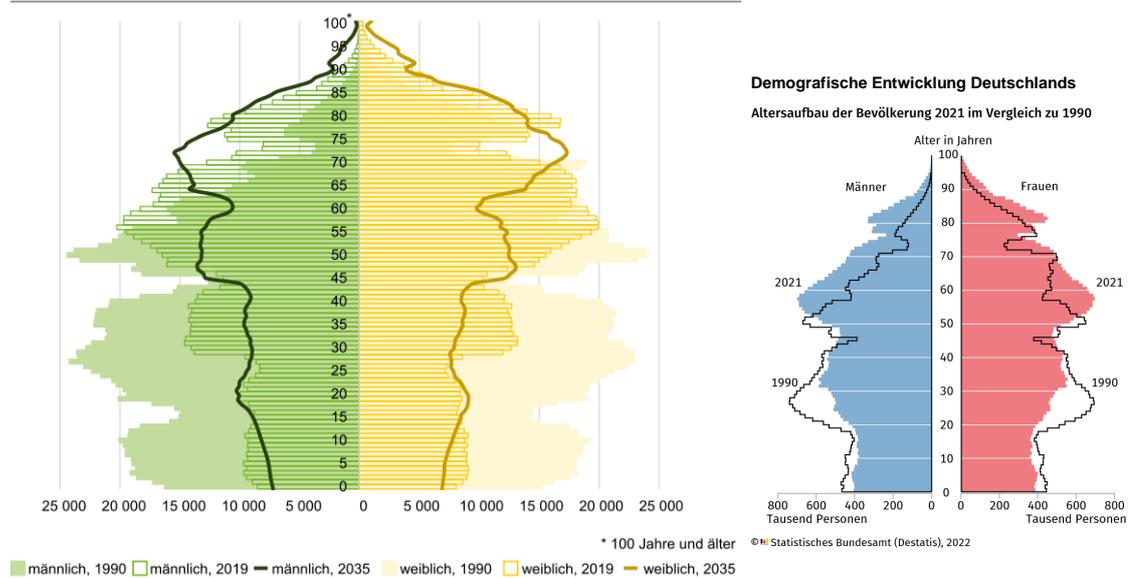
© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021 , 2024 (aufbereitet)

Der untere Teil der Tabelle zeigt einen Vergleich zwischen dem jeweils letzten Bestandswert am 31.12.2023 und dem Prognosewert für 2023. Derzeit verläuft die reale Entwicklung in allen Gemeinden mit Ausnahme von Plötzkau positiver als vorausberechnet. Abgesehen von der Tatsache, dass die langfristigen Prognosewerte für die vorliegende Planung weiterhin verbindlich sind, ist angesichts der großen Schwankungen der Aussagewert einer kurzzeitigen Entwicklung nur gering. Für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihre Mitgliedsgemeinden geben die Zahlen aber Anlass zur Hoffnung, dass ihre Bemühungen zur Erhaltung und Verbesserung guter Lebensbedingungen den Bevölkerungsrückgang abschwächen können.

2.3.3 Bevölkerungsstruktur

Neben den reinen Bevölkerungszahlen ist auch die Bevölkerungsstruktur, d. h. vor allem die Geschlechter- und Altersverteilung, von erheblicher Bedeutung. Die Altersstruktur mit einem wachsenden Anteil älterer Menschen hat nicht nur wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch auf die planungsrelevanten Anforderungen an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen und das Arbeitsplatzangebot.

Demografische Entwicklung der Bevölkerung Sachsen-Anhalts: Alterspyramiden 1990/2019/2035



© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021

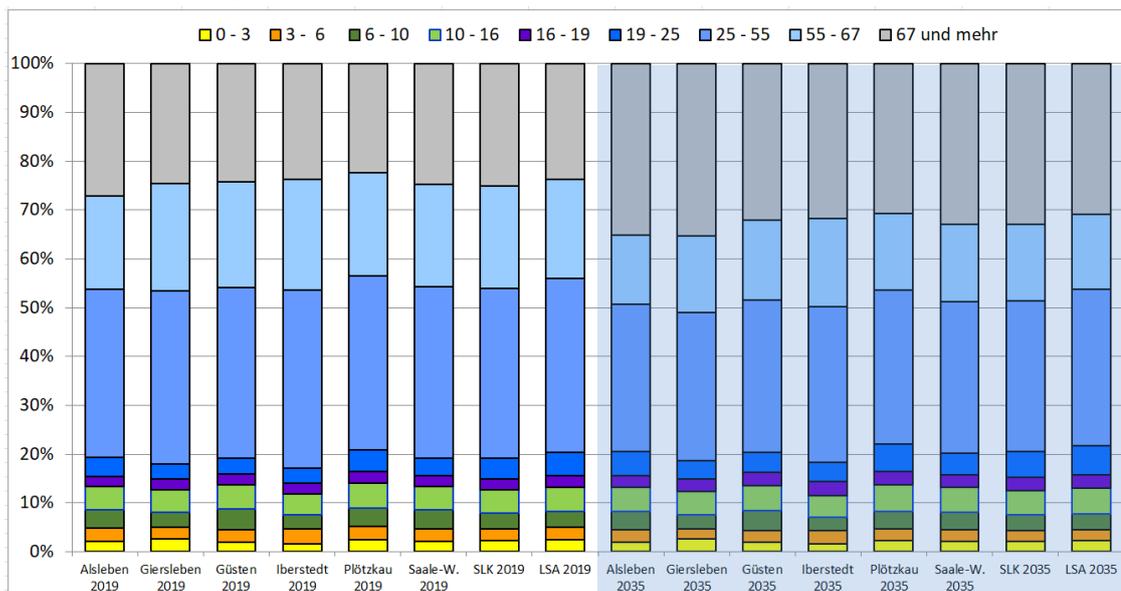
In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für das Land Sachsen-Anhalt (s. o. 2.3.2) ist die Altersstruktur für das Vereinigungsjahr 1990, das damals letzter-

fasste Jahr 2019 und das Prognoseendjahr 2035 grafisch dargestellt. Die Alterspyramide für Gesamt-Deutschland wird hier zum direkten Vergleich erneut gezeigt.

Im Jahr 1990 entspricht die Alterspyramide im Wesentlichen der von Gesamtdeutschland, allerdings sind die Jahrgänge unter 15 im Verhältnis deutlich stärker besetzt, was auf die höhere Geburtenrate in der DDR zurückzuführen ist. Die Verschiebungen bis 2019 verlaufen im oberen Alterssegment der natürlichen Entwicklung entsprechend, d. h. die starken Jahrgänge zwischen 20 und 40 erreichen in sterblichkeitsbedingt leicht verringerter Zahl ein Alter zwischen 50 und 70. Oberhalb von 70 Jahren sind die Unterschiede zwischen 1990 und 2019 erheblich; die Zahl alter Menschen ist deutlich gewachsen. Auffällig ist vor allem, dass die Männer in ihrer Lebenserwartung zu den Frauen aufgeschlossen haben und den wesentlichen Teil der Gesamt-Jahrgangszuwächse ausmachen. Die Zahl alter Männer hat sich in allen Altersjahren mindestens verdoppelt. Bei den Hochbetagten über 90 fällt das Wachstum noch deutlicher aus, allerdings überwiegen hier die Frauen weiterhin. Am Gravierendsten und deutlich unterschiedlich zur Entwicklung in Deutschland sind die Verluste im unteren Alterssegment. Die 1990 starken Jahrgänge unter 15 erreichen nur in stark verminderter Zahl das Alter zwischen 30 und 45, die nachrückenden Jahrgänge haben nur noch etwa die Hälfte der Stärke von 1990. Der Fortzug junger Menschen macht sich sowohl in der Reduzierung der ursprünglichen Jahrgangsstärke als auch durch Rückgang des reproduktionsfähigen Bevölkerungsanteils und damit der Geburtenrate bemerkbar. Im Ergebnis ist der Fuß der Alterspyramide in Sachsen-Anhalt deutlich schmaler als im Bundesgebiet insgesamt.

Die Prognose für das Jahr 2035 verschiebt den Schwerpunkt der Jahrgänge weiter nach oben, so dass von einer der Pyramide nicht mehr gesprochen werden kann. Allerdings nimmt die absolute Zahl der Menschen über 70 praktisch kaum noch zu, so dass z. B. der Bedarf an altersgerechten Wohn- und Pflegeplätzen nicht mehr wesentlich steigen wird. Das Verhältnis älterer Menschen zur Gesamtbevölkerung nimmt allerdings durch den Rückgang der mittleren Jahrgänge zwischen Mitte 20 und 65 – d. h. der arbeitenden Bevölkerung – drastisch zu. Die daraus folgenden Probleme für das Rentensystem sind durch gemeindliche Planung nicht zu beeinflussen. Unterhalb von 30 ergeben sich wenige Änderungen, so dass auch hier für die zugehörige Infrastruktur wie z. B. Schulen und Kindergärten keine großen Kapazitätsänderungen absehbar sind.

Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung 2019 und 2035



Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

	Alsleben		Giersleben		Güsten		Ilberstedt		Plötzkau		Saale-Wipper		Salzlandkreis		Sachsen-Anhalt	
	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035
0 - 3	2,0%	1,9%	2,7%	2,6%	2,0%	2,0%	1,6%	1,5%	2,4%	2,3%	2,1%	2,0%	2,2%	2,2%	2,4%	2,2%
3 - 6	2,7%	2,6%	2,4%	2,1%	2,5%	2,3%	3,1%	2,8%	2,7%	2,4%	2,6%	2,4%	2,4%	2,2%	2,5%	2,3%
6 - 10	3,8%	3,7%	3,1%	2,8%	4,3%	4,1%	2,8%	2,6%	3,7%	3,5%	3,8%	3,7%	3,2%	3,1%	3,3%	3,2%
10 - 16	4,8%	4,9%	4,6%	4,8%	4,9%	5,1%	4,3%	4,6%	5,3%	5,4%	4,8%	5,0%	4,8%	5,0%	4,9%	5,2%
16 - 19	2,1%	2,4%	2,2%	2,6%	2,2%	2,7%	2,3%	2,8%	2,3%	2,8%	2,2%	2,6%	2,3%	2,8%	2,4%	2,9%
19 - 25	4,0%	5,0%	3,0%	3,7%	3,2%	4,1%	3,1%	4,0%	4,4%	5,6%	3,5%	4,5%	4,2%	5,3%	4,8%	5,9%
25 - 55	34,5%	30,2%	35,6%	30,4%	35,1%	31,3%	36,5%	31,9%	35,5%	31,6%	35,2%	31,0%	34,7%	30,7%	35,7%	32,1%
55 - 67	19,1%	14,1%	21,9%	15,8%	21,7%	16,3%	22,6%	18,0%	21,2%	15,7%	21,1%	15,7%	21,1%	15,8%	20,1%	15,3%
67 und mehr	27,1%	35,2%	24,7%	35,3%	24,2%	32,1%	23,8%	31,7%	22,4%	30,8%	24,7%	33,0%	25,0%	32,9%	23,8%	31,0%
0 - 6	4,8%	4,5%	5,0%	4,6%	4,5%	4,3%	4,7%	4,3%	5,1%	4,7%	4,7%	4,4%	4,7%	4,4%	4,9%	4,5%
0 - 19	10,7%	11,0%	9,9%	10,3%	11,4%	11,9%	9,4%	10,0%	11,3%	11,7%	10,8%	11,3%	10,3%	10,9%	10,6%	11,3%
19 - 67	57,5%	49,2%	60,4%	49,8%	59,9%	51,6%	62,1%	53,9%	61,1%	52,8%	59,7%	51,2%	60,0%	51,8%	60,7%	53,2%
67 und mehr	27,1%	35,2%	24,7%	35,3%	24,2%	32,1%	23,8%	31,7%	22,4%	30,8%	24,7%	33,0%	25,0%	32,9%	23,8%	31,0%

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021; 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (aufbereitet)

Auf Gemeindeebene sind die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung unterschiedlich. Da einerseits der Vergleich der Gemeinden untereinander von Interesse ist, andererseits die Entwicklung der jeweiligen Gemeinde von 2019 bis zum Prognoseendjahr 2035, wird oben das direkte Nebeneinander der Gemeinden in zwei Zeitblöcken grafisch dargestellt, die Vergleichswerte der Gemeinden 2019 und 2035 als Tabelle; die zugrunde liegenden Zahlen sind identisch.

Die Gemeinde Plötzkau war im Jahr 2019 die "jüngste" Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Sie hatte mit 22,4 % den geringsten Anteil an Personen im Rentenalter, ebenso den höchsten Anteil von Personen unter 25 (20,8 %), und lag damit auch besser als Land und Kreis. Den höchsten Seniorenanteil hatte die Stadt Alsleben (27,1 %), allerdings war auch der Anteil junger Menschen vergleichsweise hoch. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 19 und 67 schwankte zwischen 57,5 % (Alsleben und 62,1 % (Ilberstedt).

In der Prognose für 2035 bleiben die Anteile der Altersgruppen unter 19 Jahre mit leichten Rückgängen weitgehend stabil, die Veränderungen liegen unter 0,5 %. In der Altersgruppe zwischen 19 und 25 wird über alle Gemeinden eine Steigerung um ca. 1 % erwartet. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter geht drastisch um 8,3 % (Alsleben, Güsten, Plötzkau) bzw. 8,2 % (Ilberstedt) zurück. Die Gemeinde Giersleben verliert überproportional 10,6 %. Den Verlusten des Anteils an Erwerbspersonen steht ein annähernd gleicher Zuwachs des Seniorenanteils gegenüber (7,9 % Güsten und Ilberstedt, 8,1 % Alsleben, 8,4 % Plötzkau). Auch in Giersleben erhöht sich der Altersanteil mit 10,6 % analog zur Rückgang der Erwerbspersonenanteils. Die Gemeinde Giersleben liegt mit prognostizierten 35,3 % Seniorenanteil knapp vor Alsleben an erster Stelle in der Verbandsgemeinde und um 2,4 % über dem Kreis- bzw. 4,3 % über dem Landesschnitt.

Das Aufrücken jüngerer Jahrgänge in höhere Altersgruppen und der Rückgang der Personenzahl durch Fortzug und Sterbefälle führen zu gegenläufigen statistischen Effekten. Wichtiger für die gemeindliche Planung als die jeweiligen Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung sind deshalb die absoluten Personenzahlen.

Personen nach Altersgruppen 2019 und 2035

	Alsleben		Giersleben			Güsten			Ilberstedt			Plötzkau			Saale-Wipper			
	2019	2035	Änd.	2019	2035	Änd.	2019	2035	Änd.	2019	2035	Änd.	2019	2035	Änd.	2019	2035	Änd.
0 - 3	51	40	-11	26	21	-5	82	66	-16	17	13	-4	31	24	-7	207	164	-43
3 - 6	69	54	-15	23	17	-6	103	77	-26	32	23	-9	35	26	-9	262	196	-66
6 - 10	96	79	-17	30	23	-7	174	138	-36	29	22	-7	48	37	-11	377	299	-78
10 - 16	121	103	-18	45	38	-7	199	170	-29	45	38	-7	68	57	-11	478	407	-71
16 - 19	52	50	-2	21	21	0	92	90	-2	24	23	-1	30	29	-1	219	213	-6
19 - 25	100	105	5	29	30	1	131	135	4	32	33	1	57	59	2	349	362	13
25 - 55	870	634	-236	346	244	-102	1 435	1 044	-391	380	264	-116	458	334	-124	3 489	2 520	-969
55 - 67	482	295	-187	213	126	-87	887	542	-345	235	149	-86	273	166	-107	2 090	1 279	-811
67 und mehr	684	740	56	240	283	43	990	1 072	82	248	262	14	289	325	36	2 451	2 683	232
insgesamt	2 525	2 099	-426	973	803	-170	4 093	3 335	-758	1 042	827	-215	1 289	1 058	-231	9 922	8 123	-1 799
0 - 6	120	94	-26	49	37	-12	185	143	-42	49	36	-13	66	50	-16	469	360	-109
6 - 19	269	232	-37	96	82	-14	465	398	-67	98	83	-15	146	124	-22	1 074	919	-155
19 - 67	1 452	1 034	-418	588	400	-188	2 453	1 722	-731	647	446	-201	788	559	-229	5 928	4 160	-1 768
67 und mehr	684	740	56	240	283	43	990	1 072	82	248	262	14	289	325	36	2 451	2 683	232

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021; 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (aufbereitet)

Die in ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung stabilen Altersgruppen bis 19 Jahre weisen infolge des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs zahlenmäßig deutliche Verluste auf, für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper in ihrer Gesamtheit bei Kindern bis 6 Jahre -23,2 % und bei Kindern im schulpflichtigen Alter -14,4 %. Der Personenkreis über 67 Jahre nimmt in allen Mitgliedsgemeinden zu, in der Verbandsgemeinde insgesamt um 9,5 %. Besonders auffällig und in den Auswirkungen problematisch ist die Tatsache, dass der Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 19 und 67 mit 29,8 % sehr hoch ist und in allen Gemeinden verhältnismäßig genau dem Rückgang der Gesamtbevölkerung entspricht. Rein statistisch betrachtet verlieren die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihre Mitgliedsgemeinden fast ausschließlich solche Menschen, die zur Reproduktion und zur Produktion beitragen können.

Das Zahlenverhältnis der Geschlechter spielt für die Flächennutzungsplanung eine untergeordnete Rolle, ggf. unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen sind aber gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im mittleren Alter zwischen 25 und 55 überwog 2019 überall der männliche Bevölkerungsanteil und bleibt im Salzlandkreis und im Land Sachsen-Anhalt bis 2035 stabil, in den Mitgliedsgemeinden wächst er dagegen zwischen 0,2 % und 0,8 %. In der Altersgruppe zwischen 55 und 67 waren 2019 die Frauen in der Mehrheit mit Ausnahme von Alsleben und Giersleben, bis 2035 sinkt der Frauenanteil in dieser Gruppe überall unter 50 %. In den Jahrgängen über 67 Jahre wirkt sich die gestiegene Lebenserwartung von Männern allmählich aus. Frauen sind und bleiben zwar überall deutlich in der Mehrheit, bis 2035 nimmt ihr Anteil aber zwischen 1,8 % und 3,4 % ab. Bei wachsendem Seniorenanteil (s. o.) schlagen die Verschiebungen in den älteren Jahrgängen auch auf die Frauenquote der Gesamtbevölkerung durch. Dabei ist der Rückgang des Frauenanteils in der Verbandsgemeinde deutlicher als im Salzlandkreis und im Land Sachsen-Anhalt. In Güsten wird 2035 nach der Prognose die Parität erreicht, in Ilberstedt wird es mehr Männer als Frauen geben, in Plötzkau ist dies heute schon der Fall.

Frauenanteil an der Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen 2019 und 2035

	Alsleben		Giersleben		Güsten		Ilberstedt		Plötzkau		Saale-Wipper		Salzlandkreis		Sachsen-Anhalt	
	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035	2019	2035
25 - 55	48,9%	48,1%	49,1%	48,5%	46,8%	46,4%	46,8%	46,6%	48,0%	47,4%	47,7%	47,2%	47,6%	47,6%	47,6%	47,7%
55 - 67	48,8%	45,9%	49,3%	46,6%	50,5%	47,6%	50,2%	46,5%	51,6%	48,7%	50,1%	47,1%	51,2%	48,4%	50,8%	48,8%
67 und mehr	61,4%	59,1%	57,9%	54,5%	57,8%	56,0%	54,4%	51,4%	55,0%	52,1%	58,1%	55,8%	58,6%	56,7%	58,1%	55,9%
insgesamt	52,1%	51,7%	51,8%	50,9%	50,5%	50,0%	50,7%	49,5%	49,7%	48,4%	51,0%	50,3%	51,2%	50,8%	50,8%	50,5%

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021; 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (aufbereitet)

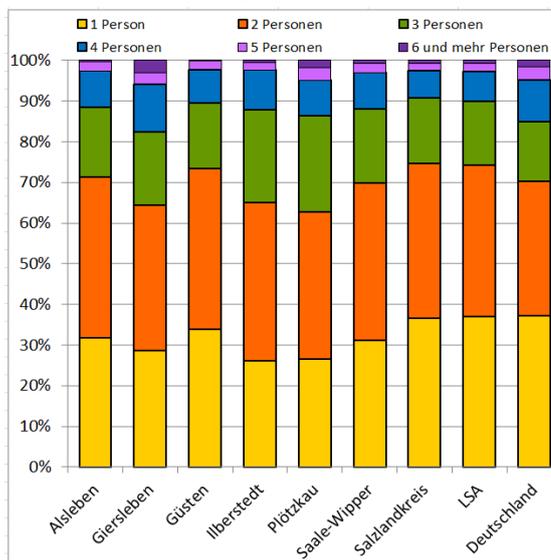
2.4 Haushalts- und Familienstruktur

Wesentliche Aufgabe der gemeindlichen Daseinsfürsorge ist die Sicherung angemessener Wohnmöglichkeiten. Die erforderliche Zahl von Wohnungen ist abhängig von der Anzahl der Haushalte, d. h. der Verteilung der Gesamt-Einwohnerzahl auf kleine oder größere Gruppen von Personen, die jeweils in einer Wohnung zusammenleben. Grundlage für die Analyse sind die Daten des Zensus 2022 und die Vergleichsdaten des Zensus 2011. Personen in Wohnheimen und Sammelunterkünften leben nicht in Haushalten bzw. Wohnungen und werden deshalb in den entsprechenden Statistiken nicht berücksichtigt

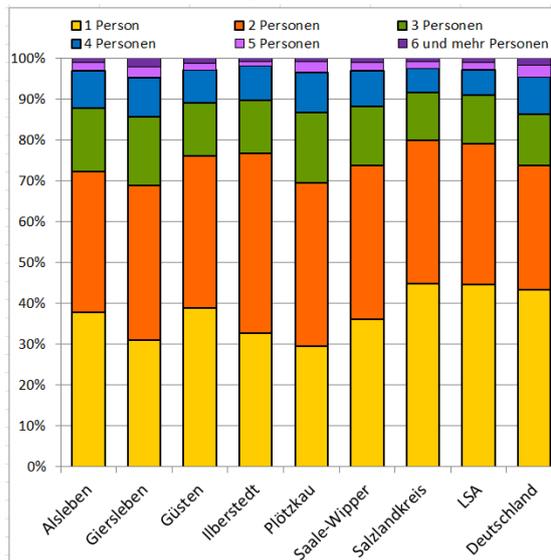
Die größten Anteile haben die Ein- und Zweipersonenhaushalte. Während 2011 mit Ausnahme von Gesamtdeutschland die Haushalte mit 2 Personen überall am stärksten vertreten waren, hat sich bis 2022 der Anteil der Single-Haushalte in allen Gebietskörperschaften deutlich vergrößert und im Bund, im Land und im Kreis mit Werten über 40 % die Zweipersonenhaushalte mit 30,5 % bis 35,2 % überholt. In der Verbandsgemeinde ist die Entwicklung weniger ausgeprägt. In den Städten Alsleben und Güsten überwiegen inzwischen die Einpersonenhaushalte mit 38,0 % bzw. 38,9 %, in den eher ländlich geprägten Gemeinden bilden Zweipersonenhaushalte immer noch die größte Gruppe, in Ilberstedt sogar mit von 38,9 % auf 43,6 % gestiegenem Anteil. Vergleichs-

weise hohe Verluste haben die Haushalte mit 3 Personen, vor allem in Ilberstedt und Plötzkau. Gegenüber dem Salzlandkreis und dem Land Sachsen-Anhalt ist in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper der Anteil von Haushalten mit 3 und mehr Personen immer noch deutlich höher.

Anteil der Haushaltsgrößen 2011 in Prozent



Anteil der Haushaltsgrößen 2022 in Prozent



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus, aufbereitet)

Veränderung der Zahl der Haushalte zwischen 2011 und 2022 in Prozent
Durchschnittliche Zahl der Personen pro Haushalt 2011 und 2022

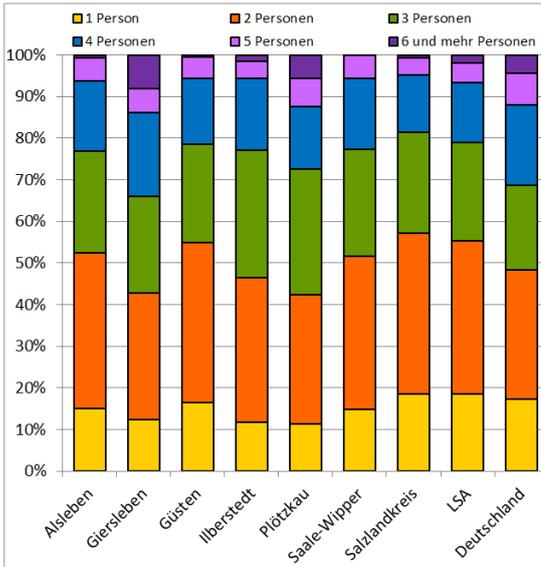
	Insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen	Pers./Haushalt 2011	Pers./Haushalt 2022
Alsleben	2,9	23,2	-9,9	-6,7	5,6	-14,3	300,0	2,09	2,15
Giersleben	-13,6	-7,3	-8,8	-19,8	-30,4	-15,4	-46,7	2,17	2,28
Güsten	-9,7	3,8	-14,9	-27,2	-11,4	-29,8	633,3	2,02	2,03
Ilberstedt	-7,5	13,6	3,6	-47,8	-20,4	-44,4	0,0	2,20	2,06
Plötzkau	-5,3	5,3	4,4	-30,6	6,0	-22,2	-60,0	2,34	2,28
Saale-Wipper	-6,3	8,7	-9,1	-24,9	-8,7	-24,3	44,1	2,11	2,12
Salzlandkreis	-4,7	17,2	-12,3	-30,5	-18,0	-8,5	1,0	1,98	1,91
Sachsen-Anhalt	-0,8	19,5	-7,7	-25,8	-15,0	-3,2	8,2	1,98	1,92
Deutschland	7,1	25,0	-1,4	-8,3	-6,1	-1,9	11,0	2,09	2,06

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

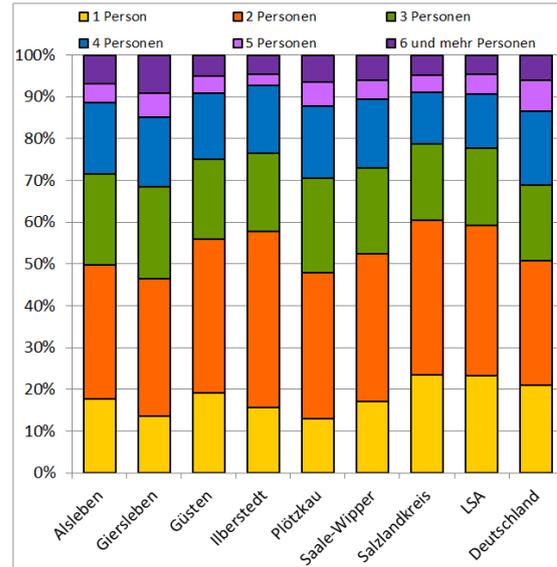
Die Gesamtzahl der Haushalte ist im Vergleichszeitraum von 2011 bis 2022 in Deutschland mit 7,1 % deutlich gestiegen und folgt damit der Einwohnerentwicklung, in der Verbandsgemeinde ist analog ein Rückgang zwischen 5,3 % und 13,6 % zu verzeichnen. Die einzige Ausnahme bildet die Stadt Alsleben, wo die Zahl der Haushalte um 2,9 % gewachsen ist. Bei den unterschiedlichen Haushaltsgrößen ist die Entwicklung in den Mitgliedsgemeinden sehr uneinheitlich. Während alle Gemeinden mit Ausnahme von Giersleben bei Haushalten mit einer Person Zuwächse und bei Haushalten mit 3 bzw. 5 Personen ausnahmslos Rückgänge zu verzeichnen haben, gibt es Zunahmen bei Zweipersonenhaushalten nur in Ilberstedt und Plötzkau, bei Vierpersonenhaushalten nur in Alsleben und Plötzkau. Besonders auffällig ist die Entwicklung bei den großen Haushalten ab 6 Personen. Während Giersleben und Plötzkau deutliche Rückgänge aufweisen, die allerdings dem hohen Ausgangsniveau geschuldet sind, haben sich die Zahlen in Alsleben verdreifacht, in Güsten sogar mehr als versechsfacht. An dieser Stelle sei nochmals auf die Problematik kleiner Ausgangszahlen hingewiesen. Grundsätzlich erkennbar ist aber ein Trend zu sehr kleinen und sehr großen Haushalten. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt hat sich entgegen der Entwicklung in Kreis, Land und Bund in der Verbandsgemeinde und allen Mitgliedsgemeinden mit Ausnahme von Ilberstedt und Plötzkau erhöht und liegt mit Ausnahme von Güsten über dem Bundesdurchschnitt sowie deutlich über Land und Kreis.

Um die familiären Lebensumstände der Menschen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nachvollziehen zu können ist es wichtig, zwischen Haushalten und Haushaltsmitgliedern zu unterscheiden. Während in der Verbandsgemeinde die Single-Haushalte einen Anteil zwischen 29,5 % und 38,9 % ausmachen, leben "nur" 12,9 % bis 19,2 % der Gesamtbevölkerung allein. In Alsleben, Giersleben und Plötzkau lebt mehr als die Hälfte der Menschen in Haushalten mit mehr als 2 Personen, der Anteil der entsprechenden Haushalte liegt dagegen bei 27,4 % bis 32,6 %.

Anteil Personen an der Gesamtbevölkerung nach Haushaltsgrößen 2011 in Prozent



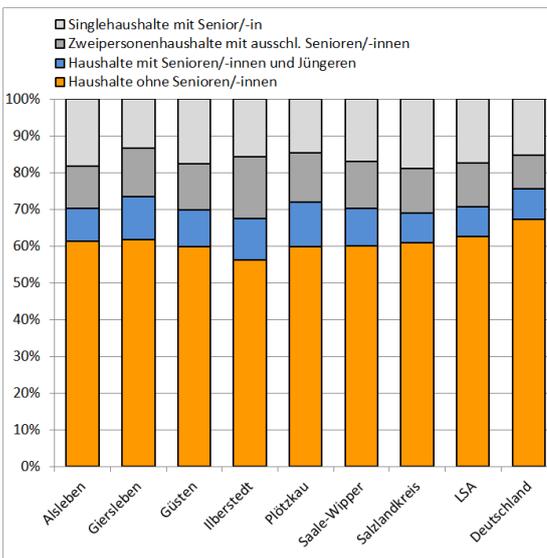
Anteil Personen an der Gesamtbevölkerung nach Haushaltsgrößen 2022 in Prozent



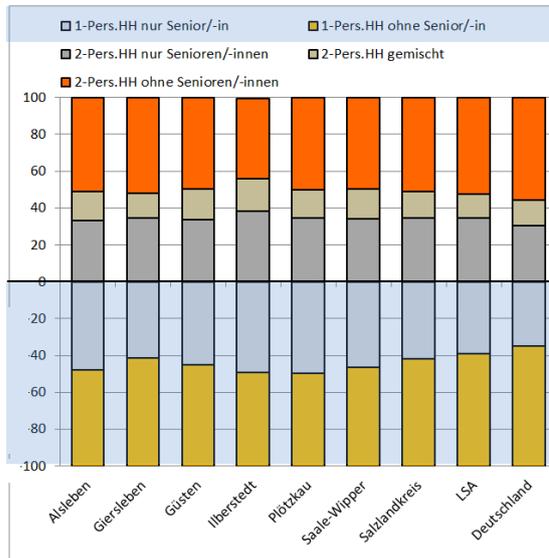
© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus, aufbereitet)

Für die Planung von erheblicher Bedeutung ist die Verteilung der Seniorinnen und Senioren (im Zensus erfasst als Personen über 65 Jahre) auf die verschiedenen Haushaltsgrößen, da in dieser Altersgruppe die größten demografischen Veränderungen stattfinden (s. o. 2.3.3) und der Tod einer einzelnen Person i. d. R. entweder bei Single-Haushalten zum Freiwerden einer Wohnung oder bei Zweipersonenhaushalten zur Verdoppelung der persönlichen Wohnfläche der verbliebenen Person führt, ggf. auch zum Wohnungswechsel.

Anteil der Haushalte mit Senioren/innen an der Gesamtzahl der Haushalte 2022 in Prozent



Anteil der Haushalte mit Senioren/innen an den 1- und 2-Pers.-Haushalten 2022 in Prozent



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Die Zahl der Haushalte ohne Senioren oder Seniorinnen ist in der Verbandsgemeinde mit 60,0 % deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt (67,2 %) und auch niedriger als in Sachsen-Anhalt (62,6 %) und im Salzlandkreis (60,9 %). Dabei spielen vor allem die Zweipersonenseniorenhaushalte und die im Alter gemischten Haushalte eine Rolle. Den höchsten Anteil von Haushalten mit Seniorenbeteiligung hat Ilberstedt (44,0 %); die Haushalte mit 2 alten Menschen sind hier mit 16,7 % deutlich stärker vertreten als im Bund (9,3 %).

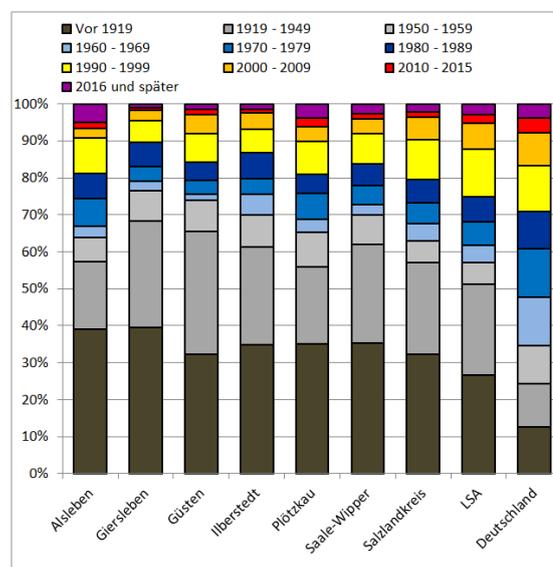
In den Haushalten mit 1 oder 2 Personen ist der Anteil der Seniorenhaushalte besonders hoch und wegen der o. g. Auswirkungen von Sterbefällen auf den Wohnungsmarkt für die planerische Analyse relevant. In der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihren Mitgliedsgemeinden mit Ausnahme von Güsten sind mehr als 45 % der allein lebenden Menschen über 65 Jahre alt, in Ilberstedt und Plötzkau mit 49,3 % bzw. 49,7 % fast die Hälfte. Im Bundesdurchschnitt sind nur knapp 35 % der Singles im Seniorenalter. Bei den Zweipersonenhaushalten liegt der Anteil reiner Seniorenhaushalte durchgängig bei rund einem Drittel, Ilberstedt weicht mit 38,4 % nach oben, der Bundesdurchschnitt mit 30,5 % deutlich nach unten ab.

2.5 Siedlungsstruktur und Gebäude

Die Betrachtung der vorhandenen baulichen Strukturen bezieht sich in erster Linie auf Gebäude mit Wohnnutzungen, da diese bei Weitem überwiegen und für die Flächennutzungsplanung wesentliche Bedeutung haben. Die Statistik unterscheidet zwischen Wohngebäuden, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, z. B. Wohn/Geschäftshäusern oder ehemals landwirtschaftlichen Wohn/Wirtschaftsgebäuden. Bei einem Anteil der reinen Wohngebäude von über 97,8 % ist eine differenzierte Betrachtung an dieser Stelle nicht notwendig. Im Folgenden wird allgemein von "Gebäuden mit Wohnraum" im Sinne der Statistik ausgegangen.

Die kriegsbedingten Zerstörungen waren im Planungsraum vergleichsweise gering, so dass sowohl die einzelnen Gebäude als auch die Ortsgrundrisse weitgehend erhalten geblieben sind und man von historisch organisch gewachsenen Ortslagen sprechen kann. Da die Bevölkerungsentwicklung bereits in der Nachkriegszeit rückläufig war, hat auch der DDR-typische Großwohnungsbau nur geringen Anteil an der Siedlungsentwicklung.

Anteil der Altersklassen (Baujahr) an der Gesamtzahl der Gebäude in Prozent



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Auffällig ist das gegenüber dem Bundesdurchschnitt drastisch höhere Alter des Gebäudebestands in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Während hier 35,5 % der Gebäude schon vor dem Ende des 1. Weltkriegs, überwiegend in der sogenannten "Gründerzeit", errichtet wurden, sind es im Bund nur 12,6 %. In Alsleben und Giersleben ist der Anteil mit 39,3 % besonders hoch. Betrachtet man alle bis ca. 1960 errichteten Gebäude, die in traditioneller Bauweise mit seit Jahrhunderten verwendeten Materialien gebaut wurden (Backstein- und Natursteinmauerwerk, Holzbalkendecken, Ziegeldächer) und insofern eine weitgehend ähnliche Substanz ist der historische Gebäudeanteil in der Verbandsgemeinde mit 70,1 % doppelt so hoch wie in Deutschland insgesamt (34,6 %). Giersleben und Güsten sind etwas "älter", Alsleben und Plötzkau "jünger".

Die im Diagramm blau markierten Baujahre zwischen 1960 und der Wiedervereinigung 1990 sind in den alten und neuen Bundesländern weder anteilmäßig noch in ihrer baulichen Substanz und Gestaltung vergleichbar. Während in Gesamtdeutschland mehr als ein Drittel aller Gebäude aus dieser Zeit stammen, sind es in der Verbandsgemeinde, ihren Mitgliedsgemeinden und ebenso im Salzlandkreis und Sachsen-Anhalt nur etwa halb so viele. Geschossbauten mit Mietwohnungen sind in allen Gemeinden des Plangebiets vorhanden, meist aber als Einzelercheinung. Eine Ausnahme bildet der Bereich Neues Leben in Güsten als größeres Ensemble, allerdings fügen sich die Baukörperabmessungen und die Dachform weitgehend in das örtliche Umfeld ein. Die Mehrzahl der Gebäude aus der DDR-Zeit sind Einfamilienhäuser mit den typischen Materialien, Fensterformaten und Dächern. Mit der Verfügbarkeit neuer Baustoffe und -elemente sind viele dieser Bauten inzwischen modernisiert worden.

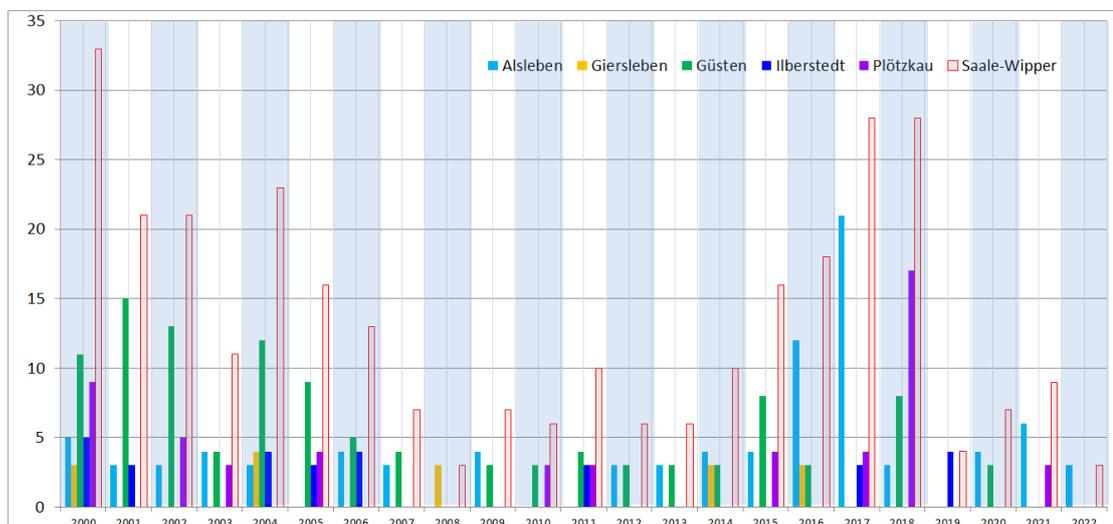
Die Bautätigkeit nach der Deutschen Einheit ist in Sachsen-Anhalt trotz des qualitativen Nachholbedarfs hinter der Entwicklung in Deutschland zurückgeblieben und hat sich ab dem Jahr 2000 sowohl im Vergleich als auch in Zahlen deutlich verlangsamt. Der Salzlandkreis weist gegenüber dem Gebäudeanteil seit der Jahrhundertwende in Deutschland (16,7 %) und Sachsen-Anhalt (12,3 %) einen geringeren Wert von 9,6 % auf. In der Verbandsgemeinde Saale-Wipper liegen nur Alsleben und Plötzkau auf Kreisniveau. Am geringsten ist der Anteil nach 1990 entstandener Gebäude in Giersleben und Ilberstedt. Die Tabelle zeigt die in diesem Zeitraum fertiggestellten Gebäude und ihren Anteil am durch den Zensus 2022 ermittelten Gebäudebestand.

	Alsleben		Giersleben		Güsten		Ilberstedt		Plötzkau		Saale-Wipper	
Insgesamt	951	100,0%	389	100,0%	1.512	100,0%	439	100,0%	514	100,0%	3.805	100,00
2000-2022	92	9,7%	16	4,1%	114	7,5%	29	6,6%	55	10,7%	306	8,0%

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

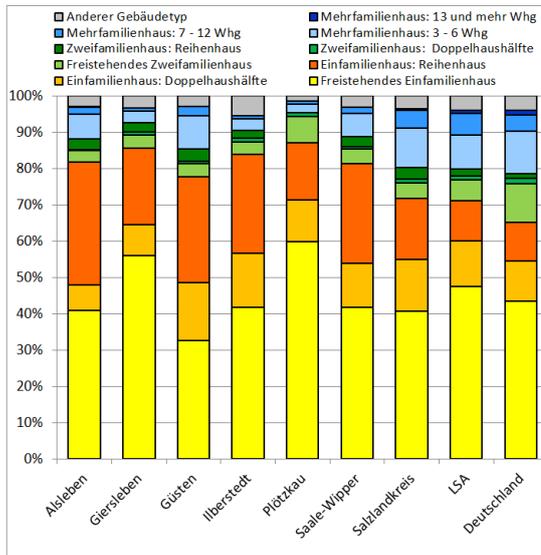
Innerhalb der letzten 22 Jahre ist die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden scheinbar un stetig verlaufen. Auf Jahre mit Baufertigstellungen folgen immer wieder Jahre ohne abgeschlossene Bautätigkeit. Betrachtet man allerdings alle Mitgliedsgemeinden zusammen, ist ein relativ einheitlicher Sockel von 3 – 5 Fertigstellungen pro Jahr und Gemeinde erkennbar mit Häufungen oder Aussetzern in einzelnen Jahren. Abschnitte mit verstärkter Bautätigkeit in der Verbandsgemeinde ergeben sich durch gleichzeitige Entwicklung in (fast) allen Gemeinden (ab 2000) und die teilweise Realisierung des Bebauungsplans "Heimstätten" in Güsten bis ca. 2006 sowie durch die Niedrigzinsphase 2015 – 2018 bei gleichzeitiger Verfügbarkeit von Baugrundstücken.

Anzahl der Gebäude nach Jahr der Fertigstellung



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Anteil der Gebäude nach Wohnungszahl an der Gesamtzahl der Gebäude in Prozent

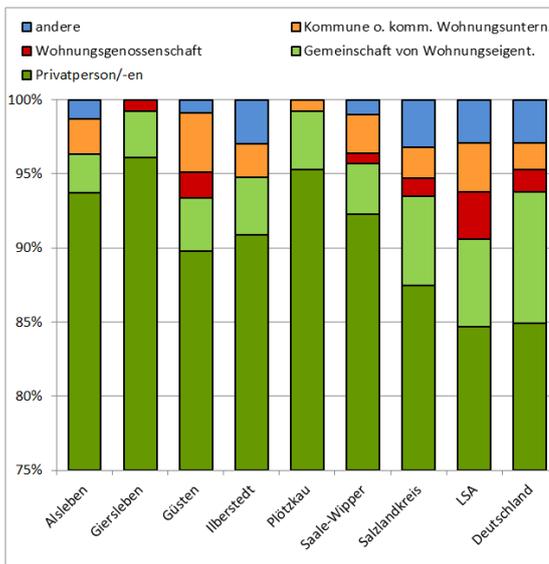


© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Die weit überwiegende Zahl der Wohngebäude in Deutschland und allen Gebietskörperschaften sind Einfamilienhäuser, unter denen wiederum die freistehenden meistens den größten Teil ausmachen. Allerdings ist die Einfamilienhausquote in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper mit 81,1 % deutlich höher als im Bund mit 65,1 %. Selbst das eher städtisch geprägte Güsten erreicht 77,6 %. Eine Besonderheit der Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper besteht darin, dass der Anteil der gereihten Einfamilienhäuser historisch bedingt sehr hoch ist. Dabei handelt es sich vielfach um eingeschossige Arbeiterhäuser aus dem 19. Jahrhundert, die nur eine kleine Wohnfläche besitzen und kaum erweitert werden können.

Ebenfalls speziell sind Doppelhäuser mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nebennutzung. Hinter den aneinandergestellten Wohnhäusern befinden sich jenseits einer Hoffläche ebenfalls aneinandergestellte Nebengebäude, die Ställe meist für Kleintiere und Geräte zur Bewirtschaftung der Nutzgärten enthalten haben. Zweifamilienhäuser spielen in der Verbandsgemeinde mit 7,3 % (Deutschland 13,4 %) nur eine geringe Rolle. Nennenswerte Anteile an Mehrfamilienhäusern, die typbedingt Mietwohnungen enthalten, gibt es nur in den Städten Alsleben und Güsten.

Anteil der Eigentumsformen an der Gesamtzahl der Gebäude in Prozent



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus, aufbereitet)

Wichtig für die Beurteilung des Gebäudebestands sind auch die Eigentumsverhältnisse. Dabei ist im Wesentlichen zu unterscheiden zwischen Privateigentümern, gemeinnützigen Trägern wie Baugenossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen und privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Erwerbszweck. Bei privaten Eigentümern ist, anders als bei der entsprechenden Wohnungsstatistik (s. u.), nicht ersichtlich, ob sie ihr Gebäude selbst bewohnen oder vermieten, bei allen anderen Eigentümern handelt es sich um Immobilien mit Mietwohnungen. In Sachsen-Anhalt ist als Folge des staatlich gelenkten Wohnungsbaus der DDR der Anteil kommunaler und genossenschaftlicher Immobilien deutlich höher als im Bundesgebiet insgesamt. Einen ähnlich hohen Anteil hat

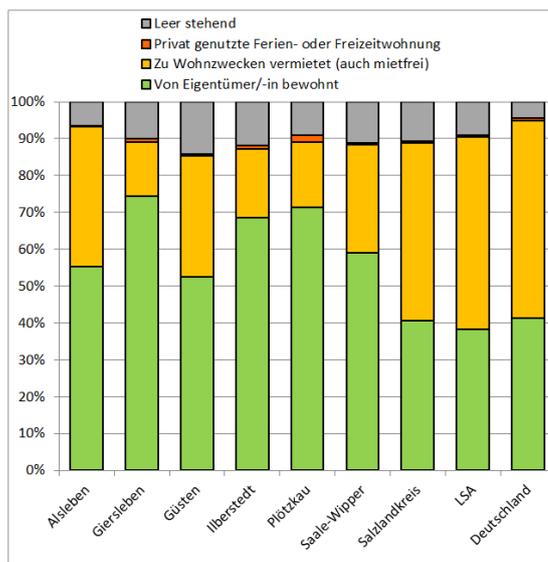
in der Verbandsgemeinde nur Güsten, wo wegen des städtischen Charakters der Bedarf an Mietwohnungen traditionell hoch war. Bei allen anderen Mitgliedsgemeinden ist der Anteil der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer höher als in Land und Bund und erreicht in Giersleben und Plötzkau 99,0 % bzw. 99,8 %.

Neben den Wohngebäuden sind in der Verbandsgemeinde zahlreiche Nebengebäude vorhanden, die überwiegend aus der früher weit verbreiteten landwirtschaftlichen Nutzung stammen. Die Hofanlagen der Haupterwerbsbetriebe lagen innerhalb der dörflichen Ortslagen und enthielten neben dem Wohnhaus meist ein Stallgebäude und eine Scheune, kleinere Betriebe besaßen Wohn/Wirtschaftsgebäude. Mit der Zentralisierung der Landwirtschaft in der DDR sind die landwirtschaftlichen Nebengebäude innerhalb der Dörfer überwiegend funktionslos geworden, dafür entstanden Großanlagen am Rand der Orte oder im Außenbereich. Nach der Reprivatisierung der Landwirtschaft hat nur eine geringe Zahl von Wiedereinrichtern Nebengebäude wieder in Nutzung gebracht. In der Folge steht in den Ortslagen ein erheblicher Teil der historischen Bausubstanz ganz oder teilweise leer; ein Umbau zu Wohnzwecken ist meist unwirtschaftlich, da die vorhandene Substanz weder von den Geschosshöhen und der Grundrissaufteilung noch von den bauphysikalischen Gegebenheiten her ohne massive Veränderungen verwendbar ist. Größtes Hindernis für eine Wohnnutzung ist allerdings die Tatsache, dass neue Bewohner dem bisherigen Wohnhaus unmittelbar benachbart leben würden und es zu zahlreichen Nutzungsüberschneidungen käme. Die Agraranlagen im Außenbereich sind überwiegend leergefallen, da die Tierhaltung fast überall eingestellt wurde und bei Reduzierung auf wenige moderne Betriebe der Raumbedarf mit steigender Technisierung und sinkender Beschäftigtenzahl drastisch zurückging. Landwirtschaftsfremde Nachnutzungen sind schwierig, da die Bausubstanz inzwischen überwiegend marode ist und häufig Belastungen durch Nitrate und andere Stoffe zu befürchten sind.

2.6 Wohnungen

Während die Betrachtung des Gebäudebestands vor allem Rückschlüsse auf die bauliche Dichte und städtebauliche Ordnung im Planungsraum zulässt, zeigen die Analyse des Wohnungsbestands und seine Zuordnung zu Einwohnerzahlen und Haushaltstrukturen mögliche Defizite in der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum auf.

Anteil der Wohnungsnutzungen an der Gesamtzahl der Wohnungen in Prozent



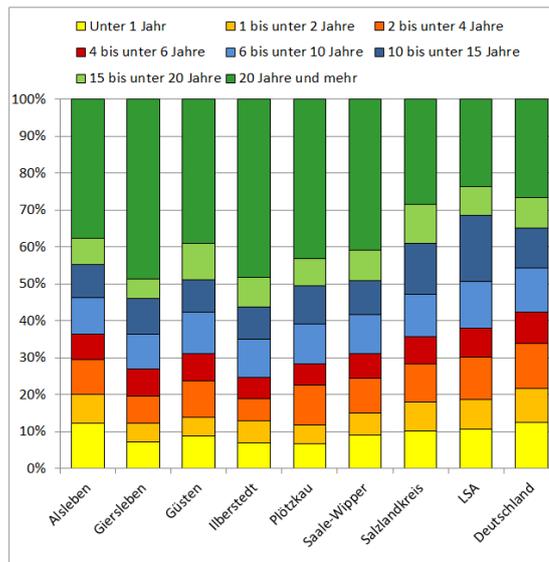
© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Während in Bund, Land und Kreis nur ca. 40 % der Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt werden, sind es in der Verbandsgemeinde mit 59,1 % fast eineinhalbmal so viele, in den dörflich strukturierten Gemeinden Giersleben (75,1 %), Ilberstedt (69,0 %) und Plötzkau (71,2 %) noch erheblich mehr. Selbst in den Städten Alsleben und Güsten liegt der Anteil der Mietwohnungen mit 37,9 % bzw. 32,9 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 53,5 %. In den kleinen Gemeinden an Saale und Wipper, insbesondere in Plötzkau, zeigen sich erste Ansätze touristischer Wohnungsnutzungen. Trotz des oft beklagten Wohnungsmangels stehen in Deutschland 4,5 % der Wohnungen leer. Dies liegt einerseits daran, dass der größte Bedarf in den

Ballungsgebieten besteht, aber infolge der Landflucht Wohnungen vor allem in Abwanderungsgebieten frei geworden sind, zum anderen ist ein Leerstand von 2-3 %

dauerhaft erforderlich, um Wohnungswechsel, Renovierungen und Sanierungen abwickeln zu können. Die Leerstandsquote ist in Sachsen-Anhalt mit 9,0 % doppelt so hoch wie im Bundesgebiet insgesamt. In der Verbandsgemeinde Saale-Wipper stehen 11,1 % der vorhandenen Wohnungen leer. Den höchsten Leerstand hat die Stadt Güsten mit 14,3 %, gefolgt von Ilberstedt mit 11,9 %. Die Stadt Alsleben liegt mit 6,4 % zwischen dem Bundes- und dem Landeswert.

Wohndauer der Haushalte – Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte in Prozent



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus, aufbereitet)

Anteil der Haushalte, die bereits länger als 15 Jahre in ihrer Wohnung leben, deutlich größer als in Bund, Land und Kreis. Am augenfälligsten ist der Unterschied bei Haushalten mit einer Wohndauer über 20 Jahren. Während in Deutschland nur 26,6 % der Haushalte über 20 Jahre in derselben Wohnung leben, in Sachsen-Anhalt sogar nur 23,7 %, sind es in der Verbandsgemeinde 41,1 %. In Giersleben und Ilberstedt trifft dies auf fast die Hälfte der Haushalte zu. Im mittleren Bereich zwischen 6 bis unter 15 Jahre Wohndauer unterscheiden sich die Verhältnisse in der Verbandsgemeinde und ihren Mitgliedsgemeinden nicht von der im Bundesgebiet. Die kurzfristige Fluktuation mit Verweilzeiten unter 6 Jahren ist in Deutschland (42,3 %) wesentlich höher als in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper (31,3 %), wobei der größte Anteil aus den Städten Alsleben (36,5 %) und Güsten (31,0 %) stammt und im Segment der Mietwohnungen stattfinden dürfte. Die innerhalb eines Jahres eingezogenen Haushalte machen in den Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde zwischen 6,7 % (Plötzkau) und 12,3 % (Alsleben) aus. Bei Auswertung der Wanderungsbewegungen (s. u. Tabelle) über die Gemeindegrenzen hinweg, d. h. der Summe von Wohnungseinzügen **und** Wohnungsauszügen wird deutlich, dass wesentliche Teile der im Zensus ermittelten Wohnungseinzüge des letzten Jahres (in der obigen Grafik gelb markiert) durch Umzüge **innerhalb** der jeweiligen Gemeinde stattgefunden haben und deshalb in der Wanderungsstatistik nicht erfasst wurden. Die Verhältnisse in den einzelnen Gemeinden sind allerdings unterschiedlich. Während in Alsleben etwa die Hälfte aller Umzüge innerhalb des Stadtgebiets stattgefunden hat, sind in Pötzkau praktisch alle Umzüge über die Gemeindegrenze erfolgt.

Die durchschnittliche Wohndauer der Haushalte hängt weitgehend von der Eigentumsquote und vom Wohnungstyp ab. Während Mieter ihre Wohnung in kurzen Zeitabständen wechseln können bzw. wegen veränderter Bedingungen umziehen müssen, bleiben Eigentümer so lange in ihrer Immobilie, wie sie diese ihren Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen anpassen können. Hauptgründe für einen Umzug sind ein Wechsel des Wohnorts, der Wechsel des Wohnungstyps (z. B. Etagenwohnung/Einfamilienhaus) oder der Wohnungsgröße sowie der Erwerb einer attraktiveren Immobilie.

Wegen der hohen Eigentumsquote (s. o.) und des hohen Anteils an Einfamilienhäusern (s. o. 2.4) ist in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper der

Wohnungswechsel durch Zuzüge/Fortzüge von Personen/Haushalten im Durchschnitt 2013-2023

	Alsleben	Giersleben	Güsten	Ilberstedt	Plötzkau	Saale-Wipper
Wohnungswechsel Personen (Ø 10 Jahre)	335	89	371	84	164	1.043
Personen pro Haushalt 2023	2,15	2,28	2,03	2,06	2,28	2,12
Wohnungswechsel Haushalte	156,0	38,9	182,5	40,9	71,9	491,9
Anzahl Haushalte 2022	1.241	412	1.952	466	539	4610
Anteil Wohnungswechsel	12,6%	9,5%	9,4%	8,8%	13,3%	10,7%

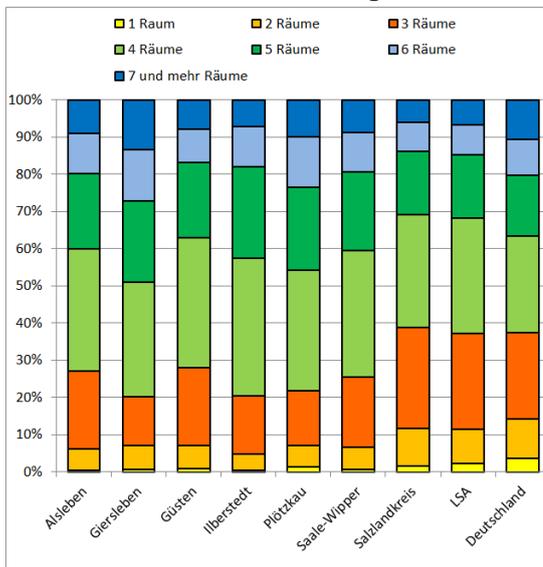
© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2024 (aufbereitet)

Neben der Nutzungsart und -dauer der Wohnungen sind Größe, Raumzahl und Ausstattung von Bedeutung, da von ihnen die Eignung für den konkreten Bedarf in der Verbandsgemeinde abhängt.

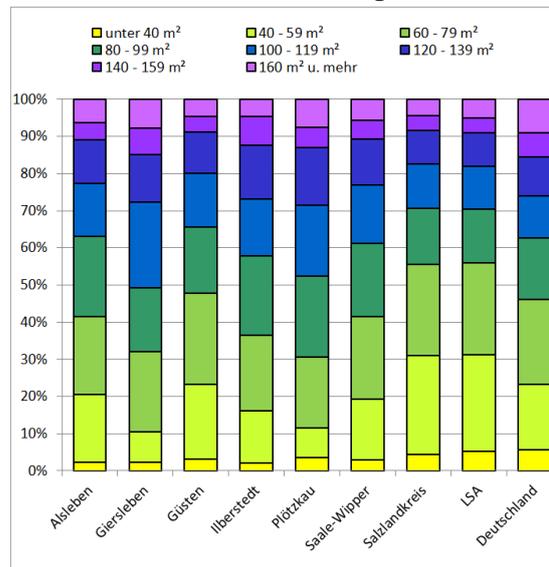
Bei unterschiedlichen Haushaltsgrößen kann bei "üblichen" Nutzungsvorstellungen eine entsprechend unterschiedliche Mindestzahl von Räumen angenommen werden. Für Einpersonenhaushalte sind Einraumwohnungen zwar gebräuchlich, die Trennung von Schlafen und Wohnen ist jedoch häufiger und somit überwiegen Wohnungen mit mindestens 2 Räumen; Küchen, Bäder, Toiletten und Flure zählen nicht als Räume. Für Zweipersonenhaushalte mit Paaren sind 2 Räume der Mindeststandard. Für Kinder werden zusätzlich Kinderzimmer erforderlich, wobei normalerweise jedes Kind ein eigenes Zimmer haben sollte, oft aber sich 2 Kinder ein Zimmer teilen müssen.

Als Anhaltswerte für angemessene Wohnflächen können die Förderrichtlinien für den Wohnungsbau in Sachsen-Anhalt herangezogen werden. Wohnflächen schließen per Definition die Küchen und Sanitärräume mit ein. Für geförderte Mietwohnungen²⁸ beträgt die Höchstgrenze 50 m² für die erste Person, für jede weitere kommen 10 m² hinzu. Für selbstgenutztes Wohneigentum²⁹ mit einer Wohnung beträgt die Wohnflächenobergrenze 130 m² unabhängig von der Personenzahl, bei mehr als 5 Personen sind Aufschläge möglich.

Anteil der Wohnungen nach Zahl der Räume an der Gesamtzahl der Wohnungen in Prozent



Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche an der Gesamtzahl der Wohnungen in Prozent



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

²⁸ Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt (Mietwohnungsbauförderrichtlinien - Mietwohnungsbaurl) v. 05.02.2021, <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/VVST-VVST000011783>

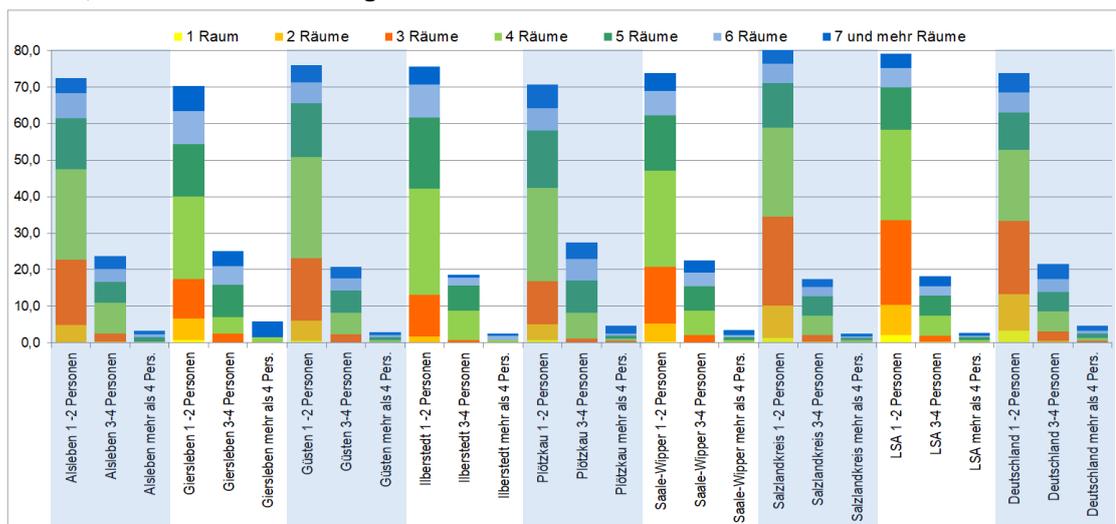
²⁹ Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums in Sachsen-Anhalt, vom 07.08.2012, <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/VVST-VVST000011220>.

In der Verbandsgemeinde haben 74,5 % der Wohnungen mindestens 4 Räume und sind damit zumindest theoretisch für Familien mit Kindern geeignet. In Gesamtdeutschland liegt der Wert bei nur 62,5 %, ähnlich auch in Sachsen-Anhalt und im Salzlandkreis. In den dörflich geprägten Mitgliedsgemeinden haben Wohnungen mit 4 und mehr Räumen einen Anteil von ca. 80 %, in den Städten Alsleben und Güsten von 72,7 % bzw. 72,1 %. Der Anteil der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen ist in Giersleben und Plötzkau besonders hoch.

Bei den Wohnflächen ist die Familientauglichkeit deutlich geringer als bei der Zahl der Räume. Die für 4 Personen angesetzte Fördergrenze von 80 m² erreichen in Sachsen-Anhalt und im Salzlandkreis nur ca. 44 % der Wohnungen, im Bund immerhin 53,9 %. In Giersleben und Plötzkau ist der Anteil der Wohnungen über 80 m² Wohnfläche mit ca. 70 % am höchsten. Bei den sehr großen Wohnungen über 140 m² liegen alle Gebietskörperschaften unter dem Bundesdurchschnitt.

Die gezeigte Statistik betrifft alle vorhandenen Wohnungen unabhängig davon, ob sie bewohnt sind oder leer stehen. Im Folgenden wird deshalb aufgeschlüsselt, wie sich die Haushalte und damit die tatsächliche Wohnnutzung auf die verschiedenen Wohnungsgrößen und -typen verteilen. Da sich die Minimalanforderungen hinsichtlich der Zahl der Räume bei Single-Haushalten und Zweipersonenhaushalten einerseits und Haushalten mit 3 bzw. 4 Personen andererseits weitgehend decken, werden diese in der Darstellung zu Gruppen zusammengefasst.

Anteil der Wohnungen an der Gesamtzahl der bewohnten Wohnungen in Prozent nach Zahl der Räume, verteilt nach Haushaltsgröße



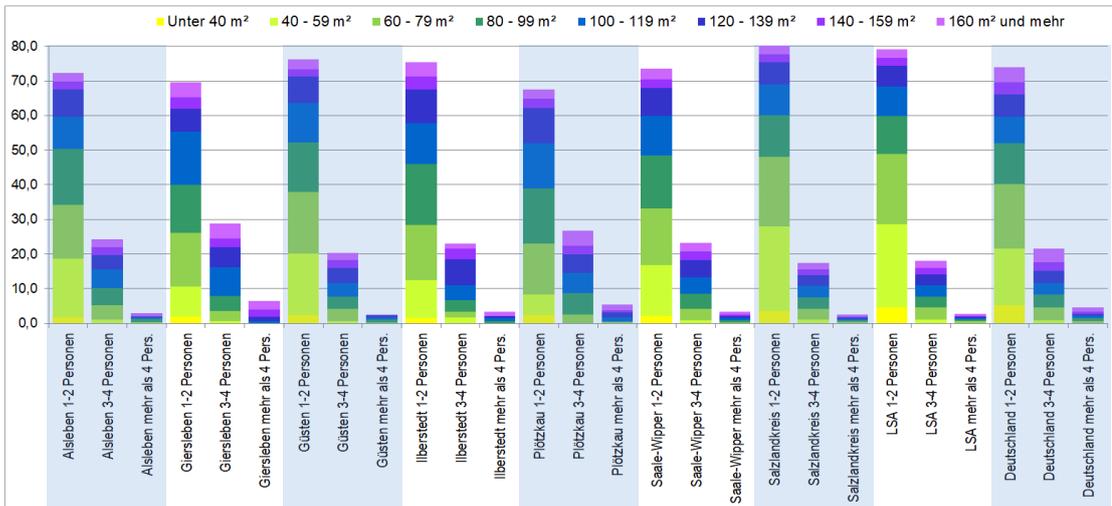
© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Hinsichtlich der Raumanzahl sind die Haushalte mit bis zu 2 Personen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper besser ausgestattet als in den übergeordneten Gebietsebenen. Insbesondere der Anteil der Wohnungen mit weniger als 4 Räumen ist deutlich geringer als in Bund, Land und Kreis. Der Anteil der Haushalte mit 3 oder 4 Personen ist in der Verbandsgemeinde vergleichsweise größer mit etwas erhöhtem Anteil von Wohnungen mit weniger als 5 Räumen.

Die Flächenausstattung der Haushalte mit 1 bis 2 Personen ähnelt in den Städten Alsleben und Güsten den Verhältnissen im Bund. Rund die Hälfte der Wohnungen hat mehr als 80 m² und liegt damit deutlich über den Mindeststandards der Förderrichtlinien. In Giersleben, Ilberstedt und Plötzkau sind ca. zwei Drittel der Wohnungen größer als 80 m². In Sachsen-Anhalt und im Salzlandkreis dagegen liegen die Verhältnisse umgekehrt, d. h. nur ca. ein Drittel der Wohnungen überschreitet die genannte Größe. Bei den Haushalten mit 3 bis 4 Personen erfüllen durchgängig 25 % bis 40 % den Mindeststandard allenfalls knapp. Noch größere Haushalte sind zah-

lenmäßig nur gering vertreten, dabei weist allerdings mit Ausnahme von Giersleben ein erheblicher Prozentsatz mit weniger als 100 m² deutliche Flächendefizite auf.

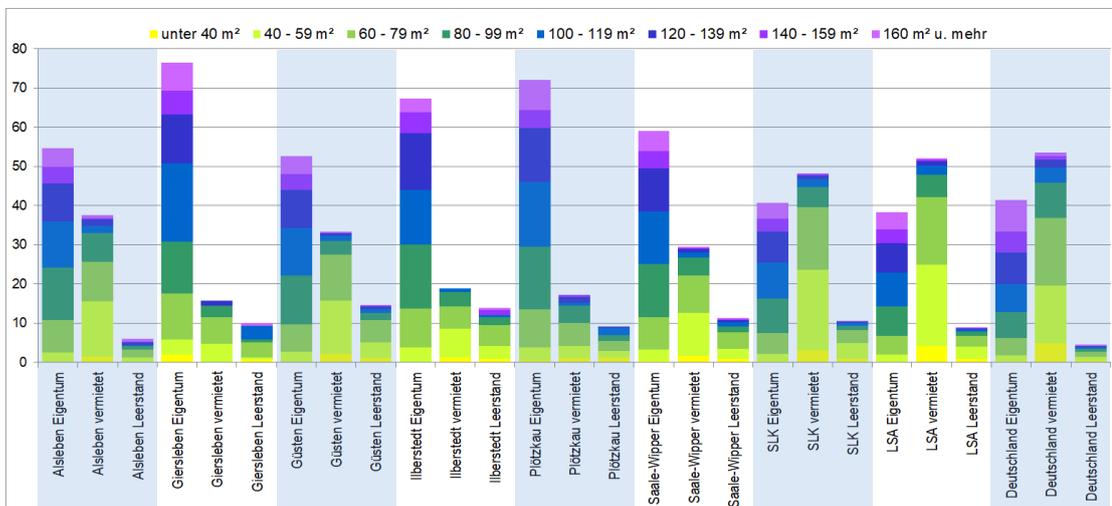
Anteil der Wohnungen an der Gesamtzahl der bewohnten Wohnungen in Prozent nach Wohnfläche, verteilt nach Haushaltsgröße



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Insgesamt ist festzustellen, dass die Wohnfläche der kleinen Haushalte in ganz Deutschland und insbesondere in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper zu einem großen Teil drastisch über einem bei normalen Wohnanforderungen nachvollziehbaren Wert liegt. Teilweise beträgt die persönliche Wohnfläche weit über 100 m². Dies liegt in erster Linie in einer langen durchschnittlichen Wohndauer, der hohen Eigentumsquote und dem hohen Gebäudealter begründet. Die Wohnungen waren im 19. und frühen 20. Jahrhundert vor allem bei landwirtschaftlichen Betrieben für Familien mit vielen Kindern und mehreren Generationen ausgelegt. Die Nachfahren der damaligen Bewohner und Eigentümer haben aktuell meist nur 1-2 Kinder. Nach deren Auszug bleiben die Eltern zu zweit in der Wohnung zurück. Nach dem Tod der Partnerin oder des Partners übersteigt die Wohnfläche zwar bei Weitem die Bedürfnisse der zurückgebliebenen Person und wird häufig im Alltag als Belastung empfunden, ein Wohnungswechsel, vor allem aus dem Eigentum heraus, wird jedoch meist aus emotionalen und praktischen Gründen abgelehnt. Die beschriebene Entwicklung zu übergroßen persönlichen Wohnflächen wird wegen des "Verbleibens" der Personen als "Remanenzeffekt" bezeichnet.

Anteil der Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen in Prozent nach Wohnfläche, verteilt nach Nutzungsart



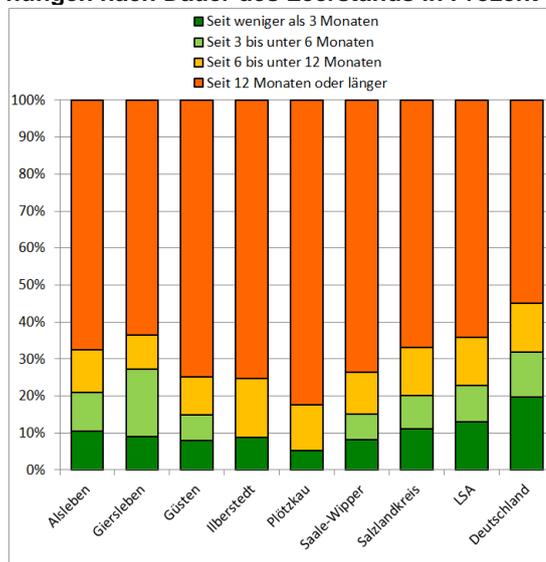
© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Der Zusammenhang zwischen Eigentum bzw. Miete einerseits und der Wohnfläche andererseits wird in der Grafik deutlich. Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche kommen im Eigentum nur im einstelligen Prozentbereich vor, bei Mietwohnungen liegt der Anteil zwischen 25 % und 50 %. Umgekehrt haben nur wenige Mietwohnungen mehr als 100 m², die im Eigentum vor allem auf Bundesebene mit ca. 25 % vertretenen Wohnungen mit mehr als 140 m² gibt es als Mietwohnungen fast gar nicht. Bei den leer stehenden Wohnungen überwiegen meist diejenigen unter 80 m² Wohnfläche, in Giersleben hat jedoch etwa die Hälfte des Leerstands mehr als 100 m².

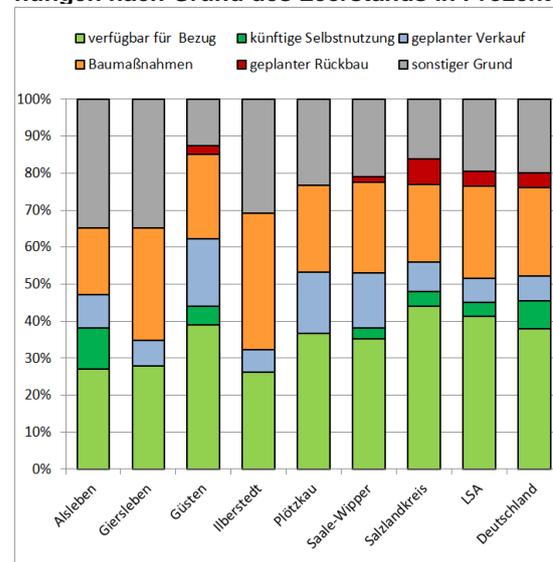
2.7 Leerstand

Bei einem Leerstand von meist über 11 % der vorhandenen Wohnungen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper (s. o.) liegt es nahe, mögliche Wohnraumdefizite aus diesem Potenzial zu decken. Um die Tragfähigkeit eines solchen Ansatzes zu prüfen, ist eine detaillierte Betrachtung der betreffenden Wohnungen und der Umstände des Leerstands erforderlich.

Anteil an der Gesamtzahl leerstehender Wohnungen nach Dauer des Leerstands in Prozent



Anteil an der Gesamtzahl leerstehender Wohnungen nach Grund des Leerstands in Prozent



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Aus wirtschaftlichen Gründen sind die Eigentümer bestrebt, leer stehende Wohnungen möglichst schnell wieder zu vermieten bzw. zu verkaufen. Nach den Ergebnissen des Zensus 2022 besteht allerdings in Deutschland mehr als die Hälfte des Leerstands bereits länger als 1 Jahr. Vor dem Hintergrund des viel beklagten Wohnungsmangels ist dies zunächst nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man außerdem die Tatsache, dass die Leerstandsquote in Deutschland mit 4,5 % (s. o. 2.6) etwa doppelt so hoch ist wie der zur Durchführung von Wohnungswechseln, Renovierungen, Sanierungen und Verkäufen notwendige Puffer, nimmt ein erheblicher Teil des Leerstands offensichtlich nicht unmittelbar am Marktgeschehen teil. Auch wenn man davon ausgeht, dass Immobilienverkäufe meist längere Zeit beanspruchen als Vermietungen und Kernsanierungen sich über Monate hinziehen können, bleibt ein aus unterschiedlichen Gründen nicht marktfähiger Rest an Wohnungen. Der Anteil des mehr als einjährigen Leerstands nimmt von Deutschland mit 55,0 % über das Land Sachsen-Anhalt und den Salzlandkreis fast linear bis zur Verbandsgemeinde Saale-Wipper auf 73,7 % zu; in Plötzkau ist er noch höher (82,5 %), in Alsleben (67,4 %) und Giersleben (63,6 %) geringer.

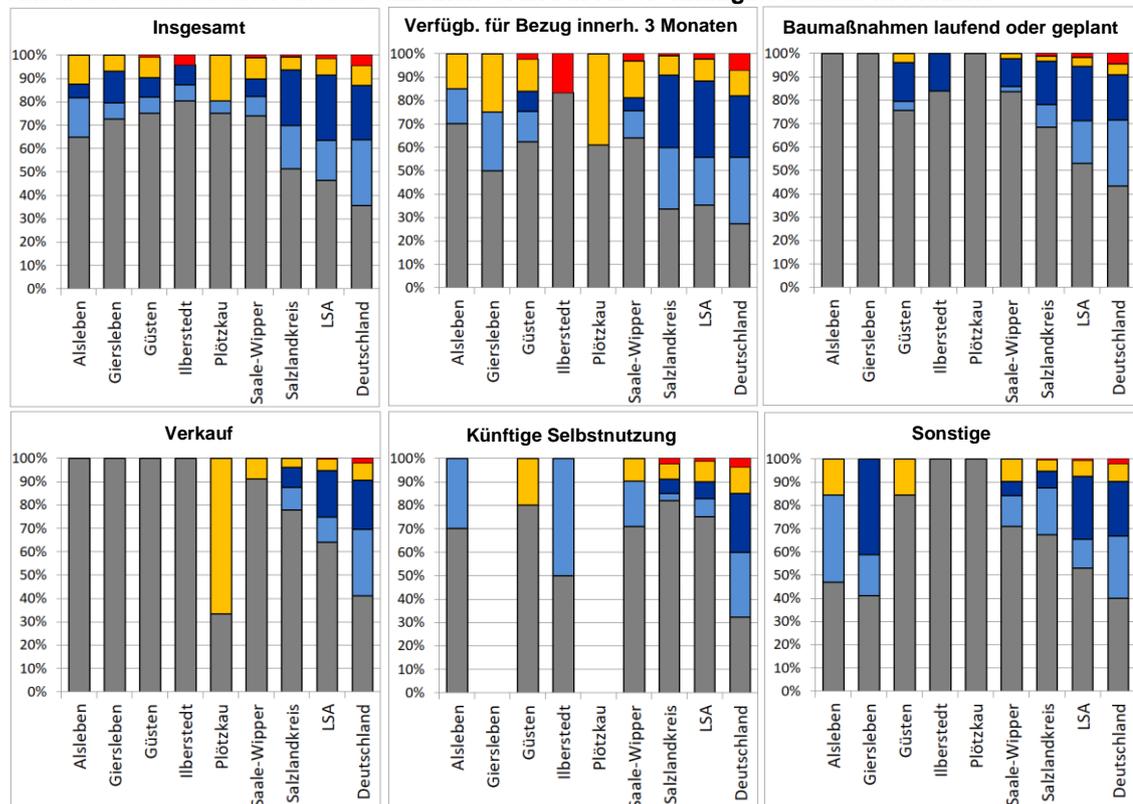
Im Rahmen des Zensus wurde auch nach den Gründen für den Wohnungsleerstand gefragt. Eine klare Perspektive haben sowohl die zum Abriss bzw. Rückbau vorgesehenen Wohnungen als auch diejenigen mit geplanter Nutzung durch die

Eigentümer; in beiden Fällen ist die Entscheidung ohne Abhängigkeit von Dritten umsetzbar. Bei Vermietungen und Verkäufen ist dagegen eine Einigung der Vertragsparteien notwendig; sofern das Angebot nicht auf eine entsprechende Nachfrage trifft, scheitert die Verkaufs- oder Vermietungsabsicht. In Deutschland steht etwa die Hälfte der leerstehenden Wohnungen für eine sofortige Nutzung zur Verfügung, das entspricht in etwa dem o. g. Puffer für die Umsetzung, da aber der Umbauanteil von 23,9 % eigentlich Teil des Puffers ist, ist ein Teil des Angebots offensichtlich am Markt nicht zu plazieren. Dies liegt vor allem daran, dass sich die Wohnungen am falschen Ort, d. h. in Abwanderungsgebieten mit geringer Nachfrage befinden, aber auch am konkreten Zustand der einzelnen Immobilie.

Bei Betrachtung des Diagramms zu der Gründen des Leerstands fällt auf, dass die aktuelle Bereitschaft, Wohnraum zu vermieten oder zu veräußern, in Giersleben (34,9 %) und Ilberstedt (32,3 %) deutlich unterdurchschnittlich, in Güsten (57,2 %) dagegen überdurchschnittlich ist. Die Verkaufsabsichten sind in Güsten und Plötzkau besonders ausgeprägt und betragen mehr als das Doppelte des Bundesdurchschnitts. In Ilberstedt und Giersleben ist der Anteil der Umbaumaßnahmen hoch. Der Rückbau von Wohnungen spielt in der Verbandsgemeinde im Gegensatz zum Salzlandkreis keine wesentliche Rolle.

Für einen großen Teil des Leerstands wird in der Statistik "sonstiger Grund" angegeben. Verglichen mit dem Bund (19,9 %) ist der Anteil in der Verbandsgemeinde (21,0 %) ähnlich, in Alsleben (34,8 %), Giersleben (34,9) und Ilberstedt (30,8 %) aber deutlich höher. Neben möglicherweise problematischen Eigentumsverhältnissen liegt der Leerstand i. d. R. daran, dass sich die Wohnungen aufgrund ihrer Lage oder ihres Zustands realistischerweise weder vermieten noch verkaufen lassen, ein Umbau oder Rückbau aber aus Kostengründen oder den räumlichen Gegebenheiten (z. B. Einliegerwohnung im eigenen Wohnhaus) nicht vorgesehen ist. Der Leerstand ist dauerhaft ohne Perspektive auf Veränderung.

Anteil der Gebäudealter an den einzelnen Gründen für Wohnungsleerstand in Prozent



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet) ■ Vor 1950 ■ 1950 - 1969 ■ 1970 - 1989 ■ 1990 - 2009 ■ 2010 und später

Der hohe Anteil alter Gebäude aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert bedingt in vielen Fällen erhebliche Defizite in der sanitären Ausstattung, der Elektrik, der Heizung und der Wärmedämmung. Auch Gebäude aus der DDR-Zeit sind z. T. durch ihre Substanz und ihre Gestaltung in ihrer Attraktivität gemindert. In den obigen Grafiken werden deshalb die Gründe für den Wohnungsleerstand mit dem zugehörigen Gebäudealter in Beziehung gesetzt.

Dem hohen Durchschnittsalter der Gebäude in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper entsprechend (s. o. 2.5) befinden sich in den Mitgliedsgemeinden 65 % bis 80 % des Leerstands in Gebäuden, die vor 1950 errichtet wurden. Der Leerstand in Gebäuden aus der Zeit zwischen 1950 und 1990 liegt zwischen 5,4 % (Plötzkau) und 22,7 % (Alsleben) und entspricht weitgehend dem Anteil dieses Baualters an der Gesamtzahl der Gebäude. Die nach der Deutschen Einheit entstandenen Gebäude sind mit Quoten zwischen 4,2 % (Ilberstedt) und 19,6 % (Plötzkau) proportional bis unterdurchschnittlich am Leerstand beteiligt.

Während der Leerstand in der Gesamtbetrachtung weitgehend der Struktur des vorhandenen Gebäudebestands entspricht, stellt sich die Situation bei den einzelnen Gründen für den Leerstand sehr unterschiedlich dar. Bei Mietwohnungen ist der Anteil der Baujahre nach 1990 mit Ausnahme von Alsleben deutlich höher als in der Gesamtbilanz. Zum Verkauf stehen dagegen ausschließlich vor 1950 gebaute Wohnungen; eine krasse Ausnahme bildet Plötzkau, wo zwei Drittel der angebotenen Wohnungen zwischen 1990 und 2010 entstanden sind. Baumaßnahmen beziehen sich ebenfalls weit überwiegend auf den Altbestand, lediglich in Güsten (24,4 %) und Ilberstedt (16,0 %) werden Nachkriegswohnungen umgebaut. Zukünftige Selbstnutzungen sind nur in Alsleben, Güsten und Ilberstedt geplant. Bei einer Gesamtzahl von nur 27 Wohnungen in der Verbandsgemeinde bringt eine Aufschlüsselung nach Baujahren keine aussagekräftigen Ergebnisse für die einzelnen Gemeinden, der Anteil alter Wohnungen ist aber insgesamt mit 22 sehr hoch.

Auch bei den "sonstigen Gründen" für den Wohnungsleerstand ist der Anteil der Baujahre bis 1950 sehr hoch; Ausnahmen bilden Alsleben und Giersleben, wo die Mehrzahl der leer stehenden Wohnungen später errichtet wurde. Da nach Aussage der Eigentümerinnen und Eigentümer ein Bezug der Wohnungen nach Vermietung, Verkauf, Umbau oder Selbstbezug nicht vorgesehen ist, stehen sie auf absehbare Zeit dem Markt nicht zur Verfügung und können im Rahmen der vorliegenden Planung nur sehr eingeschränkt als Wohnraumreserve angesehen werden.

Um für die Bedarfsprognose den dauerhaft nicht verfügbaren Anteil des vorhandenen Wohnraums zumindest in seiner Größenordnung abschätzen zu können, werden die im Zensus 2022 erfassten Einschränkungen für die Wohnnutzung in einer Tabelle dargestellt und ausgewertet. Im Unterschied zu der bisher zu Vergleichszwecken vorgenommenen Betrachtung prozentualer Anteile handelt es sich dabei um reale Wohnungszahlen. Diese sind direkt aus den jeweiligen Tabellen des Zensus übernommen worden (Stand 12/2024). Dabei können vorläufige oder aus Gründen des Datenschutzes verfremdete Werte enthalten sein, so dass die Ingesamt-Werte z. T. nicht mit den Summen der Teilwerte übereinstimmen. Zu den einzelnen Rubriken der Tabelle sind folgende Anmerkungen zu machen:

- **Anzahl:** Zahl aller leerstehenden Wohnungen am 15.05.2022
- **Grund:** Angabe der Eigentümerinnen und Eigentümer zum Grund des Leerstands bzw. zum vorgesehenen Umgang mit der Wohnung. Die Aufstellung enthält Angaben für alle leerstehenden Wohnungen. Wann die Folgenutzung geplant ist, ob sie nach Lage, Zustand und Preis der Wohnung realistisch ist und wie lange der Leerstand bereits andauert, ist aus den vorliegenden Daten nicht zu entnehmen. Vor diesem Hintergrund ist nur gesichert, dass in Güsten 8 Wohnungen rückgebaut werden (dunkelrot markiert) und dauerhaft nicht zur

Verfügung stehen. Bei "sonstiger Grund" ist mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit keine Wohnnutzung stattfinden wird und die Wohnungen in der Bilanz ausfallen (hellrot markiert).

- **Dauer:** Angabe der Dauer des Leerstand für alle leerstehenden Wohnungen. Eine Verknüpfung mit anderen Kriterien ist anhand der vorliegenden Daten nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass lange leerstehende Wohnungen mit höherer Wahrscheinlichkeit älteres Baujahr und Ausstattungsmängel haben und ggf. aus "sonstigen Gründen" aus dem Markt genommen wurden. Eine gesicherte Aussage über die Nutzungsperspektive ist nicht möglich.
- **Alter:** Baujahr der Wohnungen, die aus "sonstigen Gründen" leer stehen. Die Angabe erlaubt gewisse Schlüsse auf den Grund des Leerstands und die langfristige Nutzungsperspektive.
- **Ausstattung:** Angaben über Wohnungen mit Defiziten in der Sanitärausstattung, bezogen auf alle Wohnungen. Die Aufschlüsselung nach Eigentümerwohnen, Mietwohnen und Leerstand sowie Gebäudealter erlaubt Rückschlüsse auf die Wahrscheinlichkeit von Sanierungen. Insgesamt besitzen 296 Wohnungen entweder kein Bad oder kein WC bzw. weder das Eine noch das Andere. Bei einem Gesamtbestand von 5.366 Wohnungen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper haben immerhin 5,5 % aller Wohnungen auch 32 Jahre nach der Deutschen Einheit noch keine zeitgemäße Sanitärausstattung und sind ohne entsprechende Sanierung schwer zu vermieten und nur an Umbauwillige zu verkaufen. Auffällig ist allerdings, dass jeweils die Hälfte der Wohnungen ohne Bad und WC und der Wohnungen ohne WC aktuell bewohnt sind, bei Wohnungen ohne Bad sogar 85 %. Dies scheint der überwiegend hohen Wohndauer (s. o. 2.6) geschuldet; bei langjähriger Nutzung der Wohnung werden größere Umbauten wegen der damit verbundenen Belastungen und aus Kostengründen oft vermieden.
- **Heizung:** 11,4 % aller Wohnungen in der Verbandsgemeinde besitzen keine Zentralheizung. Der dabei weit überwiegende Anteil von Einzel- und Mehrraumöfen ist nur bedingt interpretierbar, da darunter u. a. auch moderne Zentralkachelöfen, Kaminöfen und elektrische Nachtspeicherheizgeräte fallen, aber 2,3 % der Wohnungen haben überhaupt keine Heizung. Da bei letztgenannten vermutlich auch die Sanitärausstattung mangelhaft ist, werden keine zusätzlichen Abzüge bei der Marktfähigkeit vorgenommen.
- **Größe:** Eine Zuordnung der mutmaßlich nicht marktfähigen Wohnungen zu bestimmten Wohnungsgrößen ist nicht möglich. Es werden deshalb alle leerstehenden Wohnungen mit ihrer im Zensus ermittelten Wohnfläche aufgelistet, um Durchschnittswerte bilden zu können.
- **nicht marktfähig:** Die Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit einer Wohnung wird bauseits beeinträchtigt durch hohes Alter der Bausubstanz sowie mangelhafte Ausstattung mit Sanitäranlagen und Heizung. Zu diesen Kriterien liegen statistische Daten vor, die aber keinen konkreten Wohnungen zugeordnet werden können. Festgestellte Mängel schließen außerdem die dauerhafte Nutzung einer Wohnung nicht aus, da sie mit entsprechendem Sanierungsaufwand meist behoben werden können. Umgekehrt kann nach dem Freiwerden einer derzeit noch genutzten Wohnung eine erneute Verwendung wegen unwirtschaftlicher Modernisierungszwänge unmöglich sein. Weitere Randbedingungen für die Marktfähigkeit einer Wohnung wie Lage, Erschließungssituation, Immissionsbelastung und persönliche Vorstellungen der Eigentümerinnen und Eigentümer entziehen sich einer belastbaren Auswertung im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung. Ziel kann deshalb nur sein abzuschätzen, in welchem Umfang vorhandener Wohnraum mit hoher Wahrscheinlichkeit für eine tatsächliche Nutzung

nicht zur Verfügung steht. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen mit Mängeln in der Sanitärausstattung liegt in allen Gemeinden nahe an den Werten für "sonstige Gründe" des Leerstands. Auch wenn ein unmittelbarer Zusammenhang nicht nachgewiesen werden kann und in einigen Fällen vermutlich auch nicht besteht, erscheint es angemessen, eine entsprechende Zahl von Wohnungen als nicht marktfähig einzustufen. Dieser Ansatz liegt aus den beschriebenen Gründen mit Sicherheit unterhalb der tatsächlichen Ausfallquote. Für die spätere Ermittlung des zukünftigen Wohn- und Bauflächenbedarfs werden anhand von Durchschnittswerten die nicht marktfähigen Wohnflächen ermittelt.

Leerstand		Alsleben	Giersleben	Güsten	Ilberstedt	Plötzkau	Saale-Wipper
Anzahl	Insgesamt	87	48	336	66	57	594
Grund (Leerstand alle)	Innerh. v. 3 Monaten für Bezug verfügbar	24	12	130	17	22	205
	Laufende / geplante Baumaßnahmen	16	13	76	24	14	143
	Geplanter Abriss oder Rückbau	-	-	8	-	-	8
	Verkauf des Gebäudes / der Wohnung	8	3	61	4	10	86
	Künftige Selbstnutzung	10	-	17	-	-	17
	Sonstiger Grund	31	15	42	20	14	122
Dauer (Leerstand alle)	Seit weniger als 3 Monaten	9	4	27	6	3	49
	Seit 3 bis unter 6 Monaten	9	8	23	-	-	40
	Seit 6 bis unter 12 Monaten	10	4	35	11	7	67
	Seit 12 Monaten oder länger	58	28	252	52	47	437
Alter (sonstiger Grund)	Insgesamt	31	15	42	20	14	122
	Vor 1950	15	7	33	15	11	81
	1950 - 1969	12	3	-	-	-	15
	1970 - 1989	-	7	-	-	-	7
	1990 - 2009	5	-	6	-	-	11
	2010 und später	-	-	-	-	-	-
Ausstattung							
kein Bad/WC (alle Wohnungen)	Insgesamt	50	41	87	9	25	212
	Vor 1919	50	15	60	9	12	146
	1919 - 1948	-	16	21	-	6	43
	1949 - 1978	-	-	6	-	7	13
	1979 - 1986	-	-	-	-	-	-
	1987 - 1990	-	-	-	-	-	-
	1991 - 1995	-	10	-	-	-	10
	davon Leerstand	31	10	44	6	13	104
davon Eigentümer	6	13	16	3	6	44	
	davon vermietet	13	18	27	-	6	64
kein WC (alle Wohnungen)	Insgesamt	15	-	7	-	3	25
	Vor 1919	12	-	7	-	3	22
	1919 - 1948	3	-	-	-	-	3
	davon Leerstand	6	-	3	-	3	12
	davon Eigentümer	3	-	-	-	-	3
	davon vermietet	6	-	4	-	10	
kein Bad (alle Wohnungen)	Insgesamt	11	-	23	16	9	59
	Vor 1919	7	-	17	10	3	37
	1919 - 1948	4	-	6	6	-	16
	1949 - 1978	-	-	-	-	6	6
	davon Leerstand	-	-	-	6	3	9
	davon Eigentümer	-	-	13	-	3	16
	davon vermietet	11	-	10	10	3	34
Heizung (alle Wohnungen)	(alle Wohnungen)						
	Einzel-/Mehrraumöfen	171	45	144	51	78	489
	keine Heizung	36	20	37	11	21	125
Größe (Leerstand alle)	Insgesamt	87	48	336	66	57	594
	unter 40 m ²	3	3	25	5	8	44
	40 - 59 m ²	13	3	96	18	10	140
	60 - 79 m ²	28	18	132	30	16	224
	80 - 99 m ²	12	3	46	11	10	82
	100 - 119 m ²	3	17	21	3	11	55
	120 - 139 m ²	9	-	17	-	3	29
	140 - 159 m ²	4	-	3	7	-	14
	160 m ² und mehr	10	3	3	3	-	19
nicht marktfähig	Anzahl	31	15	50	20	14	130
	Durchschnittsgröße	91	103	74	93	78	85
	Fläche	2.816	1.545	3.676	1.867	1.087	10.990

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

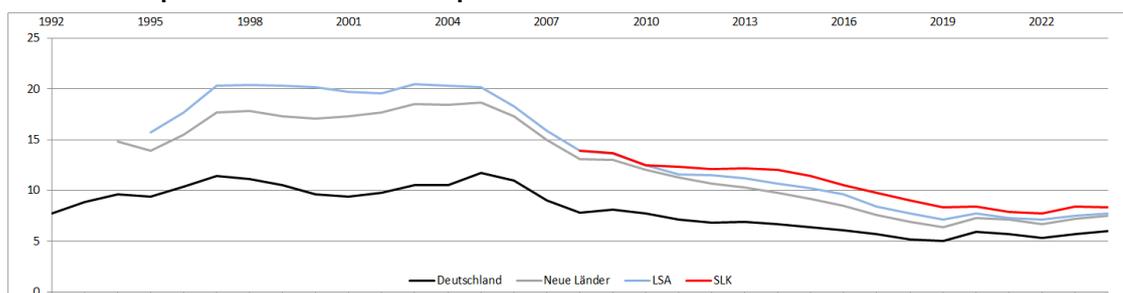
2.8 Wirtschaft

Der flächenbezogen wichtigste Wirtschaftszweig in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist die Landwirtschaft. Knapp drei Viertel des Verbandsgemeindegebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Schwarzerdeböden ist extrem hoch, dem entsprechend ist der größte Teil des Planungsraums durch die Landes- und Regionalplanung als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt worden (s. o. 1.1). Die Bewirtschaftung erfolgt durch wenige Großbetriebe (Agrargenossenschaften), z. T. mit Sitz außerhalb des Verbandsgemeindegebiets. Eng mit der Landwirtschaft verbunden ist der zweitgrößte Arbeitgeber in der Verbandsgemeinde, die Saalemühle in Alsleben (mehr als 150 Arbeitsplätze).

Größter Arbeitgeber ist der größte Türenhersteller Sachsen-Anhalts mit mehr als 200 Arbeitsplätzen und Sitz in Güsten. Das Werk hat bereits zu DDR-Zeiten bestanden und den wirtschaftlichen Umbruch nach der Wiedervereinigung überlebt. Zahlreiche andere Betriebe einschließlich der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Großbetriebe wurden "abgewickelt", so dass die wirtschaftliche Grundstruktur der Gemeinden weitgehend weggebrochen ist. Die Hoffnung, durch Ausweisung von Gewerbegebieten neue Betriebe anzusiedeln, hat sich zunächst nur in geringem Maße erfüllt. Teile dieser Gewerbegebiete sind deshalb zwischenzeitlich mit Photovoltaikanlagen bebaut worden. Inzwischen hat sich eine stabile Grundausstattung mit kleinen und mittelständischen Betrieben und Handwerksbetrieben herausgebildet, die ausreichend diversifiziert sind und die wirtschaftliche Grundversorgung in den Gemeinden bereitstellen.

Es ist zu betonen, dass sich die Verbandsgemeinde Saale-Wipper im Verflechtungsbereich mehrerer Mittelzentren befindet und somit ein wesentlicher Teil der Arbeitsplätze, der Gewerbebetriebe, des Handels und der Dienstleistungen dort angesiedelt ist. Auch die Oberzentren Magdeburg, Halle und Leipzig sind in einer angemessenen Zeit erreichbar. Von den gut 4.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln ca. 80 % aus dem Verbandsgemeindegebiet aus. Von den rund 1.800 verfügbaren Arbeitsplätzen in der Verbandsgemeinde sind gut 40 % mit Ortsansässigen besetzt, die übrigen Beschäftigten pendeln ein.

Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in Prozent



© Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, 2025 (aufbereitet)

Die Arbeitslosenquote ist aufgrund der Organisation der Arbeitverwaltung nur auf Kreisebene verfügbar. Der Vergleich mit der Entwicklung in Gesamtdeutschland, in den Neuen Ländern und in Sachsen-Anhalt zeigt deutlich, dass sich die Abstände zwischen Ost und West und zwischen Sachsen-Anhalt und den übrigen Neuen Ländern inzwischen deutlich verringert haben. Der Salzlandkreis liegt mit 8,3 % im Jahr 2024 aber immer noch über der Arbeitslosenquote im Land (7,7 %) und im Bund (6,0 %). Ab 2005 sind die Werte mit den früheren Daten nur bedingt vergleichbar, da durch die Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe allmählich zahlreiche Personen aus der Arbeitslosenstatistik "verschwunden" sind.

Zum Bruttoinlandsprodukt (Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen, die während eines Jahres innerhalb Gebietsgrenzen als Endprodukte erwirtschaftet wurden, nach Abzug aller Vorleistungen) liegen Werte ebenfalls nur auf Landes- und Kreisebene vor. Das BIP je Einwohnerin/Einwohner ist in Sachsen-Anhalt von 2010 bis 2022 von 22.141 € um 54,5 % auf 34.208 € gestiegen, im Salzlandkreis von 18.884 € um 57,5 % auf 29.743 € (Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2024), d. h. der Salzlandkreis hat zwar geringfügig aufgeholt, liegt aber immer noch 13,1 % unter dem Landesdurchschnitt. Die Kriterien für die Zuordnung zum "ländlichen Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben" im LEP 2010 (s.o. 1.1.2)

- *"Rückgang der Zahl der Bevölkerung von 1990 bis 2007 über dem Landesdurchschnitt,*
- *Arbeitslosenquote 2005 über dem Landesdurchschnitt,*
- *BIP je Einwohner 2005 unter dem Landesdurchschnitt."* (LEP Kap. 1.4 G 8 Nr. 4)

sind damit auch weiterhin gegeben; dem entspricht die aktuelle Zuordnung zum ländlichen Raum Typ 4 im REP MD (s. o. 1.1.3).

3.0 Entwicklung von generellen Ordnungsvorstellungen

3.1 Entwicklungspolitische Zielvorstellungen

Der Landesentwicklungsplan³⁰ bestimmt in seinen Zielen, dass die Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln ist, um die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu schaffen und eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Land Sachsen-Anhalt sicherzustellen. Dies bedeutet ausdrücklich nicht eine gleichmäßige Verteilung aller Aufgaben der Daseinsvorsorge auf alle Orte, sondern die Entwicklung und Erhaltung leistungsfähiger Schwerpunkte, die die umgebenden Räume angemessen versorgen können (Prinzip der dezentralen Konzentration). Entsprechend der Bedeutung der Versorgungsaufgaben wird unterschieden in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren (s. o. 1.1). Wichtige Aufgaben aller Zentralorte sind die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Bereitstellung von Versorgungseinrichtungen. Die Festlegung der Ober- und Mittelzentren erfolgt im Landesentwicklungsplan, die weitere Konkretisierung der landesplanerischen Vorgaben einschließlich der Festlegung von Grundzentren ist Aufgabe der Regionalplanung.

Trägerin der Regionalplanung für das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Im rechtskräftigen sachlichen Teilplan "Zentrale Orte"³¹ zum Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD) sind die Städte Güsten und Alsleben (Saale) als funktionsteiliges Grundzentrum festgelegt worden. Die Zuweisung der einzelnen Teilfunktionen ist in einem raumordnerischen Vertrag zwischen den beiden Städten, der Verbandsgemeinde und der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbart worden (s. o. 1.1.3). Alsleben hat die Schwerpunktaufgaben Wohnen und gewerbliche Entwicklung, Güsten ist Verwaltungsstandort und Schwerpunktort für Handel und medizinische Grundversorgung.

³⁰ Landesregierung Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

³¹ Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg": Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg" – Kurzbezeichnung Sachlicher Teilplan "Zentrale Orte" (STP ZO) v. 28.06.2023; (Amtsbl. d. LVerWA LSA Nr. 4 v. 16.04.2024, S. 61)

Mit der Aufteilung der grundzentralen Funktionen ist den Entwicklungsvorstellungen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihrer Mitgliedsgemeinden entsprochen worden, wie sie im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanung an dieser Stelle der Begründung vorgetragen worden sind. Die gewachsenen und bewährten Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde werden damit langfristig gesichert. Das entlang der Wipper entstandene Siedlungsband Ilberstedt - Güsten - Amesdorf - Giersleben ist seit langem auf den Zentralort Güsten bezogen und wohnortnah versorgt. Die Stadt Alsleben liegt dagegen deutlich südlich und erfüllt – insbesondere für den Ortsteil Gnölbzig – die von der Landesplanung vorgegebenen Kriterien für die Erreichbarkeit eines alleinigen Zentralorts Güsten nur knapp bzw. theoretisch. Plötzkau und Bründel sind traditionell und räumlich eher auf Alsleben als auf Güsten bezogen.

Zu den grundzentralen Aufgaben gehören neben der o. g. Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten die Bereitstellung von Versorgungseinrichtungen der schulischen, medizinischen und sozialen Grundversorgung (z. B. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen) (s. o. 1.1). Diese Einrichtungen sind im Verbandsgemeindegebiet an mehreren Stellen – auch außerhalb der Teilzentren Alsleben und Güsten – vorhanden. Es ist gemeinsames Ziel aller beteiligten Gemeinden, bestehende Einrichtungen zu erhalten und weiterhin zu nutzen, solange eine angemessene Auslastung und eine wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben sind. Neue Einrichtungen werden entsprechend der grundzentralen Funktionszuweisungen angeordnet.

Von besonderer Bedeutung ist die zentralörtliche Einordnung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Während Nachbarschaftsläden (i. d. R. weniger als 800 m² Verkaufsfläche) auch außerhalb von Zentralorten zulässig sind, ist großflächiger Einzelhandel (i. d. R. mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche) den Mittel- und Oberzentren vorbehalten und erfordert die Ausweisung vom Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Sofern die örtlichen und überörtlichen Einzelhandelsstrukturen nicht übermäßig beeinträchtigt werden, kann die Regionalplanung gemäß Z 4.3-2 LEP 2020 (s. o. 1.1.2) großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel) auch in Grundzentren zulassen. Der Stadt Güsten wird diese Möglichkeit im sachlichen Teilplan "Zentrale Orte" i. V. m. dem o. g. raumordnerischen Vertrag eingeräumt, die Stadt Alsleben ist auf die Eigenversorgung und ihren unmittelbaren Verflechtungsbereich, d. h. den Süden der Verbandsgemeinde beschränkt. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und die Stadt Alsleben streben ausdrücklich nur die Sicherung des derzeitigen Versorgungsstandards in Alsleben an, nicht aber die Weiterentwicklung zu Lasten von Güsten oder der umliegenden Zentralorte. Im Flächennutzungsplan werden in Alsleben keine Sonderbauflächen für den Einzelhandel dargestellt. Die konkret geplante Verkaufsflächenvergrößerung des Vollsortimenters in Alsleben über die Regelvermutungsgrenze von § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus wird absehbar keine übermäßigen Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Einzelhandelsstrukturen auslösen; der Betrieb ist damit auch außerhalb von Sondergebieten zulässig.

Die Entwicklung von Gewerbe über den örtlichen Bedarf hinaus ist im raumordnerischen Vertrag der Stadt Alsleben zugeordnet. Damit soll im Sinne der Verbandsgemeinde und der Stadt Alsleben vor allem der überregional bedeutende Betrieb "Saalemühle" langfristig in seiner Entwicklung gesichert werden. Einen Sonderstatus außerhalb der zentralörtlichen Aufgabenzuweisungen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nimmt der im REP festgelegte landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandort am Autobahnkreuz Bernburg ein, der teilweise im Gebiet der Gemeinde Ilberstedt liegt, jedoch dem Mittelzentrum Bernburg (Saale) zuzuordnen ist.

3.2 Ordnungselemente für den Planungsraum

3.2.1 Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus

Die Ortschaften im Plangebiet sind mit Ausnahme von Bründel und Strummendorf entlang der Fließgewässer Saale und Wipper entstanden. Deren Flusstäler sind gleichzeitig wegen der Bodenverhältnisse und der Überschwemmungsgefahr die einzigen größeren nicht intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist deshalb bemüht, sowohl die Ortschaften in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu stärken als auch die Uferbereiche von Saale und Wipper in ihrer Naturnähe zu verbessern und zu zusammenhängenden ökologischen Verbundsystemen zu verflechten. Die Siedlungsbereiche und die der Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehaltenen Flächen werden im Flächennutzungsplan gegeneinander abgegrenzt. Langfristig soll damit eine Struktur geschaffen werden, die nicht nur die ökologische Leistungsfähigkeit des Naturraums verbessert, sondern auch einen attraktiven Erholungsraum in unmittelbarer Ortsnähe schafft und die Leistungsfähigkeit der Siedlungen hinsichtlich Wohnumfeldqualität und Tourismus erhöht. Die Verbandsgemeinde geht in ihren Ordnungsvorstellungen deutlich über die ausgewiesenen bzw. geplanten Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete hinaus.

Die Freihaltung der bisher unbebauten Bereiche insbesondere des Wippertals korrespondiert auch mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes und dem städtebaulichen Ziel, ein Zusammenwachsen der Ortslagen zu verhindern. Die einzelnen Orte sollen in ihrer Eigenständigkeit und Besonderheit weiterhin deutlich erkennbar bleiben. Das in den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltene durchgehende Gewerbeband zwischen Güsten und Ilberstedt wird deshalb zurückgenommen.

Der weitaus größte Teil des Verbandsgemeindegebiets besteht aus Bördeböden mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial. Auch über die im LEP und REP enthaltenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft hinaus räumt die Verbandsgemeinde Saale-Wipper der landwirtschaftlichen Bodennutzung dort eine hohe Priorität ein. Derzeitige Ackerflächen werden für künftige bauliche Nutzungen, aber auch für naturbezogene Maßnahmen nur in sehr geringem Maße herangezogen, gegenüber der bisher wirksamen Flächennutzungsplanung ergibt sich sogar eine Entlastung.

3.2.2 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage der technischen Infrastruktur

a) primäres Straßennetz

Das vorhandene überörtliche Straßennetz im Gebiet der Verbandsgemeinde Saale Wipper entspricht in Verbindungsführung und Ausbauzustand weitestgehend den aktuellen Anforderungen. Von herausragender Bedeutung sind die Bundesautobahnen A 14 und A 36, die sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung eine schnelle Erreichbarkeit weit entfernter Regionen ermöglichen. Sollte die A 71 zur Anschlussstelle Plötzkau der A 14 tatsächlich realisiert werden, verbessert sich die Erschließungssituation zusätzlich. Mit Fertigstellung der B 6n (A 36) und Abstufung der B 185 sind die Ortsdurchfahrten von Alsleben, Güsten und Ilberstedt deutlich entlastet worden.

Wegen der mit Ausnahme von Gnölbzig sehr guten Einbindung der Ortschaften in das regionale und überregionale Straßennetz bestehen keine verkehrsbezogenen Präferenzen oder Einschränkungen für die Ausweisungen von Nutzungen. Eine Ausnahme bildet das überregional tätige Gewerbe, das i. d. R. einen möglichst unmittelbaren Autobahnanschluss verlangt. Dieser ist am Kreuzungspunkt A 14/ A 36 in hervorragender Qualität gegeben. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihre Mitgliedsgemeinden haben sich deshalb mit der Stadt Bernburg (Saale) und der Regio-

nen Planungsgemeinschaft Magdeburg auf die Entwicklung eines Gewerbestandorts östlich von Ilberstedt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Bernburg West" geeinigt. Innerhalb der Ortslagen werden Gewerbegebiete nur zur Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen.

b) öffentlicher Personennahverkehr

Die Verbandsgemeinde ist bestrebt, die räumliche und zeitliche Versorgungsdichte durch den ÖPNV zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Ihr Einfluss auf wirtschaftlich begründete Entscheidungen der Verkehrsbetriebe ist jedoch gering. Während Gästen durch Bus und Bahn als angemessen versorgt anzusehen ist, ist die Mobilität von Personen ohne Kfz im südlichen Verbandsgemeindegebiet deutlich eingeschränkt. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper legt deshalb höchsten Wert auf die dauerhafte Erhaltung der bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Stadt Alsleben (s. o. 3.1)

c) Versorgungsnetze/ regenerative Energien

Die im Verbandsgemeindegebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Hoch- und Mittelspannungsleitungen, Trinkwasserleitungen, Gas, Abwasser usw.) schränken die Siedlungsentwicklung nicht ein. Fragen der Sicherheitsabstände regeln unabhängig von der Flächennutzungsplanung die einschlägigen Bestimmungen. Sie werden gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Einzelmaßnahmen zu beachten sein. In einigen Bereichen ist eine Erdverkabelung alter Freileitungen wünschenswert.

Westlich der A 14 verläuft die planfestgestellte Trasse des sogenannten "SüdOst-Link". Dabei handelt es sich um eine erdverlegte Höchstspannungsleitung, die Windstrom in großen Mengen aus den nördlichen Bundesländern in den Süden Deutschlands transportiert. Im Unterschied zum üblichen Wechselstromnetz erfolgt der Transport aus technischen Gründen als Gleichstrom, der erst am Zielort in Wechselstrom umgewandelt wird. Der SüdOstLink ist eine reine Transportleitung von überregionaler Bedeutung, die nur geringe Schutzabstände benötigt und deshalb wenig Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung hat. Da die Lage der Leitung aufgrund der Planfeststellung abschließend fixiert ist und die Realisierung unmittelbar bevorsteht, wird die Trasse im Flächennutzungsplan bereits als Bestand dargestellt.

Die Verbandsgemeinde hat bereits gesamträumliche Planungen zur Nutzung von Wind- und Sonnenenergie aufgestellt und dabei ihre Möglichkeiten zur Förderung regenerativer Energien weitgehend ausgeschöpft. Die entsprechenden Planungen werden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Der Ausschluss von Windenergieanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Sonderbauflächen bleibt ausdrücklich bestehen, um das bereits stark durch WEA geprägte Landschaftsbild vor weiterer "Verspargelung" zu bewahren.

3.2.3 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes

Der vorliegende Flächennutzungsplan dient in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des vorhandenen (historischen) Gebäude- und Nutzungsbestands. In den letzten 35 Jahren neu hinzugekommene Planungsaufgaben sind weitgehend abgeschlossen und in den meisten Fällen bereits umgesetzt. Dies gilt vor allem für den Straßenneubau (A 36), die Errichtung von Windenergieanlagen und die Nutzung der Sonnenenergie.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bausubstanz ist vor 1930 entstanden. Vor allem die kleinen Ortschaften, aber auch Teile der Städte waren landwirtschaftlich geprägt mit einer Vielzahl von Funktionsgebäuden und gewerblichen Nutzungen. Die

z. T. sehr großen Scheunen und Ställe prägen noch heute vielfach das Dorfbild, ebenso die rückwärtigen Nebengebäude und Handwerksbetriebe.

Nicht nur im Sinne der angestrebten Nachhaltigkeit (s. o. 1.5), sondern auch zur Erhaltung der unverwechselbaren Ortsbilder ist die Erhaltung der historischen Bausubstanz zwingend erforderlich. Voraussetzung dafür ist die Zulässigkeit von Nutzungen, die zur vorhandenen Baustruktur passen. Die Verbandsgemeinde rückt deshalb von der in den wirksamen Flächennutzungsplänen z. T. verfolgten Vorstellung ab, die historischen Quartiere würden sich nach dem Wegfall der dörflichen Landwirtschaft zu Wohngebieten ohne störende Fremdnutzungen entwickeln. Sie hält im Gegenteil die Zulässigkeit von (Hobby-)Tierhaltung, Kleingewerbe und Nebennutzungen mit geringem Störgrad durchaus für einen Anreiz, die vorhandene Bausubstanz zu nutzen, anstatt in ein Neubaugebiet zu ziehen. Die traditionell gemischt strukturierten Siedlungsbereiche werden deshalb im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Ein weiteres wichtiges Element der vorhandenen Baustruktur sind die in sozialistischer Zeit entstandenen landwirtschaftlichen Großanlagen. Eine aktive Agrarnutzung besteht nur noch in wenigen Ausnahmefällen, die Mehrzahl der Gebäude und Flächen ist ungenutzt. Die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dokumentierte Vorstellung, der Gebäudebestand könne gewerblich genutzt werden, hat sich nur in wenigen Fällen umsetzen lassen. Die Gemeinden haben deshalb mit Unterstützung der Verbandsgemeinde z. T. die Gelegenheit ergriffen, landwirtschaftliche Altstandorte durch Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu sanieren und nachzunutzen, soweit dafür Investoren gefunden werden konnten. Für die verbliebenen Anlagen bestehen keine konkreten Nutzungskonzepte; insbesondere der für Abriss und Sanierung erforderliche Investitionsaufwand und die Eigentumsituation schließen eine gemeindliche Planung mit ausreichender Realisierungsaussicht derzeit aus. Dies gilt auch für die bisherigen Versuche, auf Altstandorten Ausgleichsflächen zu entwickeln. Die Verbandsgemeinde verzichtet deshalb für ehemals landwirtschaftliche Großanlagen ohne konkrete Nachnutzung überwiegend auf eine "Wunschartstellung", sondern stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Damit sind zum einen verbliebene landwirtschaftliche Restnutzungen (Unterstellen von Landmaschinen, Lagerung) einschließlich einer Wiederaufnahme von Betriebsteilen gedeckt, zum anderen sind landwirtschaftsfremde Nachnutzungen im Außenbereich unzulässig und können nicht ohne Unterstützung der Verbandsgemeinde realisiert werden. Sollte in der Zukunft für einzelne Flächen eine tragfähige Nachnutzung gefunden werden, wird die Verbandsgemeinde ihren Flächennutzungsplan entsprechend ändern.

Der Flächennutzungsplan bildet in erster Linie die durch Bestandsaufnahme ermittelten **vorhandenen** Nutzungen ab. Seine Ordnungs- und Steuerungsfunktion beschränkt sich damit auf die Festschreibung und Sicherung der gewachsenen Strukturen. Die Definition vom Bestand abweichender Planungsziele ist nur in wenigen Ausnahmefällen erforderlich bzw. möglich. Zu neu dargestellten Bauflächen wird auf das Kapitel 4, insbesondere auf die Auflistungen unter 4.5.6 und die zugehörigen Anlagenpläne verwiesen.

3.3 Auswirkungen des demografischen und sozioökonomischen Strukturwandels auf die räumliche Planung

Der fortdauernde Bevölkerungsrückgang und der gleichzeitig wachsende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung haben erheblichen Einfluss auf das öffentliche und das individuelle Leben in der Verbandsgemeinde Saale Wipper. Auch die planungsbezogenen Entscheidungen werden in hohem Maße davon bestimmt. Wesentlicher Grund für den Bevölkerungsschwund ist die gegenüber der Zahl der Geburten weit höhere Zahl der Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung, s. o.

2.3). Auf diese deutschlandweit ablaufende Entwicklung hat die Verbandsgemeinde praktisch keinen Einfluss, sie kann sich allenfalls bemühen, jungen Menschen attraktive Lebensbedingungen zu bieten und sie so nach Möglichkeit vor Ort zu halten. Der zweite Grund für den Bevölkerungsrückgang ist der überwiegend negative Wanderungssaldo (s. o. 2.3.1), d. h. es wandern mehr Menschen aus dem Verbandsgemeindegebiet ab als zuwandern. An dieser Stelle machen es sich die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihre Mitgliedsgemeinden zum Ziel, den Wanderungssaldo möglichst ausgeglichen zu gestalten. Wichtigste Voraussetzung dafür ist neben den bereits genannten attraktiven Lebensbedingungen ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen und hochwertigem Wohnraum. Es wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nicht zu Lasten der umliegenden Kommunen gehen soll, sie ist jedoch bemüht, mit dem allgemeinen Fortschritt im Verflechtungsraum Schritt zu halten. Im Gegensatz zu den normalerweise bei Ausweisung von Neubaugebieten anfallenden Kosten für gemeindliche Infrastruktureinrichtungen erfordert die Situation der Verbandsgemeinde allein für die Erhaltung der vorhandenen sozialen Infrastruktur die Sicherung eines gewissen Nutzerkreises.

Für den Bereich der räumlichen Planung werden neben dem demografischen Wandel die Veränderungen der Beschäftigungsstruktur erhebliche Bedeutung haben. Die durch die Deutsche Einheit ausgelösten wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse sind inzwischen weitgehend abgeschlossen. Im Bereich der Verbandsgemeinde sind zahlreiche Arbeitsplätze in der Landwirtschaft und dem landwirtschaftsaffinen Gewerbe (Zuckerfabrik), aber auch im gewerblichen und Dienstleistungssektor verloren gegangen. Dies war ein wesentlicher Grund für den Einwohnerrückgang nach der Deutschen Einheit.

Inzwischen haben sich die verbliebenen Großbetriebe (Türenwerk Güsten, Saalemühle Alsleben) konsolidiert bzw. Erweiterungsbedarf angemeldet. Nach zahlreichen fehlgeschlagenen Existenzgründungen der Nachwendezeit gibt es inzwischen auch wieder stabile kleine und mittlere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Die Verbandsgemeinde macht sich deshalb berechnete Hoffnungen, dass das in LEP und REP festgestellte besondere Entwicklungspotenzial der bislang strukturschwachen Region allmählich zum Tragen kommt. Sie bemüht sich, diese Entwicklung durch ihre Flächennutzungsplanung nach Möglichkeit zu unterstützen. Dazu sollen einerseits für Gewerbebetriebe geeignete Standorte bereitgestellt werden, andererseits sollen durch eine attraktive Wohnsituation sowohl Gewerbetreibende als auch Beschäftigte an die Verbandsgemeinde gebunden werden.

Die eigentliche Gewerbeentwicklung wird auf drei Ebenen gedacht. Die Ausweisung von Gewerbeflächen in den Gemeinden "auf Vorrat" war bisher wenig erfolgreich und wurde deshalb eingestellt. Abgesehen von einer geringen Flächenreserve werden Gewerbegebiete nur bei konkretem örtlichem Bedarf geplant (mittlere Ebene). Stattdessen zielt die Entwicklung eines Gewerbebestands in besonders verkehrsgünstiger Lage an der Kreuzung A 14/ A 36 auf überregional tätige Betriebe mit hohen Mobilitätsansprüchen (obere Ebene). Die vermehrte Ausweisung von gemischten Bauflächen im historischen Bestand erlaubt die spontane Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben (untere Ebene). Mit zunehmender Geschäftsabwicklung über das Internet werden viele Betriebe weitgehend unabhängig von Zulieferern und Kundennähe. Geringe Immobilienpreise und ein attraktives Umfeld bilden dann wichtige Anreize für die Standortwahl.

4.0 Planungskonzept für den Flächennutzungsplan

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung der Planungskonzeption werden durch die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und die vorgenannten Ordnungs-

vorstellungen gesetzt. Daraus abgeleitet werden von der Verbandsgemeinde Saale-Wipper folgende Entwicklungsleitlinien verfolgt:

1. Erhaltung und Entwicklung der historisch gewachsenen Ortschaften in ihrem Nutzungs-, Gebäude- und Grünbestand
2. Bereitstellung von Flächen zur integrativen Entwicklung der Siedlungsstruktur, Vorrang der Innenentwicklung (s. a. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)
3. Überprüfung, Korrektur und sinnvoller Abschluss früherer Planungsabsichten bzw. Bauleitpläne
4. Sicherung und Entwicklung der öffentlichen und privatwirtschaftlichen Versorgungseinrichtungen
5. Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere mit Blick auf die Förderung bereits bestehender bzw. sich entwickelnder Unternehmen
6. Entwicklung eines Schwerpunktstandorts für überörtliches Gewerbe gemeinsam mit der Stadt Bernburg (Saale)
7. Sicherung und Entwicklung der Energiegewinnung mittels erneuerbarer Energieträger; Standorte für Windkraft- und Solaranlagen mit Ausschluss an anderer Stelle
8. Sicherung der Bereiche mit wertvollem Grünbestand sowie deren Ergänzung und Vernetzung; Entwicklung eines Öko-Pools
9. Entwicklung der Einbindung in fremdenverkehrsrelevante Planungen, Freizeitnutzungen und Sport im Hinblick auf die Lage im Naturpark "Unteres Saaletal"

Wichtigster Grundsatz für die Flächennutzungsplanung ist die Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Nutzungsbestands. Für den weitaus größten Teil der Flächen ist die Darstellung damit gewissermaßen vorgegeben. Im Folgenden werden die Bereiche beschrieben, für die nach den *"voraussehbaren Bedürfnissen"* und der *"beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung"* (§ 5 Abs. 1 BauGB) Veränderungen der gegenwärtigen Situation notwendig und geplant sind.

4.1 zukünftige Wohnstandorte

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper berücksichtigt bei der Ausweisung neuer Wohnstandorte soweit wie möglich die nachstehend ausgeführten Rahmenbedingungen:

- Bestehende Wohnbaugebiete werden ergänzt; vorhandene Erschließungsanlagen werden ausgelastet.
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange (Vermeidung von Konflikten mit bestehenden oder zukünftig geplanten gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen), soweit es sich nicht um bereits von alters her gewachsene Gemengelagen handelt.
- Entwicklung der Siedlungsbereiche unter Gesichtspunkten der Ortsrandausbildung und geringer Inanspruchnahme von freier Landschaft.

Über die innerörtliche Nachverdichtung durch Nutzung von Baulücken hinaus werden neue Wohnstandorte überwiegend in den Randbereichen der Ortslagen (Abrundung) vorgesehen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass mit Ausnahme von Alsleben innerhalb der Ortschaften größere zusammenhängende Bauflächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Die von einigen wenigen Eigentümern gewünschte Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche ("Hinterlieger-Bebauung") verlangt zur Wahrung nachbarschützender Belange regelmäßig nach einer verbindlichen Bauleitplanung. Wegen der meist widerstreitenden Eigentümerinteressen sind geeignete Standorte für eine

derartige Planung derzeit nicht erkennbar. Die Verbandsgemeinde verzichtet deshalb bei größeren Blockinnenbereichen auf Bauflächendarstellungen in den rückwärtigen Grundstückszonen. Sie wird in der Zukunft beim Vorliegen tragfähiger Konzepte für einzelne Standorte und nachgewiesenem Baulandbedarf ggf. den Flächennutzungsplan ändern.

Die Dimensionierung neuer Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen resultiert aus dem Wohnraumbedarf der Gemeinden, der trotz Bevölkerungsrückgang aus sinkenden Haushaltsgrößen und vermehrten Flächenansprüchen an individuellen Wohnraum entsteht (s. u. 4.5). Diesem Druck durch "innere Umsetzung" müssen die Gemeinden durch die Ausweisung von Bauflächen im angemessenen Umfang gerecht werden.

Bei der Planung werden die Möglichkeiten zur Schaffung "weicher" Übergänge in die angrenzende freie Landschaft unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes und des Naturschutzes wahrgenommen. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt werden abschließend erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hier wird auch dafür Sorge zu tragen sein, dass z. B. durch eine Randeingrünung der Baugebiete ein funktionsfähiger Ortsrand entsteht, um einen angemessenen Übergang von der Siedlung in die Landschaft zu gewährleisten.

4.2 zentrale Einrichtungen

Der Flächenbedarf für zentrale Einrichtungen wird im Wesentlichen durch die Erfassung des Bestandes beschrieben. Die Grundversorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs ist gewährleistet, weitere Versorgungseinrichtungen werden in den benachbarten Mittelzentren bereitgestellt. Die meisten öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen befinden sich in gewachsenen innerörtlichen Gemengelagen. Über die Darstellung gemischter Bauflächen hinaus sind i. d. R. keine gesonderten Darstellungen erforderlich. Ausnahmen bilden der Versorgungsschwerpunkt südwestlich des Ortskerns von Güsten und der im Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord" festgesetzte Lebensmittelmarkt. Die vorhandene Bündelung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen am Thomas-Müntzer-Hof entspricht keinem der in den §§ 4 – 9 BauNVO definierten Baugebiete; deshalb wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Versorgung" dargestellt. Dies entspricht der Funktion von Güsten als grundzentraler Einzelhandelsschwerpunkt. Der geplante Lebensmittel-Einzelhandel an der Bernburger Straße wird gemeinsam mit dem vorhandenen Gartenmarkt als Sonderbaufläche "Einzelhandel" dargestellt.

Ein wichtiger Schwerpunkt der Daseinsvorsorge im öffentlichen Bereich ist der Erhalt und der Ausbau der **vorhandenen** Kindertagesstätten und Schulen sowie Pflege, Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Sport- und Freizeitanlagen. Die Darstellungen bilden den Bestand ab.

4.3 zukünftige Gewerbestandorte

Über die vorhandenen örtlichen Gewerbestandorte hinaus werden nur an drei Stellen neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Bisherige Gewerbe-Entwicklungsflächen in Güsten, Ilberstedt und Alsleben werden zu Gunsten der neu gesetzten Schwerpunkte zurückgenommen.

- In Güsten ist eine Erweiterungsfläche für das Türenwerk an der Amesdorfer Straße durch Bebauungsplan rechtskräftig überplant, bisher aber noch nicht realisiert. Die Entwicklung des ansässigen Betriebs wird weiterhin unterstützt, alternative Möglichkeiten dafür bestehen nicht. Die gewerbliche Baufläche ist in diesem Sinne keine Neuplanung, sondern eine ausschließlich dem vorhandenen

Betrieb zugeordnete Entwicklungsfläche, die für andere Gewerbenutzungen nicht zur Verfügung steht.

- In Alsleben benötigte die Saalemühle eine Vergrößerung ihres Standorts. Die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher westlich der Bernburger Straße dargestellte Entwicklungsfläche wurde durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Alsleben aufgegeben zu Gunsten einer unmittelbaren Erweiterung des bisherigen Betriebsgeländes östlich der Bernburger Straße.
- Östlich von Ilberstedt wird angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet der Stadt Bernburg (Saale) ein gemeinsamer Gewerbe-Schwerpunkt der Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper entwickelt, um die besonders verkehrsgünstige Lage am Kreuzungspunkt von A 14 und B 6n zur Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe zu nutzen. Große Teile der Flächen sind bereits an Interessenten vergeben.

4.4 bestehende Bebauungspläne

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bestehen zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Deren Inhalt wird in abstrahierter Form in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen. Abweichungen entstehen in den Bereichen, in denen sich die Planungsvorstellungen der jeweiligen Gemeinde inzwischen geändert haben:

- Der von der Gemeinde Ilberstedt 1995 zur Rechtskraft gebrachte Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter den Gärten" beinhaltet ein großes Wohngebiet, das mangels Bedarf und wegen inzwischen eingetretener Bergsenkungen nur zu einem kleinen Teil realisiert werden konnte. Im Flächennutzungsplan wird die Bauflächendarstellung auf den Bereich reduziert, der zur Integration der Neubauten in den Siedlungskörper und zur Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erforderlich ist.
- Das im Jahr 2000 in Ilberstedt mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Eisenbahnspitze" zur Rechtskraft gebrachte Gewerbegebiet ist nicht umgesetzt worden. Die Gemeinde Ilberstedt gibt diese Planung zu Gunsten des Standortes an der A 14/ A 36 auf. Entsprechend der ausgeübten Nutzung wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teil des ursprünglichen Bebauungsplans (bisher Fläche für die Landwirtschaft) wurde bereits rechtskräftig als Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik überplant. Diese Festsetzung wird im Flächennutzungsplan nachvollzogen und bis an die Eisenbahntrasse erweitert.
- Die Stadt Güsten hat 2005 den Bebauungsplan Nr. 1 "Bernburger Straße I" aufgestellt. Bisher wurde nur der westliche Teilbereich vollzogen. Um Flächen für die Gewerbeplanung östlich von Ilberstedt freizumachen wird im Einverständnis mit der Stadt Güsten im Flächennutzungsplan der östliche Teil der Baugebietsdarstellung zurückgenommen.

Die Bebauungspläne sind für die jeweilige Kommune in der Reihenfolge ihres Inkrafttretens aufgeführt, um den Verlauf der Planungsgeschichte nachvollziehbar zu machen. Änderungen eines Plans sind unterhalb des zugehörigen Urplans eingeordnet. Die räumlichen Geltungsbereiche sind in der Anlage 2 dargestellt.

Stadt Alsleben (Saale)

- B-Plan Nr. 1_91 Gewerbegebiet Wiesenberg (26.02.1993)
B-Plan Nr. 1_91 Gewerbegebiet Wiesenberg, 1. Änderung und Aufhebung eines Teilbereiches (09.04.1999)
B-Plan Nr. 1_91 Gewerbegebiet Wiesenberg, 3. Änderung (05.05.2017)
- B-Plan Nr. 1_92 Eigenheimbau Am Kringel (03.08.1999)
B-Plan Nr. 1_92 Eigenheimbau Am Kringel, 1. Änderung (31.08.2023)
- B-Plan Nr. 8 Neue Saalemühle (08.02.2008)
B-Plan Nr. 8 Neue Saalemühle, 1. Änderung (04.06.2010)
B-Plan Nr. 8 Neue Saalemühle, 2. Änderung (08.11.2013)
B-Plan Nr. 8 Neue Saalemühle, 3. Änderung (08.11.2013)
B-Plan Nr. 8 Neue Saalemühle, 4. Änderung (09.09.2016)
B-Plan Nr. 8 Neue Saalemühle, 5. Änderung (12.07.2022)
- B-Plan Freiflächenphotovoltaikanlage Bernburger Straße (06.06.2014)
- B-Plan Photovoltaikanlage ehemalige Hopfenanlage (06.06.2014)
- B-Plan Photovoltaikanlage ehemalige Milchviehanlage (06.06.2014)
- B-Plan Photovoltaikanlage ehemalige Sauenanlage (06.06.2014)
- B-Plan Photovoltaikanlage Am Kringel (05.06.2015)
- Vorhabenbezogener B-Plan Photovoltaikfreiflächenanlage Alsleben-Nord (07.08.2015)
- B-Plan Nr. 9 Florian-Geyer-Siedlung (23.07.2020)
- B-Plan Nr. 10 Alte Siedlung (23.07.2020)

Gemeinde Giersleben

- B-Plan Nr. 1_2011 Windpark Blaue Warthe Giersleben (06.06.2012)

Stadt Güsten

- B-Plan Nr. 1 Bernburger Straße I - Gewerbegebiet (08.07.1993)
- B-Plan Nr. 1a Bernburger Straße I - Gewerbegebiet (24.10.2005)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Neubau eines Discountmarktes Bernburger Straße (01.08.1994)
- B-Plan Wohnpark Güsten (05.08.1994)
- B-Plan Nr. 4 Wohngebiet Heimstätten (06.07.2001)
B-Plan Nr. 4 Wohngebiet Heimstätten, 1. Änderung (09.09.2005)
- Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 5 Am Wäldchen (07.07.2000)
- B-Plan Amesdorfer Straße – Erweiterung Türenwerk (07.12.2007)
- B-Plan Freiflächenphotovoltaikanlage Bahnhof Güsten I (06.12.2013)
- B-Plan Freiflächenphotovoltaikanlage Bahnhof Güsten II (07.08.2015)
- B-Plan Windpark Güsten (09.06.2017)
B-Plan Windpark Güsten, 1. Änderung (23.01.2020)
- B-Plan Nr. 11 Wohngebiet Am Burgwall (30.03.2023)
- B-Plan Bernburger Straße Nord – Einzelhandel (30.05.2024)
- B-Plan Nr. 14 Reitsportanlage an der Weststraße (28.05.2025)

Gemeinde Ilberstedt

- B-Plan Gewerbegebiet Ilberstedt-Bahnhof (25.03.1992)
- B-Plan Nr. 2 Hinter den Gärten – Wohngebiet (10.06.1995)
- Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1_97 Gewerbegebiet Bahnhof Erweiterung (01.10.1999)
- B-Plan Nr. 1_95 Gewerbegebiet Eisenbahnspitze (07.01.2000)
B-Plan Nr. 1_95 Gewerbegebiet Eisenbahnspitze, 1. Änderung (05.12.2008)
B-Plan Nr. 1_95 Gewerbegebiet Eisenbahnspitze, 2. Änderung (04.04.2014)
- B-Plan Windpark Ilberstedt (09.06.2017)
B-Plan Windpark Ilberstedt, 1. Änderung (23.01.2020)
- B-Plan Nr. 7 Gewerbegebiet Ilberstedt Ost (01.10.2024)

Gemeinde Plötzkau

- B-Plan Gewerbegebiet Großwirschleben (18.07.2006)
- B-Plan Windpark Plötzkau (05.12.2014)
B-Plan Windpark Plötzkau, 1. Änderung (27.06.2024)
- B-Plan Nr. 3 Wohngebiet Großwirschlebener Weg (30.09.2021)
B-Plan Nr. 3 Wohngebiet Großwirschlebener Weg, 1. Änderung (27.06.2024)

4.5 Wohnbauflächenbedarf/ Siedlungsentwicklung

Um einerseits die für den Planungshorizont der Flächennutzungsplanung von ca. 15 Jahren erforderlichen Bauflächen an geeigneter Stelle vorzuhalten und andererseits die Darstellung von überzogenen und damit auch langfristig nicht vollzugsfähigen Flächen zu vermeiden, ist eine Abschätzung des voraussichtlichen Flächenbedarfs erforderlich. Dieser ist von mehreren Faktoren abhängig:

- der örtlichen Bevölkerungsentwicklung
- dem individuellen Wohnflächenbedarf
- dem Sanierungsbedarf
- dem qualitativen Ersatzbedarf.

Über die bereits beschriebenen allgemeinen statistischen Daten hinaus muss die Verbandsgemeinde die zukünftige Entwicklung dieser Parameter einschätzen und diese Prognosen miteinander in Beziehung setzen. Dabei ist im erforderlichen Maße zwischen dem Bedarf der einzelnen Mitgliedsgemeinden zu unterscheiden.

Es ist nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich im Folgenden nicht um eine Berechnung, sondern um eine **Abschätzung** handelt. Für gesicherte Vorhersagen fehlt es z. T. an detaillierten Informationen, außerdem spielen zumindest zeitweise äußere Einflüsse wie Bauvorschriften, das Zinsniveau oder auch die Corona-Pandemie eine wesentliche Rolle. Selbst die komplex hergeleiteten Einwohnerzahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose können sich als unzutreffend erweisen, insbesondere dann, wenn es der Verbandsgemeinde Saale-Wipper gelingt, den Wanderungssaldo zu verringern.

4.5.1 Örtliche Bevölkerungsentwicklung

Nach der im Kapitel 2.3.2 "Bevölkerungsprognose" dargestellten 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2020 – 2035 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ist entsprechend dem langjährigen Trend für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und

ihre Mitgliedsgemeinden von einem fast linear verlaufenden Bevölkerungsrückgang auszugehen. Danach würde sich die Einwohnerzahl von 9.913 im Basisjahr 2020 auf 8.123 im Prognoseendjahr 2035, d. h. auf 82 % des Ausgangswertes verringern.

7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020-2035 / tatsächliche Bevölkerungsentwicklung 2020-2023

	Alsleben	Giersleben	Güsten	Ilberstedt	Plötzkau	Saale-Wipper
2020 (Bestand)	2.552	980	4.074	1.034	1.273	9.913
2035 (Prognose)	2.099	803	3.335	827	1.058	8.123
Veränderung 2020-2035 %	-17,7	-18,1	-18,1	-20,0	-16,9	-18,1
jährl. Mittelwert 2020-2035 %	-1,2	-1,2	-1,2	-1,3	-1,1	-1,2
2023 (Bestand)	2.494	939	3.962	997	1.207	9.599
2023 (Prognose)	2.416	928	3.906	987	1.254	9.491
2023 Differenz	78	11	56	10	-47	108

© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021, 2024 (aufbereitet)

Beim Vergleich der neuesten verfügbaren Bevölkerungszahlen (31.12.2023) mit den entsprechenden Prognosewerten wird deutlich, dass derzeit alle Gemeinden mit Ausnahme von Plötzkau besser liegen als die Prognose. Dies war auch bei den früheren Prognosen fast durchgängig der Fall, d. h. der Bevölkerungsrückgang war und bleibt weiterhin erheblich, verläuft aber wahrscheinlich etwas langsamer als vorausberechnet. Hinsichtlich des "Ausreißers" bei der Gemeinde Plötzkau ist nochmals auf das statistische Problem kleiner Zahlen hinzuweisen. Bereits scheinbar geringe Ursachen – in Plötzkau z. B. die Verzögerung bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Großwirschlebener Weg" – wirken sich stark auf die Gesamtentwicklung aus. In der Vergangenheit verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Plötzkau günstiger als in den anderen Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper.

Für ihre Planentscheidungen, insbesondere für die Ermittlung des Wohnungs- und Bauflächenbedarfs, legt die Verbandsgemeinde die Bevölkerungszahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035 zugrunde. Als Ausgangswerte werden nicht die bereits verfügbaren Zahlen für 2023 verwendet, sondern die Einwohnerzahlen aus dem Zensus vom Stichtag 15.06.2022. Grund dafür ist die Tatsache, dass das umfangreiche Datenmaterial zu Gebäuden, Wohnungen, Haushalten und Bevölkerungsstruktur auf diesen Stichtag bezogen ist und nur so in sich stimmige Ergebnisse erzielt werden können. Soweit für einzelne Fragestellungen aktuelle Werte vollständig vorliegen, werden diese verwendet.

4.5.2 individueller Wohnflächenbedarf

Haushaltsentwicklung/ Haushaltsgröße

In Sachsen-Anhalt ist zwischen 2011 und 2023 bei einem Bevölkerungsrückgang von 4,2 % der Wohnungsbestand um 1,3 % leicht angestiegen. Da gleichzeitig die Leerstände von 9,4 % im Jahr 2011 auf 9,0 % im Jahr 2022 zurückgegangen sind, bedeutet dies, dass sich die statistische Haushaltsgröße verringert hat. In der Praxis haben sinkende Haushaltsgrößen u. a. folgende Ursachen:

- Rückgang der Zwei- und Dreigenerationenhaushalte
- Abnahme der Kinderzahl
- Individualisierung/ geringere Paarbildung
- höhere Scheidungsrate
- Wegzug einzelner Familienangehöriger
- Tod von Familienangehörigen

Die niedrigsten Haushaltsgrößen verzeichnen in der Regel die Städte als Folge eines besonders hohen Anteils an Einpersonenhaushalten, während in ländlicheren Regionen Mehrpersonenhaushalte noch in vergleichsweise höherer Zahl vorhanden sind

(s. o. 2.4). Unabhängig davon ist die Haushaltsgröße in den letzten 10 Jahren überall um gesunken. Wesentlicher Grund in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist der immer weiter steigende Anteil älterer Menschen (s. o. 2.3.3). Diese leben überwiegend als Paare oder Einzelpersonen und damit wächst die Zahl kleiner Haushalte.

Wohnfläche

Als Folge gesteigerter Ansprüche an den Wohnraum bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich zu. So betrug 1993 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in den neuen Bundesländern und Berlin noch 29 m², während sie im Jahr 2010 bereits auf 42 m² angestiegen war. Auch im Bundesdurchschnitt steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche weiterhin an, allerdings von einem höheren Ausgangsniveau mit geringerer Geschwindigkeit. Der Rückstand der neuen Länder in der Wohnflächenausstattung gegenüber den alten Bundesländern nimmt somit ab. Die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum ist neben dem Arbeitsplatzangebot ein Hauptgrund für Zu- und Fortzüge. Für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper und ihre Mitgliedsgemeinden ist es deshalb von existenzieller Bedeutung, dass in der weiteren Entwicklung das politisch erklärte Ziel, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen Deutschlands zu schaffen, im Bereich der Wohnungsverversorgung möglichst bald erreicht wird. Eine herausragende Bedeutung erhält das Kriterium Wohnfläche deshalb, weil es die besonderen Verhältnisse in der Verbandsgemeinde mit einem hohen Anteil von Eigentümerwohnen abbildet und im Prinzip auch den demografischen Wandel und den qualitativen Ersatzbedarf beinhaltet. Da der Wohnflächenbedarf die wesentliche Grundlage der Bedarfsabschätzung bildet, werden die Zusammenhänge im Folgenden detailliert erläutert.

Wohnflächen in Deutschland 2022 nach Haushaltsgröße und Nutzungsart in m²

	Haushaltsgröße	Fläche	
		je Wohnung	je Person
insgesamt	Haushalte insgesamt	96,0	55,4
	Einpersonenhaushalte	73,2	73,2
	Haushalte mit 2 Personen	102,8	51,4
	Haushalte mit 3 Personen	113,9	38,0
	Haushalte mit 4 Personen und mehr	128,8	29,9
Eigentümerwohnen	Eigentümerhaushalte insgesamt	125,9	65,1
	Einpersonenhaushalte	104,2	104,2
	Haushalte mit 2 Personen	124,0	62,0
	Haushalte mit 3 Personen	136,9	45,6
	Haushalte mit 4 Personen und mehr	150,6	35,2
Mietwohnen	Mieterhaushalte insgesamt	74,5	48,5
	Einpersonenhaushalte	62,1	62,1
	Haushalte mit 2 Personen	81,0	40,5
	Haushalte mit 3 Personen	90,1	30,0
	Haushalte mit 4 Personen und mehr	100,5	23,0

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 19.02.2024 (reduziert) ³²

zupassen, um ihre Attraktivität als Wohnstandort im Vergleich zum näheren und weiteren Umfeld zu sichern. Maßgebliche Vergleichsgrößen sind die Flächen je Person für Gesamthaushalte, Eigentümerhaushalte und Mieterhaushalte jeweils als Durchschnittswert für alle jeweiligen Haushalte (gelb markiert); eine vergleichbare Aufschlüsselung nach Haushaltsgrößen ist für die Verbandsgemeinde nicht möglich und sinnvoll.

Wegen des großen allgemeinen Interesses hat das Statistische Bundesamt eine gesonderte Tabelle zu Flächenausstattung der Hauptwohnsitz-Haushalte in Deutschland herausgegeben.³² Die Originaltabelle schlüsselt die Zahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße, Eigentumsstatus, Haushaltsgröße und Haushaltseinkommen auf und gibt dazu jeweils die durchschnittlichen Wohnflächen je Person und Wohnung an. Die nebenstehende reduzierte Fassung der Tabelle beschränkt sich auf die Differenzierung nach Mietwohnen und Eigentümerwohnen und der Haushaltsgröße. Mittelfristiges Ziel der Verbandsgemeinde ist es, die Wohnflächenausstattung an den Bundesdurchschnitt anzupassen.

³²

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo4-wohnflaeche.html>

Um die derzeitige personenbezogene Wohnflächenausstattung in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper mit der Situation auf Bundesebene vergleichen zu können, ist eine Hochrechnung auf Grundlage der Zensus-Tabelle 4000-W-2001 (Wohnfläche in 10er-Schritten nach Nutzungsart, Wohnungszahl und Haushaltsgröße) angefertigt worden. Die Zahlen der Wohnflächenfortschreibung des Statistischen Landesamtes sind nicht übertragbar, da sie auf anderer Berechnungsgrundlage ermittelt wurden (u. a. werden Wohnflächen in Gartenhäusern z. T. mitgezählt) und nicht nach Nutzungsarten aufgeschlüsselt sind.

Wohnungen (Anzahl) und Wohnflächen (m²) nach Nutzungsart 2022

		insgesamt vorhanden	Eigentümer- wohnen	vermietet	sonstige Nutzung	Leerstand	davon nicht marktfähig	insgesamt verfügbar
Alsleben	Wohnungen	1.355	747	514	5	87	31	1.319
	Wohnfläche	118.861	76.748	34.042	503	7.348	2.816	115.542
Giersleben	Wohnungen	470	353	69	4	48	15	451
	Wohnfläche	46.155	36.985	5.000	180	3.990	1.545	44.430
Güsten	Wohnungen	2.355	1.238	774	8	336	50	2.297
	Wohnfläche	200.670	130.220	46.985	900	22.565	3.676	196.094
Ilberstedt	Wohnungen	554	382	104	5	66	20	529
	Wohnfläche	50.415	37.931	6.348	497	5.639	1.867	48.051
Plötzkau	Wohnungen	632	450	111	12	57	14	606
	Wohnfläche	59.205	48.000	8.030	850	4.110	1.087	57.268
Saale-Wipper	Wohnungen	5.366	3.170	1.572	34	594	130	5.202
	Wohnfläche	475.306	329.884	100.406	2.930	43.651	10.991	461.385

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (Zensus 2022, aufbereitet)

Die Rubriken "Eigentümerwohnen" und "vermietet" beziehen sich ebenso wie bei der obigen Statistik für Deutschland auf **bewohnte** Wohnungen. Darüber hinaus gibt es leerstehende Wohnungen und solche mit anderen Nutzungen, z. B. Ferienwohnungen. Grundsätzlich ist es Ziel der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, vorhandene Gebäude und Wohnungen nach Möglichkeit zu erhalten und zu nutzen. Um die insgesamt für Wohnen theoretisch verfügbaren Flächen zu erhalten, sind die Wohnungen mit Fremdnutzung und solche Wohnungen auszusondern, die dem Wohnungsmarkt dauerhaft nicht zur Verfügung stehen (rot hinterlegt). Zur Abschätzung der Marktfähigkeit wird auf die Ausführungen unter 2.7 verwiesen. In der Rubrik "insgesamt verfügbar" ergeben sich die im Jahr 2022 vorhandenen Wohnflächen, die rein rechnerisch auf die vorhandenen Personen hätten verteilt werden können.

In der folgenden Tabelle werden die für die Bundesrepublik 2022 ermittelten durchschnittlichen Wohnflächen der Eigentümer- und Mieterhaushalte sowie aller Haushalte insgesamt (s. o.) auf die entsprechenden Einwohnerzahlen der Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper übertragen. Zu den einzelnen Rubriken der Tabelle sind folgende Anmerkungen zu machen:

- **Bevölkerung 2022 / 2035:** Die Einwohnerzahlen für das Jahr 2022 sowie die Anzahl der im Eigentum oder zur Miete wohnenden Personen sind dem Zensus 2022 entnommen. Die Bevölkerungszahlen für 2035 entstammen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose. Die Anteile von Miet- und Eigentumswohnen werden nach dem Stand von 2022 beibehalten und die Personenzahlen entsprechend fortgeschrieben. In der Realität dürfte der Anteil des Eigentumswohnens allerdings wachsen.
- **insgesamt (pauschal):** Die Rechnung differenziert nicht zwischen Miete und Eigentum und dient vor allem zur Veranschaulichung, wie sich der im Vergleich zu Gesamtdeutschland deutlich höhere Anteil des Eigentumswohnens in der Verbandsgemeinde auf den Wohnflächenbedarf auswirkt. Die nach dem Bundesdurchschnitt für die Einwohnerinnen und Einwohner der Mitgliedsgemeinden "**erforderliche**" Wohnfläche wird der gesamten 2022 **verfügbaren** Wohnfläche – einschließlich Leerstand, s. o. – gegenübergestellt, d. h. die rechnerisch vorhandene Reserve wird gleichmäßig auf alle Einwohner verteilt. Es ergibt sich für alle Gemeinden ein Defizit, d. h. die Bevölkerung ist, gemessen am Bundesstandard, unterversorgt. Für

das Jahr 2035 wird keine Erhöhung der persönlichen Wohnfläche in Deutschland angesetzt; dies entspricht nicht der voraussichtlichen Entwicklung, die Verbandsgemeinde hält es aber für realistischer, im Jahr 2035 den Standard von 2022 zu erreichen. Mit sinkender Bevölkerungszahl verringert sich bis 2035 das Defizit und schlägt in Güsten und Ilberstedt in einen Überschuss um.

- **Eigentümerwohnen:** Die Berechnung basiert jeweils auf den tatsächlich **bewohnten** Flächen (Tabelle s. o.), eine Verteilung des Leerstands auf Mietwohnen und Eigentumswohnen findet zunächst nicht statt. Sowohl wegen der geringeren Ausgangsfläche als auch wegen des höheren Pro-Kopf-Verbrauchs von Eigentümerinnen und Eigentümern im Bundesdurchschnitt fallen die Defizite gegenüber der "erforderlichen" Wohnfläche drastisch höher aus als in der Pauschalrechnung – eine direkte Vergleichbarkeit ist nicht!!! gegeben.
- **Mietwohnen:** Die Berechnung erfolgt analog zum Eigentümerwohnen. Die Zahlen sind wegen des Bezugs auf die bewohnte Fläche ebenfalls nicht mit der Rubrik "insgesamt" vergleichbar. Auffällig ist dennoch, dass trotz kleinerer Bezugsfläche die Defizite geringer ausfallen, der geringere Pro-Kopf-Verbrauch wirkt sich deutlich aus. Im Jahr 2035 würden in Giersleben, Ilberstedt und Plötzkau die derzeit vorhandenen Mietwohnungen für den errechneten Bedarf ausreichen.
- **insgesamt (Eigentum + Miete):** Die für die Eigentumsformen einzeln ermittelten Bedarfszahlen werden zusammengeführt und gegen die 2022 verfügbare Wohnfläche aufgerechnet. Die Werte sind damit mit der Rubrik "insgesamt (pauschal)" vergleichbar und zeigen deutlich, wie stark sich der hohe Eigentumsanteil in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper auf den Wohnflächenbedarf auswirkt.

Wohnflächenbedarf und Wohnflächendefizit in m² 2022 und 2025

		Alsleben	Giersleben	Güsten	Ilberstedt	Plötzkau	Saale-Wipper
Bevölkerung 2022 / 2035	Bevölkerung 2022 (Bestand)	2.564	944	4.038	989	1.255	9.790
	EigentümerInnen 2022 (Bestand)	1.633	824	2.722	838	1.061	7.078
	MieterInnen 2022 (Bestand)	931	120	1.316	151	194	2.712
	Bevölkerung 2035 (Prognose)	2.099	803	3.335	827	1.058	8.123
	EigentümerInnen 2035 (extrapoliert)	1.337	701	2.248	701	895	5.881
	MieterInnen 2035 (extrapoliert)	762	102	1.087	126	164	2.241
	Bevölkerungsrückgang 2022-2035	-18,1%	-15,0%	-17,4%	-16,4%	-15,7%	-17,0%
Insgesamt (pauschal)	Wohnfläche vorhanden 2022	115.542	44.430	196.094	48.051	57.268	461.385
	rechnerisch nach Bundesdurchschnitt 2022 (55,4 m ² /EW)	142.046	52.298	223.705	54.791	69.527	542.366
	Defizit 2022	-26.504	-7.868	-27.611	-6.740	-12.259	-80.981
	rechnerisch nach Bundesdurchschnitt 2035 (55,4 m ² /EW)	116.302	44.470	184.782	45.814	58.625	449.993
Defizit 2035	-760	-40	11.312	2.237	-1.357	11.392	
Eigentümer- wohnen	bewohnte Fläche 2022	76.748	36.985	130.220	37.931	48.000	329.884
	rechnerisch nach Bundesdurchschnitt 2022 (65,1 m ² /EW)	106.308	53.642	177.202	54.554	69.071	460.778
	Defizit 2022	-29.560	-16.657	-46.982	-16.623	-21.071	-130.894
	rechnerisch nach Bundesdurchschnitt 2035 (65,1 m ² /EW)	87.041	45.614	146.370	45.616	58.240	382.882
Defizit 2035	-10.293	-8.629	-16.150	-7.685	-10.240	-52.998	
Miet- wohnen	bewohnte Fläche 2022	34.042	5.000	46.985	6.348	8.030	100.406
	rechnerisch nach Bundesdurchschnitt 2022 (48,5 m ² /EW)	45.154	5.820	63.826	7.324	9.409	131.532
	Defizit 2022	-11.112	-820	-16.841	-976	-1.379	-31.126
	rechnerisch nach Bundesdurchschnitt 2035 (48,5 m ² /EW)	36.970	4.949	52.721	6.124	7.934	108.697
Defizit 2035	-2.928	51	-5.736	224	96	-8.291	
Insgesamt (Eigent. + Miete)	Wohnfläche vorhanden 2022	115.542	44.430	196.094	48.051	57.268	461.385
	rechnerisch nach Bundesdurchschnitt 2022 (Eigent. +Miete)	151.462	59.462	241.028	61.877	78.480	592.310
	Defizit 2022	-35.920	-15.032	-44.934	-13.826	-21.212	-130.925
	rechnerisch nach Bundesdurchschnitt 2035 (Eigent. +Miete)	124.011	50.563	199.091	51.740	66.174	491.579
Defizit 2035	-8.469	-6.133	-2.997	-3.689	-8.906	-30.194	

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (eigene Auswertung)

Die in der differenzierten Betrachtung von Miete/Eigentum für das Jahr 2035 errechneten Defizite werden als Grundlage für die weitere Abschätzung des Bauflächenbedarfs verwendet. Die Verbandsgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden gehen davon aus, dass der Abbau des aktuell großen rechnerischen Wohnflächendefizits eine längere Zeit in Anspruch nehmen wird und der zugehörige Flächenverbrauch nicht schneller abläuft als der gegenläufige Bevölkerungsrückgang. Ein vorübergehend höherer Flächenbedarf wird deshalb nicht angenommen.

4.5.3 Sanierungsbedarf

Im Bereich der Verbandsgemeinde Saale-Wipper gibt es auch 35 Jahre nach der Deutschen Einheit noch zahlreiche Gebäude, die nicht dem aktuellen Standard hinsichtlich Ausstattung, Bauzustand und Energieeffizienz entsprechen. Die Gemeinden streben grundsätzlich eine Erhaltung und Sanierung der oft recht alten und ortsbildprägenden Gebäude an, haben aber wenig Einfluss auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer.

Die Gebäude, die – mit oder ohne Investitionen der Eigentümer – marktfähigen Wohnraum enthalten, sind für den Bauflächenbedarf ebenso wenig relevant wie die Gebäude, die abgerissen und an gleicher Stelle durch neue ersetzt werden. Problematisch dagegen sind Gebäude, die wegen verschleppter Sanierung leer stehen, langfristig unbewohnbar werden, aber wegen unwirtschaftlicher Abrisskosten oder mangelndem Interesse der Eigentümer nicht erneuert werden. Neben den damit einher gehenden städtebaulichen Missständen muss der entfallene Wohnraum an anderer Stelle (und durch andere Investoren) neu geschaffen werden. Der entsprechende Bedarf an Wohneinheiten wird in der Verbandsgemeinde im Planungszeitraum auf etwa 0,5 % geschätzt.

Die Verbandsgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden erwägen in Umsetzung des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts (IHEK, s. o. 1.2) den Aufbau eines Leerstandsmanagements, um eine Problemübersicht zu gewinnen, die Eigentümer und Eigentümerinnen der betreffenden Immobilien bei der Einholung von Genehmigungen und der Nutzung von Fördermöglichkeiten zu unterstützen sowie ggf. Kontakte zu investitionsbereiten Käufern herzustellen. Es liegt auf der Hand, dass nicht alle vorhandenen Gebäude bzw. Wohnungen erhalten und wieder in Nutzung gebracht werden können. In vielen Fällen übersteigen die Kosten einer Sanierung die eines Neubaus beträchtlich. Die Bedarfsermittlung berücksichtigt dies insofern, dass im Vorfeld die nicht marktfähigen Wohnungen, d. h. solche, die auch mit sinnvollem Sanierungsaufwand weder vermietet noch verkauft werden können, abgeschätzt und aus der aktuell verfügbaren Wohnfläche ausgesondert werden (s. o. 4.5.2 und 2.7). Darüber hinaus wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung jedoch kein gesonderter Flächenbedarf für den Ersatz sanierungsbedürftiger Gebäude in Ansatz gebracht. Dies entspricht dem erklärten städtebaulichen Ziel der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, vorhandene Gebäude nach Möglichkeit zu sanieren oder an gleicher Stelle durch Neubauten zu ersetzen.

4.5.4 qualitativer Ersatzbedarf

Die vorhandene Bausubstanz im Verbandsgemeindegebiet entspricht nicht in allen Fällen dem heutigen Bedarf. Ein großer Teil der Gebäude lässt sich durch innere Umbauten oder äußere Anbauten den Bedürfnissen der Nutzer anpassen. Ein Neubau an anderer Stelle wird vor allem aus zwei Gründen erforderlich:

- Viele Grundstücke sind für die gewünschte Baumasse zu klein oder zu ungünstig geschnitten, ggf. fügt sich das geplante Vorhaben auch nicht i. S. v. § 34 BauGB in seine Umgebung ein und ist deshalb nicht genehmigungsfähig. Etwa 10 % der historischen Gebäude sind regionaltypische eingeschossige Kleinhäuser aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert in geschlossener Bauweise mit einer Grundfläche unter

60 m². Für Single-Haushalte sind die Häuser wegen der zugehörigen Gärten i. d. R. unattraktiv, für Mehrpersonenhaushalte ist die Wohnfläche deutlich zu klein. Da eine Wohnflächenvergrößerung durch Anbau oder Dachausbau meist nicht möglich ist, ist eine weitere sinnvolle Nutzung nur durch Zusammenlegung benachbarter Einheiten realisierbar. Dies setzt wiederum eine Einigung der Eigentümer voraus, die häufig nicht möglich ist. Innerhalb des Planungshorizonts wird deshalb voraussichtlich jedes fünfzigste Kleinhaus (entspricht ca. 3 in Alsleben, 1 in Giersleben, 5 in Güsten, 1 in Ilberstedt, 1 in Plötzkau) aus der Wohnnutzung fallen und anderweitig ersetzt werden müssen. In den meisten anderen Fällen ist eine weitere Nutzung der bisherigen Immobilie durch neue Bewohner denkbar und wünschenswert, insofern ist der Ersatzbedarf in der Abschätzung des individuellen Wohnflächenbedarfs bereits enthalten.

- Ein nicht geringer Teil der potenziellen Immobilienerwerber möchte kein vorhandenes Gebäude übernehmen, sondern strebt den Neubau eines Einfamilienhauses an, um eigene Gestaltungsvorstellungen verwirklichen und das persönliche "Traumhaus" bauen zu können. Nahezu alle neu errichteten Wohngebäude der letzten Jahrzehnte und auch voraussichtlich alle Neubauten der kommenden Jahre sind freistehende Einfamilienhäuser. In der Praxis ist es für alle Gemeinden wichtig, geeignete Baugrundstücke anbieten zu können, um eine Abwanderung der Zielgruppe (erwerbstätige Personen, Familien mit Kindern) zu verhindern. Dem entsprechend werden neue Bauflächen vorrangig für diesen favorisierten Wohntyp bereitzustellen sein. Die zugehörigen Wohnflächen sind in der allgemeinen Abschätzung der Faktoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf statistisch bereits erfasst.

4.5.6 Ermittlung des Bedarfs an Wohneinheiten

Alle Gemeinden mit Ausnahme der Stadt Alsleben unterliegen nach den Vorgaben der Raumordnung der Eigenentwicklung (s. o. 1.1). Dies bedeutet, dass die Gemeinden keine Ansiedlungspolitik betreiben und "künstliche" Wanderungsgewinne erzielen dürfen, sondern Bauland nur für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung bereitstellen. Im Folgenden werden die unter 4.5.1. bis 4.5.5 gewonnenen Daten zusammengefasst und in eine Abschätzung des Bauflächenbedarfs umgesetzt.

örtliche Bevölkerungsentwicklung (4.5.1)

Es werden die Daten der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die "unbeeinflusste" Bevölkerungsentwicklung zu Grunde gelegt. Die Zahlen sind im individuellen Wohnflächenbedarf eingerechnet, eine weitere Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

individueller Wohnflächenbedarf (4.5.2)

Bis 2035 wird rechnerisch eine Angleichung des persönlichen Wohnflächenkonsums an die Durchschnittswerte des Jahres 2022 auf Bundesebene angenommen unter Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs und des hohen Anteils von Wohnen im Eigentum. Nicht gesondert berücksichtigt werden die zusätzlichen Bedarfe von

- steigendem Eigentumsanteil
- steigendem Anteil von Fremdnutzungen (z. B. Ferienwohnen, freie Berufe)
- erhöhtem Remanenzeffekt durch hohen Anteil älterer Menschen
- grundsätzlich höherem Wohnflächenkonsum im ländlichen Raum.

Sanierungsbedarf (4.5.3)

Die absehbar nicht marktfähigen Wohnungen werden aus der Bilanz der vorhandenen Wohnflächen ausgenommen (s. o. 4.5.2). Darüber hinaus geht die Verbandsgemeinde davon aus, dass idealerweise alle vorhandenen Wohnungen saniert werden und nutzbar sind.

qualitativer Ersatzbedarf (4.5.4)

Die Wohnflächen von Ersatzbauten und Wunschimmobilien sind im individuellen Wohnflächenbedarf enthalten, eine weitere Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Leerstandspuffer

Bei der Ermittlung der Wohnflächendefizite auf Grundlage der verfügbaren Wohnflächen und des individuellen Wohnflächenbedarfs wurden rechnerisch alle vorhandenen Wohnflächen als genutzt angenommen. In der Praxis ist dies nicht möglich, da bei der Abwicklung von Umzügen, Verkäufen, Renovierungen und Sanierungen zwangsläufig Zeiten ohne Wohnnutzung entstehen. Dieser sogenannte Leerstandspuffer beträgt nach allgemeiner Erfahrung zwischen 2,5 % und 3 % des Wohnungs- bzw. Wohnflächenbestands. In der Verbandsgemeinde ist allerdings wegen des hohen Gebäudealters und des nach wie vor bestehenden Sanierungsrückstands (s. o. 2.7) davon auszugehen, dass viele Wohnungen wegen Sanierungsmaßnahmen überdurchschnittlich lange nicht nutzbar sind. Der notwendige Leerstandspuffer wird deshalb mit 5 % angenommen. Für neu zu errichtende Wohneinheiten wird eine durchschnittliche Wohnfläche von 130 m² zu Grunde gelegt. Danach ergibt die Abschätzung der 2035 erforderlichen Wohnflächen und Wohneinheiten:

Bedarf an Wohnflächen (in m²) und Wohneinheiten (Anzahl) 2035

	Alsleben	Giersleben	Güsten	Ilberstedt	Plötzkau	Saale-Wipper
Wohnflächendefizit 2035	-8.469	-6.133	-2.997	-3.689	-8.906	-30.194
Leerstandspuffer für innere Umsetzung 2035 (5%)	-6.201	-2.528	-9.955	-2.587	-3.309	-24.579
Bedarf an Wohnflächen 2035	14.670	8.661	12.951	6.276	12.215	54.773
Bedarf an Wohneinheiten (130 m²/WE)	113	67	100	48	94	421
qualitativer Ersatzbedarf	3	1	5	1	1	11
Bedarf an Wohneinheiten 2035	116	68	105	49	95	432

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (eigene Auswertung)

4.5.6 Bauflächenbedarf / Bauflächenreserve

Um den Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung, Gebäuden, Wohnungen und Wohnflächen zu verdeutlichen, werden die Veränderungen in Deutschland seit 1995 betrachtet. Bei einem Bevölkerungsanstieg von 3,5 % bis 2023 ist die Zahl der Wohnungen um 18,2 %, die Zahl der Wohngebäude um 24,3 % und die Wohnfläche um 31,6 % gewachsen. Überdurchschnittlich stark hat die Zahl der Einfamilienhäuser zugenommen, die zugehörige Wohnfläche sogar um 50 %.

Veränderung von Zahl der Gebäude, Wohnungen und der Wohnfläche in Deutschland 1995 bis 2023 in Prozent

1 Wohnung			2 Wohnungen			3 und mehr Wohnungen			Insgesamt		
Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche
135,0	135,0	150,0	99,5	99,5	111,8	115,9	115,9	123,8	124,3	118,2	131,6

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 12/2024 (aufbereitet)

Wegen der weiterhin vorrangig bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und der in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper traditionell vorhandenen Siedlungsstruktur mit überwiegend Einzelhäusern ist davon auszugehen, dass neu ausgewiesene Baugebiete vor allem diesen Bautyp enthalten und Geschossbau oder verdichtete Wohnformen die Ausnahme bilden. Ein langfristiger Zusatzbedarf an Mietwohnungen besteht nur in den Städten Alsleben und Güsten. Es ist davon auszugehen, dass Teile der heutigen Mieter ins Eigentum streben, außerdem werden Wohnungen von Eigentümern, die sich durch Neubau "verbessern" teilweise in Mietwohnungen umgewandelt werden. Ein gesonderter Flächenbedarf für Miet- bzw. Geschosswohnen wird deshalb nicht angesetzt.

Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass der im Sinne flächensparenden Bauens zu Beginn der Planung angenommene Durchschnittswert von ca. 500 m² Bruttobauland je Wohneinheit kaum umsetzbar ist. Entsprechend parzellierte Grund-

stücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen in Alsleben, Güsten und Ilberstedt waren schwer absetzbar; einige Interessenten haben sich damit beholfen, dass sie zwei nebeneinanderliegende Grundstücke kauften. Die letzten neu ausgewiesenen Baugrundstücke in Güsten hatten eine Größe von ca. 1.000 m² und waren schnell vergriffen. Für die Abschätzung des Bauflächenbedarfs wird deshalb ein Bruttobauland von 800 m² je Wohneinheit angenommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll *"mit Grund und Boden 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."*

Der errechnete Bedarf an Wohnbauland soll den Vorgaben des BauGB entsprechend vorrangig im Innenbereich, d. h. innerhalb der vorhandenen Ortslagen gedeckt werden. Dafür kommen infrage:

- vorgenutzte Flächen ("Konversionsflächen"); überwiegend sind dies Flächen mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung (Gutsanlagen aus dem 19. Jahrhundert in Bründel und Bullenstedt, Großstallanlagen der Nachkriegszeit in Alsleben, Giersleben, Güsten, Osmarsleben, Großwirsleben) und gewerblicher Nutzung (Giersleben, Strummendorf). Der Aufwand für den Abriss alter Bausubstanz und die Bodensanierung ist i. d. R. so hoch, dass eine Nachnutzung durch Wohnen nicht wirtschaftlich ist. Die Gemeinden haben nicht genügend Mittel, die Baufeldfreimachung selbst zu übernehmen.
- Einzelgrundstücke oder Grundstücksteile mit ungenutzten Gebäuden; die Grundstücke sind fast ausschließlich in privater Hand. Die Eigentümer leergefallener Haupt- und Nebengebäude scheuen die Kosten für einen Abriss, solange die Verkehrssicherheit noch gegeben ist und eine spätere Nutzung theoretisch möglich erscheint. Im Übrigen gelten dieselben Vorbehalte wie für Baulücken (s. u.).
- Baulücken; i. d. R. handelt es sich nicht um eigenständige Grundstücke, sondern um freie Bereiche auf einem bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück, die die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zulassen würden. Aus Sicht der Eigentümer stehen einem relativ geringen Verkaufserlös der Verlust der bisherigen Gartenfläche und des optischen Freiraums, das Risiko problematischer Nachbarschaftsverhältnisse und der Verzicht auf eigene Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber. In den allermeisten Fällen entscheiden sich die Eigentümer gegen eine Freigabe der Baulücke.
- größere unbebaute Flächen innerhalb der Ortslagen ("Außenbereich im Innenbereich"); meist handelt es sich um Nutz- und Obstgärten in den Blockinnenbereichen, die aus Teilgrundstücken mehrerer Eigentümer gebildet werden. Für eine bauliche Nutzung sind neben der Aufstellung eines Bebauungsplans die Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer und die Möglichkeit einer Fahrerschließung für die Hinterliegerbebauung erforderlich.

Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch der Klimaschutz gem. § 1a Abs. 5 BauGB ein hochrangiges Abwägungskriterium im Rahmen der Bauleitplanung: *"Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem*

Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ In den letzten Jahren hat sich zunehmend die Erkenntnis durchgesetzt, dass der durch den globalen Temperaturanstieg verursachten Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete durch ein ausreichendes Maß an innerörtlichen Freiflächen und Grünstrukturen entgegengewirkt werden muss. Die dazu erforderliche Freihaltung von Flächen kollidiert bis zu einem gewissen Grad mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Schonung des Außenbereichs. Da eine Bebauung innerörtlicher Freiflächen auch aus städtebaulichen und Gründen der Ortsbildpflege nicht überall wünschenswert ist, strebt die Verbandsgemeinde Saale-Wipper für eine Reihe von Flächen keine derartige Nutzung an. In den meisten Fällen ist eine Bebauung wegen der Eigentumsverhältnisse und/oder der Erschließungssituation ohnehin nicht realisierbar, weitere Flächen schließt die Verbandsgemeinde in Abstimmung mit ihren Mitgliedsgemeinden im Rahmen ihrer Abwägung von einer baulichen Nutzung aus.

Um die vorhandenen Flächenreserven abschätzen zu können, wurde eine Bestandsaufnahme von Baulücken und innerörtlichen Freiflächen i. S. v. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB (s. o.) durchgeführt und in der Anlage 3 (Ortsausschnitte Anlage 3.1 bis 3.12) dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind alle "neuen" Bauflächen, d. h. geplante Darstellungen auf bislang nicht bebaubaren Flächen bzw. mit geänderter Nutzung. Dabei sind auch Bauflächen ohne Wohnnutzung – d. h. Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen – enthalten. Zu diesen Flächen erfolgen keine Erläuterungen in diesem Kapitel. Die planerische Entscheidung zu den einzelnen Flächen überlässt die Verbandsgemeinde Saale-Wipper der jeweiligen Mitgliedsgemeinde. Zu den einzelnen Positionen der Planzeichenerklärung für Anlage 3 sind folgende Anmerkungen zu machen:

- **ohne Zutun der Gemeinde bebaubar:** Baugenehmigungen im Innenbereich können von der Bauaufsicht des Salzlandkreises erteilt werden auf Grundlage von § 30 BauGB und § 34 BauGB
- **im Bebauungsplan festgesetzt:** Die Gemeinde hat ihren Willen, die derzeit freie Fläche baulich nutzen zu lassen, durch den Bebauungsplan verbindlich erklärt. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan hat keinen Einfluss.
- **Baulücke gem. § 34 BauGB:** Das Grundstück ist durch seine Umgebung geprägt; Vorhaben, die sich in diese Umgebung einfügen, sind genehmigungsfähig. Der Flächennutzungsplan hat keinen Einfluss. Die Zuordnung zum Innenbereich im Baugenehmigungsverfahren unterliegt dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die Darstellung in der Bestandskartierung greift dem nicht vor. Die Kartierung berücksichtigt Flächen ohne wesentliche Vorbehalte durch vorhandene Anlagen und Nutzungen, nicht aber die Eigentumsgrenzen. Die Umsetzbarkeit ist deshalb in vielen Fällen nur theoretischer Natur.
- **zu erhaltender Grünbereich:** Eine Erhaltung wird von der Gemeinde ausdrücklich angestrebt. Für kleine Flächen erfolgt i. S. d. Generalisierung keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan.
- **Fläche ohne Realisierungsabsicht / Realisierungschance:** Die Fläche liegt zwar im Innenbereich, eine Bebauung wäre aber nur auf Grundlage eines Bebauungsplans möglich. Die Gemeinde sieht aufgrund der gegebenen Randbedingungen keine realistische Aussicht für eine Planung und/oder möchte aus städtebaulichen Gründen keine Bebauung ermöglichen.
- **neu geplante Bauflächen:** Es handelt sich um Flächen, für die nach dem derzeitigen Stand des Planungsrechts eine Bebauung nicht zulässig ist – eine Ausnahme

bilden Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen, soweit sie nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB im Außenbereich privilegiert sind. Die Darstellung im Flächennutzungsplan bildet die notwendige Voraussetzung, um die geplante Nutzung durch einen daraus entwickelten Bebauungsplan genehmigungsfähig zu machen.

- **W, M, G, S:** Bauflächen nach Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung, wie im Flächennutzungsplan dargestellt.
- **Sanierungsbedarf:** Flächen mit abgängiger bzw. extrem sanierungsbedürftiger Bausubstanz und/oder vermuteter Bodenbelastung; die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung ist durch den entsprechenden Buchstaben gekennzeichnet.
- **Nummerierung der Bauflächen:** Die Nummerierung dient der eindeutigen Bezugnahme im Begründungstext und in der Flächenbilanz (s. u.). Für Flächen für Solaranlagen wird die Nummerierung aus dem Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen³³ übernommen, um Verwirrung zu vermeiden. Die ersten zwei Buchstaben der Nummerierung verweisen auf die jeweilige Gemeinde, der letzte Buchstabe auf die geplante Nutzung.

Im Folgenden werden die theoretisch vorhandenen Baulücken und die neu geplanten Bauflächen gemeindeweise zusammengestellt und die entsprechen Flächengrößen sowie die voraussichtlich realisierbaren Wohneinheiten bilanziert. Die Angaben basieren auf Ermittlungen der Gemeinden, Auskünften von Eigentümern, Abschätzungen anhand der örtlichen Gegebenheiten und Hochrechnungen nach Durchschnittsbaulandverbrauch je Wohneinheit.

Nummer	Fläche	Nutzung	Baugrundstücke		Ort
			theoretisch	verfügbar	
Stadt Alsleben (Saale)					
Baulücken		M	38	5	
AL-07	16,67 ha	Solar	0	0	nördlich von Alsleben
AL-08-K	1,35 ha	Solar	0	0	Konversionsfläche Stallanlage Gelber Berg, Alsleben
AL-10-W	1,42 ha	W	18	18	B-Plan "Alte Siedlung", Alsleben
AL-11-W	0,35 ha	W	5	1	B-Plan "Eigenheimbau Am Kringel", Alsleben
AL-12-M	0,51 ha	M	5	0	B-Plan "Florian-Geyer-Siedlung", Alsleben
AL-13-W	2,55 ha	W	32	32	Entwicklungsfläche Ascherslebener Str. / Feldstr., Alsleben
AL-14-M	0,36 ha	M	7	7	Nachverdichtung Alsleben Nord
AL-15-M	0,57 ha	M	8	8	Nachverdichtung Kleine Gartenstraße, Alsleben
AL-16-M	0,60 ha	M	0	0	Hinterliegergewerbe Sanderslebener Str., Alsleben
AL-17-M	0,60 ha	M	5	2	Nachverdichtung Naundorfer Straße, Alsleben
AL-18-M	0,32 ha	M	4	4	Nachverdichtung Gnölbzig
AL-20-G	2,83 ha	G	0	0	B-Plan "Gewerbegebiet Wiesenberg", Alsleben
AL-21-G	0,33 ha	G	0	0	Erweiterung Einzelhandel am Kreisel, Alsleben
Summe Alsleben			89	77	

Die Bereitschaft der Eigentümer und Eigentümerinnen, Baulücken für die Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung zu stellen, ist aus den bereits geschilderten Gründen in Alsleben und auch in allen anderen Ortschaften sehr gering.

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Siedlung" (AL-10-W) ist am 23.07.2020 in Kraft getreten. Mit der Umsetzung ist 2022 begonnen worden. Dem Stichtag der Wohnbestandsermittlung (Zensus, 15.06.2022) entsprechend werden auch bereits verkaufte und bebaute Grundstücke in der Bilanz als verfügbar eingerechnet, sofern zum Stichtag noch keine Wohnfläche gezählt wurde. Die in den älteren Bebauungsplänen "Eigenheimbau Am Kringel" (AL-11-W) und "Florian-Geyer-Siedlung" (AL-12-M) noch unbebauten Grundstücke sind vergeben und werden als Gärten genutzt.

33

Gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, 2024

Die Fläche AL-13-W grenzt an den aktuell im Vollzug befindlichen Bebauungsplan "Alte Siedlung" und nimmt die verbleibenden knapp zwei Drittel der großen innerörtlichen Brachfläche (ehemals Gartenbaubetrieb) ein. Sie soll bei Bedarf abschnittsweise entwickelt werden, insbesondere wenn die Nachverdichtung im Bestand nicht im erhofften Umfang gelingt.

Die Fläche AL-16-M soll der Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe dienen und ist mit der nördlich angrenzenden Bebauung an der Sanderslebener Straße und dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb im Zusammenhang zu betrachten. Zur Wahrung des gewachsenen gemischten Charakters ist unter Einbeziehung des Bestands die Entwicklung eines Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO oder eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO vorgesehen, wobei im rückwärtigen Bereich keine Wohnnutzung geplant ist.

Für die zur Nachverdichtung vorgesehenen Bereiche gelten ähnliche Eigentümergehälte wie für die Baulücken, allerdings dürften die derzeit meist extensive Nutzung und die durch geeignete Bauleitplanung mögliche Steuerung der Baumassen und der Erschließung die Umsetzung wahrscheinlicher machen. In der Realität geht die Stadt Alsleben von insgesamt ca. 60 umsetzbaren Bauplätzen für Einfamilienhäuser aus. Dies entspricht etwa der Hälfte des ermittelten Bedarfs von 116 Wohneinheiten. Die Stadt Alsleben wird zunächst die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entwickeln und bei weiterem Bedarf die Verbandsgemeinde Saale-Wipper bitten, den Flächennutzungsplan ändern.

Nummer	Fläche	Nutzung	Baugrundstücke		Ort
			theoretisch	verfügbar	
Gemeinde Giersleben					
Baulücken		M	31	11	
GI-01-K	4,38 ha	Solar	0	0	ehemaliges Betonwerk, Giersleben
GI-02	35,55 ha	Solar	0	0	nördlich der A 36
GI-10-M	0,41 ha	M	4	4	Abrundung Bahnhofstraße, Giersleben
GI-11-W	0,58 ha	W	6	6	Nachverdichtung Bahnhofstraße, Giersleben
GI-12-M	0,24 ha	M	0	0	Lagerfläche Bauhof, Giersleben
GI-13-M	1,97 ha	M	15	15	Sanierung ehemalige Malzfabrik, Giersleben
GI-14-M	0,93 ha	M	10	7	Sanierung Ortsmitte Strummendorf
Summe Giersleben			41	43	

In der Gemeinde Giersleben ist es gelungen, einen großen Teil der Baulücken für eine bauliche Nutzung zu gewinnen. Andererseits befinden sich 22 der möglichen Baugrundstücke in neu ausgewiesenen Bauflächen in Sanierungsbereichen mit erheblichen Realisierungsschwernissen.

Die ehemalige Gutsanlage in der Ortsmitte von Strummendorf (GI-14-M) besitzt eigentlich erhaltenswerte Natursteingebäude, leidet aber neben dem Aufwand für Abriss oder Sanierung an der isolierten Lage Strummendorfs am Ende einer Sackgasse und an der Geruchsbelästigung durch die örtliche Schweinehaltung.

Die ehemalige Malzfabrik (GI-13-M) Am Hopfenberg (K 1372) zwischen Giersleben und Amesdorf ist wegen ihrer isolierten Lage und des umfangreichen Grünbestands für ein Wohngebiet üblicher Art nur eingeschränkt geeignet, idealerweise kann eine Sondernutzung z. B. für Fremdenverkehr oder Rehabilitation gefunden werden.

Nach Abzug der kaum realisierbaren Sanierungsbereiche stehen noch ca. 21 Baugrundstücke für den mittelfristigen Bedarf zur Verfügung, das entspricht etwa einem Drittel des ermittelten Bedarfs von 68 Wohneinheiten. Die Gemeinde Giersleben ist bemüht, auch die Sanierungsbereiche in Nutzung zu bringen. Sollte dies weiterhin scheitern, ist nach Ausschöpfung der übrigen Bauflächenreserven eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Nummer	Fläche	Nutzung	Baugrundstücke		Ort
			theoretisch	verfügbar	
Stadt Güsten					
Baulücken			40	4	
GÜ-03-K	1,87 ha	Solar	0	0	Konversionsfläche Kiesschacht, Güsten
GÜ-04-K	2,19 ha	Solar	0	0	Konversionsfläche ehemalige Bahntrasse, Güsten
GÜ-05-K	2,94 ha	Solar	0	0	Konversionsfläche ehem. Stallanlage, Osmarsleben
GÜ-06-K	27,30 ha	Solar	0	0	Konversionsfläche ehem. Deponie, Osmarsleben
GÜ-07	28,01 ha	Solar	0	0	östlich der Liethe, Güsten
GÜ-08	21,36 ha	Solar	0	0	nordwestlich von Güsten
GÜ-09	4,32 ha	Solar	0	0	nördlich von Güsten
GÜ-10	13,64 ha	Solar	0	0	nördlich von Güsten
GÜ-10-W	0,44 ha	W	7	5	B-Plan "Wohngebiet Heimstätten", Güsten
GÜ-11-W	0,21 ha	W	3	2	B-Plan "Wohnpark Güsten"
GÜ-12-W	0,57 ha	W	6	6	B-Plan "Wohngebiet Am Burgwall", Güsten
GÜ-13-W	2,00 ha	W	15	15	Entwicklungsfläche südlich Stadtgraben, Güsten
GÜ-14-W	4,11 ha	W	40	40	Entwicklungsfläche westlich der Liethe, Güsten
GÜ-15-M	1,08 ha	M	13	10	Entwicklungsfläche Amesdorfer Straße, Güsten
GÜ-16-M	1,16 ha	M	8	4	Nachverdichtung Warmsdorf
GÜ-17-M	1,86 ha	M	12	5	Nachverdichtung Amesdorf
GÜ-18-M	0,71 ha	M	8	4	Sanierung ehem. Agraranlage Ortskern Osmarsleben
GÜ-20_G	3,78 ha	G	0	0	B-Plan "Amesdorfer Straße", Güsten
GÜ-21-G	3,57 ha	G	0	0	B-Plan "Gewerbegebiet Bernburger Straße I", Güsten
GÜ-22-G	5,17 ha	G	0	0	Erweiterung Gewerbegebiet westl. der Liethe, Güsten
GÜ-23-S	0,66 ha	Einzelhandel	0	0	B-Plan "Bernburger Straße Nord", Güsten
GÜ-24-S	0,48 ha	Pferdesport	0	0	Pferdesport/-haltung Ascherslebener Straße, Güsten
Summe Güsten			116	95	

In Güsten sind die Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Heimstätten" (GÜ-10-W) inzwischen veräußert. 2 Grundstücke sind als Erweiterung erworben worden und der Bebauung entzogen, 5 Grundstücke fallen unter den Stichtag 2022 (s. o. unter Alsleben) und werden als verfügbar gerechnet. Die abschließende Umsetzung des Bebauungsplans hat sich verzögert, da das Gebiet bis zur Neufestlegung im Überschwemmungsgebiet lag.

Der aktuell letzte Bebauungsplan "Wohngebiet Am Burgwall" (GÜ-12-W, rechtskräftig am 30.03.2023) wird derzeit erschlossen, die Grundstücke sind vergeben und werden bebaut, werden aber als verfügbar gerechnet.

Die vorliegende Planung enthält drei Entwicklungsflächen, deren Umsetzung nicht sicher absehbar ist. An der Amesdorfer Straße besteht am Süden des historischen Wohnensembles eine Freifläche (GÜ-15-M), die im Westen unmittelbar an das Türenwerk grenzt und derzeit als Hundesportplatz genutzt wird. Von ihrer Lage her ist die Fläche für eine Bebauung gut geeignet, die Stadt Güsten zögert jedoch, die Möglichkeit für eine ggf. günstigere Werkserweiterung als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Amesdorfer Straße" im wahrsten Sinn des Wortes zu "verbauen". Darüber hinaus ist das Heranrücken neuer Wohnnutzungen an den Gewerbebetrieb unter Immissionschutz-Gesichtspunkten genau zu prüfen.

Die Entwicklungsfläche GÜ-13-W im Osten der Kernstadt zwischen Stadtgraben und Burgwall weist komplizierte Eigentumsverhältnisse und einen umfangreichen Gehölzbestand auf, der bei einer Bebauung so weit wie möglich geschont werden soll. Sofern eine Bebauung tatsächlich mit Zustimmung aller Beteiligten realisiert werden kann, ist ein Verzicht auf Teilflächen zugunsten der Grünerhaltung notwendig.

Die Entwicklungsfläche GÜ-14-W westlich der Liethe erweitert das Baugebiet Heimstättenhof nach Osten. Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzanlagen entlang der Wipper liegt der Bereich nicht mehr im förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, wohl aber im Hochwasserrisikogebiet. Vor einer Bebauung sind deshalb das Risiko und mögliche Vermeidungsmaßnahmen eingehend zu prüfen.

Die Bauflächenreserve entspricht knapp den ermittelten Bedarf von 105 Wohneinheiten. Die Stadt Güsten geht davon aus, dass höchstens zwei der Entwicklungsflächen innerhalb der kommenden Jahre tatsächlich realisierbar sind, kann aber nach derzeitigem Stand nicht absehen, welche das sein werden. Eine gesicherte Entwicklung von ca. 50 Wohneinheiten wird jedoch angenommen. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt Klarheit über die Realisierungsmöglichkeiten und den dann bestehenden Bauflächenbedarf besteht, wird die Stadt Güsten die Verbandsgemeinde Saale-Wipper ggf. bitten, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Nummer	Fläche	Nutzung	Baugrundstücke		Ort
			theoretisch	verfügbar	
Gemeinde Ilberstedt					
Baulücken			18	2	
IL-02	3,93 ha	Solar	0	0	nordwestlich vom Ilberstedt
IL-10-W	1,67 ha	W	26	12	B-Plan "Hinter den Gärten", Ilberstedt
IL-11-W	0,25 ha	W	3	3	Nachverdichtung Neue Straße, Ilberstedt
IL-12-W	1,31 ha	M	16	16	Entwicklungsfläche Bernburger Str./Wendlandstr., Ilberstedt
IL-13-M	0,63 ha	M	7	7	Sanierung ehemalige Gutsanlage Bullenstedt
IL-20-G	1,28 ha	G	0	0	Abrundung Gewerbegebiet Ilberstedt Bahnhof
IL-21-G	0,38 ha	G	0	0	Abrundung Gewerbegebiet Ilberstedt Mitte
IL-22-G	15,6 ha	G	0	0	Gewerbegebiet Ilberstedt Ost, nördlich der A 36
IL-23-G	19,8 ha	G	0	0	Gewerbegebiet Ilberstedt Ost, südlich der A 36
Summe Ilberstedt			54	40	

Die Gemeinde Ilberstedt hat 1995 auf Betreiben des Investors einer Gewerbeansiedlung mit großem Bedarf an neu anzusiedelnden Arbeitskräften den Bebauungsplan "Hinter den Gärten" aufgestellt. Nach dem Scheitern der Ansiedlungspläne und dem zwischenzeitlichen Auftreten massiver Bergsenkungen hat die Gemeinde beschlossen, den Bereich westlich der bereits ausgebauten Erschließungsstraße Kirschweg aufzugeben; dem entspricht die Darstellung im vorliegenden Flächennutzungsplan. Die bereits parzellierten und erschlossenen Grundstücke östlich des Kirschwegs haben sich bis auf wenige Neubauten aus der Anfangszeit als praktisch unverkäuflich erwiesen. Neben den Unwägbarkeiten weiterer Bergsenkungen entsprechen auch die kleinen Grundstücksgrößen nicht den Bedingungen des Marktes. Im Süden des Gebiets ist die Grundstücksparzellierung inzwischen durch Verkehrswege überformt worden und damit vollzugsunfähig, weitere Grundstücke sind als Gartenerweiterung der Bestandsgebäude genutzt. Die Gemeinde hat nach den bisherigen Erfahrungen wenig Hoffnung, die verbliebenen 12 Baugrundstücke abzusetzen. Um zukünftig Bauplätze außerhalb des bergsenkungsgefährdeten Gebiets anbieten zu können, wird eine Entwicklungsfläche am östlichen Ende der Ortslage in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Für die Sanierung der alten Gutsanlage in Bullenstedt gelten die für vergleichbare Standorte in anderen Ortschaften beschriebenen Schwierigkeiten. Sofern kein tragfähiges Konzept gefunden wird und die Bebauung am Kirschweg nicht fortgesetzt werden kann, bleibt der Gemeinde mit ca. 21 Bauplätzen knapp die Hälfte des rechnerischen Bedarfs von 49 Wohneinheiten.

Nummer	Fläche	Nutzung	Baugrundstücke		Ort
			theoretisch	verfügbar	
Gemeinde Plötzkau					
Baulücken			30	4	
PL-01	9,47 ha	Solar	0	0	westlich A 14, Plötzkau
PL-02	17,56 ha	Solar	0	0	westlich A 14, Plötzkau
PL-10-W	0,63 ha	W	8	8	B-Plan "Großwirschlebener Weg", Plötzkau
PL-11-W	0,72 ha	W	6	6	Abrundung Bründel
PL-12-M	0,47 ha	M	7	3	Nachverdichtung Großwirschleben
PL-20-G	1,97 ha	G	0	0	B-Plan "Gewerbegebiet Großwirschleben", Sanierungsfläche
PL-21-G	1,56 ha	G	0	0	Sanierung Domäne Bründel
Summe Plötzkau			25	21	

Die Gemeinde Plötzkau wird in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet "Unteres Saaletal" bestimmt. Die Ortschaft Großwirschleben ist vom LSG vollständig umschlossen, die Ortslage Plötzkau im Norden, Osten und Süden. Die im wirksamen Flächennutzungsplan Plötzkau enthaltene Entwicklungsfläche hinter der Bestandsbebauung nördlich des Bründelschen Weges bzw. westlich der Bernburger Straße wurde nach Prüfung der Immissionen von der A 14 aufgegeben. Ortserweiterungen sind damit nur nach Süden in das Landschaftsschutzgebiet hinein möglich. Für den Bebauungsplan "Wohngebiet Großwirschlebener Weg" ist bereits eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgt, eine weitere Entlassung wird angestrebt. Da die Darstellung von Bauflächen innerhalb von Schutzgebieten nicht zulässig ist, soweit sie dem Schutzzweck widersprechen, können derzeit keine Entwicklungsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Mit ca. 21 realisierbaren Wohneinheiten liegt Plötzkau deutlich unter dem prognostizierten Bedarf von 95 WE. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan bereits in naher Zukunft geändert werden müssen. Eine längerfristig tragfähige Abstimmung mit dem Landschaftsschutz ist deshalb wünschenswert.

4.6 Verkehr

Das vorhandene Verkehrsnetz innerhalb der Verbandsgemeinde ist künftig entsprechend der Anforderungen instand zu halten und bedarfsgerecht auszubauen. Da keine örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrszüge geplant sind, sind im Flächennutzungsplan über den Bestand hinaus keine Darstellungen erforderlich.

Die im LEP und REP A-B-W enthaltene mögliche Verlängerung der A 71 zur Anschlussstelle Plötzkau wird in der Lagedarstellung des REP nachrichtlich als geplante Trasse in den Flächennutzungsplan übernommen, die keine Verbindlichkeit besitzt. Eine Realisierung erfolgt ggf. auf Grundlage eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens.

Durch Plangenehmigung des Eisenbundesamts sind 2013 Teile der Bahnstrecke Berlin-Charlottenburg – Blankenheim stillgelegt und rückgebaut worden. Dies betrifft auch Streckenabschnitte in der Stadt Güsten. Mit der Entwidmung der Fläche für Bahnanlagen sind neue Darstellungen im Flächennutzungsplan möglich und erforderlich. Teile der ehemalige Trasse sind inzwischen rechtskräftig für Freiflächenphotovoltaik überplant und werden entsprechend dargestellt.

5.0 Planinhalt

Im nachfolgenden werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erläutert. In weiten Teilen handelt es sich um die Abbildung des Bestandes und z. T. planungsrechtlich schon abgesicherte Nutzungen. Die Flächennutzungsplanung entwickelt sich als übergemeindliche Gesamtplanung einerseits aus den allgemeinen Ordnungsvorstellungen und der daraus resultierenden Konzeption für den Planungsraum (s. o.), andererseits ist sie als auf dem Bestand aufbauende Planung auch weitgehend auf das Nutzungsgefüge der einzelnen Ortslage ausgerichtet. Die Beschreibung und Begründung der Planinhalte erfolgt deshalb in drei Abschnitten:

- Um die Planung der Verbandsgemeinde Saale-Wipper insgesamt beurteilen zu können und den Flächenanteil der verschiedenen Nutzungen nachzuvollziehen, wird den Einzelbetrachtungen eine **Flächenbilanz** vorangestellt. Sie lässt u. a. Rückschlüsse auf die inhaltliche Bedeutung der einzelnen Darstellungen im Gesamtkontext der Verbandsgemeinde zu.
- Die Betrachtung der verschiedenen im Flächennutzungsplan dargestellten **Nutzungen** im Einzelnen erläutert einerseits die planungsrechtlichen Grundlagen nach

dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), andererseits die Gründe für die jeweiligen Planentscheidungen der Verbandsgemeinde.

- Die Besonderheiten der Planung für die einzelnen **Ortschaften** und die Wechselwirkungen der Darstellungen im örtlichen Zusammenhang werden gesondert beschrieben (in alphabetischer Reihenfolge nach Gemeindezugehörigkeit).

5.1 Flächenbilanz

Flächendarstellung	Flächenanteil in ha	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen	163,81	1,38
gemischte Bauflächen	266,37	2,24
gewerbliche Bauflächen	129,48	1,09
Sonderbauflächen		
- Versorgung/Einzelhandel	3,18	0,03
- Gärtnerei mit Gartencenter	3,86	0,03
- Pferdehaltung/Pferdesport	1,35	0,01
- Sportanlage	1,39	0,01
- Autobahnmeisterei	3,77	0,03
- Windenergie	767,23 ³⁴	6,45
- Sonnenenergie	247,94	2,08
Flächen für den Gemeinbedarf	3,82	0,03
Flächen für Wald	490,64	4,12
Flächen für die Landwirtschaft	8.416,28	70,74
Grünflächen	898,97	7,56
Wasserflächen	116,56	0,98
Verkehrsflächen	318,96	2,68
Bahnanlagen	59,21	0,50
Flächen für Abgrabungen	4,79	0,04
Gesamt	11.888,20 ³⁵	100,00

5.2 Nutzungen und Darstellungen

5.2.1 Bauflächen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist neben den grundsätzlichen Regelungen des Baugesetzbuchs³⁶ zum Bauen im Innenbereich (§ 34 BauGB), im Außenbereich (§ 35 BauGB) und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30

³⁴ Sonderbaufläche Windenergie, zugleich Fläche für die Landwirtschaft

³⁵ Rechnerische Abweichungen gehen auf Rundungsdifferenzen zurück.

³⁶ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 3 d. Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauGB) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung³⁷ geregelt. Dabei wird unterschieden zwischen der **allgemeinen** Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und der **besonderen** Art der baulichen Nutzung (Baugebiete). Während im Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan die Nutzung abschließend definiert werden muss und deshalb nur die besondere Art der baulichen Nutzung in Frage kommt, kann der Flächennutzungsplan sich auf die allgemeine Art beschränken und die Entwicklung einer zugehörigen besonderen Art der baulichen Nutzung dem Flächennutzungsplan überlassen. *"Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als*

1. *Wohnbauflächen (W)*
2. *gemischte Bauflächen (M)*
3. *gewerbliche Bauflächen (G)*
4. *Sonderbauflächen (S)."* (§ 1 Abs. 1 BauNVO)

Darstellungen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung sind im Flächennutzungsplan ebenfalls möglich, entsprechen aber i. d. R. nicht der Rahmenfunktion des Flächennutzungsplans, der die *"Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den **Grundzügen**"* darstellen soll (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der vorliegende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf die vier o. g. allgemeinen Nutzungsarten (Bauflächen).

Wohnbauflächen (W)

Als Wohnbauflächen werden Bereiche dargestellt, in denen das Wohnen die prägende Nutzung ist oder werden soll. Nach der Baunutzungsverordnung können daraus gemäß § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO in Bebauungsplänen die Baugebiete entwickelt werden, deren zulässige Nutzungen im Detail in den §§ 2 - 4a BauNVO definiert sind.

- Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO: Diese dienen vor allem der Unterbringung von "Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen". Entsprechende Siedlungstypen sind in der Verbandsgemeinde zahlreich vorhanden in Form früherer Landarbeiterhäuser und Nebenerwerbsstellen. Die Zulässigkeit von Viehhaltung ist auf kleine Stückzahlen und i. d. R. auf Kleintiere beschränkt.
- Reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO: Neben dem Wohnen können andere Nutzungen nur ausnahmsweise in geringem Umfang zugelassen werden. Vor allem im ländlichen Umfeld ist dieser Gebietstyp auch für Neubaugebiete i. d. R. nicht geeignet.
- Allgemeinde Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO: Für neue Baugebiete ist dies die häufigste Nutzung. Neben dem Wohnen sind u. a. auch nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe (Arztpraxen, Dienstleistungen) zulässig. Tierhaltung ist auch für Kleintiere stark eingeschränkt und führt häufig zu gerichtlichen Auseinandersetzungen (z. B. wegen Hähnekrähen, Hundebellen).
- Besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4a BauNVO: Dabei handelt es sich um bereits bebaute, in ihrer Nutzungsstruktur historisch gewachsene Gebiete, die keiner anderen Gebietskategorie entsprechen und in ihrer gewachsenen besonderen Struktur erhalten werden sollen. In der Verbandsgemeinde liegen solche Verhältnisse allenfalls kleinräumig vor.

³⁷ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Festsetzung von Wohngebieten gemäß den §§ 2 - 4a BauNVO die Zulässigkeit wohnfremder Nutzungen weitgehend ausschließt. Sofern solche in nennenswertem Umfang vorhanden sind oder in Zukunft zulässig sein sollen, wird im Flächennutzungsplan von der Darstellung von Wohnbauflächen abgesehen und stattdessen gemischte Baufläche dargestellt, um die spätere Entwicklung entsprechender Baugebiete im Bebauungsplan zu ermöglichen. Für Bauflächen außerhalb der gemischten Ortskerne und für zusammenhängende Siedlungserweiterungen in Güsten (GÜ-13-W, GÜ-14-W), Alsleben (AL-13-W) und Plötzkau (PL-11-W) werden der geplanten Nutzung entsprechend Wohnbauflächen dargestellt.

Gemischte Bauflächen (M)

In gemischten Gebieten treten zu der hier ebenfalls priorisierten Wohnnutzung auch gewerbliche und andere Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel und sonstige Versorgungseinrichtungen hinzu, die in Wohngebieten nicht oder nur in geringem Umfang zulässig wären. Die Nicht-Wohnnutzungen sind in ihrem Störgrad eingeschränkt; im Vergleich zu den o. g. Wohngebieten muss in gemischten Gebieten aber mit um 5 dB(A) höheren Schallimmissionen und mit Geruchs- und Staubbelastungen gerechnet werden. Nach der Baunutzungsverordnung können aus gemischten Bauflächen in Bebauungsplänen die Baugebiete entwickelt werden, deren zulässige Nutzungen im Detail in den §§ 5 - 7 BauNVO definiert sind.

- Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO: Landwirtschaftliche Betriebe sind die "konstituierende" Nutzung in Dorfgebieten, d. h. ohne sie kann ein solches Gebiet im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. "Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen." Darüber hinaus sind Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig. Für landwirtschaftliche Tierhaltung gibt es keine Einschränkungen, die Regelungen zum Immissionsschutz sind aber zu beachten. Da innerhalb der Ortslagen nur wenige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind und ihr Konfliktpotenzial meist gering ist, dürfte die Festsetzung von Dorfgebieten nur in Ausnahmefällen erforderlich sein. Die Verbandsgemeinde weist aber nachdrücklich darauf hin, dass die Landwirtschaft auch innerhalb der Ortschaften zum gewachsenen Nutzungsbestand gehört und auch bei einer Wiedereinrichtung oder Betriebsausweitung unterstützt und ggf. planungsrechtlich abgesichert wird.
- Dörfliche Wohngebiete (MDW) gem. § 5a BauNVO: Die Gebietskategorie ist erst im Jahr 2021 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen worden. Damit hat der Gesetzgeber der Tatsache Rechnung getragen, dass in den historisch gewachsenen Dörfern der landwirtschaftliche Vollerwerb selten geworden ist und das Wohnen deutlich überwiegt. Im dörflichen Wohngebiet sind Wohnen und landwirtschaftlicher Nebenerwerb nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme gleichberechtigt nebeneinander zulässig. Ausdrücklich zugelassen sind "nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung". Damit wird die häufig praktizierte Hobby-Pferdehaltung auch dann planungsrechtlich zulässig, wenn sich kein aktiver Landwirt mehr im Umfeld befindet. Für die historisch gewachsenen Ortschaften in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist das dörfliche Wohngebiet überwiegend die vorhandene ("ausgeübte") Nutzung. Neben der Absicherung der traditionellen Nutzungsgewohnheiten bilden dörfliche Wohngebiete die Voraussetzung, unter heutigen Bedingungen die alten Nebengebäude und Wirtschaftsgärten zu erhalten.
- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO: In Mischgebieten sollen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe in etwa gleichem Verhältnis untergebracht werden. Da eine gleichmäßige Nutzungsmischung selten besteht und Tierhaltung in

gleicher Weise wie in Wohngebieten eingeschränkt ist, eignet sich die Festsetzung von Mischgebieten hauptsächlich für die Kernzonen der Städte.

- Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO: Urbane Gebiete sind gewissermaßen Mischgebiete, in denen die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss und in denen die Gemeinde das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und zentralen Einrichtungen weitgehend steuern kann. In der Regel eignet sich die Festsetzung für die Versorgungsbereiche von Mittel und Oberzentren, kann aber bei entsprechendem Regelungsbedarf auch innerhalb der Verbandsgemeinde sinnvoll sein.
- Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO: *"Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur."* Entsprechende Bereiche gibt es in der Verbandsgemeinde nicht.

Die von alters her gewachsenen Ortslagen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper zeichnen sich praktisch durchgängig durch gemischte Nutzungen aus, da die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten erst nach dem 2. Weltkrieg als städtebauliches Ziel eingeführt wurde und im dörflichen Umfeld mit betreuungsintensiver Viehhaltung ohnehin nicht praktikabel war. Erklärtes Ziel der Verbandsgemeinde und ihrer Mitgliedsgemeinden ist es, den Charakter der Orte, ihre Bausubstanz und ihr Nutzungsgefüge zu erhalten. Die historisch gewachsenen Quartiere, soweit sie nicht von Beginn an als Wohngebiete angelegt wurden, werden deshalb durchweg als gemischte Bauflächen dargestellt. Entscheidend ist dabei nicht die ausgeübte Nutzung im Einzelfall, sondern die bauliche Struktur, deren dauerhafte Erhaltung eine über das Wohnen hinausgehende Nutzung erfordert.

Gewerbliche Bauflächen (G)

Gewerbebetriebe unterscheiden sich von Wohnnutzungen einerseits durch ihre häufig besonderen Ansprüche an Flächen, Gebäudeabmessungen und Erschließung, andererseits durch ihre vom Betriebsablauf verursachten Emissionen. Ein enges Nebeneinander der Nutzungsarten ist deshalb oft problematisch. Allerdings reicht das Spektrum der Gewerbebetriebe i. S. d. BauNVO von kleinen "unauffälligen" Handwerksbetrieben und Dienstleistern bis zu stark emittierenden Industriebetrieben. Die Baunutzungsverordnung macht die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben von ihrem Störgrad abhängig. Während in Wohngebieten allenfalls **nicht** störende Gewerbebetriebe zulässig sind, darf Gewerbe in gemischten Gebieten **nicht wesentlich** stören. Darüber hinausgehende Emissionen sind nur in gewerblichen Gebieten zulässig:

- Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO: *"Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben."* Das zulässige Maß an Emissionen schließt normales Wohnen aus, deshalb ist in Gewerbegebieten nur betriebsbezogenes Wohnen (Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber) ausnahmsweise zulässig. Für gemischte Bestandssituationen ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets deshalb nicht geeignet, andererseits sind emissionsträchtige Betriebe auf geeignete Standorte mit ausreichendem Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen angewiesen. Die Verbandsgemeinde muss dafür ausreichende Flächen vorhalten.
- Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO: In Industriegebieten werden insbesondere die Betriebe untergebracht, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die zulässigen Emissionen gehen über das in Gewerbegebieten (GE) vertretbare Maß hinaus und werden nur durch die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte in den umliegenden – ggf. weit entfernten – Baugebieten begrenzt. Die Verbandsgemeinde wird entsprechende Festsetzungen nur bei konkretem Bedarf und nach Prüfung der Immissionssituation treffen.

Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Verbandsgemeinde Saale Wipper ist der gemeindeübergreifende Standort Bernburg/Ilberstedt (IL-22-G, IL-23-G) westlich der A 14 am Kreuz Bernburg, wie er im REP MD festgelegt ist. Auf das Gebiet der Gemeinde Ilberstedt entfallen dabei 35,4 ha. Die übrigen Darstellungen gewerblicher Bauflächen im vorliegenden Flächennutzungsplan bilden in erster Linie den vorhandenen Bestand mit ggf. geringfügigen Erweiterungen ab. Große eingesessene Betriebe sind das Türenwerk in Güsten und die Saalemühle in Alsleben. In Ilberstedt befindet sich ein gewachsener Standort zwischen Feldstraße und Straße des Aufbaus. Im Bereich des ehemaligen Betonwerks Giersleben wird die neu errichtete Lagerhalle für die Notfallreserve als gewerbliche Baufläche dargestellt, die übrige Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet und soll deshalb durch aufgeständerte Photovoltaikanlagen nachgenutzt werden (GI-01-K). Für die ehemalige Malzfabrik Giersleben (GI-13-M) wird eine in der Nachbarschaft zum vorhandenen Wohnen verträgliche Nutzung angestrebt. In Alsleben wurde das Gelände der aufgegebenen Zuckerfabrik bereits für PV-Anlagen genutzt.

Nach der Deutschen Einheit haben die Gemeinden in Erwartung von Betriebsansiedlungen neue Gewerbegebiete in Bebauungsplänen ausgewiesen. Die Hoffnungen haben sich nur teilweise und zeitlich verzögert erfüllt.

- In Alsleben wurde das Gewerbegebiet "Wiesenberg" 1993 ausgewiesen und erschlossen. Nachdem zunächst nur etwa ein Viertel der Fläche genutzt wurde, sind Teilbereiche mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen bebaut worden. Inzwischen sind nur noch einige Restflächen verfügbar, die für den mittelfristigen Bedarf zunächst ausreichen. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche wird auch für die PV-Anlagen beibehalten; diese haben Bestandsschutz, sind in ihrer Nutzungsdauer aber zeitlich beschränkt oder können mit vertretbarem Aufwand auch an einen anderen Standort versetzt werden.
- In Güsten wurde 1993 das Gewerbegebiet "Bernburger Straße" am östlichen Ortseingang ausgewiesen und teilweise erschlossen. Nachdem über längere Zeit nur wenige Teilflächen in Anspruch genommen wurden und zwischen der Verbandsgemeinde, den Mitgliedsgemeinden und der Regionalen Planungsgemeinschaft die Beschränkung bzw. Rücknahme von Gewerbeflächen zugunsten des Schwerpunktstandorts Bernburg/Ilberstedt vereinbart wurde, hat die Stadt Güsten beschlossen, ein Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans durchzuführen. Zwischenzeitlich wurden jedoch Anträge auf Errichtung von PV-Anlagen gestellt und genehmigt. Der Flächennutzungsplan stellt den entsprechenden Bereich im Osten als Sonderbaufläche "Sonnenenergie" dar. Von der verbleibenden gewerblichen Baufläche sind noch ca. 3,5 ha verfügbar.
- In Ilberstedt wurde 1992 zunächst der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ilberstedt Bahnhof" aufgestellt und 1999 erweitert. Alle Grundstücke sind belegt. Der im Jahr 2000 beschlossene und mehrfach geänderte Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eisenbahnspitze" konnte nicht vollzogen werden und soll aufgehoben werden. Im Flächennutzungsplan wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Weitere dargestellte gewerbliche Bauflächen resultieren aus der bereits erfolgten oder beabsichtigten Nachnutzung von ehemaligen Agraranlagen. Gewerbliche Nutzungen bestehen in der Stallanlage nördlich von Giersleben, in der Agraranlage westlich von Güsten und der Agraranlage nördlich der Osmarslebener Bauernsiedlung. Problematisch dagegen sind die Altanlagen in der Gemeinde Plötzkau. In der ehemaligen Domäne Bründel gibt es eine Tischlerei und weitere Nutzungsansätze, große Teile der historischen Bausubstanz unterliegen aber fortschreitendem Verfall. Eine Sanierung erscheint nach jetzigem Stand nur durch eine gewerbliche Nutzung möglich; dem entsprechend wird gewerbliche Baufläche dargestellt (PL-21-G). Die ehemalige Stallanlage in Großwirschleben ist im Jahr 2006 für einen konkreten Ansiedlungswunsch durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großwirschleben als eingeschränktes Gewerbe-

gebiet ausgewiesen worden (PL-20-G). Die Einschränkungen beziehen sich auf die Zulässigkeit von Schallemissionen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung. Die geplante Gewerbeansiedlung ist gescheitert, ebenso die zeitweise Nutzung durch einen Containerdienst. Die Gemeinde Plötzkau hält weiterhin an ihrer Absicht fest, die vorbeastete Fläche gewerblich zu nutzen, zumal bereits verbindliches Planungsrecht besteht und außer der o. g. Domäne Bründel keine Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf zur Verfügung stehen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet wird als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan übernommen.

Über den planungsrechtlich und nutzungsseitig vorhandenen gewerblichen Bestand und die beiden Konversionsflächen in Bründel und Großwirschleben hinaus werden nur wenige Erweiterungsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

- In Güsten wurde mit dem Bebauungsplan "Amesdorfer Straße" 2007 eine Erweiterungsfläche für das Türenwerk planungsrechtlich gesichert (GÜ-20-G), bisher aber noch nicht in Anspruch genommen. Die Fläche ist ausdrücklich für den größten Arbeitgeber der Stadt bestimmt und steht für andere Betriebe nicht zur Verfügung. Die zwischen dem Gewerbestandort westlich von Güsten und der Lieth neu dargestellte Fläche von 5,17 ha (GÜ-22-G) wird temporär bereits genutzt und dient der Ergänzung des Bestands.
- In Alsleben befindet sich südlich des Kreisels an der Sanderslebener Straße der örtliche Einzelhandelsschwerpunkt. Da die Aufgabe der grundzentralen Versorgung der Stadt Güsten zugewiesen ist (s. o. 1.1.3), können in der Stadt Alsleben keine Sondergebiete entwickelt werden. Eine Nutzungsmischung am Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters besteht nicht und ist auch zukünftig nicht wünschenswert. Deshalb wird die Fläche für die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe als gewerbliche Baufläche dargestellt. Neben dem bereits vorhandenen Bestand wird eine betrieblich notwendige Erweiterungsfläche in die Darstellung einbezogen (AL-21-G).

Sonderbauflächen (S)

Die Festsetzung von Sondergebieten in Bebauungsplänen wird dann erforderlich, wenn die geplanten Nutzungen sich nicht in eines der oben beschriebenen Baugebiete einordnen lässt. Da Gebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) in der Verbandsgemeinde weder vorhanden noch geplant sind, kommen nur "sonstige Sondergebiete" gem. § 11 BauNVO in Betracht. Da diese Gebiete sehr unterschiedlich und eigenständig sind, werden sie im Folgenden unter eigenen Überschriften behandelt.

Sonderbauflächen für "Versorgung" / "Einzelhandel"

Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind *"großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können"*, nur nach Prüfung ihrer Verträglichkeit und nur innerhalb von Sondergebieten zulässig. Als großflächig sind in der Regel Betriebe mit mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche anzunehmen. Der Schwerpunktaufgabe Versorgung entsprechend sind derartige Einzelhandelsbetriebe in Güsten angesiedelt. Sonderbauflächen werden dargestellt für den vorhandenen Versorgungsschwerpunkt am Thomas-Müntzer-Hof und für den Bereich Gartenmarkt/geplanter Lebensmittel-discounter an der Bernburger Straße.

Sonderbaufläche "Gärtnerei mit Gartencenter"

Der vorhandene Betrieb an der Ascherslebener Straße in Alsleben ist kein Gartenbaubetrieb i. S. d. BauNVO, da mit Verkauf und Café zusätzliche Teilnutzungen enthalten sind. Es wird deshalb eine Sonderbaufläche dargestellt, die ggf. im Bebau-

ungsplan präzisiert werden kann. Die Stadt Alsleben möchte außerdem vermeiden, dass sich der Standort in Richtung eines sonstigen Gewerbes entwickelt.

Sonderbaufläche "Pferdehaltung/Pferdesport"

Am westlichen Ortsrand von Güsten liegt ein Bereich mit verschiedenen Anlagen, die von einem Reitverein und einem pferdehaltenden Betrieb genutzt werden. Da die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Nutzungen häufig unterschiedlich beurteilt wird und zu Streitigkeiten führt, hat die Stadt Güsten zur Absicherung und Entwicklung des Bestands die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Vorbereitend wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche "Pferde" dargestellt (GÜ-24-S). Die Einkürzung des Nutzungsbegriffs in der Planzeichnung erfolgt aus Platzgründen, es sollen ausdrücklich sowohl Anlagen zur Pferdehaltung (Ställe, Paddocks, Pferdeweide) als auch Anlagen zum Pferdesport (Reit- und Springplatz, Reithalle) zugelassen werden können.

Sonderbaufläche "Sportanlage"

Nördlich vor Plötzkau wurde ein Kunstrasenplatz mit zugehörigem Vereinsgebäude errichtet. Da es sich ausschließlich um bauliche Anlagen und nicht um eine Grünfläche handelt, wurde bereits in der 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Plötzkau eine Sonderbaufläche dargestellt.

Sonderbaufläche "Autobahnmeisterei"

Die Autobahnmeisterei an der Anschlussstelle Plötzkau der A 14 ist kein Gewerbebetrieb im eigentlichen Sinn und passt deshalb nicht in ein Baugebiet nach den §§ 2 – 9 BauNVO. Deshalb erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche.

Sonderbauflächen "Windenergie"

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper hat zur Steuerung der Windenergienutzung einen sachlichen Teilflächennutzungsplan i. S. v. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB aufgestellt. Dieser ist seit September 2013 wirksam³⁸. Er regelt unabhängig von der vorliegenden Flächennutzungsplanung ausschließlich und flächendeckend für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde die Zulässigkeit von Windenergieanlagen. WEA sind nur innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen zulässig, außerhalb sind sie mit Ausnahme der Anlagen i. S. v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (einem landwirtschaftlichen Betrieb überwiegend zur Eigenversorgung dienend) unzulässig. Die Windenergieanlagen einschließlich der zugehörigen Kranaufstellflächen und der Zuwegungen nehmen nur eine vergleichsweise geringe Grundfläche ein, die umgebenden Ackerflächen stehen weiterhin für die Feldbewirtschaftung zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan werden deshalb Sonderbauflächen "Windenergie" und Flächen für die Landwirtschaft überlagernd dargestellt.

Der Inhalt des Teilflächennutzungsplans ist aufgrund der seit seiner Aufstellung vergangenen Zeit und vor dem Hintergrund der im vorliegenden Flächennutzungsplan vorgenommenen sonstigen Darstellungen inhaltlich überprüft worden. Die geplante Trassenführung der A 71 (s. o. 1.1.2, 1.1.3) hat sich verändert, wurde aber bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Windpark Plötzkau" (2014) bereits berücksichtigt. Der im Teilflächennutzungsplan dargestellte Trassenvorbehalt kann entfallen, ist aber in erster Linie als **Vorbehalt** zur Anstoßwirkung formuliert worden und schließt Baugenehmigungen nach Prüfung nicht aus. Die Verbandsgemeinde verzichtet deshalb auf eine Änderung des Teilflächennutzungsplans, die in einem eigenständigen Verfahren durchgeführt werden müsste. Die Veränderungen in der Gesetzgebung des Bundes zur Windenergie und die noch laufende Aufstellung des sachlichen Teilplans "Energie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (s. o. 1.1.3) werden wahrscheinlich eine

³⁸ Verbandsgemeinde Saale-Wipper: Sachlicher Teilflächennutzungsplans "Windenergie", wirksam am 06.09.2013

Anpassungspflicht für die Planungen der Verbandsgemeinde auslösen. Bis dahin sieht die Verbandsgemeinde kein Erfordernis, den sachlichen Teilflächennutzungsplan "Windenergie" zu ändern. Dessen Darstellungen werden deshalb unverändert "nachrichtlich" in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper übernommen, um eine einheitliche Beurteilung der Nutzungszusammenhänge zu ermöglichen. Hinsichtlich der Begründung und Abwägung zur Nutzung der Windenergie wird auf die Unterlagen zum betreffenden Verfahren verwiesen.

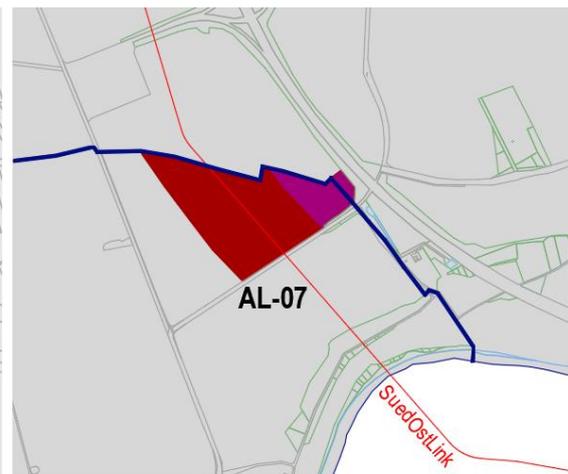
Sonderbauflächen "Sonnenenergie"

Die Verbandsgemeinde als Trägerin der Flächennutzungsplanung ist nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (s. o. 1.3) gehalten, ein **gesamträumliches** Konzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu erarbeiten, sofern sie für derartige Anlagen Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung treffen will. Unkoordinierte Einzelplanungen sollen damit vermieden werden. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist dieser Pflicht im Jahr 2024 nachgekommen, um nach der Novellierung der planungsrechtlichen Regelungen zur PV-Nutzung eine Übersicht über die vorhandenen Potenziale zu erhalten und nach Abwägung aller Belange eine Auswahl der geeigneten Flächen zu treffen³⁹. Es handelt sich um eine informelle Planung, die jedoch analog zur Bauleitplanung unter Beteiligung der Gemeinden, der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde. Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung. Die im Konzept ermittelten Flächen für die PV-Nutzung werden als Sonderbauflächen "Sonnenenergie" im Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Herleitung der Konzeptflächen und zur Abwägung wird auf die ausführliche und noch aktuelle Begründung zum Photovoltaikkonzept verwiesen.

Bei der Erarbeitung des Konzepts ist irrtümlich eine veraltete Kartengrundlage verwendet worden. Die Gemeindegrenze zwischen Alsleben und Plötzkau wurde seitdem verändert und weicht im Bereich der Konzeptfläche AL-07 von der Plandarstellung ab. Laut Entscheidung des Stadtrats der Stadt Alsleben (Saale) soll die Fläche zwischen der Grenze des LSG "Unteres Saaletal" und der Stadtgrenze innerhalb eines Abstands von 500 m von der Fahrbahnkante der A 14 für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht diesem Planungswillen unter Berücksichtigung des aktuellen Grenzverlaufs.



Darstellung im Flächennutzungsplan (neu)



Darstellung im Photovoltaikkonzept (alt)

Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung weicht vom PV-Konzept ab. Um die Übereinstimmung wieder herzustellen, wird das Photovoltaikkonzept geändert. Da

³⁹ Gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, 05/2024

der Flächennutzungsplan gegenüber der informellen Planung höhere Anforderungen an die Abwägung stellt, ebenfalls gesamtträumlich angelegt ist und ein gleichartiges Beteiligungsverfahren durchläuft, wird auf eine gesondertes Änderungsverfahren für das PV-Konzept verzichtet. Zur Wahrung der Anstoßwirkung wird in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verfahren eine Änderung des Gesamtträumlichen Konzepts für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Verbandsgemeinde Saale-Wipper beinhaltet. Für die konsolidierte Fassung werden die geänderten Sachverhalte in das Konzept eingearbeitet.

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist sich bewusst, dass durch die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen für die Betriebsdauer der Anlagen wertvolle Ackerflächen von der Bewirtschaftung ausgeschlossen werden; wegen der nur geringen Bodeneingriffe ist eine Wiederaufnahme zumindest theoretisch möglich. Mit der Einführung der Privilegierung von Solaranlagen entlang von Schienenwegen und Autobahnen innerhalb eines Abstands von 200 m gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB hat der Bundesgesetzgeber eine Grundsatzabwägung zugunsten der Gewinnung regenerativer Energie vorgenommen. Dem folgt die Verbandsgemeinde, indem sie der privilegierten Nutzung einen angemessenen Raum einräumt. Wegen des erheblichen Flächenverbrauchs und der Wirkung ausgedehnter Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild ist davon auszugehen, dass bei konkreter Realisierung trotz grundsätzlich bestehender planungsrechtlicher Zulässigkeit eine vertiefte Prüfung der örtlichen Verhältnisse und ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist (s. u. 5.2.12).

5.2.2 Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf

Grundsätzlich sind Flächen für den Gemeinbedarf bzw. entsprechende Einrichtungen in fast allen Baugebieten zulässig. Während sie sich in gemischten Gebieten meist problemlos einfügen, kann es bei Wohngebieten u. U. zu Nutzungskonflikten kommen. Deshalb werden zur Anstoßwirkung in Alsleben der an Wohnen grenzende Bereich Grundschule/Feuerwehr und in Giersleben der Bereich Grundschule/Gemeindeverwaltung als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Alle anderen Einrichtungen befinden sich innerhalb gemischter Bauflächen und werden in ihrer Lage durch Symbole gemäß Nr. 4 Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Eine Ausnahme bildet der im Gewerbegebiet Saalemühle gelegene Kindergarten im ehemaligen Bahnhofsgebäude. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gegeben, die Verträglichkeit wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" geprüft. Neue Einrichtungen sind derzeit nicht geplant, bei späterem Bedarf ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan möglich, sofern der Standort innerhalb einer Baufläche liegt.

5.2.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Mit Fertigstellung der inzwischen zur A 36 hochgestuften B 6n sind große Teile der Durchgangsverkehre aus den Ortsdurchfahrten von Güsten, Ilberstedt und Alsleben verlagert worden. Das vorhandene Straßennetz in der Verbandsgemeinde Saale Wipper ist damit den Anforderungen gut gewachsen und bedarf keiner Ergänzungen. Im Flächennutzungsplan werden nur die wichtigen überörtlichen Straßen und innerörtliche Straßen mit Verbindungsfunktion dargestellt, untergeordnete Straßen und Wege werden in die Bauflächendarstellungen integriert. Soweit bei klassifizierten Straßen, vor allem aber bei den Autobahnen, Nebenflächen wie Böschungen und Rückhaltebecken unmittelbar zum Verkehrsweg gehören, werden sie ebenfalls als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen bestehen nach den einschlägigen Fernstraßengesetzen entlang von klassifizierten Straßen Bauverbotszonen und Zu- und Abfahrtsverbote.

Die im Landesentwicklungsplan und im Regionalen Entwicklungsplan enthaltene Trasse für die Weiterführung der A 71 von Sangerhausen bis zur Anbindung an die A 14 bei der Anschlussstelle Plötzkau wird nach dem letzten Stand der Straßenplanung in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Darstellung ist ausdrücklich keine Planung der Verbandsgemeinde, sondern hat nur Informationscharakter und soll dazu dienen, spätere Konflikte durch ungünstige gemeindliche Planungen und Realisierungen von vornherein zu vermeiden. Die Genehmigung des Verkehrswegs erfolgt auf Grundlage eines Planfeststellungsverfahrens, das unabhängig von der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist.

5.2.4 Bahnanlagen

Gewidmete Bahnanlagen unterliegen ebenfalls nicht der Planungshoheit der Gemeinden, sondern werden durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) auf Grundlage des Allgemeinen Eisenbahngesetzes⁴⁰ geregelt. In den Flächennutzungsplan werden die gewidmeten Flurstücke mit der Darstellung "Bahnanlagen" übernommen. Soweit Bahnanlagen nach Streckenstilllegung offiziell entwidmet worden sind, kann die Gemeinde wieder planerisch darüber verfügen. In der Stadt Güsten sind dabei Flächen für Freiflächenphotovoltaik ausgewiesen worden.

5.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan werden oberirdische Hochspannungsfreileitungen und unterirdische Transportleitungen für Gas, Wasser und Abwasser außerhalb der Ortschaften nachrichtlich dargestellt. Die einzuhaltenden Sicherheitsabstände für angrenzende bauliche Anlagen und Nutzungen richten sich nach der fachlichen Praxis und den Vorgaben des jeweiligen Leitungsträgers.

Einen Sonderfall bildet der sogenannte SuedOstLink, dessen planfestgestellte Trasse westlich parallel zur A 14 verläuft. Er soll über erdverlegte Kabel große Mengen Gleichstrom von den Windparks im Norden nach Süddeutschland transportieren. Die Trasse ist planfestgestellt und soll 2027 in Betrieb gehen.

5.2.6 Grünflächen

Im Flächennutzungsplan muss im Unterschied zum Bebauungsplan nicht zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden werden, die Festlegung einer Zweckbestimmung ist ebenfalls nicht erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Grünflächen aus drei Gründen dargestellt:

- Vorhandene – meist öffentliche – Nutzungen werden mit ihrer Zweckbestimmung in den Flächennutzungsplan übernommen. Dazu zählen u. a. Sportanlagen, Kleingärten, Parkanlagen, Spielplätze, Festplätze und Friedhöfe. Auf eine Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen gegeneinander wird verzichtet, da die Übergänge oft fließend sind und die Nutzungsanteile sich ändern können. Für den Aussagewert des Flächennutzungsplans wesentlich sind die konkrete Nutzung und ihre ungefähre Lage im Umfeld, da z. B. mögliche Lärmkonflikte im Nebeneinander von Sportplätzen und Wohnen so ablesbar werden.
- Vorhandene – meist private – Grünbereiche innerhalb der Ortslagen wie z. B. zusammenhängende Gärten in den Quartiersinnenbereichen und an den Ortsrändern, die erhalten werden sollen und für die eine bauliche Nutzung ausdrücklich nicht gewünscht ist, werden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt. Gleiches gilt für vorhandene Grünstrukturen im Außenbereich, die nicht den Cha-

⁴⁰ Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) v. 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zul. geänd. durch Art. 3 d. Gesetzes v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

rakter von Wald besitzen, z. B. weite Teile der Wipperniederung und des Saale-tals.

- Nicht ackerbaulich genutzte Flächen in der Feldmark sind meist wegen lokal ungünstiger Bodenverhältnisse, schlechter Bearbeitbarkeit mit Maschinen, Überformung durch andere Nutzungen (z. T. mit Altlasten) oder wegen fehlender Pachtverhältnisse von der Bewirtschaftung ausgenommen. Überwiegend handelt es sich um Ruderale unterschiedlicher Stadien, teilweise finden sich auch Gehölzaufwuchs und andere Biotope. Da die Landwirte aus guten Gründen auf die Bewirtschaftung der minder geeigneten Flächen verzichtet haben, sind diese für die Entwicklung eines Biotopverbundsystems besonders geeignet. Im Flächennutzungsplan werden Grünflächen dargestellt, um die entsprechenden Bereiche von der Ackernutzung erkennbar abzugrenzen und zu dokumentieren, dass nach den Vorstellungen der Verbandsgemeinde diese Flächen dauerhaft von der Bewirtschaftung ausgenommen werden sollen. An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan die Eigentümer nicht bindet. Die Bodennutzung unterliegt der freien Entscheidung der Grundeigentümer oder Pächter. Sofern naturnahe Flächen ohne Schutzstatus nach Naturschutzrecht dauerhaft gesichert werden sollen, sind eine vertragliche Regelung oder eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

5.2.7 Wasserflächen

Als Wasserflächen werden die Flussläufe von Saale und Wipper sowie einige größere Teiche festgesetzt. Die Saale unterliegt als Bundeswasserstraße der Zuständigkeit des Wasser- und Schifffahrtsamts Magdeburg. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist in diesem Sinne keine Planung der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, sondern gibt nur die auf Grundlage des Bundeswasserstraßengesetzes⁴¹ ausgeübte Nutzung und Zuständigkeit wieder. Auf die auch an Wipper und Liethe zu beachtenden Regelungen zur Gewässerunterhaltung wird hingewiesen.

5.2.8 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist im Wasserhaushaltsgesetz⁴² geregelt. Nach den §§ 72 ff werden an oberirdischen Gewässern die Hochwasserrisiken berechnet für

"1. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen, [HQ 200]

2. Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre), [HQ 100]

3. soweit erforderlich, Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit." [HQ 10] (§ 74 Abs. 2 WHG)

und in Gefahrenkarten dargestellt. Als Überschwemmungsgebiete werden gem. § 76 WHG Gebiete mit einem 100jährigen Hochwasserrisiko (HQ 100) durch Rechtsverordnung festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete ist die Entwicklung neuer Baugebiete verboten, die Änderung und Ergänzung vorhandener baulicher Anlagen ist weitgehend eingeschränkt (§ 78 WHG).

Hochwasserrisikogebiete sind Gebiete, in denen Hochwasser nur mit geringer Wahrscheinlichkeit auftreten können, Umfang und Folgen der Ereignisse können jedoch das für Überschwemmungsgebiete erwartbare Maß übersteigen. Zu den in § 74

⁴¹ Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 23.05.2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), zul. geänd. durch Art. 5 d. Gesetzes v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

⁴² Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geänd. durch Art. 7 d. Gesetzes v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Abs. 2 Nr. 1 genannten "Extremereignissen" zählt insbesondere das Versagen von Hochwasserschutzanlagen (z. B. Dammbüche).

"Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden." (§ 78b WHG)

In der Verbandsgemeinde Saale-Wipper sind Überschwemmungsgebiete für die Saale und für Wipper/Liethe förmlich festgelegt. Ihre Abgrenzung wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. In den vergangenen Jahren wurden an der Saale, vor allem aber an der Wipper umfangreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchgeführt (Hochwasserdämme, Rückhaltebecken Wippa). Die Überschwemmungsgebiete wurden anschließend neu berechnet und festgelegt, was zu deutlichen Verbesserungen für die Verbandsgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden führte. Logischerweise sind die Bereiche, die früher im Überschwemmungsgebiet lagen, jetzt Risikogebiete, die bei seltenen Extremereignissen und Versagen der Schutzanlagen überflutet werden können.

Die Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete in der Verbandsgemeinde sind topografiebedingt sehr kleinteilig. Mit der in der Planzeichenverordnung (PlanZV) vorgegebenen Randsignatur sind die Überschwemmungsgebiete kaum darstellbar. Wegen der mit der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten verbundenen Rechtsfolgen werden in der Planzeichnung diese Gebiete zwar gemäß PlanZV dargestellt, zur besseren Nachvollziehbarkeit im Detail werden jedoch zusätzlich in einer separaten Beikarte 1 "Hochwasserschutz" die Überschwemmungs- **und** Risikogebiete flächig gekennzeichnet.

Innerhalb der neu festgesetzten Überschwemmungsgebiete liegen bebaute Bereiche nur noch am Nordrand von Amesdorf, südlich der Schlossanlage Warmsdorf, am Nordrand von Osmarsleben, am Nordrand von Plötzkau sowie östlich der Hauptstraße. In Ilberstedt sind wenige Wipper-nahe Grundstücke im Süden, in Alsleben kurze Abschnitte unmittelbar am Saaleufer betroffen. Hochwasserrisikogebiete sind die früher häufiger überschwemmten Altbebauungen im Süden von Giersleben und am Westrand von Warmsdorf. In Güsten ist nahezu der gesamte Bereich westlich der Eisenbahnlinie Richtung Staßfurt betroffen, außerdem die Bebauung südlich des Freiheitsdamms und Bereiche an Ratswiesen, Hallescher Straße und Rosental. In Alsleben befinden sich Teile der neuen Saalemühle im Risikogebiet. Konsequenzen für die Planung ergeben sich nicht, da der Flächennutzungsplan keine Veränderungen des Bestandes in den Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten vorbereitet. Abwägungsbedarf besteht für die neu geplante Wohnbaufläche westlich der Liethe in Güsten. Da kein sinnvoller Alternativstandort zur Verfügung steht, hält die Stadt Güsten an ihrer Entwicklungsabsicht fest und wird sich mit der potenziellen Überflutungsgefahr im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auseinandersetzen.

5.2.9 Flächen für Abgrabungen

Südlich von Osmarsleben bzw. östlich von Amesdorf befindet sich im Außenbereich eine Abbaufäche für Kies und Sand. Abbau- und Betriebsgenehmigung sowie die Festlegung des Rekultivierungsziels nach Beendigung des Abbaus erfolgen durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) auf Grundlage des Bergrechts⁴³ unabhängig von der Stadt Güsten. Die Fläche wird der ausgeübten Nutzung entsprechend als Fläche für Abgrabungen dargestellt.

5.2.10 Flächen für die Landwirtschaft

Insbesondere wegen der überwiegend sehr hohen Bodengüte im Planungsraum besitzt die Landwirtschaft hohe Bedeutung für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Sie lässt die wertvollen Ackerflächen nahezu unangetastet und hält sie von anderen Nutzungen so weit wie möglich frei. Es werden dementsprechend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Um einen planerischen Anhaltspunkt für eine sinnvolle Differenzierung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erhalten, werden Flächen mit Brache oder Grünland im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt (s. o. 5.2.6). Die Erhaltung und Entwicklung einer Dauervegetation ist aus naturschutzfachlichen Gründen sinnvoll und wird von der Verbandsgemeinde durch die gewählte Darstellung angestrebt. Eine Bindungswirkung für die tatsächliche Bewirtschaftung entfaltet der Flächennutzungsplan nicht.

Die Verbandsgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden legen Wert auf die Erhaltung der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Sofern Betriebsstandorte und -anlagen in Ortsrandlage dem Außenbereich zugeordnet werden, wird i. d. R. deren planungsrechtlicher Spielraum auf Grundlage der Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB erhöht. Konkreter Planungsbedarf ist der Verbandsgemeinde derzeit nicht bekannt; sie wird bei entsprechendem Erfordernis gemeinsam mit den betroffenen Mitgliedsgemeinden tätig werden.

Ausdrücklich nicht gewünscht wird die Errichtung von Großstallanlagen im Außenbereich. Soweit es sich dabei um Teile eines landwirtschaftlichen Betriebs i. S. v. § 201 BauGB handelt, sind diese gem. § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert und die Gemeinden können und werden sich nicht dagegen wehren. Sie werden allerdings im Rahmen des Erforderlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen treffen, um die Erschließung, die Ausgleichsmaßnahmen und die Einbindung in das Umfeld zu regeln. Dabei werden sie die Nutzung ausdrücklich auf **landwirtschaftliche** Tierhaltung begrenzen, um zu verhindern, dass die Tierhaltung nach Genehmigung und Errichtung der Anlage rechtlich vom landwirtschaftlichen Betrieb gelöst wird und so zur gewerblichen Tierhaltung ohne eigene Futtergrundlage "mutiert".

5.2.11 Flächen für Wald

Flächen für Wald werden dem vorgefundenen Baumbestand entsprechend dargestellt. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper verbindet mit den Darstellungen keine Veränderungsabsichten i. S. v. Aufforstung oder Abholzung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen keinen Einfluss auf den rechtlichen Status einer Fläche als Wald haben. Dieser bestimmt sich ausschließlich nach § 2 Landeswaldgesetz⁴⁴. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes wird hingewiesen.

⁴³ Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt geändert durch Art. 39 d. Gesetzes v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

⁴⁴ Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt - LWaldG) v. 25.02.2016, (GVBl. LSA 2016, 77)

5.2.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Flächennutzungsplan werden unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumplanung und Regionalplanung einerseits und der Maßgaben der naturschutzfachlichen Gegebenheiten andererseits Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und Grünflächen dargestellt. Dies geschieht insbesondere auch auf der Basis aktueller Bestandsaufnahmen. Dabei wird vor allem auch berücksichtigt, dass sich die Verbandsgemeinde im Naturpark "Unteres Saaletal" befindet und dass dem Tourismus hier in Zukunft eine wachsende Bedeutung zukommt. Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung, die zu den gewählten planerischen Entscheidungen führten, nach den Schutzgütern differenziert aufgeführt (vgl. Kap. 6 Umweltbericht).

In diesem Zusammenhang werden große zusammenhängende Bereiche an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um die von der überregionalen Fachplanung angestrebte Entwicklung von großräumigen Biotopnetzungen voranzutreiben und ein planerisches Konzept für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln (Ökopool). Der Flächennutzungsplan stellt für die Erhaltung und Entwicklung geeignete Flächen im Zusammenhang dar und stellt ihren gegenwärtigen Biotopzustand fest. Später eintretende Verbesserungen können, auch wenn sie bereits erfolgt sind, zukünftigen Eingriffen in Naturpotenziale an anderer Stelle als Ausgleich zugeordnet werden.

Durch die Darstellung umfangreicher Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen (s. o. 5.2.1) werden erhebliche Eingriffe in naturbezogene Schutzgüter, insbesondere in das Schutzgut Fläche und in das Landschaftsbild vorbereitet. Auch wenn große Teile der Flächen der Privilegierung unterliegen und unabhängig von einer Flächennutzungsplanung bebaubar wären, sind auch auf diese Vorhaben die Bestimmungen von § 1a Abs. 3 BauGB zu *"Vermeidung und [...] Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)"* anzuwenden. Die Verbandsgemeinde legt Wert darauf, Entscheidungen zu Vermeidung und Ausgleich selbst zu treffen und diese nicht dem Genehmigungsverfahren zu überlassen. Sie wird im erforderlichen Umfang Bebauungspläne aufstellen. Dem Haupt-Eingriffstatbestand entsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen vor allem auf das Landschaftsbild auszurichten. Eine entsprechende Gliederung der bandartigen Entwicklung der PV-Anlagen entlang der Verkehrswege trägt dazu wesentlich bei. Dafür vorgesehene Flächen werden im Flächennutzungsplan als Flächen zum Schutz der Landschaft dargestellt. Grundsätzlich sollen in diesen Bereichen eingriffsnah auch Ausgleichsmaßnahmen für alle Schutzgüter angeordnet werden, die gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan soll jedoch auf die Zuordnung zu den Sonderbauflächen "Sonnenenergie" und das vorrangige Ziel des Landschaftsschutzes hinweisen.

5.2.13 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper liegt mit ihrem östlichen Teil im Naturpark "Unteres Saaletal" (NUP0006LSA)⁴⁵. Dieser erstreckt sich entlang der Saale von Halle (Saale) bis Nienburg. Naturparke sind gemäß § 27 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz⁴⁶ *"einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die*

⁴⁵ Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark "Unteres Saaletal" v. 02.10.2005 - (Bek. des MLU vom 27.10.2005 - 41.11-22441/1 (Ministerialblatt f. d. Land Sachsen-Anhalt. - 15(2005)50 v. 12.12.2005, S. 686))

⁴⁶ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 48 d. Gesetzes v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

1. *großräumig sind,*
2. *überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,*
3. *sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,*
4. *nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,*
5. *der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und*
6. *besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern."*

Der Naturpark ist gegliedert in 3 Zonen (s. Beikarte 2):

Naturschutzzone: Dieser Kernbereich des Naturparks ist im Bereich der Verbandsgemeinde Saale-Wipper identisch mit dem Naturschutzgebiet "Auwald bei Plötzkau" (NSG0082)⁴⁷. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und schließt außerhalb der markierten Wege menschliche Nutzungen weitestgehend aus. Im NSG enthalten sind die nach Europarecht geschützten Natura-2000-Gebiete Flora-Fauna-Habitatgebiet "Auenwälder bei Plötzkau" (FFH0164LSA) und Vogelschutzgebiet "Auenwald Plötzkau" (SPA0017LSA). Da im Bereich der Verbandsgemeinde die Schutzatbestände in der Schutzgebietsverordnung sowie im allgemeinen Naturschutzrecht (Biotop- und Artenschutz gem. BNatSchG) enthalten sind, wird auf die Natura-2000-Gebiete nicht gesondert eingegangen.

Landschaftsschutzzone: Im Verbandsgemeindegebiet wird die Zone gebildet durch die Landschaftsschutzgebiete "Wippniederung" (LSG0061BBG⁴⁸, berührt sind der östliche Rand von Güsten, Osmarsleben, Ilberstedt, Cölbzig, Bullenstedt), "Saale" (LSG0034BBG⁴⁹, berührt sind Gnölbzig, Alsleben, Großwirschleben, Plötzkau) und "Erweiterung des LSG Saale" (LSG0056BBG⁵⁰, berührt sind Gnölbzig, Alsleben). In Landschaftsschutzgebieten ist landwirtschaftliche Flächennutzung zulässig bzw. erwünscht, bauliche Anlagen können jedoch nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit dem Schutzzweck vereinbar sind. Die Ausweisung neuer Baugebiete im LSG ist verboten. Die Ortslage Plötzkau ist vom LSG Saale an drei Seiten umschlossen und in ihrer Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Auf Antrag der Gemeinde ist für die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Großwirschlebener Weg" eine Fläche aus dem LSG entlassen worden⁵¹. Da die Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten nicht möglich ist, können für die Ortschaft Plötzkau im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung nicht in ausreichendem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet werden. Die Gemeinde wird die Entlassung weiterer Flächen aus dem Landschaftsschutz beantragen.

⁴⁷ AO v. 30.03.1961 (GBl. d. DDR Teil II.-(1961)27 v. 04.05.1961, S.166) in der Fassung v. 01.01.1997 (GVBl. LSA.- 8(1997)1 v. 02.01.1997, S. 2 - Rechtsbereinigungsgesetz); Beschl. BT Halle v. 17.03.1983 - Erweiterung

⁴⁸ Verordnung des Landkreises Bernburg vom 25.06.1998 (Amtsblatt für den Landkreis Bernburg. - 9(1998)222 vom 15.07.1998)

⁴⁹ Beschluß des Rates des Bezirkes Halle Nr. 116-30/61 vom 11.12.1961 (Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Halle. - (1962)3 vom Dezember 1962)
neu: Verordnung des Landrates Bernburg vom 22.12.1999 (Amtsblatt für den Landkreis Bernburg. - 10(1999)306 vom 28.12.1999)

⁵⁰ Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Erweiterung des LSG Saale" im Landkreis Bernburg vom 05. Dezember 1997 (Amtsblatt für den Landkreis Bernburg. - 9(1998)190 vom 14.01.1998, S. 2)

⁵¹ Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ im Salzlandkreis vom 13.06.2019 (Amtsblatt für den Salzlandkreis - Amtliches Verkündungsblatt - 13(2019)24 vom 26.06.2019)

Pufferzone: Die Pufferzone umfasst Flächen außerhalb der Landschaftsschutzzone, die einen Übergang zwischen den in ihrer Nutzung weitgehend eingeschränkten Gebieten und den intensiv von Menschen genutzten Bereichen bilden sollen. Rechtliche Einschränkungen bestehen nicht, die Lage im Naturpark ist jedoch bei Planungsentscheidungen in die Abwägung einzubeziehen. Teile des Naturparks sind im Norden der Verbandsgemeinde zwischen Güsten und Ilberstedt Flächen nördlich des LSG "Wippenniederung" bis an die K 1374 (Bernburger Straße), in Ilberstedt die bebaute Ortslage südlich der K 1374 (Lindenstraße) und die Ortslagen Cölbick und Bullenstedt mit den Ackerfluren bis an den ehemaligen Verbindungsweg zwischen Osmarsleben und Aderstedt. Östlich von Bründel sind die Flächen zwischen dem LSG "Saale" der L 65 / L 74 (Alslebener Landstraße) einbezogen. Der gesamte Süden des Verbandsgemeindegebiets südlich der L 74 / L 85 zwischen Alsleben und Schackstedt liegt im Naturpark. Bebaute Bereiche innerhalb der Pufferzone sind der östliche Ortsrand von Güsten, der südliche Teil von Ilberstedt sowie die gesamten Ortslagen von Cölbick, Bullenstedt, Plötzkau, Großwirschleben, Alsleben und Gnölbzig.

Um den Naturpark "Unteres Saaletal" und seine Gliederung in der Gesamtheit ablesbar zu machen, sind die Schutzgebiete in der Beikarte 2 flächig dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des Naturschutzgebiets "Auwald bei Plötzkau" unabhängig vom NSG Teil des LSG "Saale" ist.

Bauliche Nutzungen im Außenbereich, insbesondere Windenergieanlagen, befinden sich außerhalb des Naturparks; eine Ausnahme bildet die Autobahnmeisterei, die jedoch den in größerer Zahl vorhandenen Verkehrswegen zuzuordnen ist. Einzige Neuplanungen innerhalb des Naturparks sind die Sonderbauflächen für PV-Anlagen westlich der A14 nordwestlich von Plötzkau bzw. nördlich von Alsleben. Wegen ihrer Lage ist es den Gemeinden Alsleben und Plötzkau nicht möglich, der entlang von Autobahnen privilegierten Nutzung außerhalb des Naturparks ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.

5.2.14 Fremdenverkehr

Mit der Lage im Naturpark "Unteres Saaletal" ist die Einbindung in ein großräumiges Gebiet für landschaftsorientierte Erholung verbunden. Die Verbandsgemeinde beteiligt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten an den regionalen und überregionalen Programmen für Wandern (Lutherweg), Radwandern (Saaleradweg, Wipperradweg, 3-Flüsse-Radweg) und Wasserwandern (Blaues Band). Eine nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt für den Saaleradweg als überregional bedeutender Fernwanderweg (Saalequelle bei Zell bis Saalemündung bei Barby, 403 km).

Neben der reizvollen Landschaft bilden auch die historischen Ortsbilder und bedeutende Einzeldenkmale (s. o. 1.1.3) ausbaufähige Potenziale für den Tourismus. Für mehrtägige Urlaube an einem Ort reicht das Angebot derzeit noch nicht aus. Problematisch ist außerdem der Zuschnitt der Etappen für die o. g. touristischen Routen, die Bernburg als Tagesziel nennen und damit Übernachtungen im Bereich der Verbandsgemeinde eher unwahrscheinlich machen. Erste Ansätze von tourismusorientierten Restaurants, Übernachtungsangeboten und Ferienwohnungen lassen auf die Entwicklung einer tragfähigen Infrastruktur hoffen.

Die Verbandsgemeinde sieht keinen Bedarf, tourismusspezifische Bauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Vorhandene und zukünftige Einrichtungen und Angebote entwickeln sich im baulichen Bestand, vorzugsweise in historisch gewachsenen Bereichen. Die Erarbeitung konkreter Maßnahmen zur Förderung des Fremdenverkehrs ist neben der Teilnahme an überörtlichen Programmen Gegenstand des IHEK.

5.2.15 Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Für isolierte oder ungünstig gelegen Gebäude und Nutzungen im Außenbereich oder kleine Siedlungsbereiche ist der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten z. T. nicht realisierbar. Die Entsorgung muss dann dezentral erfolgen. Die Regelung erfolgt in der jeweiligen Abwasser-satzung unabhängig von der Bauleitplanung, zur Information werden die betreffenden Gebiete aber im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Im REP MD wird zur dezentralen Abwasserbehandlung ausgeführt:

"G 5.5.1-3 Eine dezentrale Abwasserentsorgung mit mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen oder alternativ Schilfkläranlagen soll dort erhalten oder errichtet werden, wo der Anschluss an eine zentrale Abwasseranlage wirtschaftlich unzumutbar ist und die Erfordernisse des Gewässerschutzes sowie Zielsetzungen der Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung nicht entgegenstehen.

Begründung zu G 5.5.1-3: In schwer erschließbaren Gebieten bzw. Streusiedlungen sind die Möglichkeiten dezentraler Abwasserbehandlungsanlagen zu prüfen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der dadurch steigenden Infrastrukturtkosten für den Einzelnen kann die finanzielle Belastung durch kleine Anlagen vor Ort reduziert werden. Dezentralen Lösungen, die eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung und -beseitigung gewährleisten, ist daher größere Bedeutung beizumessen. Temporär wasserführende Fließgewässer sind grundsätzlich für die Einleitung von behandeltem Abwasser nicht geeignet, da sie in abflussarmen Zeiten trockenfallen und dadurch keine Verdünnung des Abwassers mehr erfolgt. Die Gewässerbeschaffenheit wird dann ausschließlich durch die Qualität des eingeleiteten Abwassers bestimmt, zusätzlich kann das Grundwasser beeinträchtigt werden, da das Abwasser versickert. Basis der Prüfung sind die Vorgaben des Landes zur Aufstellung der Abwasserbeseitigungskonzepte."

5.2.16 Regelungen für den Denkmalschutz

Die Erhaltung der vorhandenen Baudenkmale ist neben der Bewahrung der individuellen Ortsbilder und Ortsgeschichte vor allem für den Fremdenverkehr von erheblicher Bedeutung. Die Verbandsgemeinde ist deshalb bemüht, keine Bauflächen und Nutzungen im Flächennutzungsplan darzustellen, die wichtige Denkmale in ihrer Wirkung beeinträchtigen können.

Die Einstufung als Baudenkmal erfolgt unabhängig von der gemeindlichen Bauleitplanung ausschließlich auf Grundlage des Denkmalrechts. Die nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan (Beikarte 4) dient in erster Linie der Anstoßwirkung zur angemessenen Durchführung von Maßnahmen im Umfeld von Denkmalen, da diese über einen Umgebungsschutz verfügen, der sie vor Beeinträchtigungen von außen bewahren soll.

Im Bereich archäologischer Kulturdenkmale ist bei Eingriffen in den Boden mit dem Auftreten von Bodenfunden zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodendenkmale festgestellt werden, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu melden.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt⁵² sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Ei-

⁵²

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zul. geänd. durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

ne wissenschaftliche Untersuchung durch das Beauftragte Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

5.2.17 Rohstoffsicherung, Bergbau, Bergwerkseigentum und Bergbaufolgen

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper befinden sich durch die Regionalplanung geschützte Lagerstätten für Kalkstein am nordöstlichen Rand des Gemeindegebiets Ilberstedt und für Kalisalze nördlich von Plötzkau. Die entsprechenden Rohstoffsicherungsgebiete werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Innerhalb des obertägigen Rohstoffsicherungsgebiets für Kalkstein befinden sich ausschließlich Ackerflächen; bauliche Anlagen sind unzulässig, soweit sie einen späteren Abbau verhindern bzw. beeinträchtigen würden. Die untertägige Gewinnung von Steinsalz wird durch Nutzungen an der Erdoberfläche i. d. R. nicht berührt, es können aber Rückwirkungen eintreten s. u).

Das Aufsuchen und die Gewinnung von Bodenschätzen ist im Bundesberggesetz⁵³ geregelt. Sogenannte "bergfreie" Bodenschätze sind unabhängig vom Eigentum der betroffenen Grundstücke. *"Wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will, bedarf der Erlaubnis, wer bergfreie Bodenschätze gewinnen will, der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums"* (§ 6 BbergG). Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) erteilt als zuständige Behörde auf Antrag die o. g. Berechtigungen (Erlaubnisse, Bewilligungen, Bergwerkseigentum). In der Verbandsgemeinde Saale-Wipper befinden sich nach den §§ 6ff Bundesberggesetz erteilte Bergbauberechtigungen für Steinsalz im gesamten Nordosten östlich von Güsten bis nördlich von Bründel sowie östlich von Plötzkau. Auf die Beikarte 3 sowie die Auflistung unter den Hinweisen aus der Fachplanung wird verwiesen. Während der Abbau früher bergmännisch über Schächte und Stollen erfolgte ("Johanne" bei Ilberstedt, "Kiesschacht" bei Güsten), wird aktuell gelöstes Salz als Sole über Spülfelder gewonnen (Spülfeld Gnetsch zwischen Gröna und Peißen). Die zurückbleibenden Kavernen werden z. T. als Erdgasspeicher genutzt. Bei Bergbaueigentum und Bewilligungen handelt es sich um Eigentumsrechte, die bei Planungen und Vorhaben in den betreffenden Bereichen zu berücksichtigen sind. Die Eigentümer sind entsprechend zu beteiligen. In der Regel bestehen keine Einschränkungen für die obertägige Nutzung.

Durch die Entnahme von Material aus dem Untergrund kann es langfristig zu Senkungen an der Erdoberfläche kommen. Vor allem im Bereich des Altabbaus im Norden von Güsten (Herzoglich Anhaltisches Salzwerk Leopoldshall III bei Staßfurt, Schachanlage Güsten VI bei Güsten) und bei Ilberstedt (Johanne bei Ilberstedt) kommt es inzwischen zu erheblichen Setzungserscheinungen. Die Bergsenkungsgebiete sind sowohl in der Beikarte als auch im Flächennutzungsplan eingezeichnet, da die Auswirkungen auf bauliche Anlagen an der Erdoberfläche erheblich sein können.

5.3 Ortslagen

5.3.1 Stadt Alsleben (Saale), Stadt Alsleben

Der historische Ortskern um den Markt ist städtisch geprägt und weist eine Vielzahl von ehemaligen Handwerksbetrieben, Geschäften und Nebengebäuden auf. Der Struktur und den verbliebenen Nutzungen entsprechend wird gemischte Baufläche (M) dargestellt. Gleiches gilt für die Ostseite der Bernburger Straße mit der alten Saalemühle und einigen kleinen Gewerbebetrieben. Weitere gemischte Bereiche sind das südwestlich des Schlosses gelegene alte Dorf, die Bebauung entlang der Sanders-

⁵³ Bundesberggesetz v. 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zul. geänd. durch Art. 39 d. Gesetzes v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

lebener Straße und die alte Gutsanlage an der L 151. Die übrigen Bereiche enthalten fast ausschließlich Wohnnutzungen und werden als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Typisch für Alsleben sind fingerartige Entwicklungen entlang von Straßen und Wirtschaftswegen. Diese werden durch den Flächennutzungsplan nicht fortgesetzt, in Teilbereichen wird aber die bisher unbebaute Straßenseite einbezogen. Bei späterem Bedarf bestehen hier Entwicklungspotenziale, die nur minimalen Erschließungsaufwand erfordern, aber eine Änderung des Flächennutzungsplans voraussetzen.

Ein Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich am Kreisel am Knoten Ascherslebener Straße/Sanderslebener Straße. Die vorhandenen Märkte befinden sich z. T. in der nördlich gelegenen gemischten, z. T. in der südlich gelegenen gewerblichen Baufläche. Eine Darstellung als Sonderbaufläche wird nicht vorgenommen, da raumbedeutsame Betriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Güsten zulässig sind (s. o. 1.1.3). Der bestehende Einzelhandel soll zur Sicherung der Grundversorgung im südlichen Verbandsgemeindegebiet ausdrücklich erhalten und gesichert werden. Die konkret geplante Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters auf mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche ist dem erhöhten Raumbedarf moderner Warenpräsentation geschuldet und wird sich absehbar nicht negativ auf die regionale Einzelhandelsstruktur auswirken. Der Einzelhandelsbetrieb kann deshalb innerhalb der dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt werden und erfordert kein Sondergebiet. Entsprechende Nachweise zur Unbedenklichkeit sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu führen.

Weitere gewerbliche Bauflächen (G) werden für das rechtskräftig überplante Gewerbegebiet "Wiesenweg" und für den Standort der Saalemühle im Norden der Ortslage dargestellt. Das bisher geplante Gewerbegebiet westlich der Bernburger Straße wurde bereits durch Änderung des wirksamen Flächennutzungsplan Alsleben vollständig aufgegeben, da derzeit kein Flächenbedarf absehbar ist.

Die im Norden von Alsleben westlich der Bernburger Straße und im Süden am Kringel dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergie" entsprechen dem Inhalt der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplan Alsleben.

Die gegenüber dem Gewerbegebiet "Wiesenweg" an der Ascherslebener Straße gelegene große Gärtnerei besitzt neben den Flächen und Gewächshäusern zur Pflanzenproduktion auch größere Betriebsteile, die dem Verkauf von Gartenartikeln dienen. Diese Nutzung ist ggf. von einer Darstellung als Erwerbsgärtnerei nicht gedeckt; deshalb wird eine Sonderbaufläche dargestellt, die gleichzeitig das Einwandern gewerblicher Nutzungen verhindert.

Die einzige zusammenhängende Fläche für eine Neubebauung befindet sich zwischen der Ascherslebener Straße und dem Friedhof. Sie umfasst knapp 4 ha und soll dem Wohnen dienen. Der östliche Teil ist durch den Bebauungsplan "Alte Siedlung" bereits rechtskräftig überplant. Die innerörtliche Nachverdichtung wird grundsätzlich befürwortet, das realistische Potenzial ist aber gering.

5.3.2 Stadt Alsleben (Saale), Ortschaft Gnölbzig

In Gnölbzig werden die bestehenden Nutzungen abgebildet. Neben dem dörflichen Ortskern (M) und den Betriebsflächen der aktiven Agrargenossenschaft am nördlichen Ortseingang gibt es zwei kleinere Bereiche im Süden, die als Wohnbauflächen dargestellt werden. Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung bestehen in Form einiger weniger Baulücken und einer größeren Freifläche an der Silberhofstraße. Seitens der Stadt Alsleben besteht keine Entwicklungsabsicht, da im Rahmen der Eigenentwicklung kein Bedarf erkennbar ist.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Großstallanlagen sind inzwischen rechtskräftig für die Errichtung von Photovoltaikanlagen überplant und bereits ersetzt. Entsprechend der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans Alsleben werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergie" dargestellt-

5.3.3 Gemeinde Giersleben, Ortschaft Giersleben

Giersleben ist mit Ausnahme weniger Bereiche mit zusammenhängender Wohnbebauung dörflich strukturiert bzw. durch ehemalige Siedlungshäuser mit landwirtschaftlichen Nebennutzungen geprägt. Dem entsprechend wird weit überwiegend gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Gewerbliche Bauflächen (G) werden für die ehemalige Schweineanlage im Norden des Ortes und für die neu gebaute Lagerhalle im früheren Betonwerk im Südwesten dargestellt. In Gewerbegebiet bestehen noch Leerstände, so dass für die örtliche Gewerbeentwicklung genügend Spielraum vorhanden ist. Das ehemalige Betonwerk ist inzwischen verfallen und wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht mehr zu Gewerbebezwecken zu revitalisieren. Um den Altstandort zu sanieren und zu entsiegeln wird unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Bestimmungen die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen angestrebt.

Für die Grundschule und die Gemeindeverwaltung wird eine flächige Darstellung für den Gemeinbedarf vorgenommen, um sie von der angrenzenden Wohnnutzung abzuheben. Anders als in gemischten Bereichen, die traditionell derartige "wohnfremde" Nutzungen enthalten, soll hier bereits durch den Flächennutzungsplan auf das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen hingewiesen werden.

Bauliche Ergänzungen sind in Giersleben vor allem durch verfügbare Baulücken im Innenbereich und durch geringfügige Ergänzungen im Bereich Bahnstraße (GI-10-M, GI-11-W) möglich. Für den südlichen Teil der Ortslage nördlich der Wipper sind nach Fertigstellung der Schutzdämme entlang der Wipper die bisherigen Einschränkungen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet entfallen. Auf das bestehende Risiko bei Extremereignissen mit Versagen der Schutzanlagen wird jedoch hingewiesen. Eine potenzielle Baulandreserve besteht im Bereich der ehemaligen Malzfabrik östlich von Giersleben (GI-13-M). Hier sind derzeit zwar nur wenige Wohnhäuser vorhanden, das riesige Industriegebäude verleiht der Bebauung im Außenbereich jedoch ein "erhebliches Gewicht". Die Gemeinde sucht seit langem nach einem tragfähigen Konzept für die Neuordnung des Altstandorts, vorzugsweise unter Erhaltung des den Landschaftsraum weithin prägenden Fabrikgebäudes. Die Bauflächendarstellung soll diese Entwicklungsabsicht dokumentieren und die Suche nach einer sinnvollen Nutzung erleichtern.

5.3.4 Gemeinde Giersleben, Ortschaft Strummendorf

In Strummendorf wird der vorhandene dörfliche Gebäudebestand als gemischte Baufläche dargestellt einschließlich der leergefallenen Gutsanlage. Die Gemeinde Giersleben befürwortet eine Erhaltung und Nachnutzung der ortsbildprägenden historischen Gebäude, allerdings besteht dafür angesichts der isolierten Lage des Ortes und der massiven Beeinträchtigungen durch Viehhaltung wenig Aussicht. Die Bauflächendarstellung ist somit eher als Absichtserklärung zu werten. Die landwirtschaftlichen Stallanlagen werden dem Außenbereich zugeordnet.

5.3.5 Stadt Güsten, Stadt Güsten

Die Stadt Güsten ist historisch durch ihre Funktion als bedeutender Eisenbahnknoten geprägt. Das dabei entstandene enge Nebeneinander von Schall emittierenden Verkehrswegen und z. T. stark verdichteter Wohnnutzung kann durch die aktuelle Bau-

leitplanung nicht aufgelöst werden. Durch Stilllegung einer Bahnstrecke und Verringerung der Zugfrequenz ist jedoch eine gewisse Verbesserung eingetreten. Neue empfindliche Nutzungen im Einflussbereich von Bahnanlagen werden durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Im historischen Ortskern um Kirche und Rathaus sowie entlang der Ortsdurchfahrt der früheren B 185 herrschen gemischte Strukturen und Nutzungen vor. An den Rändern dieser Kernzone sind im Verlauf der vergangenen 150 Jahre verschiedene, in sich jeweils sehr homogene Wohngebiete entstanden. Der Flächennutzungsplan nimmt dem entsprechend eine differenzierte Darstellung von gemischten Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) vor. Das Neubaugebiet Heimstättenhof liegt westlich der Liethe deutlich von der Ortslage abgesetzt. Nach der Neufestlegung des Überschwemmungsgebiets von Wipper und Liethe sind die Restriktionen für das Wohngebiet Heimstätten und den östlich angrenzenden Bereich zur Liethe hin entfallen. Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung des erscheint jetzt möglich, deshalb wird eine Wohnbaufläche dargestellt (GÜ-14-W). Die Lage im Hochwasser-Risikogebiet erfordert allerdings eine vertiefte Prüfung des Standorts und ggf. die Entwicklung eines Schutzkonzepts, in das auch das bestehende Baugebiet einbezogen werden sollte.

Im Westen des Ortes ist nördlich der Ascherslebener Straße (K 1374) im Bereich zwischen der Bahnlinie und der Liethe die städtebauliche Entwicklung noch nicht abgeschlossen. Die nicht baulich genutzten Bereiche werden weiterhin von der Bauflächendarstellung ausgenommen, um die Optionen für die weitere Entwicklung offenzuhalten. Die Differenzierung zwischen M und W erfolgt entsprechend der vorhandenen Prägung. Der westliche Teil dieses Bereichs beinhaltet einen Betrieb mit Pferdehaltung und umfangreicher Reitnutzung. Im Flächennutzungsplan werden Sonderbauflächen für Pferdehaltung/Pferdesport dargestellt, um die Nutzung planungsrechtlich abzusichern und die bereits begonnene Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans vorzubereiten (GÜ-24-S). Das Gelände der vorhandenen Gärtnerei wird in die angrenzende gemischte Baufläche einbezogen.

Gewerbliche Nutzungen bestehen auf der ehemaligen Agraranlage zwischen der Liethe und der A 36, mit dem Türenwerk an der Amesdorfer Straße und mit dem Anfang der 90er Jahre neu ausgewiesenen Gewerbegebiet "Bernburger Straße" am östlichen Ortseingang (GÜ-21-G). Letztgenanntes soll nach Osten hin zu Gunsten des neuen Standorts östlich von Ilberstedt durch Teilaufhebung des Bebauungsplans reduziert werden (s. o.); allerdings sind für diesen Bereich inzwischen Baugenehmigungen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen erteilt und z. T. bereits vollzogen worden, so dass die Fläche für gewerbliche Nutzungen ohnehin nicht mehr zur Verfügung steht.

Südwestlich an den Ortskern angrenzend ist nach dem Zusammenbruch der sozialistischen Versorgungsstrukturen ein Einzelhandelsschwerpunkt entstanden mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Getränkemarkt und einem Discounter, ergänzt durch ein Geldinstitut und einige Dienstleistungsbetriebe. Der Standort liegt verkehrsgünstig zum Westen und Süden des Verbandsgemeindegebiets und hat einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den verbliebenen bzw. neu entstandenen kleinbetrieblichen Versorgungsstrukturen im Bereich Bahnhofstraße/Neue Straße/Walter-Munke-Straße. Die Stadt Güsten sieht hier ihren grundzentralen Versorgungsschwerpunkt. Dem entsprechend wird eine Sonderbaufläche dargestellt, da weder der Charakter eines Gewerbegebiets noch eines Kerngebiets gewünscht und gegeben ist und die für Mischgebiete konstituierende Wohnnutzung fehlt. Die Darstellung trägt der besonderen Bedeutung des Standorts Rechnung. Ein weiterer Einkaufsschwerpunkt entwickelt sich an der Bernburger Straße. Ein aufgelassener Lebensmitteleinzelhandel ist zu einem Gartenmarkt umgewandelt worden, östlich davon setzt der Bebau-

ungsplan "Nördlich Bernburger Straße" (GÜ-23-S) einen größeren Discounter neu fest.

Nach Stilllegung und Entwidmung von Teilen der Bahnstrecke Berlin-Charlottenburg – Blankenheim sind südlich des Bahnhofs Güsten auf Grundlage eines Bebauungsplans Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet worden; dem entsprechend wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergie" dargestellt. Auf Grundlage des Standortkonzepts für PV-Anlagen wird westlich der Bahn eine weitere Sonderbaufläche dargestellt (GÜ-07), ebenso nördlich von Güsten im verlärmten Bereich südlich der Autobahn (GÜ-08, GÜ-09, GÜ-10).

Die zukünftige bauliche Entwicklung in Güsten kann in geringem Umfang durch Nutzung von Baulücken und innerörtlichen Restflächen stattfinden, darüber hinaus werden zwei Entwicklungsflächen vorgesehen, die aufgrund vermuteter Planungshindernisse als alternativ anzusehen sind. Neben der bereits angesprochenen Fläche zwischen Heimstättenhof und Liethe (GÜ-14-W) im Hochwasserrisikogebiet wird ein Bereich am Südwestrand von Güsten zwischen Stadtgraben und Burgwall neu als Wohnbauflächen dargestellt (GÜ-13-W). Im Norden der Fläche sind die Eigentumsverhältnisse komplex, außerdem gibt es einen zumindest teilweise erhaltenswerten Gehölzbestand. Im Süden wurde der Bebauungsplan "Wohngebiet Am Burgwall" (GÜ-12-W) aufgestellt und mit der Realisierung begonnen. Der Landschaftsraum zwischen Güsten und Osmarsleben soll offengehalten werden, um die Eigenständigkeit der Orte zu wahren.

5.3.6 Stadt Güsten, Ortschaft Amesdorf

In Amesdorf tragen neben der überwiegend historischen Bebauung vor allem die beiden aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstandorte zur dörflichen Prägung bei. Die überwiegend aus Vorkriegsbauten bestehende Anlage im Nordosten fügt sich in den gewachsenen Ort ein und enthält auch nicht landwirtschaftliche Nutzungen; sie wird deshalb wie das übrige Altdorf als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die in sozialistischer Zeit entstandene Stallanlage im Südwesten gehört dagegen weder strukturell noch funktional zur Ortslage und wird deshalb dem Außenbereich zugeordnet. Einschränkungen der ausgeübten Nutzung ergeben daraus wegen der Privilegierung der Landwirtschaft gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht. Die bereits an den Straßenanlagen als "Siedlung" erkennbaren Bereiche im Osten und Westen der Ortslage werden als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Der nördliche Teil der Ortslage befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Wipper. Auf die daraus resultierenden Einschränkungen für die Errichtung neuer baulicher Anlagen wird hingewiesen.

Für Amesdorf werden nur geringfügige Abrundungen entlang vorhandener Straßen und Wege vorgesehen. Darüber hinaus gibt es Möglichkeiten für eine Lückenbebauung.

5.3.7 Stadt Güsten, Ortschaft Osmarsleben

In Osmarsleben hat der vor dem 2. Weltkrieg vorhandene dörfliche Bestand nur wenige Veränderungen und Ergänzungen erfahren. Die Ortslage wird insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Die rückwärtigen Grundstücksteile entlang der Wipper werden als Grünflächen oder Wald ausgewiesen, trotzdem befinden sich im Norden noch Teile der vorhandenen Bebauung im Überschwemmungsgebiet.

Im Unterschied zur früheren Flächennutzungsplanung wird die Bauflächendarstellung für die Osmarslebener Bauernsiedlung auf den Bestand zurückgeführt. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude nördlich davon werden als gewerbliche Bauflä-

che (G) dargestellt, um die inzwischen eingezogenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern.

Eine Siedlungsentwicklung über die Nachverdichtung des Innenbereichs hinaus – insbesondere im Sanierungsbereich der ehemaligen zentralen Hofanlage (GÜ-18-M) – ist für Osmarsleben nicht vorgesehen. Die mit Ausnahme der Bauernsiedlung allseits hervorragende Einbindung in den Landschaftsraum bleibt erhalten.

Für die ehemalige Stallanlage nordöstlich der Ortslage konnte bisher keine Nachnutzung gefunden werden. Lagebedingt ist der Standort für Gewerbe wenig geeignet, als realistischste Nutzung wird deshalb Sonderbaufläche "Sonnenenergie" dargestellt (GÜ-05-K). Gleiches gilt für die ehemalige Deponie westlich der Bauernsiedlung (GÜ-06-K).

5.3.8 Stadt Güsten, Ortschaft Warmisdorf

Der östliche Teil des Ortes um die Schlossanlage weist gemischte Nutzungen auf. Der ursprüngliche Versuch, die dortige Stallanlage am Unterland (L 72) als Gewerbegebiet zu entwickeln, wird trotz teilweiser betrieblicher Nutzung aufgegeben. Der Gebäudebestand wird als Teil der gemischten Nutzung eingestuft, in dem sowohl gewerbliche als auch landwirtschaftliche und Wohnnutzungen zulässig sind.

Im westlichen Teil von Warmisdorf dominiert die Wohnnutzung. Die landwirtschaftlichen Altgebäude und angrenzende Altbebauung werden als gemischte Bauflächen dargestellt.

In Warmisdorf besteht Entwicklungspotenzial durch den Ersatz der ruinösen landwirtschaftlichen Altgebäude (GÜ-16-M), der erforderliche Investitionsaufwand ist allerdings derzeit zu hoch. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

5.3.9 Gemeinde Ilberstedt, Ortschaft Ilberstedt

Das Altdorf von Ilberstedt südlich der K 1374 (Güstener Straße/Lindenstraße) wird dem Bestand entsprechend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Auf flächenhafte Darstellungen für die öffentlichen Nutzungen wird verzichtet, da diese sich in die gemischte Struktur einfügen und mögliche Umnutzungen nicht erschwert werden sollen. Nördlich der Bundesstraße befindet sich ein überwiegend vor dem 2. Weltkrieg entstandenes Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet. Da einerseits das Wohnen nach Westen einheitlich mit Nebengebäuden abgeschirmt wird und andererseits das Gewerbe gering emittiert, wird in der langjährig bestehenden Situation auf die Darstellung einer Immissionsschutz-Kennlinie verzichtet. Die Flächenreserve im Gewerbegebiet (IL-21-G) und im Wohngebiet (IL-11-W) sind gering.

Westlich des Gewerbegebiets befand sich eine aufgelassene Agraranlage, die auf Grundlage eines Bebauungsplans und einer Änderung des Flächennutzungsplans Ilberstedt inzwischen durch eine Photovoltaikanlage ersetzt wurde. Der Flächennutzungsplan stellt dem entsprechend eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergie" dar und erweitert diese in Umsetzung des PV-Konzepts bis an die Eisenbahnstrecke (IL-02).

Die Gemeinde Ilberstedt hat in den 90er Jahren einen Bebauungsplan für ein großes Wohngebiet aufgestellt (s. o. 4.4, 5.2.1). Er umfasst den gesamten Bereich östlich der o. g. Wohnbaufläche nördlich der Bundesstraße. Bisher wurden nur einige Wohnhäuser am östlichen Rand realisiert. Da wegen der Lage im Bergsenkungsgebiet auf absehbare Zeit keine Aussicht auf Umsetzung des Bebauungsplans besteht, soll dieser teilweise aufgehoben werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird entsprechend angepasst. Als Wohnbaufläche dargestellt wird der Geländestreifen im Osten mit den vorhandenen Wohnhäusern und bereits bestehenden Erschließungs-

anlagen (IL-10-W). Die gewählte Darstellung dient nicht primär der Deckung des künftigen Baulandbedarfs, sondern der Reparatur einer fehlgeschlagenen Planung.

Weitere Wohnbauflächen werden in Ilberstedt nicht ausgewiesen. Neben der generell angestrebten Nachverdichtung des Innenbereichs sollte vor allem die Umsetzung des Rest-Bebauungsplans "Hinter den Gärten" vorangetrieben werden. Da dies bisher nicht gelungen ist und außerdem Bedarf an dörflichen Nutzungen besteht, wird am östlichen Ortseingang eine gemischte Baufläche dargestellt (IL-12-M), um Baugrundstücke außerhalb des Bergsenkungsgebiets anbieten zu können.

Östlich der A 14 werden gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen (IL-22-G, IL-23-G). Diese stellen eine Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbegebiete auf dem Gebiet der Stadt Bernburg (Saale) dar und werden als gemeinsame Planung von allen Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper getragen (s. o.).

5.3.10 Gemeinde Ilberstedt, Ortschaft Bullenstedt

Für Bullenstedt wird der vorhandene dörfliche Bestand festgeschrieben. Für die ehemalige Gutanlage ist eine Sanierung wünschenswert. Weitergehende Planungserfordernisse bestehen nicht.

5.3.11 Gemeinde Ilberstedt, Ortschaft Cölbigk

In Cölbigk sind in den letzten drei Jahrzehnten mehrere Eigenheime errichtet worden. Trotzdem sind sowohl die Baustruktur als auch die ausgeübte Nutzung insgesamt als dörflich einzustufen. Erweiterungsflächen sind weder notwendig noch geplant.

5.3.12 Gemeinde Plötzkau, Ortschaft Plötzkau

Plötzkau hat sich von seinem Vorkriegszustand relativ wenig entfernt. Die neuzeitliche Agraranlage liegt im Südwesten der Ortschaft deutlich abgesetzt im Außenbereich. Die Gesamtstruktur des Ortes ist nach wie vor dörflich-gemischt. Das Schloss dominiert das Orts- und Landschaftsbild.

Neue Bauflächen sind zu Beginn der 90er Jahre südlich des Schlosses ausgewiesen und schnell realisiert worden (Darstellung als Wohnbaufläche), danach ist die Bautätigkeit mangels Entwicklungsmöglichkeit ausschließlich durch Innenentwicklung verlaufen. Inzwischen sind die vorhandenen Potenziale weitgehend ausgeschöpft. Plötzkau hat trotzdem mit 10,7 % in der Verbandsgemeinde den höchsten Anteil an Gebäuden, die nach dem Jahr 2000 errichtet wurden (s. o. 2.5), was für eine hohe Attraktivität als Wohnstandort spricht. Die landschaftlich schöne Lage von Plötzkau schränkt gleichzeitig die äußeren Entwicklungsmöglichkeiten wegen der unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutz-, Naturschutz- und Überschwemmungsgebiete stark ein. Ein Planungsspielraum wurde deshalb bei Aufstellung des Flächennutzungsplans Plötzkau 1997 nur im Westen gesehen. Die dort neu dargestellte Wohnbaufläche hinter der vorhandenen Bebauung nördlich des Bründelschen Wegs hat sich wegen der Lärmbelastung durch die nahegelegene Autobahn als nicht realisierbar erwiesen. Nach dem Wegfall der letzten Erweiterungsmöglichkeit für die Ortslage hat die Gemeinde die zuständige untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises gebeten, ein Verfahren zur Entlassung einer Fläche am südlichen Ortsrand aus dem Landschaftsschutz durchzuführen. Für diese Fläche wurde 2021 der Bebauungsplan "Wohngebiet Großwirschlebener Weg" aufgestellt und nach einer notwendigen Änderung 2024 mit der Realisierung begonnen; die Bauplätze sind bereits vergriffen. Die Gemeinde strebt die Entlassung einer weiteren Fläche aus dem LSG an, wünscht sich aber eine langfristig gesicherte Entwicklungsmöglichkeit.

5.3.13 Gemeinde Plötzkau, Ortschaft Bründel

Die Ortschaft Bründel wird geprägt durch die an ihrem nördlichen Rand gelegene ehemalige Domäne und die Agraranlage im Westen. Für die gewachsene Ortslage wird gemischte Baufläche dargestellt, für die Domäne gewerbliche Baufläche (PL-21-G), da der desolate Zustand eine Wohnnutzung nicht realistisch erscheinen lässt. Die Fassaden zur Schackenthaler Straße sind zum Glück noch weitgehend intakt. Im Süden der Ortslage wurde zu Beginn der 90er Jahre über eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB ("Abrundungssatzung") eine Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise realisiert. Inzwischen sind fast alle Grundstücke bebaut oder zumindest vergeben. Aus diesem Grund wird eine geringfügige Verlängerung der Bebauung entlang der Olga-Benario-Straße in Richtung Süden geplant (PL-11-W).

5.3.14 Gemeinde Plötzkau, Ortschaft Großwirschleben

Die Ortschaft Großwirschleben liegt landschaftlich reizvoll am Steilufer der Saale, aber vergleichsweise abgelegen. Früher dargestellte Erweiterungsflächen werden mangels Nachfrage zurückgenommen. Der Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Abbildung des aktuellen Nutzungsbestands mit geringem Nachverdichtungspotenzial (PL-12-M). Die ehemalige Stallanlage am nordwestlichen Ortsrand sollte als Gewerbegebiet nachgenutzt werden und ist deshalb durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großwirschleben" rechtskräftig überplant worden (PL-20-G). Die bisherigen Betriebsansiedlungen sind gescheitert, die Gemeinde behält aber ihre Planungsabsicht bei, da sie derzeit die einzige realistische Sanierungsmöglichkeit für den Altstandort darstellt.

5.4 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne *"dazu beitragen, [...] den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten"* [...]

"Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen." (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Der Klimaschutz besitzt damit ausdrücklich einen hohen Stellenwert im planerischen Entscheidungsprozess.

"Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden: [...]

2. *die Ausstattung des Gemeindegebiets [...]*
- b) *mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,*
- c) *mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, [...]*
- 5a. *die Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes;" [...]* (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Ein wesentlicher Ansatz zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen in der Verbandsgemeinde ist die Sicherung möglichst kurzer bzw. emissionsarmer Wege.

- Die vorhandenen Einrichtungen zur Daseinsfürsorge werden so weit wie möglich in allen Ortschaften erhalten.

- Die Angebote des Einzelhandels werden sowohl im Norden des Verbandsgebiets (grundzentrale Versorgung in Güsten) als auch im Süden (nachbarschaftsbezogene Versorgung in Alsleben) durch Darstellung entsprechender Bauflächen gesichert.
- Gewerbeflächen zur örtlichen Versorgung werden möglichst wohnortnah angeordnet.
- Gewerbeflächen für überregional tätige Betriebe werden möglichst verkehrsgünstig zu Bahn (Güsten, Ilberstedt) und Autobahn (Ilberstedt, Alsleben) angeordnet.
- Vorhandene Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs werden in Abstimmung mit den Verkehrsträgern so weit wie möglich erhalten bzw. ausgebaut.

Für die Erzeugung von Strom aus regenerativen Energien werden in erheblichem Umfang Flächen bereitgestellt.

Die Erhaltung und Entwicklung zusammenhängender Grünräume mit hohem Gehölzanteil entlang von Saale und Wipper und innerhalb der Ortslagen tragen zur Verbesserung des Lokalklimas und damit zum natürlichen Klimaschutz bei.

5.5 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung in erster Linie durch die räumliche Trennung von Emittenten (Gewerbe, Verkehr) und schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Erholung) berücksichtigt (§ 50 BImSchG⁵⁴, s. u.). Ein Heranrücken von neuen Wohngebieten an Autobahnen und Eisenbahnlinien wird so weit wie möglich vermieden, entsprechende Darstellungen in den wirksamen Flächennutzungsplänen der einzelnen Gemeinden (Güsten, Plötzkau) werden zurückgenommen. Der neu gesetzte Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung östlich von Ilberstedt jenseits der A 14 hält einen großen Abstand zur im Zusammenhang bebauten Ortslage ein. Darüber hinaus bereitet der Flächennutzungsplan keine Veränderung der Immissionssituation vor, die Darstellungen bilden weitgehend den Bestand ab.

In den historisch gewachsenen Ortschaften besteht an vielen Stellen eine Gemengelage aus Wohnen, gewerblichen und landwirtschaftsähnlichen Nutzungen, außerdem gibt es häufig Nebennutzungen, die in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO nicht zulässig wären. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper legt ausdrücklich Wert darauf, die gewachsenen dörflichen Strukturen zu erhalten und stellt im Flächennutzungsplan in den betreffenden Bereichen gemischte Bauflächen dar. Nach den bisherigen Erfahrungen in der Verbandsgemeinde sind Immissionskonflikte im Bestand die Ausnahme. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Klagefall die Verwaltungsgerichte regelmäßig auf das "Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme" abheben, d. h. die Komfortexpectationen an das Wohnen sind gegenüber einem Wohngebiet eingeschränkt, die Emissionen einer gewerblichen Nutzung dürfen ein verträgliches Maß nicht übersteigen. Gleiches gilt auch für gewachsene Nachbarschaften unterschiedlicher Gebietstypen wie z. B. in Ilberstedt an der Feldstraße. Bei funktionierendem Nebeneinander wird auf die Darstellung von Immissionsschutzkennlinien verzichtet.

Gesondert zu betrachten sind gemäß § 50 BImSchG sogenannte "Störfallbetriebe": *"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die aus-*

⁵⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes v. 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

schließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden." Die angesprochene EU-Richtlinie⁵⁵ hat die Richtlinie 96/82/EG (umgangssprachlich "Seveso II-Richtlinie") weitgehend inhaltsgleich ersetzt.

Der praktische Vollzug dieser Vorschrift wird für Behörden und Gemeinden durch den Leitfaden KAS-18⁵⁶ erleichtert. Danach sind die Anforderungen der EU-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG erfüllt, wenn entweder bei "Planungen mit Detailkenntnissen" – d. h. vorhandenen oder konkret geplanten Anlagen – Berechnungen der Auswirkungen von Störfällen und der damit erforderlichen Mindestabstände vorgenommen werden oder bei abstrakten Planungen "ohne Detailkenntnisse" die für bestimmte gefährliche Stoffe im Leitfaden genannten "Achtungsabstände" eingehalten werden. Grundlage der Betrachtung ist in jedem Fall ein Katastrophen-Szenario, das bei normalem Betrieb ausgeschlossen ist, bei Verkettung unglücklicher Umstände aber trotzdem eintreten könnte ("Dennoch-Störfall"). Die Verbandsgemeinde geht für die siedlungsnahen gewerblichen Bauflächen davon aus, dass neue Störfallbetriebe nicht angesiedelt werden. Konkrete bzw. abweichende Regelungen werden ggf. "mit Detailkenntnissen" in Bebauungsplänen getroffen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan nicht auf den unmittelbaren Vollzug ausgelegt ist und über die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung hinaus keine Regelungen zum Immissionsschutz beinhaltet. Die Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Immissionsschutz erfolgt im Genehmigungsverfahren für die emittierenden Betriebe und Anlagen durch die untere Immissionsschutzbehörde des Salzlandkreises.

5.6 Bodenschutz

Boden ist eine nicht vermehrbare und nicht ersetzbare Ressource; nach einer Zerstörung des Schichtenaufbaus ist die Wiederherstellung eines natürlichen Bodengefüges innerhalb menschlicher Zeitvorstellungen nicht mehr möglich. Deshalb ist der Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu schützen: *"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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."*

⁵⁵ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

⁵⁶ Kommission für Anlagensicherheit (KAS): KAS 18.K: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG, 3. überarbeitete Fassung (Jan. 2025)

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper hat die Bestimmungen zum Schutz des Bodens im Rahmen der Flächennutzungsplanung in der folgenden Reihenfolge berücksichtigt:

- Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Konversionsflächen, Leerstand, Baulücken) wurden geprüft und so weit wie möglich ausgeschöpft.
- Neue Bauflächen für Wohnen und gemischte Nutzungen werden auf das notwendige Maß beschränkt und vorzugsweise auf nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche oder Flächen relativ geringer Bonität dargestellt.
- Für den neuen Gewerbestandort Ilberstedt ist die Lage vorgegeben. Die Flächen sind durch die angrenzenden Verkehrswege und das Gewerbe vorbelastet.
- Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden hochwertigste Böden des Vorranggebiets für Landwirtschaft so weit wie möglich geschont. Die grundsätzliche Abwägung ist vom Bundesgesetzgeber getroffen worden.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z.B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z.B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubs bzw. Oberbodens sind gegebenenfalls die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 KrWG⁵⁷ nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

5.7 Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittel

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Altlastenstandorte stammen aus früheren Planverfahren. Sie werden ggf. nach den Informationen der zuständigen Abfallbehörden aktualisiert. Die Darstellung dient der Anstoßwirkung, bei Planungen und Maßnahmen in den entsprechenden Bereichen im erforderlichen Umfang vertiefte Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der bekannten Standorte Bodenbelastungen vorliegen können. Sofern bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch) aufgefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Salzlandkreises zu benachrichtigen und die Fundstelle unverändert zu belassen.

Bereiche mit möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln werden anhand historischer Unterlagen und Luftbilder sowie Aussagen von Zeitzeugen ermittelt. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten sind ggf. erforderliche Sondierungsmaßnahmen rechtzeitig mit dem Salzlandkreis abzustimmen. Auch außerhalb der dargestellten Verdachtszonen ist das Auftreten von Munitions- und Bombenfunden nicht auszuschließen. In Zweifelsfällen ist der Salzlandkreis zu informieren.

⁵⁷ Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 5 d. Gesetzes v. 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

6.0 Umweltbericht

6.1 Einleitung/Grundlagen

Gemäß Artikel 3 der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.07.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme sind auch im Zuge der Aufstellung von vorbereitenden Bauleitplänen wie dem Flächennutzungsplan die im Verfahren geprüften Umweltbelange in einem separaten Teil der Begründung zu dokumentieren.

Der Umweltbericht stellt dabei die Ergebnisse der integrierten (in das Verfahren eingebundenen, unselbstständigen) Umweltprüfung dar. Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung des Bauleitplans wahrscheinlich eintreten sowie vernünftige Alternativen – unter Berücksichtigung der Zielsetzung und des räumlichen Geltungsbereiches – werden ermittelt und beschrieben.

Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und der Anlage zum BauGB erstellt und dient der besseren Nachvollziehbarkeit, inwieweit die Umweltbelange (die auch bisher in den Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen waren) bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt werden.

Die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen und die im Zuge der Umweltprüfung zusammengetragenen umweltrelevanten Materialien werden folgend in ihren wesentlichen Aussagen wiedergegeben. Die detaillierten, vollständigen Informationen zum jeweiligen Thema sind den entsprechenden Fachgutachten zu entnehmen.

6.1.1 Umweltschutzziele und wichtigste Inhalte des Flächennutzungsplans

§ 1 Absatz 5 BauGB gibt die wichtigsten Grundsätze der Bauleitplanung vor, die auch für die Aufstellung des hiesigen Flächennutzungsplans gelten:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang bringen und eine sozial gerechte, dem Allgemeinwohl dienende Bodennutzung sicherstellen. Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln – auch in Verantwortung für den Klimaschutz – sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 11.900 ha.

Die Flächenanteile der bestehenden sowie geplanten **Schutzgebiete** (Überlagerung) gliedern sich wie folgt:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| • Überschwemmungsgebiete | 895 ha |
| • Landschaftsschutzgebiete | 2.040 ha |
| • Naturschutzgebiete | 136 ha |
| • Naturschutzgebiete, geplant | 144 ha |
| • Naturpark | 3.113 ha |
| • Flora-Fauna-Habitat-Gebiete | 330 ha |
| • Europäische Vogelschutzgebiete | 290 ha |

Die **Umweltschutzziele** sind zusammengefasst folgende:

- Erhaltung und Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse
- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/Neuerschließung)
- Schutz und Erhaltung der Vorkommen von seltenen und bedrohten Arten, die im Plangebiet geeignete Lebensräume finden
- Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit, Förderung des Biotopverbundes
- Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft (auch als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen)
- Erholungsnutzung und sanfter Tourismus mit Naturbezug bzw. der Orientierung an der einzigartigen Kulturlandschaft sollen neben der umweltgerecht zu betreibenden Landwirtschaft das zweite wirtschaftliche Standbein der Region bilden

6.1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen

Rechtsvorschriften, Fachgesetze

- WaRR: Europäische Wasserrahmenrichtlinie, RL 2000/60/EG
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023. (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BBodSchG: Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- EEG 2023: Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz-EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr.52)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)

- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- DSchG St LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. 12. 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S.946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetz vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

Planungsrecht, Verordnungen, übergeordnete räumliche Planungen

- LSG "Wippniederung"
- LSG "Saale" und "Erweiterung LSG Saale"
- NUP "Unteres Saaletal"
- NSG "Auwald bei Plötzkau"
- FFH "Auenwälder bei Plötzkau"
- FFH "Wipper unterhalb Wippra"
- EU-SPA "Auenwald Plötzkau"
- N2000-LVO LSA: Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt vom 29.07.2014
- LEP LSA 2010 : Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011
- LaPro: Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt, 1994
- REP MD Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, in Kraft getreten am 15.07.2025
- REP Magdeburg, Beschluss RV 08/2022 Aufstellung eines Sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregiona Magdeburg" mit Umweltbericht,
- REP Magdeburg Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ vom 16.04.2024

6.1.3 Landschaftsgliederung

Das Plangebiet erstreckt sich westlich der Saale von Gnölbzig im Süden bis etwa auf Höhe Bernburg im Norden, wobei der Flusslauf bis auf Höhe Plötzkau die Gebietsgrenze markiert bevor diese dann nach Westen verschwenkt und zwischen BAB A 14 und der Saale weiter nach Norden verläuft. An das Saaletal schließt nach Westen das Harzvorland an, im nördlichen Plangebiet verläuft das Tal der Wipper, die aus dem Harz kommt und südlich von Bernburg in die Saale mündet.

Regionale Landschaftseinheiten

- Unteres Saaletal (2.4)
- Nordöstliches Harzvorland (4.4)
- Östliches Harzvorland (4.5)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans umfasst verschiedene Landschaftsräume und -einheiten, die sich hinsichtlich ihrer Entstehung, Nutzung und Charakteristik teilweise erheblich unterscheiden. Da in den Fachplanungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege i. d. R. auf die Landschaftseinheiten Bezug genommen wird, werden sie hier in einer Kurzdarstellung der eigentlichen Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (der einzelnen Schutzgüter) vorangestellt.

Unteres Saaletal (2.4)

Der heutige Verlauf der Saale ist das Ergebnis vergleichsweise junger Ereignisse der Landschaftsgenese. Vor der Elsterkaltzeit flossen die Vorläufer der Saale weiter westlich – etwa von Weißenfels nach Dessau), durch den elsterkaltzeitlichen Eisvorstoß wurde dieser Verlauf unterbrochen. Mit dem saalekaltzeitlichen Eisvorstoß wurde dem Wasser wiederum der Weg versperrt, Fluss und Schmelzwässer des Gletschers vertieften sich als gemeinsamer Strom. So entstanden markante Engtäler und Durchbrüche, die Saale schneidet bis zu 120 m in die paläozoischen Gesteine ein. Bei Gnölbzig-Könnern im südlichen Plangebiet – öffnet sich das steilhängige Tal zu einer breiten Aue, die dem ehemals frei mäandrierenden Fluss Raum gab.

Das Saaletal präsentiert sich heute als weithin offene, waldarme Landschaft mit markantem Relief, das durch den von Gehölzen gesäumten Flusslauf und die kleinteilig strukturierten südexponierten Talhänge mit Gehölzen, Gebüsch und Streuobstwiesen reizvolle Landschaftsbilder bietet. Störend wirken allerdings die großflächigen, auenfremden Äcker, die das Grünland im Laufe der Zeit immer stärker ersetzen. Das Typische des Landschaftsbildes wird besonders durch den Wechsel der Talbreite betont.

Nordöstliches Harzvorland (4.4)

Die tektonischen Formungsprozesse, die sich heute noch in der Geländeoberfläche ablesen lassen, gehen hauptsächlich auf die saxonische Gebirgsbildungsphase zurück, während der das verfestigte variskische Grundgebirge gefaltet und in Schollen zerstückelt wurde. Zwischen diese Schollen und die Sedimente des Erdmittelalters schoben sich die Salzgesteine des Zechsteins. Beim Emporsteigen der Harzscholle wurden die Gesteine aufgeschoben und gestaucht, zwischen den Aufrichtungszonen liegen geologische Mulden, in denen jüngerer Gestein erhalten ist. Die Sättel und Mulden des nordöstlichen wie ähnlich auch des östlichen Harzvorlandes laufen nach Osten bis Südosten aus.

Das heutige Harzvorland stellt sich hier als weitgehend waldfreie Ackerlandschaft dar, die nach Süden hügeliger werdende Landschaft wird im Wesentlichen durch Windschutzstreifen und Obstbaureihen gegliedert.

Östliches Harzvorland (4.5)

Die saxonische Faltung wirkte auch bestimmend für die Reliefbildung des östlichen Harzvorlandes. Der Sattel- und Muldenbau des nordöstlichen Harzvorlandes setzte sich hier fort, teilweise sind die Mulden mit pleistozänen Sedimenten gefüllt. Insgesamt vermittelt die Landschaft einen wellig-hügeligen Charakter mit teilweise kräftig eingekerbten Tälern der Saalezuflüsse, z. B. der Wipper. Die ausgedehnten Acker-

landschaften sind strukturarm, Ausnahme bieten die Hangrestwälder im Wippertal, die dort erhaltenen Grünländereien und die Trockenhänge mit Streuobstbestand.

6.1.4 Darstellungen aus Fachplanungen des Umweltschutzes

Für jede Landschaftseinheit des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Landschaftsprogramm (LaPro) ein Leitbild entwickelt, das als Zielkonzept für die zukünftige Landschaftsentwicklung zu verstehen ist.

Das Leitbild stellt in zusammengefasster Darstellung den angestrebten Zustand dar, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklicht werden soll und formuliert somit die Umweltqualitätsziele für den jeweiligen Landschaftsraum, einschließlich der Schutzgüter, unter der Prämisse einer zukünftigen umweltverträglichen und Ressourcen erhaltenden Nutzung.

Leitbild für das Untere Saaletal

- Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als vielgestaltige offene Landschaft mit Hangwäldern, Streuobsthängen, Trockenrasen und den Wiesen, extensiven Weiden und Gehölzen der Aue sowie der Baumreihen und Hochstamm-Obstbäume
- Erhaltung und Pflege der sonnenexponierten Hänge als Vorpostenstandorte mediterran verbreitete Xerothermvegetation durch Beweidung
- Beschränkung von Flussbaumaßnahmen auf Erhaltung des Status Quo
- Renaturierung und Anbindung von Altarmen und Flutrinnen an die Dynamik der Stromsaale, Vergrößerung der Retentionsflächen
- Entwicklung des unteren Saaletals zum Naturpark, Förderung naturverträglicher Erholungsmöglichkeiten
- Vermeidung weiterer Zerschneidung durch Verkehrsstrassen, Bündelung neuer Verkehrswege mit bereits bestehenden Querungen
- Waldumbau zu naturnahen Auwäldern, gezielter Umbau zur Verjüngung und Neubegründung von Hartholzauwäldern in der Aue

Leitbild für das Nordöstliche Harzvorland

- Aufwertung der Ackerlandschaft durch Verdichtung der Vernetzungsstrukturen mit Windschutzstreifen, Flurgehölzen und Waldinseln; Ersatz der Pappeln durch standortgerechte Laubmischbestände
- Vergrößerung des Waldflächenanteils, Anlage von Waldinseln naturnaher winterlindenreicher Eichen-Hainbuchenwälder-Erhaltung und Pflege der Trockenhangstandorte und Streuobstanlagen, exponierte Hangbereiche der Muschelkalkkrücker dürfen nicht aufgeforstet werden
- Sicherung des Grünlandbestandes der Wippenniederung, Förderung extensiver Bewirtschaftungsweisen

Leitbild für das Östliche Harzvorland

- Erhaltung der weitflächigen, offenen Hügellandschaft; Aufwertung der Ackerlandschaft durch Verdichtung der Vernetzungsstrukturen mit Windschutzstreifen, Flurgehölzen und Waldinseln

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

- Vergrößerung des Waldflächenanteils, Angliederung neuer Waldinseln aus naturnahen winterlindenreichen Eichen-Hainbuchenwäldern an vorhandene Waldreste, Erhaltung von Offenlandbiotopen innerhalb der Waldgebiete
- Erweiterung der Hangrestwälder, Erhaltung von Streuobstanlagen, Erhaltungspflege von Trocken- und Halbtrockenrasen der südexponierten Hanglagen

Ökologisches Verbundsystem

Das ökologische Verbundsystem – ÖVS – für den Landkreis Bernburg (Altkreis) und den Landkreis Ascherleben-Staßfurt (Altkreis), bzw. das ÖVS für die Planungsregion A-B-W (Planungskarte 2003) stellen ein naturschutzfachliches Konzept von Flächenzusammenhängen auf, die für den landesweiten Biotopverbund geeignet sind.

Die Biotopverbundplanung fasst Kern- und Entwicklungsflächen zu lokalen Komplexen zusammen. Diese Bereiche sind mit einer laufenden Nummerierung versehen und werden jeweils per "Steckbrief" hinsichtlich ihrer aktuellen Beschaffenheit und Eignung für den Verbund beschrieben bzw. die dafür notwendigen – naturschutzfachlich begründeten – Maßnahmen werden aufgeführt.

1.4.1 Ökologisches Verbundsystem Landkreis Bernburg (alt) Stand: 12/2001

Überregional bedeutsame Biotopverbundeinheiten

2.1.2 Bernburger Saaleaue

71 Saale im Bereich der Stadt Bernburg

2.1.3 Saaletal zwischen Rothenburg und Aderstedt

2 Auwald bei Plötzkau NSG 0082

11 Auwald Plötzkau

12 Saalehang Zweihausen und Pfaffenberg Trebnitz

13 Saalehang zwischen Nelben und Gnölbzig

21 Weinberge Alsleben FND 0006BBG

26 Weinberg Gnölbzig FND 0011BBG

41 Gipsbruch Strenznaundorf

50 Am Rothenberg Aderstedt

52 Saaleaue zwischen Kustrena und Gröna

54 Saalehang zwischen Großwirschleben und Alsleben

58 Severin (Saalealtarm bei Gnölbzig)

73 Saaleaue bei Gröna

75 Saaleaue zwischen Plötzkau und Aderstedt

76 Saaleaue zwischen Großwirschleben und Plötzkau

77 Saaleaue zwischen Großwirschleben und A 14

78 Hang bei Strenznaundorf

2.1.5 Wipperniederung

44 Wipperaltarm östlich Güsten

81 Wipperniederung

96 Güstener Teich

115 Wipper

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Regional bedeutsame Verbundeinheiten

2.2.1 Nebentäler der Saale

- 10 Täler bei Schackstedt / Haus Zeitz
- 55 Schackenbachtal
- 111 Schackstedter Bach

2.2.6 Heckenlandschaft bei Strenzfeld

- 97 Hecken bei Strenzfeld

2.2.9 Hangflanke Bründelscher Berg

- 51 Münzenbach
- 92 Hangflanke Klapperberg – Bründel – Bründelscher Berg

Örtliche bedeutsame Biotopverbundeinheiten

2.3.4 Biotopverbundelemente der intensiv genutzten Feldflur

- 94 Güstener Busch, Feldgehölz bei Güsten

1.4.2 Ökologisches Verbundsystem Landkreis Aschersleben-Staßfurt (alt) Stand: 11/2001

Überregional bedeutsame Biotopverbundeinheiten

2.1.3 Mittleres Wippertal (einschließlich Hangbereiche)

- 83 Trockenrasen Wipperhang Giersleben NDF 0003ASL
- 84 Wippertal östlich Aschersleben
- 85 Seitental der Wipper bei Klein Schierstedt
- 129 Wipperhänge bei Giersleben

Regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten

2.2.5 Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börne

- 38 Heckenlandschaft nördlich Aschersleben

6.2 Ermittlung der Umweltauswirkungen (Umweltprognose einschließlich Vorbelastungen)

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustandes

6.2.1.1 Schutzgebiete

Ca. 3 % des Plangebietes sind von Gebieten der hohen und höchsten Schutzkategorien erfasst. Die gesamte Saaleaue, ihre Zuflüsse und die Umgebung sind als LSG geschützt, Bereiche mit noch erhaltener Auenlandschaft sind als NSG geschützt und tragen überwiegend auch den Status FFH-Gebiet – hier ebenfalls EU-Vogelschutzgebiet, die Erweiterung des NSG "Auwald bei Plötzkau" ist in Planung, das Verfahren zur Unterschutzstellung wurde 2012 eingeleitet. Der Naturpark Saale erfasst ca. 26 % des Plangebietes, darin eingeschlossen ist auch die Wippniederung zwischen Güsten und Bernburg, die hier ebenfalls als LSG geschützt ist. Die Wipper trägt im gesamten Verlauf durch den hiesigen Plangeltungsbereich den Schutzstatus als FFH-Gebiet, der sich im Wesentlichen auf das Gewässer selbst bezieht (lineare

Schutzgebietsausweisung). Zwischen Osmarsleben und Aderstedt ist die Wipperniederung als LSG geschützt.

Weiterhin sind im Plangebiet die Weinberge bei Alsleben und bei Gnölbzig als Flächennaturdenkmale (FND) und der Trockenhang bei Giersleben als Flächenhaftes Naturdenkmal (NDF) geschützt; der Gutspark Bründel und der Park Warmsdorf (in Amesdorf) sind geschützte Parkanlagen (GP).

Neben den Schutzgebieten, Naturdenkmalen und Flächennaturdenkmalen weist die Landschaft eine Vielzahl von gem. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotopen auf, die jedoch nicht systematisch erfasst wurden/werden.

Die Grenzen des FFH-Gebiets "Auenwälder bei Plötzkau" verlaufen überwiegend deckungsgleich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet "Auenwald Plötzkau". Lediglich auf Höhe der Stadt Plötzkau umfasst das SPA zusätzlich Landwirtschaftsfläche zwischen zwei Saalebögen.

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper liegt mit ihrem östlichen Teil im Naturpark "Unteres Saaletal" (NUP0006LSA)⁵⁸. Dieser erstreckt sich entlang der Saale von Halle (Saale) bis Nienburg. Naturparke sind gemäß § 27 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz⁵⁹ *"einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die*

1. *großräumig sind,*
2. *überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,*
3. *sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,*
4. *nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,*
5. *der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und*
6. *besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern."*

Der Naturpark ist gegliedert in 3 Zonen (s. Beikarte 2):

Naturschutzzone: Dieser Kernbereich des Naturparks ist im Bereich der Verbandsgemeinde Saale-Wipper identisch mit dem Naturschutzgebiet "Auwald bei Plötzkau" (NSG0082)⁶⁰. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und schließt außerhalb der markierten Wege menschliche Nutzungen weitestgehend aus. Im NSG enthalten sind die nach Europarecht geschützten Natura-2000-Gebiete Fauna-Flora-Habitatgebiet "Auenwälder bei Plötzkau" (FFH0164LSA) und Vogelschutzgebiet "Auenwald Plötzkau" (SPA0017LSA).

Landschaftsschutzzone: Im Verbandsgemeindegebiet wird die Zone gebildet durch die Landschaftsschutzgebiete "Wipperniederung" (LSG0061BBG)⁶¹, berührt sind der östliche Rand von Güsten, Osmarsleben, Ilberstedt, Cölbick, Bullenstedt), das LSG

⁵⁸ Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark "Unteres Saaletal" v. 02.10.2005 - (Bek. des MLU vom 27.10.2005 - 41.11-22441/1 (Ministerialblatt f. d. Land Sachsen-Anhalt. - 15(2005)50 v. 12.12.2005, S. 686))

⁵⁹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 48 d. Gesetzes v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

⁶⁰ AO v. 30.03.1961 (GBl. d. DDR Teil II.-(1961) 27 v. 04.05.1961, S.166) in der Fassung v. 01.01.1997 (GVBl. LSA.- 8(1997)1 v. 02.01.1997, S. 2 - Rechtsbereinigungsgesetz); Beschl. BT Halle v. 17.03.1983 - Erweiterung

⁶¹ Verordnung des Landkreises Bernburg vom 25.06.1998 (Amtsblatt für den Landkreis Bernburg. - 9(1998)222 vom 15.07.1998)

"Saale" (LSG0034BBG)⁶², berührt sind Gnölbzig, Alsleben, Großwirschleben, Plötzkau) und "Erweiterung des LSG Saale" (LSG0056BBG)⁶³, berührt sind Gnölbzig, Alsleben). In Landschaftsschutzgebieten ist landwirtschaftliche Flächennutzung zulässig bzw. erwünscht, bauliche Anlagen können jedoch nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit dem Schutzzweck vereinbar sind. Die Ausweisung neuer Baugebiete im LSG ist verboten. Die Ortslage Plötzkau ist vom LSG Saale an drei Seiten umschlossen und in ihrer Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Auf Antrag der Gemeinde ist für die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Großwirschleber Weg" eine Fläche aus dem LSG entlassen worden

Pufferzone: Die Pufferzone umfasst Flächen außerhalb der Landschaftsschutzzone, die einen Übergang zwischen den in ihrer Nutzung weitgehend eingeschränkten Gebieten und den intensiv von Menschen genutzten Bereichen bilden sollen. Rechtliche Einschränkungen bestehen nicht, die Lage im Naturpark ist jedoch bei Planungsentscheidungen in die Abwägung einzubeziehen.

NSG 0082 "Auwald bei Plötzkau"

Die noch im Verfahren befindliche Erweiterung des NSG (Erweiterung rd. 8 ha) liegt damit innerhalb der FFH- und SPA-Gebietsflächen:

- NSG-Fläche nach Erweiterung rd. 144 ha (bisher 136 ha)

Schutzzweck

Der gebietspezifische Schutzzweck besteht insbesondere in:

- Der Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Habitat- und Strukturfunktionen der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL sowie der Lebensräume der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, insbesondere der Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie,
- Der Erhaltung und Entwicklung des bewegten Auenreliefs mit naturnahen, teils temporären Gewässern wie Altarmen, Altwässern, Auenkolken und Flutrinnen,
- Der Erhaltung der auendynamischen Überflutungsdynamik als Voraussetzung zur Erhaltung und Entwicklung der Hart- und Weichholzauwälder,
- Der Erhaltung und Entwicklung großflächiger Laub- bzw. Laubmischwälder mit einem hohen Anteil von Altbäumen als Lebensstätte für wildlebende Tierarten,
- Der Erhaltung und Entwicklung der Brut-, Wohn-, Nahrungs- und Rastplätze für zahlreiche z. T. seltene, gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Tierarten, insbesondere als bedeutendes Brutgebiet für Greifvögel.

⁶² Beschluß des Rates des Bezirkes Halle Nr. 116-30/61 vom 11.12.1961 (Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Halle. - (1962)3 vom Dezember 1962) neu: Verordnung des Landrates Bernburg vom 22.12.1999 (Amtsblatt für den Landkreis Bernburg. - 10(1999)306 vom 28.12.1999)

⁶³ Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Erweiterung des LSG Saale" im Landkreis Bernburg vom 05. Dezember 1997 (Amtsblatt für den Landkreis Bernburg. - 9(1998)190 vom 14.01.1998, S. 2)

SPA 0017 "Auenwald Plötzkau" (DE 4236-401)**FFH 0164 "Auenwälder bei Plötzkau" (DE 4236-301)**Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

- | | | |
|------|---|---------------------|
| 3150 | natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions | |
| 6430 | feuchte Hochstaudenfluren ^{91E0*} | Weichholzauenwälder |
| 91F0 | Hartholzauenwälder | |

Vorkommen von Arten gem. Anhang II und IV der FFH-RL

- Osmoderma eremita* (Eremit)
- Castor fiber (Biber)
- Lutra lutra (Fischotter)
- Myotis myotis (Großes Mausohr)
- Barbastella barbastellus (Mopsfledermaus)
- Pipistrellus nathusii (Rauhautfledermaus)
- Lacerta agilis (Zauneidechse)
- Bufo viridis (Wechselkröte)
- Pelobates fuscus (Knoblauchkröte)
- Hyla arborea (Laubfrosch)
- Rana arvalis (Moorfrosch)

Vorkommen von Vögeln gem. Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

- Alcedo attis (Eisvogel)
- Aquila pomaria (Schreiadler)
- Ardea cinerea (Graureiher)
- Asio flammeus (Sumpfohreule)
- Ciconia ciconia (Weißstorch)
- Ciconia nigra (Schwarzstorch)
- Circus aeruginosus (Rohrweihe)
- Circus cinereus (Kornweihe)
- Dendrocopos medius (Mittelspecht)
- Dryocopus martius (Schwarzspecht)
- Falco columbarius (Merlin)
- Falco peregrinus (Wanderfalke)
- Grus grus (Kranich)
- Haliaeetus albicilla (Seeadler)
- Lanius collurio (Neuntöter)
- Milvus migrans (Schwarzmilan)
- Milvus milvus (Rotmilan)
- Pandion haliaetus (Fischadler)
- Pernis apivorus (Wespenbussard)
- Tringa glareola (Bruchwasserläufer)

FFH 0257 "Wipper unterhalb Wippra" (DE 4235-301)Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

- | | |
|-------|--|
| 3260 | Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion |
| 6430 | feuchte Hochstaudenfluren |
| 6510 | magere Flachland-Mähwiesen |
| 91E0* | Weichholzauenwälder |

Vorkommen von Arten gem. Anhang II der FFH-RL

Castor fiber (Elbebiber)
Lampetra planeri (Bachneunauge)
Cottus gubio (Groppe)
Romanogobio belingi (Stromgründling)
Myotis myotis (Großes Mausohr)
Felis sylvestris (Wildkatze)

6.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Darstellungen der aktuellen Biotoptypen wurden anhand der von LAU veröffentlichten aktuellen CIR-luftbildgestützten Biotoptypenkartierung und ergänzenden eigenen Erhebungen vorgenommen. Die Kartiereinheiten entsprechen der "Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt Teil Wald zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie" (Stand 05.08.2014) und die Biotoptypenrichtlinie des Land Sachsen-Anhalt (RdErl. des MULE vom 15.2. 2020 - 24.2-2247; veröffentlicht in: MBI. LSA Nr. 19/2020 vom 2.6.2020). Somit ist für die vertiefende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine grundsätzliche Vergleichbarkeit und die Anwendung der "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt" (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gegeben.

Fauna

Flächendeckend in vergleichbarer inhaltlicher Tiefe liegen bisher keinen systematischen Erfassungen zur Fauna im Raum Saale-Wipper vor. Für die Schutzgebiete an Saale und Wipper, bzw. wenn an Pflege- und Entwicklungs- oder Managementplänen gearbeitet wurde, liegen für Teilgebiete Kartierungen vor. Vorwiegend avifaunistische Untersuchungen wurden – u. a. für die REPs – als Basis für die Standortwahl der (inzwischen vorhandenen) Windkraftanlagen durchgeführt.

Teilweise enthalten auch die Schutzgebietsverordnungen der NSG und LSG Aussagen zur Fauna. Die wertgebenden Arten für die FFH-Gebiete sind anhand der aufgestellten Schutz- und Erhaltungsziele sowie der Gebietsmeldebögen nachvollziehbar. Sie werden unter "Schutzgebieten" und im Kapitel zur FFH-Verträglichkeit nochmal aufgeführt..

Die vorhandenen Informationen – vor allem die vom Landesamt für Umweltschutz (LAU) erhaltenen Daten wurden zusammenfassend als Karte "Naturschutz und Landschaftspflege / Arten, Biotop, Schutzgebiete" dargestellt. Umfassende Listen der im Rahmen von Schutzwürdigkeitsgutachten und Pflegeplänen vorgenommenen vegetationskundlichen Aufnahmen können den jeweiligen Fachuntersuchungen entnommen werden.

Liste der erfassten Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt Teil Wald (2014) zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Stand 2014) und die Biotoptypenrichtlinie des Land Sachsen-Anhalt (RdErl. des MULE vom 15.2. 2020 - 24.2-2247; veröffentlicht in: MBI. LSA Nr. 19/2020 vom 2.6.2020)

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden auf Grundlage der aktuellen Daten des Landesamtes für Umweltschutz aus der Interpretation der CIR-Infrarot-Luftbilder dargestellt. Schwierigkeiten ergaben sich dadurch, dass die aktuelle Befliegung nach dem alten Kartierschlüssel aufgearbeitet wurde, obwohl mit Stand 2004 bereits der neue (s. o.) vorlag. Die Kartiereinheiten wurden für die hiesigen Darstellungen, insbesondere die Karten zu den Biotop- und Nutzungstypen, auf die nunmehr gültigen Einheiten übertragen.

Biotoptypen / Lebensraumtypen (nach Anhang I der FFH-Richtlinie)

AG.	Garten-, Obstbau
AGD	Obstbaumplantage
AKD	Grabeland
AKY	Sonstiger Hausgarten
Al.	Sonstiger intensiv genutzter Acker
AKE	Kleingartenanlage
AWA	Intensiv genutzte Weinbaufläche
AWB	Extensiv genutzter Weinberg, Kleinterrassen
AWC	Extensiv genutzter Weinberg, Steillage und Hanglage
AWX	Brach liegender Weinberg in Hanglage, Terrassen und Steillage
AWY	Sonstiger Weinberg
BDA	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
BDB	Verstädtertes Dorfgebiet
BDC	Landwirtschaftliche Produktionsanlage/ -gelände
BDD	Scheune/ Stall, landwirtschaftliche Gebäude
BDY	Sonstige dörfliche Bebauung
BEA	Kläranlage
BID	Gewerbegebiet
BIY	Sonstige Bebauung
BKE	Kirche/ Kloster
BKF	Schloss/ Burg
BSB	Blockbebauung
BSC	Zeilenbebauung
BSD	Hochhaus- und Großformbebauung, ausgedehnte Flächenbauten
BWA	Einzelstehendes Haus
BWB	Wohnblock
BWD	Bungalow / Lauben / Wochenendhaus
BXY	Sonstige Baustelle
FF.	Fluss(abschnitt)
FFD	Ausgebauter Fluss ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT
FFE	Begradigter / ausgebauter Fluss mit naturnahen Elementen ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT
FG.	Graben
FGY	Sonstiger Graben (verbaut)
FK.	Kanal
FQD	Ausgebauter Quellbereich / gefasste Quelle
GFY	Sonstige Feucht- oder Nasswiese
GIA	Intensivgrünland, Dominanzbestände
GMA	Mesophiles Grünland
GME	Dominanzbestände im mesophilen Grünland
GMX	Mesophile Grünlandbrache
GMY	Sonstiges mesophiles Grünland
GSA	Ansaatgrünland
GSB	Scherrasen
HA.	Allee
HEA	Solitärbaum auf Wiesen
HEC	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegen einheimischen Arten
HED	Baumgruppe/ - bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten
HEX	Sonstiger Einzelbaum
HG.	Feldgehölz
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

HHC	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
HHY	Sonstige Hecke
HKA	Kopfweiden
HKB	Kopfpappeln
HKY	Kopfbaumbestand anderer Baumarten
HRA	Obstbaumreihe
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
HRC	Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen
HS.	Streuobstbestand
HSB	Alte Streuobstwiese
HSC	Junger Streuobstbestand mit ackerbaulicher Unternutzung
HSD	Alter Streuobstbestand mit ackerbaulicher Unternutzung
HT.	Trockengebüsch
HTA	Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten)
HYA	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heim. Arten)
HYC	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)
HYY	Sonstiges Gebüsch
NL.	Röhricht
NSF	Verlandungsbereich der Stillgewässer / Schilf-Wasserröhricht
NUY	Sonstige feuchte Hochstaudenflur
PSA	Sportplatz
PSB	Spielplatz
PSY	Sonstige Sport- / Spiel- oder Erholungsanlage
PYC	Sonstige Parkanlage
PYD	Friedhof mit altem Baumbestand (gut strukturiert)
PYE	sonstiger Friedhof
PYY	sonstige Grünanlagen
RB.	Silikat-Felsflur
RF.	Kalk-Felsflur
RHB	Halbtrockenrasen, wenig beschädigt
RHY	Sonstige Halbtrockenrasen
RSY	Sonstige Sandtrockenrasen
SEC	Anthropogene nährstoffreiche Staugewässer
SED	Nährstoffreiche Abbaugewässer
SEY	Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer
SOC	Anthropogene nährstoffarme Staugewässer
SOD	Nährstoffarme Abbaugewässer
SOY	Sonstige anthropogene nährstoffarme Gewässer
UDB	Landreitgras-Dominanzbestand
UDY	Sonstiger Dominanzbestand
UR.	Ruderaflur
VBC	Bahnhofsanlagen
VBY	Sonstige Bahnanlage
VYY	Sonstige Verkehrsanlage
VPB	Parkplatz / Rastplatz
VSB	Ein- bis zweispurige Straße
VWA	Unbefestigter Weg
VWB	Befestigter Weg
WEA	Auwald, Erlen- und Eschenwälder an Fließgewässern
WHA	Hartholzauenwälder
WRY	Sonstiger Waldrand, Waldsaum
WSA	Schlucht- und Hangmischwald

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

WT.	Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte
WUY	Sonstige Flächen im Wald, Aufforstung
X..	Mischbestand
XX.	Reinbestand
	A Ahorn
	B Birke
	C Sonstige Esche
	E Erle
	G Schwarz-Pappel
	H Hainbuche
	I Eiche
	J Roteiche
	M Ulme
	N Linde
	O Rosskastanie
	P Sonstige Pappel
	R Robinie
	S Gemeine Esche
	U Rotbuche
	W Weide
	Z Zitterpappel
	V Sonstiger Reinbestand (Laubholz) (heimische Baumarten)
	X Sonstiger Reinbestand (Laubholz) (nicht-heimische Baumarten)
XY.	Reinbestand Nadelholz
	D Douglasie
	F Fichte
	K Kiefer
	L Lärche
	T Tanne
	Y Sonstiger Reinbestand
XGV	Mischbestand Laubholz-Nadelholz, nur heimische Baumarten
XGX	Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten
XGY	Mischbestand Laubholz-Nadelholz, nicht-heimische Baumarten
XQV	Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten
XQX	Mischbestand Laubholz, überwiegend heimische Baumarten
XQY	Mischbestand Laubholz, nicht-heimische Baumarten
XVY	Mischbestand Nadelholz
XVY	Mischbestand Nadelholz
ZA.	Steinbruch / Aufschluss / Halde
ZAA	Steinbruch aktiv
ZAY	Sonstige Halde / Aufschluss
ZFY	Sonstiger Felsblock / Steinhaufen
ZOC	Kiesentnahme aktiv
ZOY	Sonstiger Offenbodenbereich

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die hpnV als konstruierte Vegetationsdecke, die sich bei Aufgabe jedweder menschlicher Nutzung einstellen würde, entspricht nicht immer der ursprünglichen Vegetation, die noch vorhanden wäre, wenn der Mensch die natürliche Standortsituation nicht verändert hätte.

Als potenzielle natürliche Vegetation wären für die Flussaue der Saale Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus minor*, *Ulmus laevis*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmenion minoris*) und Schwarzerlen-Eschen-Auwald anzu-

nehmen, am Ufersaum oder in Altwässern und Flutrinnen auch die typischen Gehölze der Weichholzaue.

Die Talhänge würden natürlicherweise in den oberen Lagen von Eichen-Hainbuchenwald mit hohem Anteil an Feldahorn bestockt, stellenweise auch mit Trockenwaldcharakter. Die mittleren und unteren Hangbereiche wären Standorte von Traubeneichen-Hainbuchen-Wäldern, in den tiefer eingeschnittene Nebentälchen könnten Winterlinden-Eichen-Hainbuchenwälder wachsen. Die südexponierten flachgründigen Steilhänge waren ursprünglich waldfrei, sie bilden die potenziellen Standorte für subkontinentale Steppenrasen, submediterrane Felsfluren und subatlantische Zwergstrauchheiden.

Entlang der Wipper wären als potenzielle natürliche Vegetation ebenfalls Wälder der Hartholzaue anzunehmen, für die steilen Randhänge wäre Hainbuchen-Ulmen-Hangwald charakteristisch. Die Talrandlagen sind potenzielle Standorte des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes. Die besonnten oberen Hänge sind Standorte der Eichen-Hainbuchenwälder mit hohen Anteilen von Winterlinde und Feldahorn.

Für die dem Harz vorgelagerten östlichen Hügelländer wäre als potenzielle natürliche Vegetation hauptsächlich der subkontinentale Traubeneichen-Hainbuchenwald mit hohem Winterlindenanteil typisch. Weiterhin waren im Harzvorland bedingt durch die Niederschlagsarmut im Lee des Mittelgebirges und die thermische Begünstigung Trockenrasenstandorte verbreitet.

Umweltzustand

Von den die Auen ursprünglich ausgedehnt besiedelnden Stieleichen-Ulmen-Auwälder sind heute nur noch in Restbeständen erhalten. Der Auwald bei Plötzkau ist einer dieser Reliktbestände. Entlang der Wipper sind nur noch im linearen Gehölzsaum abschnittsweise die typischen Baumarten, jedoch kein flächiger Bestand mehr zu finden. Die Weichholzaue beschränkt sich heute auf die ufernahen Bereiche der Stromsaale und ihre Altarme und Flutrinnen. Die Ursprungswälder sind heute durch ausgedehnte Landwirtschaftsflächen überwiegend auenfremde Äcker und Pappelanpflanzungen ersetzt. Das noch vorhandene überwiegend intensiv genutzte Grünland könnte bei entsprechender Pflege, bzw. Anpassung der Nutzungsform in naturnahe Flachland-Mähwiesen umgewandelt werden.

An der Wipper sind noch kleine Hangrestwälder und in der Ackerlandschaft vereinzelte Waldinseln zu finden. Auf den besonnten Hängen haben sich stellenweise Trockenwälder mit einer artenreichen Strauchschicht entwickelt.

Das Harzvorland wurde bereits im Mittelalter weitgehend entwaldet und für die Ackerwirtschaft urbar gemacht. Der verbliebene Wald wurde größtenteils durch Überweidung und zu starke Holzentnahme devastiert, so dass Hudewälder und artenarme Triften entstanden, die heute jedoch zu den seltenen Biotopen zählen. Die ursprünglich weit verbreiteten Trockenrasen sind an den Hanglagen in teilweise kleinräumigem Mosaik mit Obst- und Weinanbau verzahnt, wobei letzterer nur noch in Rudimenten zu finden ist. Bei Aufgabe dieser für die Kulturlandschaft historisch wichtigen extensiven Nutzungsformen unterliegen die Hänge der zunehmenden Verbuchung. Die unter heutigen Gesichtspunkten als Standorte für seltene und gefährdete Pflanzen wertvollen nährstoffarmen Triften und Weiden sind größtenteils in intensiver Nutzung übergegangen oder durch Wiederbewaldung verloren gegangen.

Eine regionale Besonderheit im Harzvorland bilden die Salzstellen und Salzwiesen, dort wo die Zechsteinsalze zu Tage treten. Im Plangeltungsbereich sind westliche von Giersleben auf dem Grünland zwischen Wipper und Bahnanlagen zwei Salzstellen zu finden.

Die innerörtlichen Grünflächen sind als anthropogene Siedlungsbiotope überwiegend wenig standortspezifisch. Es sind jedoch noch zahlreiche dorftypische Nutzgärten mit Obstbeständen vorhanden. Die Übergänge von intensiv gestalteten Hausgärten zu Nutzgärten, Grabeland und Obstwiesen oder Weiden an den Ortsrändern und zur Wipper und Saale hin sind fließend. Hier zeigt sich vielerorts noch der Charakter der traditionellen dörflichen Nutzungsformen. In den Neubaugebieten überwiegen Ziergärten mit standortfremden Gehölzen und Koniferen. Öffentliche Grünflächen sind sowohl mit heimischen als auch standortfremden Gehölzen bestückt. Teilweise verfügen die Durchfahrtsstraßen, Anger und Dorfplätze über bemerkenswert alten, raumbildenden Gehölzbestand oder markante große Einzelexemplare, auch sind die landschafts- und ortstypischen Obstbaumreihen und Alleen in Teilbeständen noch gut erhalten. Die Kirchhöfe und Friedhöfe weisen noch in einigen Orten alten Baumbestand – überwiegend Linden, Kastanien und Eichen – auf. Wertvoller alter Baubestand findet sich auch im Umfeld der alten Gehöfte, Schul- und Pfarrhäuser, Mühlen und Schachtanlagen sowie insbesondere in den erhaltenen Parkanlagen in Bründel und Warmsdorf.

Die in jüngerer Zeit durchgeführten Anpflanzungen von Windschutzgehölzen, die Neubegründung von Feldgehölzen und Waldinseln sowie Ergänzungspflanzungen von Baumreihen und Alleen sind größtenteils im Zusammenhang mit der Kompensation für Eingriffsfolgen neuer Bauvorhaben, vor allem auch der Windparks, entstanden.

Vorkommen nach § 30 NatSchG LSA besonders geschützter Biotope

- Auwälder
- Röhrichte
- Seggenreiche Nasswiesen
- Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- Felsfluren
- Zwergstrauchheiden
- Trocken- und Halbtrockenrasen
- Wälder und Gebüsche trocken-warmer Standorte
- Extensiv bewirtschaftete Weinberge
- Streuobstwiesen
- Kopfbaumgruppen
- Salzstellen
- Feldgehölze
- Steinbrüche
- Naturnahe Bachläufe

6.2.1.3 Bodenhaushalt, Geologie

Das Plangebiet beginnt im Norden in etwa dort, wo die Saale die Halle-Hettstedter Gebirgsbrücke verlässt und den vom Bundsandstein bestimmten Teil des östlichen und nordöstlichen Harzvorlandes erreicht. Geologisch zählt dieser Talabschnitt zur nordwestlichen Fortsetzung der Edderitzer Mulde, an deren Rand der Zechstein mit seinen Salzlagerstätten zu Tage tritt. Durch unterirdische Ablaugung der Salze senkte sich die Oberfläche und aus dem steilen Tal entwickelte sich die hier sehr breite Aue die sich bei ihrem weiteren Verlauf durch den Buntsandstein ab Gröna bis Bernburg dann wieder verengt.

Das östliche und nordöstliche Harzvorland zählt zu den Bodenlandschaften der Löss- und Sandlöss- der Bördevorländer, die in Sachsen-Anhalt das Hauptverbreitungsgebiet der fruchtbaren Schwarzerde-Böden darstellen. Die genauere Zuordnung der Bo-

denlandschaften⁶⁴ ist für das nördliche Plangebiet die Bernburger Löß-Hochflächen (Einheit 6.2.1.8) und für den Süden das Gerbstedter Löß-Plateau (Einheit 6.2.1.9)

In der Flussniederung herrschen Auenlehm-Vega bis -Vega-Gleye und Auenlehm-Schwarzgley vor, an den Saaletalhängen haben sich je nach Ausgangsgestein, Relief und Abtragung kleinräumig unterschiedliche Bodenverhältnisse entwickelt. Bei silikatischem Ausgangsgestein kommen Bergsalm über Gesteins-Braunerden, Bergsandlöß-Braunerden sowie Schutt- und Felsranker vor. Bei karbonatischem Ausgangsgestein entstanden Rendzinen unterschiedlicher Mächtigkeiten.

Das östliche und nordöstliche Harzvorland sind im Plangebiet von den Ablagerungen der Elster- und der Saalekaltzeit nur wenig beeinflusst, prägend sind die nahezu flächendeckende Überlagerung mit weichselkaltzeitlichem Lößbildungen, im Untergrund herrschen kalkige und sandige Gesteine der Trias vor.

Dominante Bodenbildungen im östlichen und nordöstlichen Harzvorland sind die Löß-Schwarzerden und Löß-Schwarzbraunerden. Erosionsbedingte Kolluvial-Schwarzerden und -Schwarzgleye treten in den Tallagen auf, auf den erodierten Hängen finden sich Löß-Pararendzinen, auf den Hochflächen sind stellenweise Parabraunerden entwickelt und den steileren Hanglagen fehlt teilweise die Lößüberdeckung.

In der Flussaue der Wipper und der übrigen Fließgewässer, die das hügelige Harzvorland durchziehen, sind holozäne Auenlehme abgelagert, entsprechend herrschen Auenlehm-Vega und Schwarzgleye vor.

Umweltzustand

Die Durchlässigkeit der Löß-Schwarzerden ist zwar groß, ihr Schluffgehalt und das hohe Porenvolumen und sorgen jedoch für ein gutes Aufnahme- und Speichervermögen der Niederschläge. Entsprechend gering fällt der Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate aus. Die Auenböden sind weniger durchlässig aber grundwasserbeeinflusst (hoher GW-Stand).

Die Auenböden verfügen über ein gutes Puffervermögen gegenüber atmosphärischem Säureeintrag, die Schwarzerden sind aufgrund ihres karbonatreichen Ausgangsmaterials noch besser einzustufen. Ähnlich verhält es sich mit der für den Nährstoffhaushalt des Bodens wesentlichen Austauschkapazität, die für die Aue als sehr hoch und für die Schwarzerden als hoch zu beschreiben ist. Beide Faktoren bestimmen maßgeblich die Ertragsfähigkeit, die mit hoch (61-80) bis sehr hoch (80-100) eingestuft wird.

Das Bindungsvermögen gegenüber in den Boden eindringender Schadstoffe ist generell bei humusreichen Oberböden – wie in der Aue – hoch, für die Schwarzerden gilt dies ebenso. Dies sorgt zum einem für einen guten Grundwasserschutz im Bereich der Schwarzerden – bei hoch anstehendem Grundwasser in der Aue kommt dies nicht zum Tragen, zum anderen sind damit auch erhöhte Gefahren der Schadstoffakkumulation und damit der dauerhaften Kontamination verbunden.

In der weiträumigen offenen Ackerlandschaft des Harzvorlandes besteht bei intensiver Bewirtschaftungsweise der Löß-Schwarzerden hohes Gefährdungspotenzial hinsichtlich der Winderosion, bei stärkeren Gefällen auch für Wassererosion. Die an Strukturen wie windbremsenden Flurgehölzen, Baumreihen und Hecken verarmte Agrarlandschaft bietet viel Angriffsfläche zur Ausblasung der feinen Bodenpartikel, was zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und langfristig zum Verlust der natürlichen Fruchtbarkeit führt. Begünstigt werden diese Effekte durch lange Zeitspannen

⁶⁴ Bodenatlas Sachsen-Anhalt, Karte 1 Bodenlandschaften, Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle (Saale) 1995

ohne Vegetationsbedeckung. Hinsichtlich der gebotenen Strukturanreicherung der Landschaft mit windbremsenden Gehölzen ist aber auch zu beachten, dass die Schwarzerden zu den Steppenböden zählen, die unter den hiesigen Bedingungen des mitteldeutschen Trockengebietes niemals vollständig von Wäldern bedeckt waren. Bei Aufforstung kommt es zur Degradierung ihre besonderen Eigenschaften.

Neben den Folgen der ständigen Düngung der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Böden der Aue zusätzlich durch die Nährstoffzufuhr aus den Hochwässern eutrophiert und kommunalen wie industrielle Abwässer brachten bis zum Ende der DDR erhebliche Schadstofffrachten in die Saale. Hauptsächliche Verursacher für die Schadstoffakkumulation in den Auensedimenten und den Talböden waren die Carbochemie im Raum Merseburg und der Salzabbau im Unstrutgebiet. Dank des Karbonatreichtums wird die Gefahr der Mobilisierung von Schwermetallen als gering eingeschätzt, die löslichen Kalisalze hingegen bedeuten eine ständige Belastung für die Auenökosysteme.

6.2.1.4 Wasser

Der Plangeltungsbereich befindet sich hydrogeographisch im Einzugsgebiet der Elbe und ihrer Nebenflüsse wie hier der Saale. Die Saale durchquert im Unteren Saaletal ein sehr niederschlagsarmes Gebiet, die linksseitigen Saalezuflüsse beginnen fast alle im Harz, so auch die Wipper als wichtigster Zufluss im hiesigen Landschaftsraum. Das östliche Harzvorland wird außer von der Wipper hauptsächlich noch von den kleinen Nebenflüssen Salza und Schlenze (nicht im PG) – Richtung Saale entwässert. Das nordöstliche Harzvorland wird ebenfalls von der Wipper und den weiteren Harzflüssen Selke und Ene (nicht im Plangebiet) entwässert. Neben dem Hauptstrom wird die Wipper von mehr oder weniger ausgebauten Bächen und Gräben begleitet, ihr Abflussverhalten wird von den Maxima der Schneeschmelze im Harz und sommerlichen Starkregen bestimmt.

Natürlich entstandene Stillgewässersind im Plangebiet mit Ausnahme der Altarme und Verlandungsgewässern der Saale sowie lokaler Kleinstgewässer nicht vorhanden. In den Ortschaften befinden sich teilweise angelegte Teiche und am Ortsrand oder im Landschaftsraum ehemalige Kiesgruben.

Eine aktuelle flächendeckende Erfassung der Grundwassersituation ist für das Planungsgebiet in Gänze derzeit nicht vorhanden, jedoch kann teilweise die HYKA⁶⁵⁾ herangezogen werden.

Umweltzustand

Während sich die Belastungssituation der Saale und der Wipper nach Aufgabe der DDR-Industrie und durch den Bau von Kläranlagen in den letzten 20 Jahren deutlich verbessert hat, sind die Grundwassergefährdungspotenziale im Wesentlichen gleichbleibend.

Die Flussniederungen weisen nur geringe Grundwasserflurabstände auf und die Auenböden bergen aufgrund ihrer hohen Speicherkapazitäten die besondere Gefahr der Schadstoffakkumulation; Sedimentationsprozesse, bzw. das Mobilisieren abgelagerter Materials bei Hochwasserereignissen verstärken diesen Effekt.

Die Gewässergüte der Saale kann heute überwiegend der Güteklasse II - III zugeordnet werden. Für die Wipper gilt inzwischen Gewässergüteklasse III. Nach wie vor hoch ist jedoch die Salzbelastung des unteren Saaletals und hinsichtlich der im Se-

⁶⁵⁾ Hydrogeologische Karte der DDR (HK50), Halle 1987, Hrsg: Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt

diment und den Talböden angereicherten Schadstoffe besteht bei Überflutungen Mobilisierungs- und damit Gefährdungspotenzial.

Gewässerausbaumaßnahmen zur Wasserstraße finden an der Saale seit dem 17. Jahrhundert statt. Die letzte größere Ausbaustufe erfolgte in den 30er Jahren mit dem Bau von 5 Schleusen im Abschnitt zwischen Halle-Trotha und Calbe. Zeugnis davon ist auch die Schleusenanlage bei Alsleben aus dem Jahr 1939.

Während die Standgewässer der Saaleaue sich als naturnahe Verlandungsbereiche von Altarmen darstellen oder es sich um durch natürliche Prozesse der Gewässerdynamik geformte, sich weiter entwickelnde Biotope handelt, sind die meisten Gewässer innerorts – auch bei natürlichem Ursprung – mehr oder weniger ausgebaut, bzw. in den Randbereichen intensiv gestaltet; die "klassischen" Feuerlöschteiche stellen sich überwiegend als technische Bauwerke (Betonbecken, Folienteich o. ä.) ohne Kontakt zum natürlichen Wasserhaushalt dar.

Schlackenbach (Alsleben)
Schackstedt/Haus Zeitz (Teiche) – Alsleben
Lieth – Wipper
Münzbach Bründel (Teich) – Plötzkau

6.2.1.5 Luft/ Klima

Das Plangebiet befindet sich im Mitteldeutschen Trockengebiet, das durch die ausgeprägte Leewirkung (Windschatten) des Harzes mit durchschnittlichen Jahresniederschlägen von nur 500 mm aufwartet und zu den niederschlagsärmsten Landschaften in Sachsen-Anhalt zählt.

Im Saaletal sowie im östlichen und im nordöstlichen Harzvorland herrscht subkontinental getöntes, ausgeprägtes trocken-warmes Binnenlandklima, die mittleren Jahrestemperaturen liegen in Halle bei 9°C und in Bernburg bei 8,4°C. Im Juli werden durchschnittlich 17 - 18°C und auch mehr erreicht, mittlere Werte für den Januar liegen bei -1 - 0°C.

Die Vegetationsperiode ist relativ lang, im unteren Saaletal erreicht sie 220 – 230 Tage; im östlichen Harzvorland werden 220 - 225 Tage, im nordöstlichen Harzvorland bis 230 Tage erreicht.

Die Saaleaue ist durch die geschützte Tallage und die Mäßigungswirkung des Flusslaufes generell temperaturnausgleichend. Wenn sich dort bei entsprechenden Wetterlagen jedoch die Kaltluft sammelt können auch spürbar tiefere Temperaturen als auf den höheren Lagen gemessen werden.

Große Temperaturunterschiede sind in den i. d. R. locker bebauten Dorfgebieten nicht zu verzeichnen; für das örtliche Mikroklima spielen Art und Intensität des Bewuchses und die Bebauung, bzw. Flächennutzung als lokalklimatische Effekte besonders bei windschwachen und wolkenarmen Wetterlagen dann eine größere Rolle.

In geschützten Innenstadtlagen werden sich besonders bei sommerlichen Strahlungswetterlagen vornehmlich in Alsleben und Güsten deutlich höhere Temperaturen als im Umland einstellen. Auch innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete sind Erwärmungstendenzen, bzw. gedämpfte Tagesgänge hinsichtlich der Temperatur zu verzeichnen.

Nachts und bei anhaltenden Inversionswetterlagen ist die Frostgefahr für offene Flächen in der Nähe der Saale schneller gegeben als im Wald oder den Siedlungsbereichen. Ebenfalls schneller wirken die Kühlungseffekte im Offenland, bzw. über den Landwirtschaftsflächen.

Sachsen-Anhalt ist hinsichtlich der vorherrschenden Windrichtungen durch Westwinde bestimmt, ein zweites Maximum bilden östliche Windrichtungen.

Umweltzustand

Die in der Vergangenheit großräumig wirkenden Luftverschmutzungen durch die Großindustrie haben zu deutliche Waldschäden, Bodenverunreinigungen und Veränderungen des Nährstoffhaushaltes geführt. Nach Aufgabe der meisten emissions-trächtigen Industriestandorte, bzw. der Reduzierung der Emissionen durch Sanierung und Modernisierung der Anlagen ist hier eine spürbare Verbesserung eingetreten, Luftverunreinigungen aus industriellen und gewerblichen Prozessen spielen insgesamt nur noch eine untergeordnete Rolle, bzw. beschränken sich auf Einzelstandorte.

Das Saaletal wirkt aufgrund des Wasserreichtums temperatúrausgleichend und als lokales Kaltluftentstehungsgebiet; es wirkt auch als Luftabflussbahn und transportiert Luftmassen stromabwärts, bei entsprechenden Wetterlagen können diese aber auch stagnieren und dann zu starker Nebelbildung führen – vor allem in den Wintermonaten.

Die seit 1990 eingetretene deutliche Verbesserung der Luftqualität ist hauptsächlich auf den Rückgang der atmosphärischen Schadstoffbelastungen zurückzuführen. Wesentlich für die Luftbelastung im Plangebiet sind nach Aufgabe der Kraftwerke und Industriebetriebe noch die Belastungen die von den Autobahnen A 14 und A 36 und von den teilweise stark befahrenen Ortsdurchfahrten der Landes- und Kreisstraßen her-rühren, wobei besonders der Schwerlastverkehr kritisch gewürdigt werden muss. Die Landestraßen – vor allem die Ortsdurchfahrten tragen ebenfalls zum Feinstaub-Aufkommen bei, die Kreisstraßen und sonstigen Straßen in weit geringerem Maße.

Immissionen aus dem Autobahnverkehr spielen wegen des entfernungsbedingten Verdünnungseffektes keine Rolle für die meisten Ortschaften, sind jedoch in direkter Trassennähe von Bedeutung.

Emissionen aus dem Hausbrand werden durch Erneuerung der Technik sukzessive weniger, wegen der relativ geringen Ortsgrößen und mäßigen Baudichte wird die Belastung als unbedenklich erachtet.

Emissionen gewerblicher Art sind lediglich für die größeren Standorte vornehmlich in Alsleben und Güsten von Bedeutung, hier kommt auch ein erhöhter Verkehr zum Tragen. Von den ansässigen Betrieben und Produktionen gehen soweit bekannt derzeit keine relevanten Luftschadstoffbelastungen aus.

Landwirtschaftliche Stäube entstehen in erster Linie während der Erntezeit, bzw. wenn Bodenbearbeitungsmaßnahmen unter sehr trockenen Bedingungen durchgeführt werden und das hiesige feine Bodenmaterial von der Winderosion erfasst wird. Im Gegensatz zu den meist nur punktuell / lokal wirksamen gewerblichen Stäube können die Emissionen der Landwirtschaft sich bei entsprechenden Umständen/Windverhältnissen weiträumig verteilen, sind dafür aber i. d. R. auf wenige kurze Phasen während des Jahres beschränkt.

6.2.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird bestimmt durch weite Lößplateau-Flächen, in die sich das Saaletal mit seinem abwechslungsreichen Relief markant einschneidet. Die landschaftliche Besonderheit markiert sich besonders in den unterschiedlichen Talbreiten, die von der weiten Aue bis zu Engstellen mit Felsbildungen und Steilhängen reichen. Die im nördlichen Harzvorland nahezu ebenen Hochflächen gehen nach Süden im nordöstlichen Harzvorland in hügeligere Landschaften über.

Umweltzustand

Die vorhandenen Restwaldbestände sind in erster Linie nach ertragswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgebaut worden, es fehlt an standortgerechten Arten und Waldsaumzonen. Standortgerechte naturnahe Waldgesellschaften finden sich kleinräumlich noch in unmittelbarer Gewässernähe und an den steileren Hanglagen.

In der Saaleaue sind die typischen Auenwiesen weitgehend durch artenarmes Intensivgrünland und Acker verdrängt, mit Ausnahme des Auwaldes bei Plötzkau ist die Hartholzaue auf linienhafte Reliktbestände entlang der Uferlinie reduziert und vielfach durch Pappelpflanzungen ersetzt.

Die Offenlandflächen werden heute weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt, in den einheitlichen Agrarlandschaften des Harzvorlandes sind die verbliebenen Strukturelemente wie Flurgehölze, Obstbaum-Alleen und Baumreihen besonders wichtig zur Raumgliederung. Als kulturhistorische Zeugnisse sind insbesondere die noch vorhandenen Streuobstwiesen, Streuobstbestände, Weinberge und die offenen Trockenhänge als regionaltypische Landschaftselemente zu erhalten.

Die Folgen der Zersiedelung der Landschaft machen sich insbesondere im Bereich Bernburg - Ilberstedt - Güsten bemerkbar, die ursprünglich einzelnen Ortslagen sind hier inzwischen bandartig miteinander verbunden. Technische Anlagen mit Landschaftsbildwirkung finden sich rings um die alten Schachtanlagen. Aufgelassene Landwirtschaftsanlagen, ruinöse Gewerbebauten oder Garagenkomplexe beeinträchtigen Ortsrandsituationen und wirken nachteilig auf die Umgebung. Bei den neueren Gewerbegebieten fehlt es an Eingrünung; besonders weitreichend in der Landschaftsbildwirkung sind die sehr hohen neuen Anlagen der Mühle Alsleben, wohingegen die historischen Gebäude aus der Ferne kaum wahrnehmbar sind.

In jüngster Zeit sind in mehreren Ortschaften vornehmlich am Ortsrand Photovoltaik-Freiflächenanlagen entstanden. Die Landschaftsbildwirkung ist hier wegen der geringen Höhe vergleichsweise moderat, es werden jedoch größere Flächen beansprucht, was sich je nach Einsehbarkeit als mehr oder weniger störendes Technikelement im Landschaftsraum bemerkbar macht. Insoweit es sich um Konversionsstandorte handelt, wo gewerbliche und industrielle Altstandorte oder landwirtschaftliche Großanlagen aus DDR-Zeiten nachgenutzt werden, wird mitunter auch eine Verbesserung des bisherigen desolaten Erscheinungsbildes bewirkt.

Zwischen Alsleben und Großwirschleben quert die A 14 die Saale und erreicht damit von Süden kommend das Plangebiet. Die zerschneidende Wirkung auf den Landschaftsraum manifestiert sich besonders zwischen Plötzkau und Bründel sowie auch hinsichtlich der akustischen Beeinflussung am Saaleradweg im Umfeld der Autobahnbrücke südlich von Großwirschleben. Weit weniger störend fällt die Bahnbrücke bei Gnölbzig auf, die eher als Zeugnis der Technikgeschichte – ähnlich der Schleuse Alsleben – auf. Als weiteres Zerschneidungselement wirkt besonders die stark ausgebauten Trasse der A 36 im nördlichen Plangebiet.

Die besondere Windhöflichkeit der Ackerebenen hat dazu geführt, dass im nördlichen und mittleren Plangebiet inzwischen nahezu alle geeigneten Standorte mit Windparks bestückt sind. Lediglich das südliche Plangebiet ist hiervon ausgenommen. Das Gleiche setzt sich außerhalb der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nach Osten und Norden fort. Die Wahrnehmung der Landschaft und auch der Ortsilhouetten wird dadurch – je nach Betrachtungsstandort – erheblich beeinflusst oder macht sich auch gar nicht bemerkbar. Die Negativwirkung wird vor allem dann noch gestärkt, wenn es sich um Anlagen unterschiedlicher Höhe und Typik handelt.

6.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Sakrale Bauwerke sind in fast allen Ortschaften vorhanden und stellen vielerorts die ältesten Bauwerke dar. Teilweisen sind in den Orten noch "Schlösser" oder Rittergüter, alte Pfarr- und Schulhäuser oder historische Gaststätten vorhanden sowie in allen Ortschaften mehr oder weniger gut in der regionalen Typik erhaltene Mehrseithöfe. Bemerkenswert sind die noch vorhandenen historischen Ensembles von Schloss oder Gutshaus mit Park, Mühlen oder Zeugnissen der Salzwirtschaft, insbesondere Alsleben hat in seiner Gesamtheit der Altstadt mit dem Saaleufer noch viele historische Substanz zu bieten.

Umweltzustand

Die vorhandenen Baudenkmäler, bzw. Kulturgüter sind in sehr unterschiedlichem Erhaltungszustand, teilweise stark sanierungsbedürftig; in manchen Ortschaften sind nur noch Rudimente vorhanden.

Die Denkmalwürdigkeit wird in einem gesonderten Kapitel des Flächennutzungsplanes behandelt.

6.2.1.9 Mensch

Zur wohnungsnahen Feierabenderholung stehen in allen Ortschaften ausreichend Freiflächen zur Verfügung. Überwiegend werden dazu die privaten Hausgärten, die ausreichend vorhandenen Kleingärten und Datschengrundstücke oder die nähere Ortsumgebung aufgesucht. Das Saaletal wird auch von Auswärtigen zur Erholung genutzt, insbesondere der Saale-Radweg wird häufig befahren. Weiterhin spielt der Bootstourismus eine Rolle und mit der Ausweisung des Naturparks haben verstärkte Aktivitäten zur Förderung des naturverträglichen Tourismus eingesetzt. Als Ausflugsziele etabliert sind neben der Fahrgastschiffahrt in Alsleben auch das Schloss Plötzkau und die Radwanderwege.

Umweltzustand

Möglichkeiten für die Feierabend- und Wochenenderholung sind in allen Ortschaften des hiesigen Flächennutzungsplans gegeben. Die Ausstattung und Gestaltungsqualität der öffentlichen Grünflächen, Sport- und Spielplätze gestaltet sich dabei unterschiedlich. Gestaltungs- und Funktionsdefizite sind in den Ortsmitten (Dorfplätze, Stadtplätze), rund um die Bahnhöfe und bedingt durch die Geschäftsaufgaben/Leerstand merklich sowie im öffentlichen Straßenraum; dort auch außerhalb der Ortschaften, wo Straßenbäume fehlen oder lückige Bestände ergänzt werden müssten.

Die landschaftliche Umgebung, vor allem das Saaletal bietet ausreichend Möglichkeiten und Raum für die naturbezogene Erholung und Freizeitnutzungen durch die heimische Bevölkerung. Bedürfnisse nach Ruhe und Rekreation können insbesondere dort erfüllt werden, wo weder Windkraftanlagen das Landschaftsbild beeinträchtigen noch die von der A 14, der A 36 und von den teilweise stark befahrenen Landes- und Kreisstraßen ausgehenden Schallemissionen wahrnehmbar sind.

Potenziell konfliktträchtig sind intensiveren Freizeit- und Sportnutzungen, neben den mitunter erheblich belästigend wirkenden Schallemissionen sind hier auch die Gefahren der Schadstoffbelastung von Boden und Wasser bei unsachgemäßem Umgang, Havarien, Beschädigungen der Fahrzeuge, Unfällen etc. zu nennen. Konflikte zwischen Reiten und Naturschutz können i. d. R. durch entsprechend ausgewiesene Wege vermieden oder zumindest minimiert werden, ebenso zwischen Reiten und anderen Nutzungen.

Die für den sanften, naturbezogenen Tourismus bereitstehenden Wander-/Radwege befinden sich überwiegend in ausreichendem Ausbauzustand, bzw. werden weiterhin im Zuge entsprechender Programme ertüchtigt; das Wegenetz ist ausbaufähig, die Hinweisführung / Beschilderung und die Vernetzung der lokalen "Attraktionen" auch im Hinblick auf die regionale ÖPNV- und überregionale Bahn-Anbindung sind teilweise verbesserungswürdig.

Die allgemeine Luftbelastung war mit dem Niedergang der DDR-Industrie rückläufig. Für das Plangebiet kann die unbeeinflussbare Hintergrundbelastung inzwischen als gering angesehen werden. Stark ansteigend war jedoch ab 2000 die Anzahl der Kfz, womit verkehrsrelevante Luftschadstoffe – neben dem Lärm – stärkere Beachtung finden müssen. Am ehesten betroffen sind davon die hoch frequentierten Durchfahrtsstraßen. Verringerungspotenzial hinsichtlich der Staubbelastung wird noch in der Umstellung auf umweltfreundlichere Heizungsanlagen gesehen.

Der motorisierte Verkehr auf den klassifizierten Straßen führt teilweise zu einer erheblichen Verlärmung der direkt angrenzenden Bereiche. Insbesondere sind die Ortsdurchfahrten in Alsleben und Bründel betroffen, wohingegen im nördlichen Plangebiet der Fernverkehr außerhalb der Ortslagen über die A 36 geführt wird. Ebenso machen sich Schallemissionen des Bahnverkehrs verstärkt in Ilberstedt, Güsten, Osmarsleben und Giersleben bemerkbar. Hinsichtlich des nächtlichen Güterverkehrs sind hier neue Belastungen durch zukünftige Änderungen der Streckenauslastung nicht auszuschließen.

Teilweise erheblich wirksam für benachbarte empfindliche Nutzungen sind die im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbeansiedlungen auftretende Lkw-Verkehre sowie ggf. von den Betrieben selbst ausgehender Lärm.

6.2.1.10 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen Wirkungsbeziehungen und gegenseitige Beeinflussungen. Besonders deutlich wird dies an der hiesigen Agrar- und Kulturlandschaft sowie der Forstwirtschaft, die durch das Wirken des Menschen geschaffen wurde, was jedoch nur unter den lokalspezifischen Standortbedingungen möglich war.

Neben den Wechselwirkungen innerhalb des Naturhaushaltes sind für das Plangebiet besonders die Beziehungen Mensch – Natur - Erholung und erlebbare Landschaft bzw. Naturraum für die Saaleaue und die Wipperriederung von Bedeutung. Das spezifische Erscheinungsbild der Landschaft trägt erheblich zur Identitätsstiftung (Heimatgefühl) bei und im Zusammenhang mit den Kulturgütern auch zur Erlebbarkeit von geschichtlicher Kontinuität, was sowohl die Landschafts- als auch die Siedlungsentwicklung umfasst.

Weiterhin sind durch intensive Landnutzung und die Schadstofffrachten der Großindustrie hervor gegangene Veränderungen des Naturhaushaltes dauerhaft wirksam und müssen in zukünftige Planungen einbezogen werden. Irreversibel veränderte Standorte lassen dann ggf. bestimmte Nutzungen nicht mehr zu, weil z. B. Bodenverunreinigungen stattgefunden haben oder die Grundwasserverhältnisse dauerhaft verändert wurden.

Die Wirkungszusammenhänge Boden – Wasser – Luft machen sich z. B. in der verstärkten Erosion als Folge der Intensivlandwirtschaft auf empfindlichen Böden spürbar; die Zusammenhänge Luft – Boden – Arten und Lebensgemeinschaften zeigen sich im Rückgang spezialisierter i. d. R. wenig konkurrenzstarker Arten als Folge der Überdüngung von Grünlandstandorten der Aue oder der Nährstofftransporte in die ursprünglich armen Waldstandorte.

6.2.2 Aktuelle Konflikte und Prognose über die Umweltauswirkungen

Der überwiegende Teil der Darstellungen des hiesigen Flächennutzungsplanes gibt die Bestandssituation wider bzw. entspricht bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen oder anderweitigen Genehmigungsentscheidungen. Damit ist die Durchführung der dargestellten Flächennutzungen bzw. Nutzungsänderungen bereits rechtskonform und damit einhergehende Umweltauswirkungen sind zulässig. Sie bedürfen keiner (erneuten) Umweltprüfung im hiesigen Vorhaben.

Flächen, die anhand der Darstellungen des FNP erstmalig in ihrer Nutzungsart verändert werden können, werden als "Neuausweisungen" betrachtet und sind hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen relevant.

6.2.2.1 Vorbelastungen - Konflikte - Nutzungen

Der Umweltzustand im Plangebiet wird maßgeblich auch von den bestehenden Nutzungen und deren Intensität beeinflusst. Nicht jede Nutzung beeinträchtigt dabei gleichermaßen alle naturräumlichen Potenziale und Funktionen, daher wurden nur die jeweils erheblichsten Konfliktverursacher und betroffenen Potenziale dargestellt.

Konflikte/Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft

Die Landwirtschaft macht nach den Wäldern den zweitgrößten Anteil der Raumnutzungen aus und wird in erster Linie intensiv und konventionell betrieben. In Vorrang steht der Anbau von Getreide. Die Viehhaltung in Großbetrieben ist nach der DDR-Zeit stark zurückgegangen, Intensivtierhaltung findet aber nach wie vor statt.

Wasserpotenzial

- Intensivlandwirtschaft in der Aue führt bei Hochwasser zu Abtragung von ungeschützter Ackerkrume mit den darin befindlichen Düngemitteln, Pestiziden etc.
- Belastung von Gewässern und Grundwasser durch Stoffeinträge
- Stofffrachten führen zu erhöhter Sedimentation und damit Konflikten weiter stromabwärts
- Eindringen von Nährstoffen durch intensive Bewirtschaftung bzw. Ausschwemmung und Weitertransport bei Hochwasser und Akkumulation stromabwärts (dort dann Eindringen in die grundwasserführenden Schichten)

Biotisches Ertragspotenzial und Bodenhaushalt

- irreversible Veränderungen und Verlust fruchtbaren Bodens
- Wassererosion in Überschwemmungsbereichen und Winderosion auf ausgeräumten Hochflächen

Arten- und Biotoppotenzial

- irreversible Standortveränderungen durch Bodenverdichtung und Nivellierungsmaßnahmen sowie Intensivierung der Nutzung
- Biotop- und Lebensraumverlust durch Ausräumung der Landschaft
- Vernichtung von Verbindungsstrukturen (Isolationseffekte)
- Beeinträchtigung bestehender naturnaher Biotope und Habitats durch diffuse Stoffeinträge / Überdüngung und Störungen

Landschaftserleben/Erholungsqualität

- schleichender Schwund an historischen Wegen und Landschaftselementen (Struktur-, Gestalt- und Landschaftsaspektarmut)

- schleichende Umwandlung von Feucht- und in meliorierte Grünlandstandorte oder Acker
- Beeinträchtigung des Landschaftserlebens durch überdimensionierte Einzelbauten an Ortsrändern / im Außenbereich
- Konflikt zwischen wachsenden Erholungsansprüchen (Erwartungen an den landschaftsästhetischen Eigenwert) und der strukturlosen Intensivlandwirtschaft, die monotone Landschaftsbilder erzeugt

Konflikte/Beeinträchtigungen durch die Forstwirtschaft

Der Waldanteil im Plangebiet ist naturräumlich bedingt an der Saale noch hoch im übrigen Plangeltungsbereich durch die intensive Landwirtschaft auf Restbestände reduziert. Die Bewirtschaftung der Wälder birgt insbesondere für die Auenstandorte die Gefahr der Verdrängung der natürlichen Waldgesellschaften zugunsten schnellwüchsiger, ertragreicher Bestände.

Biotisches Ertragspotenzial und Bodenhaushalt

- Beeinträchtigung der Bodengüte infolge Düngung im Rahmen des Anbaus standortfremder Nadelhölzer (zusätzlich zu den Stoffeinträgen aus der DDR-Industrie)
- Erhöhung der Gefahr gegenüber Schädlingsbefall, Waldbrand und Sturmwurf bei Monokulturen

Arten- und Biotoppotenzial

- Zurückdrängung von heimischen Arten und Lebensgemeinschaften, Verdrängung der auf einheimische Bäume angewiesenen Flora und Fauna durch Anbau standortfremder Arten (Kiefer, Birke, Roteiche, Pappel)
- Reduzierung der Systemstabilität bei Mono- bzw. Bi-Kulturen
- Verarmung und Schwund des standorttypischen Arteninventars, Unterbindung der natürlichen Entwicklungsdynamik durch schlagweise Altersklassenwirtschaft

Landschaftserleben und Erholungsqualität

- Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch monotonen Aufbau, fehlende Natürlichkeit / Altersklassenverteilung
- Beeinträchtigung des Aufenthalts durch dichten Stand und Verdunkelung

Konflikte/Beeinträchtigungen durch Siedlungstätigkeit

Während für die Dörfer, bedingt durch die geringe Siedlungsdichte und die insgesamt geringe Flächenbeanspruchung, allgemein ein mäßiges Konfliktpotenzial angenommen werden kann, stellt sich für die Verdichtungsgebiete in Güsten und Alsleben teilweise ein erhebliches Beeinträchtigungspotenzial für bestimmte Naturpotenziale bzw. Funktionen des Naturhaushaltes dar.

Klimapotenzial

- Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Emissionen des Straßenverkehrs und aus dem Hausbrand
- Beeinträchtigung der klimatischen Austauschprozesse und damit der klimaökologischen Wohlfahrtswirkung durch hohe Bebauungsdichte
- Erhöhung bioklimatischer Belastungen durch weitere Versiegelungsflächen vor allem im Hauptanströmungsbereich (Überwärmung, verzögerte nächtliche Abkühlung, Minderung der Durchlüftung)

Wasserpotenzial

- Beeinträchtigung der Gewässer durch Verbauung, Verrohrung von Gräben, Verlust typischer Begleitvegetation (Strukturverarmung)
- Zunahme der Versiegelungsflächen und Verringerung des natürlichen Retentionsvermögens (schnellerer Abfluss statt langsame Aufnahme an Ort und Stelle)
- Einbringung und Weitertransport von Schadstoffen bei Hochwasser

Biotisches Ertragspotenzial und Bodenhaushalt

- Bodenversiegelung und Verlust ertragsfähiger Böden, Flächenverbrauch

Arten- und Biotoppotenzial

- Gefährdung der typischen Dorfflora durch Überformung mit Zieranlagen und standortfremde Arten
- Beeinträchtigung der städtischen Flora durch zu intensive oder gänzlich ausbleibende Pflege

Gefährdung/Veränderung der Lebensbedingungen für die natürlich vorkommende Flora und Fauna, Verlust / Beeinträchtigung von Lebensräumen und Nahrungsangebot Erlebniswirksamkeit und Erholungspotenzial

- Beeinträchtigung historisch gewachsener Dorfgefüge durch übermäßige Neubebauung
- Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch unmaßstäbliche Großbebauung und/oder konfliktträchtige Nachbarschaften unterschiedlicher Nutzungsarten
- mangelhafte Gestaltung von Ortseingangs- und Ortsrandsituationen

Konflikte / Beeinträchtigungen durch Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind 220 kV- und 110 kV-Leitungen vorhanden, auch Masten-Standorte in der Umgebung sind wegen des wenig bewegten Reliefs auf den Ackerebenen beidseits der Saale gut sichtbar, ebenso verhält es sich mit den zahlreichen Windkraftanlagen. Auf den Hochflächen aber vor allem hinsichtlich der Blickbeziehungen zur Saaleaue ist daher besondere Sensibilität in Bezug auf hohe bauliche Anlagen – egal welcher Art – geboten. Die zahlreich vorhandenen kleineren Freileitungen können ebenfalls den Landschaftsbildeindruck stören, wenn sie – je nach Blickrichtung und Wetterverhältnissen mehr oder weniger – Fernwirkung entfalten. Weiterhin befinden sich verschiedene unterirdisch geführte Leitungen im Plangebiet, von denen zwar keine visuellen Beeinträchtigungen ausgehen, die aber in der Trassenführung teilweise doch wegen der Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen deutlich als Zäsur bemerkbar sind.

Gesundheitliche Gefährdungen hinsichtlich der technischen Aspekte dieser Anlagen sind im Hinblick auf mögliche Umweltrelevanz für die Umweltprüfung des hiesigen Flächennutzungsplanes nicht zu konstatieren. Es erfolgt lediglich die Bestandsdarstellung bzw. nachrichtliche Übernahme aus anderen Rechtsbereichen und Zulassungsentscheidungen.

Konflikte / Beeinträchtigungen durch Rohstoffgewinnung, Bergbaufolgen

Im Plangebiet befinden sich Rohstoffsicherungsgebiete bei Ilberstedt (Lagerstätte für Kalkstein) und bei Plötzkau (Lagerstätte für Kalisalze). Die Abbaugelände und die dazugehörigen baulichen Anlagen sind gut einsehbar. Auf den Hochflächen aber vor allem hinsichtlich der Blickbeziehungen zur Saaleaue ist daher besondere Sensibilität geboten.

Außerdem ist das nordöstliche Plangebiet bei Güsten, Bründel und Plötzkau von großräumigen Bergbauberechtigungen für Steinsalz belegt. Die Salzgewinnung erfolgt unterirdisch, so dass das Landschaftsbild nur punktuell durch technische Anlagen beeinträchtigt wird.

Gesundheitliche Gefährdungen hinsichtlich der technischen Aspekte dieser Anlagen sind im Hinblick auf mögliche Umweltrelevanz für die Umweltprüfung des hiesigen Flächennutzungsplanes nicht zu konstatieren. Es erfolgt lediglich die Bestandsdarstellung bzw. nachrichtliche Übernahme aus anderen Rechtsbereichen und Zulassungsentscheidungen.

Während der Abbau früher bergmännisch über Schächte und Stollen erfolgte ("Johanne" bei Ilberstedt, "Kiesschacht" bei Güsten), wird aktuell gelöstes Salz als Sole über Spülfelder gewonnen (Spülfeld Gnetsch zwischen Gröna und Peißen). Die zurückbleibenden Kavernen werden z. T. als Erdgasspeicher genutzt.

Durch die Entnahme von Material aus dem Untergrund kann es langfristig zu Senkungen an der Erdoberfläche kommen. Vor allem im Bereich des Altbaus im Norden von Güsten (Herzoglich Anhaltisches Salzwerk Leopoldshall III bei Staßfurt, Schachanlage Güsten VI bei Güsten) und bei Ilberstedt (Johanne bei Ilberstedt) kommt es inzwischen zu erheblichen Setzungserscheinungen. Dies ist bei allen zukünftigen Planungsentscheidungen zu berücksichtigen, stellt aber keine Umweltfolge des Flächennutzungsplanes dar.

Wasserpotenzial

- Beeinträchtigung der Wasserqualität durch Einleitungen bzw. Eutrophierung durch Abschlag gekläarter aber nährstoffreicher Abwässer
- Gefährdung durch Altlasten, Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Gülesilos, Tankstellen, Heizölbehälter, etc.)

Arten- und Biotoppotenzial

- Beeinträchtigung der Standorteigenschaften durch Einbringung von Nährstoffen
- Beeinträchtigung durch wilde Müllablagerungen
- Zerschneidungs- oder Barrierewirkung und Tötungsgefahr durch Hochspannungsfreileitungen

Erlebniswirksamkeit und Erholungspotenzial

- Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen, Verfremdung/technische Überformung des Landschaftseindrucks durch Freileitungen und Masten
- Veränderung/Verfremdung des Landschaftseindrucks durch Großbaukörper

Konflikte und Beeinträchtigungen durch Windenergienutzung

Im Plangebiet bestehen mehrerer Windparks, zur Regelung der weiteren Entwicklung hat die Verbandsgemeinde Saale-Wipper einen Teilflächennutzungsplan aufgestellt.

Für die wirksamen Vorranggebiete / Eignungsgebiete für Windenergie gilt gem. § 1 Abs. 4 BauGB Anpassungspflicht, sie sind zu beachten und damit nicht der der Abwägung zugänglich. Was möglichen Konfliktpotenziale und umweltrelevanten Wirkfaktoren angeht, ist auf den Umweltbericht zum REP Harz zu verweisen.

Biotisches Ertragspotenzial und Bodenhaushalt

- Flächenverbrauch von ca. 300 – 400 m² pro Anlage, zuzüglich Kranstellflächen, Wartungsflächen und Wegebau
- Flächenverbrauch für Erschließung

Arten- und Biotoppotenzial

- Beeinträchtigung der Tierwelt, insbesondere Vögel und Fledermäuse, Individuenverlust durch Kollision, Kumulationswirkung (bei Nähe zu weiteren Gefährdungsquellen wie Freileitungen und Funkmasten)
- Abweisung durch akustische Reize und Irritationen (Rotorbewegung, Befeuerung)
- Meidung von großen Arealen rundum WKA möglich

Landschaftserleben und Erholungsqualität

- Störungen des Landschaftsbildes durch technische Anlagen (untypische Form und Größe, Lichtsignale und Bewegungen (Rotordrehung), die in der natürlichen Umgebung keine Entsprechung haben
- bei exponierter Lage sehr großer Wirkungsbereich, Beeinflussung des Wohn- und Erholungswertes der Region
- Störung der Wohn- und Erholungsfunktionen durch aerodynamische Geräusche, Schattenwurf und Befeuerung
- Störungspotenzial für die empfindliche kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile, Beeinträchtigung des Gesamteindrucks der noch vorhandenen Ensembles von in die Landschaft eingefügten historischen Bauten

Konflikte und Beeinträchtigungen durch großflächige Solaranlagen

Im Plangebiet bestehen mehrerer Photovoltaik-Freiflächenanlagen, zur Regelung der weiteren Entwicklung hat die Verbandsgemeinde Saale-Wipper 2024 ein gesamt-räumliches Konzept aufgestellt. Es handelt sich um eine sog. informelle Planung, die bei Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen ist.

Biotisches Ertragspotenzial und Bodenhaushalt

- i. d. R. Nutzungswandel zu extensiver Grünlandnutzung oder Beweidung, Rückkehr zu Ackerbau möglich
- sehr geringe Bodenbeanspruchung für Erschließung

Arten- und Biotoppotenzial

- Beeinträchtigung der Tierwelt durch Migrationsbarrieren (Einzäunung)
- Meidung von großen Landschaftsarealen möglich (weitwandernde Säuger)

Landschaftserleben und Erholungsqualität

- Störungen des Landschaftsbildes durch technische Anlagen (untypische Form und Größe, Lichtspiegelungen, die in der natürlichen Umgebung keine Entsprechung haben
- bei exponierter Lage sehr großer Wirkungsbereich, Beeinflussung des Erholungswertes der Region, Veränderung des Raumeindrucks
- Störung der Freizeit- und Erholungsfunktionen durch eingeschränkte Zugänglichkeit (Umzäunung) des Landschaftsraumes
- Störungspotenzial für empfindliche kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile

Konflikte/Beeinträchtigungen durch Verkehr

Die vom Verkehr ausgehenden Schadstoffe stellen im hiesigen - inzwischen - industriearmen Plangebiet den größten Anteil an den lufthygienischen Belastungen dar, lediglich die A 14, die A 36 und die teilweise stark befahrenen Ortsdurchgangsstraßen 6 sowie die Gewerbegebiete sind als Standort weiterer potenzieller

Immissionsquellen von Bedeutung. Daneben stellen die bestehende Bahntrasse eine visuelle wie akustische Beeinträchtigung und Barriere im Naturraum dar.

Klimapotenzial

- Beeinträchtigung der Lufthygiene im Ortsinneren durch Emissionen aus dem Verkehr der Durchgangsstraßen – v. a. bei austauscharmen Wetterlagen

Wasserpotenzial

- Gefährdung durch Immissionen, Unfälle mit Schadstofffreisetzung o. ä.
- Verminderung der Wasserrückhaltung und Versickerung durch Versiegelungsflächen für Straßen und den ruhenden Verkehr

Biotisches Ertragspotential

- Ertragsminderung und Schadstoffbelastung im Nahbereich von stark befahrenen Straßen

Arten- und Biotoppotenzial

- Individuenverlust durch Überfahren und Kollision
- Flächenzerschneidung und Barrierewirkung, Verminderung von Lebensraumgrößen ggf. unter das zur Aufrechterhaltung der Population nötige Mindestmaß
- Beeinträchtigung durch Lärm und Stoffeinträge, Schädigung der Vegetation durch Abgase, Streusalze und mechanische Verletzung
- Verlust von Alleen und Straßenbäumen beim Straßenausbau

Erlebniswirksamkeit und Erholungspotenzial

- Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität und des Landschaftserlebens durch Lärm und Luftbelastungen
- Trennwirkung von Gleistrassen und stark befahrenen Straßen auf erholungsbezogene Funktionsräume
- Verlust von raumbildenden und harmonisierenden Baumbeständen beim Straßenausbau

Konflikte/Beeinträchtigungen durch Freizeit- und Erholungsnutzung

Die vorhandenen Grünflächen, Freizeit- und Sportanlagen dienen in erster Linie der heimischen Bevölkerung. Die Kleingartenanlagen werden ebenfalls von der heimischen Bevölkerung genutzt. Touristisches Potenzial bildet v. a. das Segment Familien-Urlaub, Reit- Rad- und Wandertourismus.

Wasserpotenzial

- Beeinträchtigung durch Einleitung ungeklärter Abwässer
- Verminderung der Wasserrückhaltung und Versickerung bei großflächiger Befestigung/Oberflächenverdichtung von Sport- und Spielanlagen sowie Erholungs- und Ausflugseinrichtungen oder für den zugehörigen ruhenden Verkehr

Biotisches Ertragspotenzial und Bodenhaushalt

- Beanspruchung und damit Verlust von ertragsfähigem Boden

Arten- und Biotoppotenzial

- Beeinträchtigung bei un gelenkter Erholungsnutzung in Schutzgebieten und sonstigen empfindlichen Biotopen und Lebensräumen
- Störung und Vergrämung durch Lärm und Aufscheuchen (z. B. Hetzen durch freilaufende Hunde)

- mechanische Zerstörung durch Trampelpfade und Abreißen / Abknicken von Pflanzenteilen
- Einbringung von Müll und Nährstoffen, Veränderung der Standorteigenschaften

Landschaftserleben und Erholungsqualität

- Konkurrenz und Konflikte unterschiedlicher Erholungsansprüche, z. B. intensiver Sportbetrieb contra ruhiges individuelles Naturerleben
- Übernutzung bzw. mangelhafte Ausstattung bestehender Erholungseinrichtungen und Ausflugsziele
- Defizite in der Erreichbarkeit und Verbindung verschiedener potenzieller Anziehungspunkte

6.2.2.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die durch den hiesigen Flächennutzungsplan vorbereiteten Nutzungsänderungen schutzgutbezogen im Überblick dargestellt. Im Anhang zum Umweltbericht werden die einzelnen Flächen für die der FNP neue Darstellungen vornimmt, hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz, tabellarisch erläutert. Die Ausführungen beziehen sich auf die im thematischen Beiplan als Flächenneuausweisungen markierten Bereiche. Dabei werden jeweils die Flächengröße, die nunmehr durch den hiesigen Flächennutzungsplan ermöglichte Nutzung und die damit einhergehenden, wahrscheinlichen Umweltauswirkungen dargestellt.

Wahrscheinliche Umweltauswirkungen – schutzgutbezogene überschlägige Betrachtung

Als "Neuausweisungen" müssen die Flächen betrachtet werden, auf denen erstmalig mit den Festlegungen des Flächennutzungsplanes ein Nutzungswandel hinsichtlich der aktuellen Situation ermöglicht wird, der in Bezug auf betroffene Umweltbelange zu prüfen ist. Der Flächennutzungsplan zählt zu den "Neuausweisungen" dabei auch Flächen aus bereits rechtskräftigen Bauleitplänen, die noch nicht verwirklicht wurden. Damit wird auf die grundsätzlich bestehende Möglichkeit der Flächennutzungsplanung Bezug genommen, eine weitere Entwicklung auf einer solchen Fläche beispielsweise mit der Neudarstellung als Grünfläche oder Fläche für die Landwirtschaft für die Zukunft vorzugeben.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen ergibt sich dadurch, dass der Umwelt und damit auch dem Naturhaushalt Flächen entzogen werden bzw. deren weitere Funktions- und Leistungsfähigkeit dauerhaft eingeschränkt werden. Wenn dies in erheblichem Ausmaß geschieht, ist mit nachteiligen Umweltfolgen zu rechnen, für die ökologischer Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen ist.

Alternativstandorte für den Flächennutzungsplan im Gesamten sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht gegeben, da es sich über die ganze Gemarkung erstreckt. Allerdings wurden in der Erarbeitungsphase für die einzelnen Darstellungen verschiedene Varianten betrachtet. Insbesondere vor dem Hintergrund zu erwartender Umweltauswirkungen wurde die Übernahme von Darstellungen der Ursprungsentwürfe kritisch gewürdigt.

Schutzgebiete

Die Schutzgebiete nehmen große Flächen im Plangebiet ein und reichen teilweise bis nah an den Siedlungskörper. Hier muss, jeweils bezogen auf den Einzelfall/das Einzelvorhaben, genau geprüft werden, ob Konflikte mit dem Schutzgebiet, hinsichtlich der verordneten Schutzziele und Zwecke, zu erwarten sind.

Auch wenn die Schutzgebiete nicht unmittelbar berührt werden, ist je nach zukünftiger Nutzungsart und -intensität, eine Beeinträchtigung der Schutzgegenstände mit erheblichen nachteiligen Umweltfolgen möglich. Hier sind wiederum die besonders störungsempfindlichen Arten und Biotope maßgebend.

Ein potenzieller Beeinträchtigungsfaktor ist der Nährstoffeintrag aus der Umgebung, dem Siedlungsbereich oder einer intensiven Bewirtschaftung, der i. d. R. eine Verschiebung des Artenspektrums zu Ungunsten der schutzwürdigen Pflanzengesellschaften nach sich zieht. Seltene und konkurrenzschwächere Arten werden bei intensiveren Nutzungen verdrängt und von konkurrenzstärkeren, störungstoleranten "Allerweltsarten" ersetzt.

Weiterhin können sich infolge zunehmender Nutzungen in der Nähe von Schutzgebieten auch die Störungen innerhalb der Gebiete durch häufigeres Aufsuchen bisher ruhiger Bereiche verstärken.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Veränderung der Lebensraumfunktionen der Umgebung und Störung durch unzulässige Handlungen
- bei Umweltfolgen i. d. R. hoher Kompensationsbedarf
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung zur Erheblichkeit/Eingriffsrelevanz
- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele insgesamt

Arten- Lebensgemeinschaften

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere lassen sich anhand der Zielstellungen des Flächennutzungsplanes zwei grundsätzlich verschiedene Entwicklungen prognostizieren: Flächen mit (ursprünglich geplanter) intensiver Nutzung, für die als neue Darstellung nun Grünfläche vorgenommen wird und Flächen die erstmalig als baulich nutzbar dargestellt werden.

Wenn bisher baulich oder sonst intensiv genutzte Flächen in Freifläche umgewandelt werden, kann von einer Verbesserung der Situation im Hinblick auf die Bedürfnisse von Arten und Lebensgemeinschaften ausgegangen werden. Mit der Aufgabe der Siedlungstätigkeit oder sonstiger Nutzungen und der Entsiegelung stehen diese Bereiche grundsätzlich für die Aneignung als floristischer und faunistischer Lebensraum zur Verfügung. In Abhängigkeit von der Gesamtsituation der Umwelt in der Umgebung und dem Entwicklungspotential können sich mehr oder weniger naturnahe/natürliche Biotopstrukturen und damit auch Lebensräume aufbauen. Damit wäre diese Art der Umweltauswirkungen als positiv zu werten.

Bezüglich der Intensität der zukünftigen Flächennutzungen muss je nach Nutzungsart auch von über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinauswirkende Umweltfolgen ausgegangen werden. Dies betrifft besonders störungsempfindliche Arten, wenn z. B. mit verstärkten Schallimmissionen zu rechnen ist. Seltene oder konkurrenzschwache Arten, die an spezielle – oftmals sehr kleinräumige – Standorte gebunden sind, unterliegen besonders der Gefahr der Verdrängung bzw. des Verlustes der Population.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Veränderung der Lebensraumfunktionen
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/Auswirkungen (Eingriffsrelevanz)
- Umweltfolgen mit Kompensationsbedarf

Boden

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich positive Entwicklungen prognostizieren, wenn bisher baulich genutzte oder versiegelte Flä-

chen in Freiflächen umgewandelt werden. Auch bei der landwirtschaftlichen oder landschaftlichen Nachnutzung bzw. Aufforstung von Flächen wäre dies der Fall.

Bei der Etablierung neuer Bauflächen durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind negative Umweltfolgen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Werden bisher unbefestigte, offene und/oder mit Vegetation bestandene Bodenflächen versiegelt und somit dem Naturhaushalt entzogen, entspricht das einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes und der Störung des lokalen Naturhaushaltes. Eine der wesentlichen Funktionen des Bodens, die Aufnahme von Niederschlagswasser, entfällt, ebenso die Eignung als Pflanzenstandort und damit auch potenzieller Lebensraum und biotisches Ertragspotential.

Je nach Ausmaß der zu erwartenden Versiegelungsfläche und der Umweltbedingungen der Umgebung können sich auch über den "neu ausgewiesenen" Bereich hinausgehende Umweltauswirkungen ergeben. Dies wäre z. B. der Fall, wenn im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser vor Ort nicht und auch nicht auf Nachbarflächen versickert werden könnte.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Bodenversiegelung
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/Auswirkungen (Eingriffsrelevanz)
- Umweltfolgen mit Kompensationserfordernis

Wasser

Die Dörfer im Plangebiet haben nur geringe flächenhafte Ausdehnungen und die Versiegelungsflächen sind mit Ausnahme der größeren Landwirtschaftsanlagen aus DDR-Zeiten i. d. R. auch von geringem Umfang, so dass nur geringe Beeinträchtigungen für den Bodenwasserhaushalt insgesamt vorhanden sind. Das lässt sich auch für eine maßvolle weitere Entwicklung der Ortschaften vermuten.

Auf das einzelne Vorhaben bezogen können jedoch infolge baulicher Nutzungen – die der Flächennutzungsplan durch seine Darstellungen ermöglicht – nachteilige Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Je größer die im Zusammenhang bebaute bzw. neu versiegelte Fläche ausfällt, desto erheblicher sind wahrscheinlich die Auswirkungen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlags vor Ort wird unterbunden. Der Bodenwasserhaushalt wird gestört und Funktionen, wie Verdunstung und damit Schutz der Bodenoberfläche vor Aufheizungseffekten, entfallen. Je nachdem, wie gut der oberste Grundwasserleiter gegenüber eintretenden Schadstoffen geschützt ist, besteht hier bei Baumaßnahmen und je nach Nutzungsart Gefährdungspotential.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Bodenversiegelung und potenzielle Stoffeinträge
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen / Auswirkungen (Eingriffsrelevanz)
- Umweltfolgen mit Kompensationserfordernis

Klima/ Luft

Dort, wo die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die bauliche Nutzung von Freiflächen ermöglichen, ist mit nachteiligen klimatischen Effekten zu rechnen. Versiegelungsflächen und Baukörper erwärmen sich stärker als Freiflächen und geben die gespeicherte Wärme zeitverzögert und langsamer wieder ab als Offenlandbiotope wie z. B. Acker oder Grünland. Damit wird die Abkühlungsrate gemindert und die Tendenz zur Überwärmung im Siedlungsbereich gesteigert. Neben diesen prognostizierbaren, kleinklimatischen Effekten sind bei verstärkter Siedlungstätigkeit auch die umweltwirksamen Belastungen durch zusätzlichen Verkehr, gewerbliche Emissionen und vermehrte Heiztätigkeit auf die Lufthygiene im Einzelfall und für die konkreten Vorhaben zu prüfen.

Erhebliche Beeinträchtigungen mit Umweltauswirkungen für das Siedungsklima und die Lufthygiene ergäben sich beispielsweise, wenn durch neue Bauflächendarstellungen Vorhaben mit zusätzlichen Barrierewirkungen vorbereitet werden oder Zuflüsse signifikant abgebremst bzw. gestaut werden und die (nächtliche) Durchlüftung verschlechtert würde. Auf der konkreten Planungsebene muss diese Fragestellung für die entsprechende Zulassungsentscheidung geklärt werden. Da sich Lösungen oft im Detail verwirklichen lassen, z. B. durch die Anordnung von Baukörpern oder im Bebauungsplan festsetzbare freizuhaltende Schneisen, Mindestbreiten oder Höhenbeschränkungen etc., kann für die Folgen des Flächennutzungsplanes hier nur eine vage Prognose erfolgen (s. o.).

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Behinderung (Barrierewirkung, Abbremsen) des Luftabflusses und der Frischluftzufuhr (Durchlüftung)
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen / Auswirkungen (Eingriffsrelevanz)
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung
- Umweltfolgen schwer kompensierbar

Landschaft

Hinsichtlich der durch den Flächennutzungsplan ermöglichten zusätzlichen baulichen Nutzungen sind deren Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild, das bestehende Raumgefüge, die Erlebniswirksamkeit, ästhetische Empfindungen etc., in erster Linie abhängig von der konkreten Gestaltung und dem Charakter neuer Bauten. D. h., eine grundsätzliche nachteilige Wirkung kann nicht konstatiert werden, an geeigneter Stelle kann ein gezielt gesetzter und gestalteter Baukörper das Landschaftsbild oder die räumliche Gesamtsituation auch verbessern. Als Landmarken können Baukörper die Besonderheiten und Reize der Landschaft betonen. Bei der Nachnutzung von Gewerbestandorten und Brachen der ehemaligen landwirtschaftlichen Großbetriebe ist tendenziell mit positiven Entwicklungen für das Erscheinungsbild bei einer geregelten neuen Nutzung zu rechnen.

Nachteilige Auswirkungen sind allerdings bei großflächigen Gewerbeansiedlungen, besonders in gut einsehbaren Landschaftsbereichen und dem Neubau von Verkehrswegen, regelmäßig zu erwarten. Hier hängt die Erheblichkeit der zu erwartenden Störung auch von schutzwürdigen Objekten in der näheren Umgebung und von Sichtbeziehungen und der Relationen der Vorhaben – z. B. Größe des Neubaugebietes im Verhältnis zum bestehenden Ort – ab.

Der Flächennutzungsplan selbst bereitet nur in wenigen Bereichen große neue Nutzungen vor. Viele der Darstellungen sind bereits durch Bebauungspläne zulässig. Soweit diese bisher nicht ausgeschöpft wurden, werden sie wie "Neuweisungen" betrachtet und entsprechend hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen dargestellt. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kann abschließend erst auf der konkreten Planungs- und Vorhabenebene prognostiziert werden, wenn auch die Festlegungen bzgl. der Größe und Gestaltung zu treffen sind.

Mit der BauGB-Änderung und der EEG-Änderung von 2023 besteht nun eine Privilegierung, die es ermöglicht im 200 m Abstand von Autobahnen und Fernbahntrassen PV-Anlagen im Genehmigungsverfahren (ohne B-Plan) zuzulassen sowie im 500 m Abstand mit Bauleitplanverfahren. Das Verbandsgebiet wird von zwei Autobahnen und von Fernbahntrassen gequert. Flächenpotenzial in den o. g. Korridoren wäre damit grundsätzlich vorhanden. Der Flächennutzungsplan nimmt daher diesbezüglich eine differenzierte Darstellung vor, die sich auf die Ausweisungen des 2024 erarbeiteten gesamtäumlichen Konzeptes der Verbandsgemeinde zur Standortsteuerung stützt.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor unmaßstäbliche Dimension von Baukörpern und Störung der bildhaften Landschaftswirkung / des Raumeindrucks
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/Auswirkungen
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung (ggf. Eingriffsrelevanz)
- Umweltfolgen mit Kompensationserfordernis

Kultur- und Sachgüter

Bezüglich der archäologischen Kulturdenkmale gilt: sie sind bei der verbindlichen Bauleitplanung sowie in Vorbereitung konkreter Vorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Genehmigungen und Erlaubnisse müssen bei der zuständigen Behörde beantragt werden.

Wenn im Zuge von Bodenarbeiten Funde gemacht werden – unabhängig davon, ob eine Denkmalausweisung besteht oder nicht – ist dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen und die Arbeiten müssen ruhen, um ausreichend Gelegenheit zur Erfassung, ggf. Sicherung und Begutachtung zu haben.

Für alle im Flächennutzungsplan aufgeführten Objekte, aber auch für alle weiteren Kulturdenkmale, unabhängig von der Eintragung in amtliche Denkmalverzeichnisse, besteht Erhaltungspflicht. Erkennbare negative Auswirkungen durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich nicht.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

Mensch

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind erst Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, wenn sie in konkrete Baumaßnahmen umgesetzt werden. Diese stellen sich in der Hauptsache zunächst durch baubedingte Schall- und Staubemissionen dar, die temporär begrenzt sind. Dauerhafte Auswirkungen können als betriebs- und anlagenbedingte Schallemissionen, Stoffausträge/-einträge und verkehrsbedingte Emissionen wirkungsrelevant werden.

Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung führt zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsfunktionen. Weil sie als temporäre Ereignisse auftreten, werden davon keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Die betriebsbedingten, anlagenbezogenen Schallimmissionen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die zulässigen Grenzwerte z. B. für Wohngebiete sowie die schalltechnische Gliederung so festgesetzt werden, dass unzuträgliche Belästigungen grundsätzlich vermieden werden. Weiterhin greifen dann die fachrechtlichen Regularien für die i. d. R. genehmigungspflichtigen Anlagen (Einzelfallgenehmigung).

Damit wird erwartet, dass sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes an sich kein beeinträchtigender (zusätzlicher) Immissionsbeitrag ergibt. Mögliche Auswirkungen insbesondere großflächiger Vorhaben auf Freizeit- und Erholungsfunktionen, bzw. auf die Erlebniswirksamkeit der Landschaft werden unter der entsprechenden Rubrik (s. o.) aufgeführt.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

Wechselwirkungen

Dass natürliche Wechselwirkungen durch die Darstellungen des FNP derart beeinflusst werden, dass nachvollziehbar kumulative Effekte zur Schädigung einzelner Umweltschutzgüter entstehen, ist unwahrscheinlich. Die teilweise prognostizierten Umweltfolgen des Flächennutzungsplanes wirken sich in ihrer Gesamtheit wahrscheinlich nicht gegenseitig verstärkend aus und treten erst "in Kraft", wenn die damit

grundsätzlich ermöglichten Nutzungen über eine vertiefende Planung incl. Zulassungsentscheidung realisiert werden.

Vorstellbar ist jedoch der Anstoß von Wechselwirkungen bei konkreten Vorhaben in sensiblen Bereichen, wenn gleichzeitig die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Interessen der Freizeit- und Erholungsnutzung und des Tourismus auf engem Raum zusammentreffen oder wenn sehr große, nutzungsintensive Vorhaben mit entsprechendem Raumbedarf vorbereitet werden sollen.

Im Einzelfall zu prüfen wären kumulative Folgen in Bezug auf Belastungen mit Luftschadstoffen oder Geräuschemissionen verschiedener ggf. zusammenwirkender Quellen, z. B. bei Vorhaben mit erkennbar vermehrtem Kfz-Verkehr oder gewerblichen Emissionen. Auch eine Aneinanderreihung verschiedener Vorhaben mit jeweils in sich sehr hohem Versiegelungsgrad, ohne entsprechende Kompensationsmaßnahmen vor Ort, könnte hinsichtlich der Umweltauswirkungen diesbezüglich relevant werden.

Auf Basis des Flächennutzungsplanes sind hier jedoch derzeit kaum vertiefende Aussagen möglich. Schädliche Auswirkungen als Folge kumulativer Vorhaben können erst auf der Ebene der Vorhabenplanung konkret geprüft werden.

Unvermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen

Es ist zu erwarten, dass vom FNP Umweltauswirkungen ausgehen werden, auch wenn ein Großteil der Darstellungen sich auf die baurechtskonforme Erfassung des Status quo beschränkt bzw. Nutzungsänderungen betrifft, die hinsichtlich Art und Umfang ebenfalls den Status quo nicht überschreiten oder darunter zurückbleiben. Umweltauswirkungen sind für die Darstellungen zu erwarten, die über den bisherigen Nutzungsstatus hinausgehen, wo eine Intensivierung oder die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für umweltrelevante Nutzungsansprüche bereit gestellt werden sollen. Pauschal betrachtet sind dies die "neuen Bauflächen" der "Flächenneuweisungen", die bisher i. d. R. als Landwirtschafts-, Grün- oder Freiflächen eingeordnet waren sowie nach der Lesart des hiesigen Flächennutzungsplanes auch die bisher nicht ausgeschöpften Potenziale aus bestehenden Bauleitplänen.

Die Versiegelung der Böden – die im Regelfall eine solche nachteilige Umweltfolge darstellt – und damit der Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum mit daraus resultierender Verdrängung von Arten und Lebensgemeinschaften sowie u. U. Folgen für die übrigen Umweltgüter, sind bei Durchführung des Flächennutzungsplans insgesamt nicht vermeidbar, soweit es sich um Neuplanungen i. S. d. Nutzungswandels handelt. Allerdings wurden die (Bau-)Flächenbedarfe kritisch geprüft und z. T. erhebliche Reduzierungen vorgenommen.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hinsichtlich des schnelleren Oberflächenabflusses und der Reduzierung von Versickerungs- und Verdunstungsfläche sowie die Zunahme Wärme abgebender und speichernder Baukörper / Bauflächen ist bei Durchführung neuer Versiegelungen unvermeidbar.

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung sind unvermeidbar, wenn große oder weithin sichtbare/wahrnehmbare Baukörper entstehen, die das zukünftige Erscheinungsbild der Landschaft dauerhaft verändern. Unvermeidbar kommt es zur Veränderungen des Landschaftsbildes wenn bisher weiträumige Offenlandschaft großflächig mit Photovoltaikanlagen überstellt wird.

Stoff- und Schallemissionen jeder Art sind wesentlich abhängig von der konkreten Nutzungsform bzw. deren Intensität. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden dazu relativ pauschale Festlegungen getroffen. Daher wird hier auf die nötige Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen, wo dann die gesetzlichen Maßgaben und Richtwerte einzuhalten sind.

Grundsätzlich lässt sich für die Wirkung von Schallemissionen prognostizieren, dass auch bei Einhaltung aller gesetzlichen Werte – mit denen eine erhebliche negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch vermieden werden kann – hinsichtlich der Tierwelt für störungsempfindliche Arten mit Verdrängungseffekten zu rechnen ist.

Die in den verschiedenen Ortslagen dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sollen in erster Linie dem örtlichen Bedarf an Bauland dienen. In erster Linie handelt es sich um bisher nicht ausgeschöpftes Potenzial im Bereich bestehender Bebauung, z. B. im heute nicht mehr bewirtschafteten "Hinterland" der Hofstellen, Lückenbebauung und dergleichen. Insoweit die Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB zum Tragen kommt, muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet werden, jedoch ist in der Einzelfallentscheidung jeweils zu klären ob beispielsweise geschützte Arten oder Biotop betroffen sind.

Wo größere zusammenhängende Bauflächen dargestellt werden, zieht dies in der Regel eine konkrete Bauleitplanung nach sich mit eingriffsrelevante Umweltauswirkungen wie der Zunahme von Versiegelungsflächen und Beeinträchtigungen für Arten und Biotope nach sich, die anhand der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch geeignete Maßnahmen auf entsprechenden Flächen zu kompensieren sind.

Größere Flächenausweisungen hinsichtlich neuer Planungsabsichten macht der FNP hier für das Gewerbegebiet östlich von Ilberstedt und für Photovoltaik-Freiflächenanlagen hauptsächlich an der A 14 und an der A 36 sowie für Wohnbauflächen am Südrand von Güsten, eine Wohnbaufläche westlich von Plötzkau und die innerörtliche Entwicklungsfläche in Alsleben.

6.2.2.3 Vermeidung, Verminderung, Kompensation

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen bestehender Nutzungen und wahrscheinlicher zukünftiger Bauflächen/Nutzungen. Dabei sollen die im Entwicklungskonzept für den Landschaftsplan formulierten Ziele berücksichtigt werden.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

- Begrenzung der Bauflächenentwicklung gegenüber empfindlichen Funktions-/Landschaftsbereichen aus ökologischen und gestalterischen Gründen
- Erhalt gewachsener, mit den Nutzungstraditionen verbundener Siedlungsstrukturen und städtebaulicher Räume
- Erhalt und Entwicklung von Biotop- und Umweltqualitäten im ländlichen Siedlungsbereich
- Erhalt denkmalgeschützter und anderer ortsbildprägender Bauten und Gestaltungsmerkmale
- Erhaltung/Aufwertung ortstypischer Freiräume
- Erhaltung und Entwicklung von Gartenflächen in Wohnungsnähe
- Verminderung ökologischer Trenn- und Isolationseffekte durch Aufrechterhaltung/Sicherung von Vernetzungsfunktionen
- Erhaltung/Schaffung von örtlichen Wegebeziehungen, insbesondere Fuß- und Radwegeverbindungen mit der Umgebung für die ortsnahe Feierabend- und Wochenenderholung und den landschaftsgebundenen Tourismus
- Besucherlenkung zum Schutz empfindlicher Landschaftsbestandteile
- Optimierung der verkehrlichen Anbindung und Reduzierung der Verkehrsbelastung durch Umfahrungsstraßen (neu)

- Förderung des ÖPNV
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung insbesondere hinsichtlich zu erwartender Immissionen
- Sanierung von Altablagerungen und Altstandorten
- Sicherung des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und des natürlichen Bodens
- Wiederbelebung der ökologisch verarmten, intensiv ackerbaulich genutzten Flächen
- Erhaltung und Entwicklung naturraumtypischer Landschaftsbilder zur Sicherung des Erholungswertes
- Wiederherstellung vielgestaltiger und artenreicher Wälder als naturnahe, stabile Lebensräume, um neben der Holzproduktion die Wohlfahrtsfunktionen (Boden-, Wasser- und Naturschutz, Erholung, Lokalklima) nachhaltig zu sichern
- Erhalt und Entwicklung der Arten- und Biotopschutzfunktion von Gehölzen sowie deren lokalklimatischer und ästhetischer Wirkung
- Sicherung und Erhalt naturnaher Fließgewässer, Renaturierung von Fließgewässern
- Vergrößerung der Überschwemmungs- und Retentionsflächen
- Erhalt und Entwicklung von Altgewässern, Stillgewässern und naturnahen Vernässungsbereichen in der Aue
- Beibehaltung der bestehenden Schutzgebiete und dauerhafte Sicherung durch Pufferzonen, spezielle Artenschutzmaßnahmen und gezielte Pflege

Auch für die durch die Flächennutzungsplanung vorbereiteten möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen gilt das Minimierungsgebot, wie es das Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung formuliert (§§ 14ff BNatSchG). D. h., vermeidbare Beeinträchtigungen bzw. Umweltauswirkungen sind zu unterlassen, unvermeidbare sind im Umfang soweit als möglich zu minimieren. Hier ist sowohl die Standortwahl als auch das Ausmaß geplanter umweltrelevanter Vorhaben zu betrachten. Entsprechende Angaben enthält dann der jeweils zum Bebauungsplan zu verfassende Umweltbericht, bzgl. der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umweltgüter, deren Kreis neben den Schutzgütern des Naturhaushaltes auch den Menschen sowie Kultur- und Sachgüter umfasst.

Regelmäßig nicht für die Durchführung von städtebaulichen Vorhaben stehen die Flächen zur Verfügung, für die Festsetzungen zum Schutz gemäß NatSchG LSA vorliegen bzw. deren Unterschützstellung gegenwärtig vorbereitet wird, da hier ansonsten Naturschutzrecht und Baurecht konkurrieren würden.

Grundsätzlich zu beachten ist das Gebot der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die sich aus den fachlichen Vorgaben und gesetzlichen Regelungen, mit Bezug zu umweltrelevanten Belangen ergebenden Vorgaben (z. B. Bodenschutzgesetz, UVPG, ROG etc.).

Generell ist von einer Umweltrelevanz auszugehen, wenn Vorhaben im Sinne des § 6 NatSchG LSA als eingriffsrelevant einzuschätzen sind, da in diesen Bereichen i. d. R. auch besonders empfindlich auf Beeinträchtigungen reagierende Arten und Biotope anzutreffen sind, was sich entsprechend auf die Erheblichkeit zu erwartender Eingriffe auswirkt (§ 19 Abs. 4 BauGB).

Ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des vorbereiteten Vorhabens mit unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist bzw. bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Natur-

haushaltes zu erwarten sind, müssen Flächen für geeignete Maßnahmen zur Kompensation bereitgestellt/vorbereitet werden.

Die abschließende Behandlung dieser Thematik, d. h. die baurechtliche Absicherung der Kompensation vorbereiteter erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. standortkonkret zum jeweiligen Vorhaben erfolgen. Es besteht jedoch bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanung - die Möglichkeit, hier entsprechende Flächenvorsorge zu treffen. Dabei kann von der mit dem novellierten BauGB ermöglichten räumlichen wie zeitlichen Entkopplung von Eingriff und Ausgleich Gebrauch gemacht werden. D. h., Flächen für die Kompensation von zukünftig möglichen – über die verbindliche Bauleitplanung zu realisierenden – Vorhaben mit Umweltauswirkungen können in die Darstellungen der Flächennutzungspläne mit aufgenommen werden. Damit kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für Flächenpools geschaffen werden.

Suchraum/Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen

Die Kernidee des Flächenpools ist die Sicherung von Flächen, auf denen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden können und die im "Bedarfsfall" zur Kompensation von im Zuge der Realisierung konkreter Vorhaben entstehende Eingriffe herangezogen werden können. Neben dieser Bevorratung von Flächen und Maßnahmen ergibt sich dadurch weiterhin die Möglichkeit, mehrere Maßnahmen räumlich zusammenzufassen und so die positiven ökologischen Auswirkungen zu steigern bzw. einen sinnvolleren großräumigeren Kontext herzustellen. Auf diesem Wege können auch vorgezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die bereits hergestellt und funktionsfähig sind, wenn ein Eingriff stattfindet.

Aus der Biotopverbundplanung (ÖVS) ergibt sich eine Struktur von entwicklungsfähigen wie aufwertungsbedürftigen Landschaftsbereichen, die als Netz von Flächen mit ökologischem Potenzial für die Auswahl konkreter Maßnahmen verstanden werden können. Diese Suchräume beinhalten i. d. R. die Bereiche die bereits mit verschiedenen naturschutzfachlich begründeten Entwicklungszielen, z. B. als Schutzgebiete im Natura 2000-Netz, belegt sind, an die der FNP dann "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" angliedert.

Außerdem werden entlang der Autobahnen und der Fernbahnstrecken abschnittsweise Flächen dargestellt, die prioritär dem Landschaftserhalt bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sein sollen. In diesen Bereichen soll die Privilegierung der Photovoltaik nicht zum Tragen kommen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass besonders im nördliche Bereich der Verbandsgemeinde Bahntrassen und Autobahntrassen nahezu parallel verlaufen und schon jetzt den Raum stark prägen. Bei vollständiger Nutzung der 200 m, bzw. 500 m –Korridore wäre die eigentliche, typische landschaftlichen Weite nicht mehr zu erleben.

Zielstellung Flächenpool (Suchräume)

- Schutz / Entwicklung der Gewässer und Begleitbiotope
- Strukturverbesserung in den Bereichen der intensiv genutzten Muldeae, Grünland-Erhalt/extensive Pflege
- Erhalt des weitläufigen, offenen Charakters der Landschaft
- Strukturanreicherung der Agrarlandschaft
- Neubegründung von Waldbiotopen, Waldmantelzonen
- Waldentwicklung durch Sukzession und durch Umbau zu Mischbeständen/Mehrung von naturnahen Waldgesellschaften

- Schutz / Entwicklung / Verbesserung des Landschaftsbildes, Fortführung extensiver Nutzungsformen, Erhalt und Mehrung regionaltypischer (kulturhistorischer) Grünstruktur
- Neuanlage/Ergänzung von strukturbildenden, gliedernden Baumreihen, Alleen und Obstbaumbeständen
- Eingrünung der Ortsränder, Aufwertung der innerörtlichen Freiflächen;
- Nutzung von Reaktivierungs- und / oder Rückbaupotenzialen

Maßnahmen und Regelungen

Nutzungsregelungen und -erfordernisse

- N 1** Grünlandnutzung auf Ackerstandorten
- N 2** Gehölzpflanzung auf Ackerstandorten
- N 3** Aufgabe von Pappelbeständen zugunsten naturnaher Waldgesellschaften

Bewirtschaftungsregelungen

- B 1** Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte)
- B 2** Extensive Grünlandbewirtschaftung
- B 3** Extensive Pflege von Staudenfluren- und Säumen
- B 4** Extensive Pflege / Erhaltung von Streuobstbeständen
- B 5** Differenziertes Mahdregime: 1- bis 2-schürige Wiesen, Orientierung v.a. der ersten Mahd an Besonderheiten des lokalen Artenspektrums
- B 6** Extensive, arten- und biotopschonende Gewässerunterhaltung: abschnittsweise Pflege, Anpassung des Unterhaltungsturnus an das lokale Artenspektrum, Durchführung von Maßnahmen außerhalb der Laich- und Brutperiode

Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen

- S 1** Altlastensanierung, Dekontamination, Entfernung von Altablagerungen

Rückbaumaßnahmen

- R 1** Abriss, Rückbau von Anlagen und Gebäuden
- R 2** Entsiegelungen stark befestigter Oberflächen

Maßnahmen zur Förderung der Biotop- und Habitatentwicklung, zum Aufbau von Vernetzungsstrukturen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes

- Bio 1** Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch
- Bio 2** Anlage mehrzeiliger, gestufter Gehölzstreifen
- Bio 3** Neuanlage von Streuobstbeständen
- Bio 4** Neuanlage linearer Gehölzstrukturen: Feldhecken und Obst
- Bio 5** Schaffung definierter Übergangszonen zwischen Bebauung und Landschaft

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

- Bio 6** Ortsrandeingrünung, Schaffung grüner Tore
- Bio 7** Anlage gewässerbegleitender Gehölzstrukturen
- Bio 8** Neuanlage / Ergänzung Baumreihen / Alleen / Obst
- Bio 9** Förderung der natürlichen Sukzession / Initialpflanzung
- Bio 10** Pflege / Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern
- Bio 11** Schutz / ungestörte Entwicklung von Feuchtstandorten mit Artenschutzpotenzial
- Bio 12** Förderung der naturnahen Waldentwicklung
- Bio 13** Anreicherung der Flur mit kleinflächigen Strauch- und Baumgruppen

Förderung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität durch Freiraumgestaltung

- AW 1** Ergänzungspflanzung Baumreihe / Allee
- AW 2** Stärkung linearer Grünverbindungen

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Tabelle: Flächenpool
Beiplan Naturschutz /Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Suchraum)

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F 1	32,98	FFH LSG NUP Ü	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft - Baufläche	N 1 B 2 Bio 1 Bio 12	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch - Förderung der naturnahen Waldentwicklung
F 2a	24,68	FFH LSG NUP Ü	- Grünland - Acker - Gehölze	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 1 B 2 B 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Sporadische Mahd / Erhalt von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren- und Säumen
F 2b	84,67	FFH LSG NUP Ü	- Grünland - Gehölze - Wald	- Fläche für die Landwirtschaft - Wald	N 1 B 2 B 3 Bio 2 Bio 7 Bio 11	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren- und Säumen - Anlage mehrzeiliger, gestufter Gehölzstreifen - Anlage gewässerbegleitender Gehölzstrukturen - Schutz / ungestörte Entwicklung von Feuchtstandorten mit Artenschutzpotenzial
F 3	12,94		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	Bio 2 Bio 5 Bio 6	- Anlage mehrzeiliger, gestufter Gehölzstreifen - Schaffung definierter Übergangszonen zwischen Bebauung und Landschaft - Ortsrandeingrünung, Schaffung grüner Tore
F 4			-			- - entfällt

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F 5	5,79	Nähe FFH	- Acker -	- Wald - Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 2 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 6	5,28	FFH	- Acker - Grünland - Gewässer	- Wald - Grünfläche - Gewässer	N 1 B 2 B 3 Bio 7	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen - Anlage wasserbegleitender Gehölzstrukturen
F 7	12,51	FFH Ü	- Acker - Wald - Streuobstwiese - Gewässer - Freifläche - Haus- / Klein- garten	- Grünfläche - Wald - Gewässer	N 1 B 2 B 3 Bio 7	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen - Anlage wasserbegleitender Gehölzstrukturen
F 8	5,95	FFH Ü	- Grünland - Kleingarten - Sportanlage - Bahnanlage - Baufläche - Offenland - Gewässer	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche - Baufläche - Bahnanlagen	R 1 R 2	- Abriss, Rückbau von Anlagen und Gebäuden - Entsiegelung stark befestigter Oberflächen
F 9			-	-		- - entfällt

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F 10	76,70	FFH Ü	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche	N 1 B 1 B 2 Bio 3 Bio 10 Bio 11	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Ma- gerstandorte - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen - Pflege / Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern - Schutz / ungestörte Entwicklung von Feuchtstandorten mit Arten- schutzpotenzial
F 11	10,46		- Acker - Grünland - Wald	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 2 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 12	2,66		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche - Wald	N 1 B 2 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 13a	8,18		- Grünland - Trockenrasen - Gehölze	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche	R 2 B 1 B 3	- Entsiegelung stark befestigter Oberflächen - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Ma- gerstandorte - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen
F 13b	8,10		- Grünland - Gehölze	- Grünfläche	B 2 B 3 Bio 13	- Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren- und Säumen - Anreicherung der Flur mit kleinflächigen Strauch- und Baum- gruppen
F 14a	3,75		- Grünland	- Grünfläche	B 2 B 3 Bio 13	- Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren- und Säumen - Anreicherung der Flur mit kleinflächigen Strauch- und Baum- gruppen

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
14b	4,95		- Acker - Grünland	- Grünfläche	N 1 B 2 B 3 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren- und Säumen - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 15	12,81	FFH Ü	- Grünland - Acker - Gehölz - Gebüsch - Gewässer (Salzsumpf)	- Grünfläche	B 2 Bio 3 Bio 7	- Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen - Anlage wasserbegleitender Gehölzstrukturen
F 16	9,12	FFH Ü	- Grünland - Acker - Gehölz - Gebüsch - Gewässer (Salzsumpf)	- Fläche für die Landwirtschaft - Gewerbefläche	B 2 Bio 3 Bio 7	- Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen - Anlage wasserbegleitender Gehölzstrukturen
F 17	19,57		- Acker - Streuobstwiese - Gehölze - Gebüsch - Wald - Trockenrasen	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche	N 1 B 1 B 2 B 4 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Sporadische Mahd / Erhalt von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege / Erhaltung von Streuobstbeständen - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 18	35,71	LSG NUP Gren- ze NSGpl	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 2	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F 19	10,00	LSG NUP NSGpl Ü	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 N 2 B 2 Bio 1	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Gehölzpflanzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch
F 20	46,65	LSG NUP NSGpl Ü	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 N 2 B 2 Bio 1	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Gehölzpflanzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch
F 21	26,58	LSG NUP Ü	- Acker - Trockenrasen	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 2 B 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen
F 22	14,57	LSG NUP Ü	- Acker - Gehölz / Ge- büsch	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 2 B 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen
F 23	46,69	LSG NUP Ü	- Acker - Gehölz / Ge- büsch - Trockenrasen - Streuobstwiese - Gewässer	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche	N 1 B 1 B 2 B 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F 24	53,63	NUP	- Acker - Grünland - Streuobstwiese - Wald - Gewässer - Trockenrasen	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche - Gewässer	N 1 N 3 B 1 B 2 B 3 B 4	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Aufgabe von Pappelbeständen zugunsten naturnaher Waldgesellschaften - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen - Extensive Pflege / Erhaltung von Streuobstbeständen
F 25	19,24	NUP	- Acker - Trockenrasen - Wald - Grünland - Gewässer	- Fläche für die Landwirtschaft - Gewässer	N 1 B 1 B 2 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 26	15,61	LSG NUP	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 3 Bio 13	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen - Anreicherung der Flur mit kleinflächigen Strauch- und Baumgruppen
F 27	3,65	NUP	- Acker - Kleingarten - Streuobstwiese	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 1 B 2	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung
F 28	72,71	NSGpl LSG NUP	- Grünland - Trockenrasen - Gebüsch - Gehölze - Wald	- Grünfläche - Wald	B 1 B 3 B 4 Bio 1 Bio 13	- Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen - Extensive Pflege / Erhaltung von Streuobstbeständen - Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch - Anreicherung der Flur mit kleinflächigen Strauch- und Baumgruppen

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F 29	17,34	NUP	- Acker	- Grünfläche - Wald	N 1 B 1 B 2 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 30	16,15	LSG NUP Ü	- Grünland - Gehölze	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 2 B 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und -säumen
F 31	3,22	LSG NUP	- Aufforstung	- Wald	Bio 1 Bio 12	- Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch - Förderung der naturnahen Waldentwicklung
F 32	13,91	LSG NUP Nähe FFH Ü	- Grünland - Wald - Gehölze	- Wald - Grünfläche - Fläche für die Landwirtschaft	Bio 1 Bio 11 Bio 12	- Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch - Schutz / ungestörte Entwicklung von Feuchtstandorten mit Artenschutzpotenzial - Förderung der naturnahen Waldentwicklung
F 33	64,72	LSG NUP	- Gewässer - Wald - Grünland - Acker - Trockenrasen - Streuobstwiese	- Wald - Grünfläche - Fläche für die Landwirtschaft - Gewässer	N 1 N 3 B 1 B 2 B 3 B 4	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Aufgabe von Pappelbeständen zugunsten naturnaher Waldgesellschaften - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und -säumen - Extensive Pflege / Erhaltung von Streuobstbeständen

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F 34	71,60	LSG NUP Ü	- Acker - Grünland - Gebüsch - Gehölz - Streuobstwiese - Baufläche - Hausgarten	- Fläche für die Landwirtschaft Grünfläche - Wald	N 1 B 2 B 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen
F 35	6,00	LSG NUP	- Acker - Grünland - Offenland	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 2 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 36	6,24	LSG NUP	- Grünland - Offenland	- Grünfläche	R 2 Bio 3 B 2	- Entsiegelung stark befestigter Oberflächen - Neuanlage von Streuobstbeständen - Extensive Grünlandbewirtschaftung
F 37	21,20	LSG NUP	- Grünland - Acker - Gebüsch - Gehölz	- Grünfläche	N 1 B 1 B 2 Bio 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Neuanlage von Streuobstbeständen
F 38	68,16	LSG NUP NSGpl .	- Acker - Grünland - Trockenrasen - Gebüsch - Gehölz - Streuobstwiese - Gewässer	- Grünfläche - Fläche für die Landwirtschaft - Wald	B 1 B 2 B 4 N 1 Bio 3 Bio 9	- Sporadische Mahd / Erhaltung von Offenland (Hanglagen, Magerstandorte) - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege / Erhaltung von Streuobstbeständen - Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Neuanlage von Streuobstbeständen - Förderung der natürlichen Sukzession / Initialpflanzung
F 39	18,35	LSG NUP	- Acker - Hausgarten	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche	N 1 B 2 B 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und –säumen

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F 40	2,14	LSG NUP Ü	- Acker - Grünland - Gehölz	- Fläche für die Landwirtschaft	N 1 B 2 B 3	- Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - Extensive Grünlandbewirtschaftung - Extensive Pflege von Staudenfluren und -säumen
L 1	2.750	LSG NUP	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	Bio 7 Bio 10	- Anlage wasserbegleitender Gehölzstrukturen - Pflege / Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern
L 2	700	LSG NUP	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	Bio 10	- Pflege / Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern
L 3	4.500		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	Bio 4 B 3 AW 2	- Neuanlage linearer Gehölzstrukturen: Feldhecken und Obst - Extensive Pflege von Staudenfluren und -säumen - Stärkung linearer Grünverbindungen
L 4	1.800	LSG NUP	- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft	AW 1	- Ergänzungspflanzung Baumreihe / Allee
L 5	900	NUP	- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft	AW 1	- Ergänzungspflanzung Baumreihe / Allee
L 6	1.300	LSG NUP	- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft	Bio 4 B 3	- Neuanlage linearer Gehölzstrukturen: Feldhecken und Obst - Extensive Pflege von Staudenfluren und -säumen
L 7	900	NUP	- Acker - Grünland - Graben	- Fläche für die Landwirtschaft - Graben	Bio 7 Bio 10	- Anlage wasserbegleitender Gehölzstrukturen - Pflege / Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern
L 8	2.000		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft	AW 1	- Ergänzungspflanzung Baumreihe / Allee
L 9	900		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft	AW 2 Bio 8	- Stärkung linearer Grünverbindungen - Neuanlage / Ergänzung Baumreihen / Alleeen / Obst
L 10	4.000	tw. NUP	- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft	AW 2 Bio 8	- Stärkung linearer Grünverbindungen - Neuanlage / Ergänzung Baumreihen / Alleeen / Obst
L 11	1.000	LSG NUP	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft	Bio 7 Bio 10	- Anlage wasserbegleitender Gehölzstrukturen - Pflege / Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

privilegierte Flächen (200 m Korridor an Fernbahnstrecken und Bundesautobahnen)

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz -status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F100	34,45		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F101	21,94		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F102	18,36		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F103	33,80		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F104	3,44		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F105	9,49		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F106	17,15		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F107	13,28		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F108	5,36		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F109	6,39		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F110	13,22		-	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F111	34,31		- Acker - Grünland - Graben	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz -status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F112	5,34		- Acker - Grünland - Gehölze	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F113	3,84		- Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F114	59,10		- Acker - Kleingärten - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche		- Landschaftsschutz
F115	27,10		- Acker - Grünland - Kleingärten	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche		- Landschaftsschutz
F116	5,02		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche		- Landschaftsschutz
F117	28,33		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F118	9,25		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F119	18,84		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F120	102,38		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F121	54,18		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F122	37,00		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F123	13,57		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz -status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F124	11,23		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche		- Landschaftsschutz
F125	17,17		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F126	13,63		- Acker - Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche		- Landschaftsschutz
F127	4,99		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F128	24,09		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F129	36,78		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F130	29,81	GW	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F131	3,15		- Grünland - Acker	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche		- Landschaftsschutz
F132	1,32		- Acker - Grünland - Bebauung	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F133	4,16		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche		- Landschaftsschutz
F134	5,03		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz
F135	14,55	A	- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Bez.	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz -status	Biotoptypen Bestand	Planungsabsichten Darstellung FNP	Maß- nahme	Entwicklungsziele /Kompensation
F136	1,79	Ü	- Acker - Grünland	- Grünfläche		- Landschaftsschutz
F137	2,91		- Grünland	- Fläche für die Landwirtschaft - Grünfläche		- Landschaftsschutz
F138	3,61		- Acker	- Fläche für die Landwirtschaft		- Landschaftsschutz

* FFH = Flora-Fauna-Habitat
SPA = Vogelschutzgebiet

NSG = Naturschutzgebiet
NSGpl = Naturschutzgebiet geplant

LSG = Landschaftsschutzgebiet
NUP = Naturpark

Ü = Überschwemmungsgebiet

GW = Schutzgebiet für Grund- und
Quellwassergewinnung

A = Denkmalschutz
(archäologische Fundstelle)

6.3 FFH-Verträglichkeit

FFH-Gebiete sind gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union (92/43/EWG) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, für deren Erhalt besondere Schutzvorkehrungen zu treffen sind. EU-Vogelschutzgebiete (EU-VRL) sind ebenfalls Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, hier i. S. d. Europäischen Vogel-schutzrichtlinie (79/409/EWG). Beide dienen dem Aufbau des europaweit vernetzten Schutzgebietssystems "Natura 2000" (vgl. auch §§ 31ff BNatSchG).

Für Pläne oder Projekte, die "Natura 2000" - Gebiete berühren bzw. die in der Nähe stattfinden (außerhalb der Gebietsgrenzen), ist die Gewährleistung der Verträglichkeit im Hinblick auf die besonderen Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete grundsätzlich erforderlich. Die Maßstäbe der Verträglichkeit ergeben sich dabei aus dem jeweiligen Schutzzweck bestehender Schutzgebiete und dazu erlassener Vorschriften (Schutzgebietsverordnungen) sowie aus den Inhalten der zur Erfassung der "Natura 2000" - Gebiete erstellten Standard-Datenbögen, die das jeweilige Erhaltungsziel formulieren, soweit keine näheren Angaben vorliegen.

Anzustreben ist ein "guter Erhaltungszustand", der anhand von gebietsspezifischen Pflege- und Managementplänen gesichert bzw. hergestellt werden soll. Soweit diese Konzepte bereits vorliegen, tragen ihre Angaben wesentlich zur Beurteilungen hinsichtlich der FFH-Relevanz bei.

Soll trotz negativer Prognose hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit (s. o.), aus zwin-genden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, ein Plan oder Projekt durchgeführt werden und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so müssen alle notwendigen Ausgleichsmaß-nahmen zum Schutz der globalen Kohärenz der "Natura 2000" Gebiete ergriffen wer-den. Es soll dafür gesorgt werden, dass der Erhaltungszustand der im Gebiet vor-handenen charakteristischen Lebensraumtypen und Arten nicht verschlechtert wird und erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszieles verhindert werden können.

SPA 0017 "Auenwald Plötzkau" (DE 4236-401)

FFH 0164 "Auenwälder bei Plötzkau" (DE 4236-301)

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

- 3150 natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 6430 feuchte Hochstaudenfluren
- 91E0* Weichholzauenwälder
- 91F0 Hartholzauenwälder

Vorkommen von Arten gem. Anhang II und IV der FFH-RL

- Osmoderma eremita* (Eremit)
- Castor fiber (Biber)
- Lutra lutra (Fischotter)
- Myotis myotis (Großes Mausohr)
- Barbastella barbastellus (Mopsfledermaus)
- Pipistrellus nathusii (Rauhautfledermaus)
- Lacerta agilis (Zauneidechse)
- Bufo viridis (Wechselkröte)
- Pelobates fuscus (Knoblauchkröte)

Hyla arborea (Laubfrosch)
Rana arvalis (Moorfrosch)

Vorkommen von Vögeln gem. Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Alcedo attis (Eisvogel)
Aquila pomaria (Schreiadler)
Ardea cineria (Graureiher)
Asio flammeus (Sumpfohreule)
Ciconia ciconia (Weißstorch)
Ciconia nigra (Schwarzstorch)
Circus aeruginosus (Rohrweihe)
Circus cinereus (Kornweihe)
Dendrocopos medius (Mittelspecht)
Dryocopus martius (Schwarzspecht)
Falco columbarius (Merlin)
Falco peregrinus (Wanderfalke)
Grus grus (Kranich)
Haliaeetus albicilla (Seeadler)
Lanius collurio (Neuntöter)
Milvus migrans (Schwarzmilan)
Milvus milvus (Rotmilan)
Pandion haliaetus (Fischadler)
Pernis apivorus (Wespenbussard)
Tringa glareola (Bruchwasserläufer)

Bedeutung

In der Saaleaue südwestlich von Bernburg liegt der aus zwei Teilgebieten bestehende Auenwald Plötzkau. Die Überflutungsstandorte werden von kalkreichen Auenlehmen geprägt. Das Gebiet ist neben den Auenwäldern mit mehreren Altwässern der Saale ausgestattet. Als zusammenhängender Hartholzauenwald inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft ist der Auenwald Plötzkau ein Bruthabitat für viele Waldvogelarten, insbesondere auch für Greifvögel. Daneben sind die angrenzenden Acker- und Wiesenflächen als Jagd- und Nahrungshabitat von großer Bedeutung. Die höchste Bedeutung hat der Auenwald Plötzkau für Rot- und Schwarzmilan. Für den Schwarzmilan ist der Plötzkauer Auenwald eines der Top-5 Gebiete Sachsen-Anhalts.

Maßgaben für die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-RL sind insbesondere:

für die **LRT der Wälder** (LRT 91E0*, 91F0):

- die Erhaltung und Förderung einheimischer, gebiets- und lebensraumtypischer Arten im Rahmen der Bewirtschaftung, die Förderung der Eichenanteile in Eichen-LRT durch Mischungsregulierung,
- die Förderung von Naturverjüngung unter Berücksichtigung des LRT-Artenspektrums, z. B. für eichengeprägte Lebensräume, die Durchführung historischer Nutzungsformen (Mittel-, Hudewaldwirtschaft)
- die Vermeidung von Düngung, Biozideinsatz, Kalkung, Entwässerung, Befahrung, Bodenbearbeitung sowie von Kahlhieben, Stoffeinträgen und überhöhten Schalenwildbeständen,
- die Entwicklung von LRT-typischen Waldrand- und Waldinnenstrukturen,

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

- das Belassen einer möglichst hohen Anzahl von Alt- und Biotopbäumen bzw. eines hohen Anteils Totholz,
- ein Bewirtschaftungsverzicht in Altholzinseln,
- ggf. die Wiederherstellung natürlich hoher Grundwasserbedingungen bzw. einer natürlichen Überflutungsdynamik für hydromorph geprägte LRT,

für den **LRT der Gewässer** (LRT 3150):

- die Vermeidung von Nährstoffeinleitungen bzw. -einträgen, von Schadstoffen und Pflanzenschutzmitteln,
- die Vermeidung von technischem Gewässerausbau,
- soweit notwendig und schutzzweckkonform die Durchführung von Gewässerrenaturierung,
- die Anlage von Pufferstreifen zwischen Gewässerufer und landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- die Durchführung ggf. notwendiger Gewässerunterhaltungsmaßnahmen in gestaffelter bzw. schonender und an den jeweiligen Standort und an das Schutzgut angepasster Form,
- ggf. die Anbindung von Altwässern oder Altarmen,
- die Vermeidung starker Verschilfung oder Verlandung,
- die Vermeidung von Besatzmaßnahmen mit nichtheimischen oder nicht gebiets-typischen Fischarten,
- die Beschränkung einer fischerei- und angelwirtschaftlichen Nutzung entsprechend der LRT-typischen Anforderungen,

für den **LRT der Frischwiesen** (LRT 6510):

- die Durchführung einer angepassten, habitatprägenden Nutzung mittels Mahd oder ggf. Beweidung zu einem gemäß der phänologischen Ausprägung angepassten Bewirtschaftungszeitpunkt,
- die Vermeidung des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln, von Nährstoffeinträgen aus angrenzenden Flächen sowie der Akkumulation abgestorbener organischer Substanz,
- die Entfernung ggf. vorhandener Gehölze,
- die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines lebensraumtypischen Wasserhaushalts.

Maßgaben für die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Tierarten gemäß Anhang II FFH-RL sind insbesondere:

für den **Biber** die Erhaltung oder die Wiederherstellung einer natürlichen oder naturnahen Gewässerstruktur, die Gewährleistung einer guten bis optimalen Verfügbarkeit an Winternahrung sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Gewässerausbau, Habitaterschneidung (z. B. Wanderbarrieren, insbesondere an Straßenquerungen) oder eine nicht artangepasste Gewässerunterhaltung,

für den **Eremiten** die Erhaltung und Förderung der Habitatbäume, eines dauerhaften und ausreichenden Anteils an Alt- und Totholz (insbesondere Großhöhlen- und Uraltbäume in möglichst sonnenexponierten Lagen) und lichter Gehölzbestände mit verschiedenen Altersstufen sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch anth-

ropogene Einflüsse an Höhlen oder Mulmkörpern oder den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,

für den **Fischotter** die Erhaltung oder die Wiederherstellung zusammenhängender und vernetzter Oberflächengewässer mit einer natürlichen oder naturnahen Gewässerstruktur sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch angel- oder berufsfischereiliche Nutzung, Gewässerausbau, Habitatzerschneidung (z. B. Wanderbarrieren, insbesondere an Straßenquerungen) oder eine nicht artangepasste Gewässerunterhaltung,

für das **Große Mausohr** die Erhaltung oder die Wiederherstellung der Lebensräume (struktureiche Offenländer, insbesondere in Form kleinräumig gegliederter Kulturlandschaften mit Streuobstwiesen, extensiv genutztem Grünland und blütenreichen Weg- und Feldsäumen, verzahnt mit standortgerechten Laubwaldbeständen einheimischer Gehölzarten, Vermeidung von starken Auflichtungen in der Baumschicht, um unterwuchsarme Hallenwaldstrukturen zu erhalten und zu fördern), die Förderung von Laubholzbeständen mit einem Bestandsalter von mindestens 80 Jahren vorzugsweise als Altholzinseln von mehr als 30 % des Gesamtwaldbestandes zur Sicherung der Quartierbaumdichte, die Sicherung von bekannten ober- und unterirdischen Quartieren mittels fledermausgerechter Verschlüsse sowie die Durchführung fledermausgerechter Umbauten, Sanierungen und Beleuchtungen in Gebäudequartieren und die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder sonstigen insektizid-wirkenden Substanzen,

für den **Kammolch** die Erhaltung oder die Wiederherstellung von struktureichen Landlebensräumen (z. B. Brachland, feuchte Waldgebiete, extensives Grünland, Hecken) und Laichgewässern (besonnte Stillgewässer mit ausgedehnten Flachwasserbereichen und reichhaltiger Ufer- und Wasservegetation) sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in die Habitate,

für die **Mopsfledermaus** die Erhaltung oder die Wiederherstellung der Lebensräume (struktureiche Laub(misch)waldbestände einheimischer Gehölzarten mit lichtem Unterwuchs und einem langfristig gesicherten Mosaik aus mehreren Waldentwicklungsphasen), die Erhaltung von Waldlichtungen, Leitstrukturen (z. B. Hecken, Gehölzreihen, krautige Felldraine und Waldränder) und geeigneten, insektenreichen Jagdhabitaten, die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch starke Auflichtungen in unterwuchsarmen Waldbeständen oder durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, die Gewährleistung eines Laubholzbestandes mit einem Bestandsalter von mindestens 80 Jahren vorzugsweise als Altholzinseln von mehr als 30 % des Gesamtwaldbestandes zur Sicherung der Quartierbaumdichte sowie die Sicherung von bekannten ober- und unterirdischen Quartieren mittels fledermausgerechter Verschlüsse sowie die Durchführung fledermausgerechter Umbauten, Sanierungen und Beleuchtungen in Gebäudequartieren und die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder sonstigen insektizid-wirkenden Substanzen.

Umweltzustand / Prognose

Auswirkungen auf die im FFH-Gebiet zu erhaltenden Hochwasser- und Auendynamik als Lebensraum für geschützte Arten und Lebensräume – gehen vom Flächennutzungsplan erkennbar nicht aus. Die Lebensräume und Arten konzentrieren sich in den weiter von den Siedlungsbereichen entfernten Bereichen, so dass anhand der räumlichen Distanz hier eine grundsätzliche Verträglichkeit erwartet wird. Auswirkungen auf die für die geschützten Arten (Anhang II und IV) und Vogelarten (EU-VRL) zu

erhaltenden komplexen Biotopsysteme aus Auenwald und Wiesen- und Feuchtbereichen innerhalb der Schutzgebietsgrenzen – auch als Lebensraum für die streng geschützten Fledermäuse – sind nicht zu erwarten. Die in den Schutz- und Erhaltungszielen formulierte Erhaltung und Förderung naturnaher Biotope wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele insgesamt
- kleinräumig ggf. Konfliktpotenzial (Klärung durch vorhabenbezogene Einzelfallprüfung)

Kritisch zu hinterfragen hinsichtlich der Auswirkungen auf die besonders bedeutsame Funktion der hiesigen Auwälder als Lebensraum und Brutrevier für Greifvögel ist die weitere Errichtung von Windkraftanlagen im Planungsgebiet, insbesondere was freizuhaltende Flugkorridore und die Schutzabstände zu den Waldgebieten angeht. Dazu wurden im Zuge der Aufstellung von thematischen Teilflächennutzungsplänen für die Windenergienutzung entsprechende Untersuchungen und Risikoabschätzungen zur Verträglichkeit durchgeführt.

FFH 0257 "Wipper unterhalb Wippra" (DE 4235-301)

Der Schutz des hiesigen linearen FFH-Gebietes bezieht sich im Wesentlichen auf den Gewässerverlauf sowie auf beiden Seiten 10 m jenseits der Ufer, zwischen Osmarsleben und Aderstedt sind die Begleitbiotope der Wipperrau durch das LSG "Wipperriederung" erfasst.

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
6430	feuchte Hochstaudenfluren
6510	magere Flachland-Mähwiesen
91E0*	Weichholzaunenwälder

Vorkommen von Arten gem. Anhang II der FFH-RL

Castor fiber (Elbebiber)
 Lampetra planeri (Bachneunauge)
 Cottus gubio (Groppe)
 Romanogobio belingi (Stromgründling)
 Myotis myotis (Großes Mausohr)
 Felis sylvestris (Wildkatze)

Bedeutung

Das zu schützende Gebiet stellt ein noch weitgehend naturnah mäandrierendes Fließgewässer dar, die noch erhaltene Natürlichkeit des Gewässers und der Ufer bietet ein vielfältiges, strukturreiches Habitatangebot für zahlreiche gewässergebundene Arten. Das Gebiet erstreckt sich zunächst von der Ortslage Wippra im Harz bis nach Mansfeld. Nach einer Unterbrechung folgt ein zweiter Flussabschnitt zwischen Sandersleben und der Mündung in die Saale. Auf ihrem Weg vom Gebirge bis in die Saaleaue durchfließt der Fluss drei Landschaftseinheiten, die „Östliche Harzabdachung“ sowie das „Östliche“ und das „Nordöstliche Harzvorland“.

Maßgaben für die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-RL sind insbesondere:

für den **LRT der Wälder** (LRT 91E0*):

- die Erhaltung und Förderung einheimischer, gebiets- und lebensraumtypischer Arten im Rahmen der Bewirtschaftung,
- die Förderung von Naturverjüngung unter Berücksichtigung des LRT-Artenspektrums,
- die Vermeidung von Düngung, Biozideinsatz, Kalkung, Entwässerung, Befahrung, Bodenbearbeitung sowie von Kahlhieben, Stoffeinträgen und überhöhten Schalenwildbeständen,
- die Entwicklung von LRT-typischen Waldrand- und Waldinnenstrukturen,
- das Belassen einer möglichst hohen Anzahl von Alt- und Biotopbäumen bzw. eines hohen Anteils Totholz,
- ein Bewirtschaftungsverzicht in Altholzinseln,
- ggf. die Wiederherstellung natürlich hoher Grundwasserbedingungen bzw. einer natürlichen Überflutungsdynamik für hydromorph geprägte LRT,

für den **LRT der Gewässer** (LRT 3260):

- die Vermeidung von Nährstoffeinleitungen bzw. -einträgen, von Schadstoffen und Pflanzenschutzmitteln,
- die Vermeidung von technischem Gewässerausbau,
- soweit notwendig und schutzzweckkonform die Durchführung von Gewässerrenaturierung,
- die Anlage von Pufferstreifen zwischen Gewässerufer und landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- die Durchführung ggf. notwendiger Gewässerunterhaltungsmaßnahmen in gestaffelter bzw. schonender und an den jeweiligen Standort und an das Schutzgut angepasster Form,
- die Erhaltung oder die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit,
- ggf. die Anbindung von Altwässern oder Altarmen,
- die Vermeidung von Besatzmaßnahmen mit nichtheimischen oder nicht gebiets-typischen Fischarten,
- die Beschränkung einer fischerei- und angelwirtschaftlichen Nutzung entsprechend der LRT-typischen Anforderungen,

für den **LRT der Hochstaudenfluren** (LRT 6430):

- die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines lebensraumtypischen Wasserhaushalts und ggf. der natürlichen Auendynamik,
- die Entfernung ggf. im LRT vorhandener Gehölze,
- die Vermeidung des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln.

Maßgaben für die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Tierarten gemäß Anhang II FFH-RL sind insbesondere:

Für das **Bachneunauge** die Erhaltung oder die Wiederherstellung der Habitatgewässer (struktureiche, flache Fließgewässer mit kiesiger Sohle als Laich- bzw. Larvalhabitate sowie Abschnitten mit zeitweise stabilen Sedimentbänken aus Feinsand und

Detritus als Aufwuchshabitate), die Erhaltung oder die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit dieser Gewässer und die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Stoff- und Feinsedimenteinträge in die Laichhabitats, Gewässerausbau oder eine nicht artspezifisch angepasste Gewässerunterhaltung,

für den **Biber** die Erhaltung oder die Wiederherstellung einer natürlichen oder naturnahen Gewässerstruktur, die Gewährleistung einer guten bis optimalen Verfügbarkeit an Winternahrung sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Gewässerausbau, Habitatzerschneidung (z. B. Wanderbarrieren, insbesondere an Straßenquerungen) oder eine nicht artangepasste Gewässerunterhaltung,

für die **Groppe** die Erhaltung oder die Wiederherstellung der Habitatgewässer (natürliche oder naturnahe Gewässer mit strukturreicher Ufervegetation), die Erhaltung von Ufergehölzen, die Erhaltung oder die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit dieser Gewässer und die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Stoff- und Feinsedimenteinträge, Gewässerausbau, eine nicht artspezifisch angepasste Gewässerunterhaltung oder Versauerung bzw. starke pH-Wert-Schwankungen,

für das **Große Mausohr** die Erhaltung oder die Wiederherstellung der Lebensräume (strukturreiche Offenländer, insbesondere in Form kleinräumig gegliederter Kulturlandschaften mit Streuobstwiesen, extensiv genutztem Grünland und blütenreichen Weg- und Feldsäumen, verzahnt mit standortgerechten Laubwaldbeständen einheimischer Gehölzarten, Vermeidung von starken Auflichtungen in der Baumschicht, um unterwuchsarme Hallenwaldstrukturen zu erhalten und zu fördern), die Förderung von Laubholzbeständen mit einem Bestandsalter von mindestens 80 Jahren vorzugsweise als Altholzinseln von mehr als 30 % des Gesamtwaldbestandes zur Sicherung der Quartierbaumdichte, die Sicherung von bekannten ober- und unterirdischen Quartieren mittels fledermausgerechter Verschlüsse sowie die Durchführung fledermausgerechter Umbauten, Sanierungen und Beleuchtungen in Gebäudequartieren und die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder sonstigen insektizid-wirkenden Substanzen,

für den **Stromgründling** die Erhaltung oder die Wiederherstellung der Habitatgewässer mit naturnahen Uferstrukturen, strömenden Fließgewässerabschnitten mit sandigkiesiger Sohle, die Erhaltung oder die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit dieser Gewässer, die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Feinsediment- und Nährstoffeinträge, Gewässerausbau oder eine nicht artspezifisch angepasste Gewässerunterhaltung.

Umweltzustand / Prognose

Gefährdungspotenziale ergeben sich in erster Linie durch weitere Grundwasserabsenkungen sowie Gewässerausbaumaßnahmen, die zu Einschränkungen der natürlichen Gewässerdynamik führen. Weitere Gefährdungen gehen von intensiven Nutzungen der Begleitbiotope insbesondere dem Düngemittel- und Pestizideinsatz auf Grünland sowie dessen intensiver Nutzung aus. Gefährdet sind bei ausbleibender ausreichender Überflutungseignisse auch die galerieartigen Restbestände der Auwälder und die Dynamik der sich stets wandelnden unbefestigten Uferabschnitte.

Auswirkungen auf die im FFH-Gebiet vordringlich zu erhaltenden Hochwasser- und Auendynamik und die naturnahe Beschaffenheit des Fließgewässers als Lebensraum für geschützte Arten und Lebensräume - gehen vom Flächennutzungsplan erkennbar nicht aus. Die Lebensräume und Arten konzentrieren sich auf den Niederungsbereich der Wipper, bzw. auf das Gewässer an sich. Dort nimmt der FNP i. d. R. keine Dar-

stellungen zusätzlicher – über den Bestand hinausgehender – intensiven Flächennutzungen vor, so dass hier eine grundsätzliche Verträglichkeit erwartet wird. Auswirkungen auf die für die geschützten Lebensräume und Arten (Anhang I, II und IV) sind nicht zu erwarten. Die in den Schutz- und Erhaltungszielen formulierte Erhaltung und Förderung naturnaher Biotope wird durch den FNP beeinträchtigt.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele insgesamt
- kleinräumig ggf. Konfliktpotenzial (Klärung durch vorhabenbezogene Einzelfallprüfung)

Zusammenfassung (überschlägige Betrachtung zur FFH-Relevanz)

Die vorbereitende Bauleitplanung ermöglicht mit den Darstellungen des FNP für den zu betrachtenden Geltungsbereich teilweise bauliche Nutzungen, die in Art und Flächenbedarf im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung intensiver sind, sich jedoch in ihren unmittelbaren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter überwiegend auf den jeweiligen Standort und die direkte Umgebung beschränken.

Lebensräume, einschließlich der Populationen der dafür charakteristischen Arten (Anhang I), sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erkennbar nicht in ihrem Bestand gefährdet. Hinsichtlich der Habitat- und Strukturfunktionen für in den FFH-Gebieten vorkommende, besonders zu schützenden Arten (Anhang II und IV), werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes erwartet.

Für den bisherigen Zustand der FFH-Gebiete bzgl. der Nutzungsintensität oder des Störgrades, vor allem der Bereiche mit der höchsten FFH-Relevanz, sind keine Verschlechterungen/erheblichen nachteiligen Umweltveränderungen als unmittelbare Folge des Flächennutzungsplanes zu erwarten.

Teilweise reicht das FFH-Gebiet "Wipper unterhalb Wippra" bis in die Nähe des bebauten Siedlungsbereiches. Hier stellt der FNP im Wesentlichen den Status quo der Bebauung dar, neue Bauflächendarstellungen werden i. S. d. Konfliktvermeidung nicht vorgenommen, anstatt dessen werden im Niederungsbereich der Wipper großräumig Schutz- und Entwicklungsflächen dargestellt.

Bei jedem zukünftigen Vorhaben in der Nähe der FFH-Gebiete sind die örtlichen Gegebenheiten dann genauer zu prüfen und ggf. sind Verträglichkeitsuntersuchungen vorzunehmen. Das kann hier auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mangels konkreter "Planungsfälle" nicht weiter spezifiziert werden.

Durch die von der Flächennutzungsplanung vorbereitete, zusätzliche (neue) Nutzung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele für die FFH-Gebiete und das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten, die über die bestehenden Beeinträchtigungen der Natürlichkeit oder einzelner Lebensraumfunktionen hinaus geht.

6.4 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Wenn der Flächennutzungsplan keine rechtliche Verbindlichkeit erlangt und demnach seine Darstellungen nicht "durchgeführt" werden können, können weiterhin die bestehenden Bauleitplanungen umgesetzt werden und neue Bebauungspläne und sonstige Planungen können aufgestellt und zugelassen werden. Allerdings müssen diese dann in wesentlich erheblicherem Umfang begründen, warum sie notwendig sind, denn die plausible Herleitung aus einem planerischen Kontext für das gesamte Gemeindegebiet (in einem vorstellbaren Zeithorizont) – die der Flächennutzungsplan leistet – ist dann nicht gegeben und z. B. die Beurteilung der Umweltrelevanz ist schwieriger abzuschätzen.

Soweit Bauleitpläne rechtskräftig sind, sind auch die Umweltfolgen ihrer Umsetzung zulässig und insoweit auszugleichen oder durch Kompensationsmaßnahmen zu ersetzen, wie es der jeweilige Bebauungsplan vorsieht. Weiterhin ist die Zulassung von Einzelvorhaben über Einzelfallgenehmigungen mit entsprechenden Auflagen möglich.

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine gesamtäumliche Alternative besteht für den Flächennutzungsplan nicht, da er das komplette Gemeindegebiet erfasst und vollständig darstellt ("überplant"). Einzelne Flächendarstellungen und Planungswünsche aus der Vergangenheit – z. B. aus den wirksamen Flächennutzungsplänen der Mitgliedsgemeinden – standen zur Diskussion und wurden teilweise nach entsprechend kritischer Würdigung verworfen. Inzwischen kam es zur Änderung/Aufhebung einiger Bebauungspläne kommen, was im vorliegenden Flächennutzungsplan berücksichtigt wird.

Innerhalb der Grenzen bestehender Landschaftsschutzgebiete werden keine Bauflächendarstellungen vorgenommen. Die Auseinandersetzung mit den naturschutzrechtlichen Verboten oder Tatbeständen wird damit auf die Ebene der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung verlagert und findet somit erst im konkreten "Bedarfsfall" Anwendung. Bestehende Anlagen/Einrichtungen werden lediglich mit Symbolen versehen.

6.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

6.6.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Ein gesondertes Verfahren zur Umweltprüfung n. UVPG wird nicht geführt. Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des BauGB – im Rahmen des Bauleitplanverfahrens – abgehandelt.

In der ersten Phase der Erstellung des FNP wird auch das Abfrageverfahren (Scoping) zu den Umweltaspekten durchgeführt. Zur Aktualisierung und Vervollständigung der Informationen wurden im Vorfeld einzelne zuständige Stellen, Fachämter etc. ergänzend bzw. unabhängig davon konsultiert und befragt. Die verfügbaren Daten aus dem Landesamt für Umwelt wurden eingeholt und – soweit möglich – in digitaler Form übermittelt. Sie sind in die Plandarstellungen eingegangen.

Die "Auwälder bei Plötzkau" und die "Wipper unterhalb Wippra" sind im Plangeltungsbereich als FFH-Gebiete ausgewiesen, so dass Aussagen zur Verträglichkeit der Darstellungen des FNP mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Gebiete anhand einer überschlägigen Betrachtung (Einschätzung/ Vorprüfung) erfolgten. Pflege- und/oder Managementpläne lagen bisher zur Berücksichtigung für die FFH- und sonstigen Schutzgebiete an der Saale vor, für die Wipper war dies nicht der Fall, es konnten aber vergleichbare Untersuchungen für anderer Bereiche der Wippenniederung zur Orientierung genutzt werden. Die dortigen Angaben wurden berücksichtigt und zusammen mit den sonstigen vorliegenden Informationen in einem Beiplan "Naturschutz und Landschaftspflege / Arten, Biotopen, Schutzgebiete" dargestellt, die als Ergänzung des Beiplan "Biotop- und Nutzungstypen" dient.

Da auf dem aktuellen Sachstand keine wahrscheinlichen erheblichen Beeinträchtigungen erkannt wurden, wurde auf eine vertiefendere Betrachtung im Rahmen der Erstellung des FNP verzichtet. Für die Regelung der weiteren Nutzung der Windenergie wurde in jüngster Vergangenheit ein sachlicher Teilflächennutzungsplan erarbeitet, in denen auch FFH-Verträglichkeit möglicher WEA behandelt wurde.

Über im Plangebiet vorkommende Tierarten außerhalb des FFH-Gebietes und ihre Populationen liegen nur spärliche, lückenhafte und wenig miteinander vergleichbare Informationen vor. Eine systematische Erfassung der örtlichen Fauna erfolgte bisher nicht.

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen als derzeitiger Status quo wurde auf Basis der aktuellen CIR-luftbildgestützten Biotoptypenkartierung des LAU, herausgegeben in digitaler Form 2012 (Stand 2009), vorgenommen. Bei der Erstellung der den aktuellen Bestand und die Realnutzung widerspiegelnden Karte bestand die Schwierigkeit, dass trotz zeitnaher Erfassung und damit Aktualität bei der Zuordnung die Kategorien des alten – vor 2004 gebräuchlichen – Kartierschlüssels⁶⁶ verwendet wurden, die dann entsprechend neu zugeordnet werden mussten.

Die wesentlichen Fachgesetze, Verordnungen und sonstigen Vorgaben sind unter "Grundlagen" aufgeführt.

6.6.2 Überwachung erheblicher, unvorhersehbarer Umweltauswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die kommunalen Ämter und sonstigen Behörden das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Stadt überprüft berechtigte Beschwerden auf Flächennutzungsplanrelevanz. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sollen nach Inkraft-Treten regelmäßig bzw. bei Bedarf überprüft werden.

Hinsichtlich derzeit nicht wahrscheinlicher, unerwartbarer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist auch auf die Informationspflicht der zuständigen Überwachungsbehörden hinzuweisen. Wenn sich durch andere fachlich zuständige Stellen ermittelte Überschreitungen von Umweltnormen ergeben, ist die Verbandsgemeinde Saale-Wipper davon zu unterrichten. Ergeben sich daraus relevante Folgen für das Plangebiet sind ggf. Änderungen der dargestellten Nutzungen o. ä. vorzunehmen. Beachtlich dabei sind eine ganze Reihe von Umweltnormen anderer gesetzlicher Grundlagen, z. B. Feinstaubrichtlinie, Bundesimmissionsschutzgesetz etc., deren Einhaltung von den zuständigen Fachbehörden überprüft wird.

Vorstellbar vor dem Hintergrund bestehender Belastungen sind im Zuge von Baumaßnahmen entdeckte/entstehende Belastungen, nicht vorhersehbare Havarien, Unfälle, technisches und menschliches Versagen o. ä. Je nach Einzelfall werden bei der konkreten Bauleitplanung und den sonstigen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren für die Vorhaben vertiefende, spezielle Umweltuntersuchungen, z. B. bzgl. der Bodenbelastung oder Schallemissionen, nötig, die dann i. d. R. auch Aufschluss über den weiteren Beobachtungsbedarf – am konkreten Vorhaben orientiert – geben.

Für die Angebotsplanung des Flächennutzungsplanes sind daher hier kaum differenziertere Aussagen möglich. Vermutet werden kann jedoch, dass die Themenkomplexe Verkehrslärm und Luftschadstoffe für den Siedlungsbereich ein Gegenstand des Monitorings sein könnten und für den Außenbereich vermehrt der Artenschutz.

⁶⁶ Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt Teil Wald (2014) zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Stand 2014) und Biotoptypenrichtlinie des Land Sachsen-Anhalt (RdErl. des MULE vom 15.2. 2020 - 24.2-2247; veröffentlicht in: MBI. LSA Nr. 19/2020 vom 2.6.2020)

Unabhängig vom Monitoring zur Früherkennung unerwarteter Umweltfolgen sollte die beabsichtigte bzw. prognostizierte Entwicklung von Planungs- und Bauvorhaben der Wirkungskontrolle unterzogen werden. Dazu gehört auch die Prüfung, ob und inwieweit die z. B. im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden und ob sie die beabsichtigte Wirkung entfalten können.

Für den vorliegenden Flächennutzungsplan heißt dies, dass eine turnusmäßige Überwachung der Inhalte des Flächennutzungsplanes hinsichtlich ihrer Entwicklung alle vorgenommen werden soll. Insbesondere die in diesem Zeitraum jeweils aus dem Flächennutzungsplan entwickelten, weiteren informellen Planwerke oder verbindlichen Bauleitplanungen bilden hierfür den Überprüfungsgegenstand. Hinzu treten Maßnahmen in flächenbezogen dargestellten Bereichen, auf denen eine anderweitige Flächeninanspruchnahme erfolgt ist, als im gegenwärtigen Flächennutzungsplan enthalten. Im Zuge von Aufstellungsverfahren im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen und sonstiger Satzungen soll die Überprüfung der erreichten Planungsziele (auch der naturschutzfachlichen) erfolgen, um ggf. Korrekturen oder Ahndungen zeitnah vornehmen zu können.

So wird im Rahmen des Monitorings den Flächennutzungsplan an geänderte Realitäten und Zielstellungen anzupassen sein, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um das Steuerungsinstrument Flächennutzungsplan für die Grundzüge der Bodennutzung im Gemeindegebiet zeitaktuell zu halten.

Im Zusammenwirken mit den auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls künftig erforderlichen Monitoring-Aktivitäten wird durch das zum Flächennutzungsplan beabsichtigte Monitoring eine Anpassung der Planinhalte im Gegenstromprinzip möglich.

6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist zu erwarten, dass vom Flächennutzungsplan Umweltauswirkungen ausgehen werden, auch wenn ein Großteil der Darstellungen sich auf die baurechtskonforme Erfassung des aktuellen Zustandes beschränkt bzw. Nutzungsänderungen betrifft, die diesen hinsichtlich Art und Umfang ebenfalls nicht überschreiten oder darunter zurückbleiben. Negative Umweltauswirkungen sind für die Darstellungen zu erwarten, wenn eine Intensivierung ermöglicht wird, die beispielsweise mit zusätzlichem Lärm oder weiterer Versiegelung verbunden ist oder wenn erstmalig bisherige Freiflächen, Grünflächen, Äcker o. ä. für neue Baugebiete oder Bauvorhaben bereit gestellt werden sollen. Auch zusätzlicher Verkehr oder die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes können umweltrelevante Dimensionen entfalten. Weiterhin können Lebensräume oder Nist- und Brutstätten der heimischen Tierwelt betroffen sein.

Diese – regelmäßig wahrscheinlichen – Umweltfolgen von neuen Bauflächen treten auf, wenn der Flächennutzungsplan in die Realität umgesetzt wird, d. h., wenn die in der hier aufgestellten Planung dargestellten Flächen tatsächlich von einem Vorhaben in Anspruch genommen werden, was der weiteren differenzierteren Planung und entsprechender behördlicher Zulassungen bedarf, beispielsweise durch einen Bebauungsplan für ein Baugebiet und Bauanträge für einzelne Vorhaben.

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Soweit im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise gegeben wurden, die bei späteren Planungen und Realisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind, werden sie an dieser Stelle in die Begründung übernommen. Im Aufstellungsverfahren zum Gesamträumlichen Konzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, das wie der vorliegende Flächennutzungsplan das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper betraf, sind 2024 weitere Stellungnahmen eingegangen, die wegen ihrer Aktualität ebenfalls in die Begründung übernommen werden. Im Verlauf des Planverfahrens werden die Hinweise weiter ergänzt. Die Stellungnahmen sind z. T. gekürzt oder zusammengefasst. Im Zweifelsfall wird auf die Originalschreiben verwiesen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind einzuhalten. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen. (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 407, Stellungnahme vom 08.01.2024)

Hochwasserschutz

Im [...] Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper liegen Deiche und Dämme des Gewässers Liethe und Wipper, die dem Hochwasserschutz dienen.

Gem. § 97 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind alle Maßnahmen untersagt, welche die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit von Deichen beeinträchtigen können.

Es wird auf die Verbote nach § 96 Abs. 1 WG LSA zur Benutzung der Deiche und § 97 Abs. 2 WG LSA zum Schutz sowie zu den Schutzstreifen der Deiche hingewiesen.

Gem. § 97 Abs. 2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern.

Werden von dem Vorhaben die genannten Hochwasserschutzdeiche mit den Verbotsstreifen berührt, ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 97 WG LSA bei der oberen Wasserbehörde zu beantragen. (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 404, Stellungnahme v. 19.01.2024)

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), Flussbereich Halberstadt, ist unterhaltungspflichtig für die Liethe im Bereich Güsten als Gewässer 1. Ordnung.

- Der Gewässerrandstreifen ist mindestens 10 m vom Deichfuß von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Eine Zuwegungsmöglichkeit für Unterhaltungszwecke ist beidseitig des Gewässers zu gewährleisten. Demnach sind auch die Zufahrten wie vorhanden zu erhalten.
- Zugang zur Liethe und den Unterhaltungswegen ist dem Flussbereich Halberstadt für Unterhaltungszwecke und im Hochwasserfall jederzeit zu ermöglichen. Bei geplanter Einzäunung des Geländes ist eine Schlüsselübergabe mit dem Flussbereich Halberstadt zu vereinbaren.

- Die Entsorgung/Ableitung des im Planbereich anfallenden Niederschlagswassers, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, hat dahingehend schadlos zu erfolgen, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Gewässers einschließlich der Uferzonen, Böschungen und Deiche mit Randstreifen zu besorgen ist.
- Gewässerquerungen mit Versorgungsleitungen sind per Gestattungsvertrag mit dem LHW zu vereinbaren. (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Halberstadt, Stellungnahme vom 12.01.2024)

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann nach Abs. 2 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die Punkte 1 bis 9 sind im Rahmen der Planaufstellung bzw. -änderung durch ein Gutachten nachzuweisen.

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist es in Überschwemmungsgebieten auch verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern. Gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG kann auf Antrag von dieser Bestimmung eine Ausnahme erteilt werden, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Zu den Punkten a bis d ist im Rahmen des Antrages gutachterlich Stellung zu nehmen. Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind darzulegen.

Grundsätzlich ist daher auch die Errichtung von PVFA als bauliche Anlagen (mit Nachweis der Punkte a bis d des § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG) ausnahmsweise im Überschwemmungsgebiet genehmigungsfähig.

Gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der

Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungs- und Risikogebietes in den jeweiligen Bauleitplänen ist notwendig. (Salzlandkreis, Stellungnahme v. 05.02.2024)

Immissionsschutz

Aus fachlicher Sicht wird auf mögliche Belästigungen schutzbedürftiger Räume in der unmittelbaren östlichen, südlichen und westlichen Nachbarschaft von großflächigen PV-Anlagen durch Blendwirkungen infolge von Reflexionen hingewiesen. Als unmittelbare Nachbarschaft gelten Abstände von weniger als ca. 100 Metern. Schutzbedürftig sind Räume, die als

- Wohnräume, einschließlich Balkone und Terrassen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Arbeitsräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

genutzt werden. Im Einzelfall können Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen mittels geeigneter Vorkehrungen z.B. Bäume/ Sträucher vermieden werden. (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 402, Stellungnahme v. 15.02.2024)

Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Vorhabengebietes und in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich außerordentlich viele archäologische Kulturdenkmale hoher und höchster Qualität und Integrität gemäß § 2 DenkmSchG LSA. So sind zahlreiche Siedlungen sowie Bestattungsplätze verschiedener Zeitstellungen bekannt: mehrere Siedlungen der Jungsteinzeit (ca. 5.500 - 2.200 v. Chr.), der Bronzezeit (ca. 2.200 - 800 v. Chr.) und der Vorrömischen Eisenzeit (ca. 800 v. Chr. - Zeitenwende).

Im Vorhabenbereich hat sich über die vergangenen 7.500 Jahre eine einzigartige Erdwerkslandschaft herausgebildet. Die Grabenwerke unterschiedlichster Bauweisen liegen insbesondere in der Nähe der Fluss- und Bachläufe dicht an dicht auf den durch die Geländemorphologie vorgegebenen Spornen bzw. Anhöhen. Viele davon konnten erst in den vergangenen Jahren mit Hilfe von archäologischen Luftbildprospektionen erkannt werden. Die ältesten stammen bereits aus der Zeit der ersten Ansiedlung von Ackerbauern und Viehzüchtern im nördlichen Mitteleuropa, aus der zweiten Hälfte des 5. Jahrtausends v. Chr. Die jüngsten können dem Mittelalter (ca. 500 - 1500 n. Chr.) zugewiesen werden. Diese Erdwerkslandschaft besitzt daher eine außerordentliche Qualität und Integrität, denn Aussagen über Phasen der notwendigen Fortifikationen und Zeiten, in denen solche nicht erforderlich waren, ermöglichen Erkenntnisse über historische Ereignisse, die anderenorts nicht zu gewinnen sind.

Im Vorhabenareal liegen außerdem mehrere verlassene Siedlungen, sogenannte Wüstungen. Diese Dörfer wurden im Spätmittelalter (hier ca. 1350 - 1500 n. Chr.) bzw. der Frühen Neuzeit (hier ca. 1500 - 1700 n. Chr.) aufgegeben; sie fielen wüst. Als wichtige Kulturdenkmale gewähren Wüstungen Einblicke in herrschaftliche und wirtschaftliche Strukturen dieser Zeit. Neben der schriftlichen Überlieferung stellen die archäologischen Befunde einen besonders wichtigen Quellenbestand dar: Sie lassen z. B. Aussagen über Größe, Aussehen, Struktur, Bewirtschaftung oder die Bewohner dieser Siedlungen zu. Entsprechend groß ist ihre Bedeutung für die Regionalgeschichte.

Es bestehen außerdem begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch

einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

Die Errichtung u. a. von PVFA führt zu Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (Magnetometerprospektion mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation) vorgeschaltet werden. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann - möglicherweise nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Kosten der durch das LDA LSA durchzuführenden Dokumentation zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz fallen gem. DenkmSchG LSA und in ständiger Rechtsprechung des OVG LSA nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2 L 154/10 Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten. Art Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens sechs Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen. (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 23.01.2024)

Bergwerkseigentum

Innerhalb der Verbandsgemeinde befinden sich Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG). Die Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Da die Rechte der Inhaber/ Eigentümer der Bergbauberechtigungen zu berücksichtigen sind, wird empfohlen, von diesen eine entsprechende Stellungnahme zu geplanten Vorhaben einzuholen.

Die in der Anlage (Übersicht Bergbauberechtigungen/ Altbergbau) ergänzend dargestellten Einwirkungsbereiche, bekannt zu geben durch die zuständige Behörde gemäß § 3 Abs. 3 EinwirkungsBergV, bezeichnen ein Gebiet an der Tagesoberfläche, in dem es durch bergbauliche Maßnahmen theoretisch zu Einwirkungen auf die Tagesoberfläche kommen kann (aktuell sind 10 cm oder mehr Bodenbewegungen markscheiderisch nachgewiesen). Das aktuelle Senkungsgeschehen ist bei der K+S Minerals and Agriculture GmbH sowie der VNG Gasspeicher GmbH in Erfahrung zu bringen.

Aus der historischen Karte von 1910 ist ersichtlich, dass sich innerhalb der Verbandsgemeinde mehrere Steine- und Erdengewinnungsbetriebe befunden haben. Diese Abbaue standen nicht unter Bergaufsicht, sondern lagen im Verfügungsbereich des Grundeigentümers bzw. der Kommune. Die Darstellung in der beigefügten Übersichtskarte ist daher unvollständig.

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus dürften kurze Zeit nach der Abbautätigkeit abgeklungen sein. Bei Belastungen können in Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges weitere Senkungen auftreten.

Bei baulichen Veränderungen im vom Altbergbau betroffenen Gebiet empfehle ich Ihnen das Einholen einer konkreten bergbaulichen Stellungnahme.

Anlagen: Übersicht Bergbauberechtigungen/Altbergbau Maßstab 1 : 50 000 (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle, Stellungnahme vom 22.01.2024)

Bodenordnung

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper berührt insgesamt neun Flurbereinigungs- bzw. Bodenordnungsverfahren:

- 881143 BOV Gnölbzig (§ 56 LwAnpG)
- 885026 Alsleben (§ 86 FlurbG)
- SLK042 Schackenthal - Klein Schierstedt (§ 86 FlurbG)
- ASL129 Giersleben/Strummendorf(B6n)(§ 87 FlurbG)
- BB2016 OU Güsten/Ilberstedt, B6n (§ 87 FlurbG)
- ASL131 Liethe (§ 86 FlurbG)
- SLK026 Hohenerxleben - Feldlage (§ 86 FlurbG)
- BBG087 Bernburg A14 (§ 87 FlurbG)
- BBG059 Plötzkau A14 (§ 87 FlurbG)

Die für diese Verfahren zuständigen Stellen sind im Salzlandkreis nachfolgende Ämter:

- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (Kühnauer Straße 161, 06846 Dessau-Roßlau)
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte (Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt)

In zukünftigen Planverfahren wären diese Ämter zu beteiligen. (Salzlandkreis, Stellungnahme v. 05.02.2024)

Kampfmittel

Entsprechend der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt (KBD S-A) haben mehrere Bauflächen Berührungen mit derzeit ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsflächen, die nach Verursacherszenarien gemäß "Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung" (BFR-KMR Stand September 2018 S. 151 ff) klassifiziert sind [s. o. Kapitel 6 der Begründung].

Vor Beginn von erdeingreifenden Bautätigkeiten zur Errichtung von PVFA in den vorgenannten Konzeptflächen ist eine Kampfmittelüberprüfung vorzuschalten und beim Salzlandkreis als zuständiger Sicherheitsbehörde mit Antragsformular zu beantragen. Die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung und die Beurteilung von Flächen kann dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten. (Salzlandkreis, Stellungnahme v. 05.02.2024)

Ingenieurgeologie / Hydrogeologie / Baugrund

- Alsleben, Amesdorf, Giersleben, Ilberstedt, Plötzkau, Strummendorf:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB in den zu betrachtenden Vorhabenbereichen nicht bekannt.

- Gnölbzig & Güsten:

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich von Gnölbzig und Güsten wird auch aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt für die Vorhaben südlich und westlich von Gnölbzig sowie südöstlich in und um Güsten eine potentielle Gefährdung durch Subrosion vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB im Vorhabenbereich und der näheren Umgebung (< 1.000 m) bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

Im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Ein Teil der Konzeptflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) befindet sich nach Kartenunterlagen in Gebieten, in denen zumindest zeitweise oberflächennahe Grundwasserstände weniger als 2 m unter Gelände auftreten können (z. B. Flächen nordöstlich, nordwestlich und südwestlich von Güsten, nordöstlich von Osmarsleben, nördlich von Warmsdorf, südlich von Giersleben).

Die Klärung der standortkonkreten Grundwassersituation sollte ggf. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung erfolgen.

Die flächenhafte Grundwassergeschützteit der aufgeführten Standortbereiche wird im Datenportal des GLD (<https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>) meist mit mittel bis gering bewertet. (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle, Stellungnahme vom 22.01.2024)

Autobahnen

Bezogen auf die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind jeweils Gutachten zur Vermeidung der Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den betroffenen Bundesautobahnen erforderlich.

PV-Anlagen neben der Fahrbahn sind der Gefährdungsstufe 1 gemäß RPS 2009 zuzuordnen. Damit ist gemäß RPS 2009, Abschnitt 3.3.1.1 der erweiterte kritische Abstand maßgebend. Dieser ist abhängig von der Höhenlage der Gefahrenstelle und beträgt an Autobahnen in ebenem Gelände 20 m. Innerhalb dieses Abstandes sind gemäß RPS 2009, Abschnitt 3.1, Absatz 2 Hindernisse zu vermeiden.

Der Abstand der Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand bestimmt sich im Ergebnis insoweit u.a. durch:

- Ausschluss einer Blendwirkung durch die PV-Anlage
- Gewährleistung eines An- und Unterfahrschutzes unter Beachtung der Regelung der RPS 2009, d.h. die Anlagen sind in einem Abstand (mindestens 20 m) zu errichten, dass keine zusätzliche passive Schutzeinrichtung erforderlich wird oder mit der vorhandenen passiven Schutzeinrichtungen die Bestimmungen der RPS 2009 eingehalten werden. Gefahrenstellen der Gefährdungsstufe 1 müssten demnach mindestens mit Fahrzeug-Rückhaltesystemen der Aufhaltestufe H2 abgesichert werden. Sofern das Unfallgeschehen im betreffenden Bereich eine erhöhte Abkommenswahrscheinlichkeit nahelegt, sind Schutzeinrichtungen der Aufhaltestufe H4b erforderlich. Zwischen dem Wildschutzzaun an der Autobahn und der Einzäunung des Vorhabengebietes ist ein Mindestabstand von mind. 4,50 m einzuhalten, um Instandhaltungsarbeiten am Wildschutzzaun zu ermöglichen.

Externe landschaftspflegerische Ausgleichs- bzw. Ersatz- oder auch Gestaltungsmaßnahmen der Autobahn GmbH des Bundes sind betroffen und zwingend bei der weiteren Planung zu beachten. Sie müssen vor Eingriffen durch Bauvorhaben wirkungsvoll abgegrenzt werden. Wir empfehlen die Errichtung eines Bauzauns sowie dessen Wartung und Aufrechterhaltung bis zum Ende der Bauzeit.

Vor Beginn einer Baumaßnahme ist durch den Vorhabensträger ein Nachweis zu erbringen, dass der Betrieb der PV-Anlagen, einschl. Stromverteilung/-weiterleitung keine negativen Auswirkungen auf die fernmelde- und kommunikationstechnischen Anlagen der BAB hat. Dieser Nachweis ist durch eine vollständige Beeinflussungsbeziehung mit den zuständigen Stellen der Autobahn GmbH, Niederlassung Ost, abzustimmen. Sollten sich im Ergebnis der Berechnung oder nach Inbetriebnahme der PV-Anlage Defizite in der Personen- oder Sachsicherheit sowie in der Funktion der Anlagen der BAB ergeben, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen an diesen Anlagen vom Vorhabensträger zu finanzieren.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder beeinträchtigt werden. Dies betrifft auch Immissionsbelastungen wie Staub, Lärm, Erschütterungen oder Blendungen. Eventuell vorgesehene Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße ausgeschlossen ist. Bei der Bauausführung ist sicherzustellen, dass in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen kein Gefährdungspotential für den fließenden Verkehr durch starke Staubentwicklung entsteht. Auch die Verschmutzung der Fahrbahnen der BAB durch Staub ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Baustellenverkehr, Schacht- und Pflanzarbeiten oder anderweitige Arbeiten im Bereich der 40 Meter-Anbauverbotszone sind vorher mit der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost, abzustimmen, da in diesem Bereich das Fernmeldekabel der Bundesautobahn außerhalb des Straßengrundstücks der Autobahn verläuft.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist geregelt abzuleiten. Der Autobahn dürfen von den versiegelten Flächen keine Niederschlagswasser zufließen.

Für die Kreuzung bzw. die Längsverlegung von Leitungen in Straßenflächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) ist eine Vereinbarung mit der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost, abzuschließen.

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes. (Autobahn des Bundes GmbH, NL Ost, Halle (Saale) Stellungnahme vom 25.01.2024)

Eisenbahnen

Gemäß § 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind Eisenbahnen verpflichtet, ihre Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die DB InfraGO AG und von Ihr beauftragte Unternehmen benötigen Zugangswege an die Bahnstrecken, um auch im Katastrophenfall und für Instandsetzungen schnell an die Bahnstrecke zu gelangen. Wir möchten daher darum bitten, die Richtlinie "Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG" des Eisenbahn-Bundesamtes zu beachten.

Die Zuwegung muss im Ereignisfall für die Zwecke der Fremdrettungskräfte zur Verfügung stehen und eine Mindestbreite von 3,50 m haben. Einbauten sind im Bereich der Rettungswege nicht zulässig. Temporäre Hindernisse (z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen) sollen vermieden werden (siehe Rettungsleitfaden).

Im EEG 2021 wurden zudem Mindestabstände von Freiflächenanlagen zu Autobahnen und Schienenwegen eingeführt.

Hierin wird von einem mindestens 15 Meter breiten, längs zur Fahrbahn gelegenen Korridor gesprochen, welcher freizuhalten ist. Da der Fahrbahnrand bei Schienenwe-

gen der Eisenbahn des Bundes nicht klar definiert werden kann, ist hier möglichst von der Grundstücksgrenze auszugehen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Hierzu ist ein Blendgutachten zu erstellen und unserem Haus im Rahmen der konkreten Planungen vorzulegen. Sollte sich nach einer Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht II, Leipzig Stellungnahme vom 15.01.2024)

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saale-Wipper hat am 13.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Nach Erarbeitung der Planungsziele und -inhalte wurden die Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im August und September 2014 durchgeführt. Dabei hat sich erheblicher Überarbeitungsbedarf ergeben.

Die zeitlich parallel verlaufende Entwicklung der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg und damit verbundene Veränderungen der regionalplanerischen Vorgaben sowie Änderungen von Bundesgesetzen auf der einen Seite und die z. T. komplexen Klärungsprozesse und Abstimmungen innerhalb der Verbandsgemeinde und ihrer Mitgliedsgemeinden auf der anderen Seite haben längere Zeit in Anspruch genommen. Außerdem kam es zwischenzeitlich zu Wechseln der Zuständigkeiten oder der beteiligten Personen. Da nur geringer unmittelbarer Handlungsbedarf zur planerischen Vorbereitung konkreter Vorhaben bestand, wurde die Entwicklung zunächst durch einzelne Änderungen der wirksamen Flächennutzungspläne der Mitgliedsgemeinden gesteuert.

Nach abschließender Festlegung der Planinhalte wird das Planverfahren durch die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt.

Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Salzlandkreis

Anlagen
