Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Niedere Börde
bestehend aus den Ortsteilen Dahlenwarsleben, Gersdorf, Groß Ammensleben, Gutenswegen, Jersleben, Klein Ammensleben, Meseberg, Samswegen und Vahldorf

Inhaltsverzeichnis - Teil A - Begründung

		Seite
1.	**Einleitung**	**4**
1.1.	Anlass der Planung	4
1.2.	Aufgabe des Flächennutzungsplanes	7
2.	**Planvorgaben, Planbestand**	**8**
2.1.	Rechtsgrundlage, Gesetze und Verordnungen	8
2.1.1.	Rechtsgrundlage zur Planaufstellung	8
2.1.2.	Gesetze, Verordnungen und Pläne zur Berücksichtigung	8
2.2.	Plangrundlage	9
2.3.	Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde Niedere Börde	9
2.4.	Historische Grundlagen der Gemeindeentwicklung	12
2.4.1.	Geschichtliches zur Magdeburger Börde	12
2.4.2.	Entwicklung der Ortschaft Dahlenwarsleben mit Gersdorf	13
2.4.3.	Entwicklung des Ortschaft Groß Ammensleben	14
2.4.4.	Entwicklung des Ortschaft Gutenswegen	16
2.4.5.	Entwicklung des Ortschaft Jersleben	17
2.4.6.	Entwicklung des Ortschaft Klein Ammensleben	17
2.4.7.	Entwicklung des Ortschaft Meseberg	18
2.4.8.	Entwicklung des Ortschaft Samswegen mit Bleiche	19
2.4.9.	Entwicklung des Ortschaft Vahldorf	20
2.5.	Raumordnung und Landesentwicklung	21
2.6.	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	34
2.7.	Landschaftsplan im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes	36
3.	**Siedlungsentwicklung der Gemeinde Niedere Börde**	**37**
3.1.	Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Niedere Börde	37
3.2.	Bevölkerungsentwicklung	40
3.2.1.	Bevölkerungsentwicklung bis 2018 (letzter Stand der Statistik LSA)	40
3.2.2.	Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Niedere Börde bis 2035	46
3.3.	Bauflächenausweisung	54
3.3.1	Wohnbauflächen	54
3.3.1.1.	Entwicklung des Wohnungsbestandes	54
3.3.1.2.	Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortsteilen bis 2035	56
3.3.1.3.	Bauflächenangebot an Wohnbaufläche	63
3.3.2.	Gemischte Bauflächen	72
3.3.3.	Gewerbliche Bauflächen	75
3.3.3.1.	Ausgangssituation der wirtschaftlichen Entwicklung und Beschäftigung	75
3.3.3.2.	Planungsziele der wirtschaftlichen Entwicklung	80
3.3.4.	Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete	88
3.3.5.	Gemeinbedarfsflächen	91
3.4.	Änderung von bisher dargestellten Bauflächen der wirksamen F-Pläne in andere Nutzungen	92
3.5.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	95

3.5.1.	Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	95
3.5.2.	Kulturdenkmale, archäologische Denkmale	101
3.6.	Bauen im Außenbereich	104
4.	**Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung**	**108**
4.1.	Verkehr	108
4.1.1.	Überörtlicher Straßenverkehr	108
4.1.2.	Wasserstraßen	112
4.1.3.	Radwege	113
4.1.4.	Schienenverkehr	114
4.1.5.	Öffentlicher Personennahverkehr (Bus)	115
4.2.	Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	116
4.2.1.	Wasserversorgung	116
4.2.2.	Abwasserbeseitigung	116
4.2.3.	Abfallbeseitigung	117
4.2.4.	Elektroenergieversorgung	118
4.2.5.	Gasversorgung	121
4.2.6.	Telekommunikationsversorgung und Breitbandausbau	124
4.2.7.	Rohstoffproduktleitung	124
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	126
4.3.1.	Kindertageseinrichtungen	126
4.3.2.	Schulen	128
4.3.3.	Sportanlagen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude	129
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	129
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen – Vereine	130
4.3.6.	Öffentliche Verwaltung	133
4.3.7.	Feuerschutz	133
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	134
5.	**Grünflächen im Siedlungsbereich**	**135**
5.1.	Parkanlagen	135
5.2.	Sportplätze	136
5.3.	Friedhöfe	136
5.4.	Flächen für Dauerkleingärten und Gartenland/ Erholungsgärten	136
5.5.	Kinderspielplätze	137
5.6.	Freibäder	137
5.7.	Reit- und Schießsportplatz	137
5.8.	Natur- und Erlebnispädagogik („Naturcamp“)	137
5.9.	Festplätze	138
5.10.	Verkehrsgrün	138
6.	**Freiraumplanung in der offenen Landschaft**	**139**
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	139
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	139
6.1.2.	Klima, Luft	139
6.1.3.	Boden und Wasser	140
6.2.	Begründung der Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen im Außenbereich	141
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	141

6.2.2. Flächen für Wald 143
6.2.3. Flächen für Bergbau und für die Gewinnung von Bodenschätzen 144
6.2.4. Flächen für die Wasserwirtschaft 148
6.2.5. Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutz 149
6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung 150
6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz 150
6.2.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 152

7. Flächenbilanz 154

8. Hinweise von Behörden 155

9. Quellenverzeichnis 157

Verzeichnis der Tabellen in der Begründung Teil A

Tabelle 1: Rechtswirksame Flächennutzungspläne 6
Tabelle 2: Rechtskräftige Bebauungspläne (bzw. Planreife nach § 33 BauGB) 36
Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen (mit Hauptwohnsitz) von 2003 - 2018 40
Tabelle 4: Einwohnerzahlen in den Ortsteilen zum 31.12.2019 mit Hauptwohnsitz 41
Tabelle 5: Wanderungsbewegungen Gemeinde Niedere Börde 42
Tabelle 6: Geburten und Sterbefälle 43
Tabelle 7: Altersstruktur LSA 44
Tabelle 8: Altersstruktur Gemeinde Niedere Börde 45
Tabelle 9: Einwohnerentwicklung entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 47
Tabelle 10: Veränderungen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose durch reale Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2019 47
Tabelle 11: Veränderungen der Altersstruktur entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 48
Tabelle 12: Offizielle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niedere Börde bis 2030 49
Tabelle 13: Berechnung der korrigierten Bevölkerungsprognose bis 2030 50
Tabelle 14: Bevölkerungsprognose der Ortsteile bis 2035 52
Tabelle 15: Wohnungsbestand vor 1919 55
Tabelle 16: Wohnungsbestand –Anzahl der Wohnungen im Gebäude und Räume, Stand 2018 55
Tabelle 17: Wohnbedarf nach Haushaltsstrukturentwicklung 57
Tabelle 18: Baugenehmigungen/ Genehmigungsfreistellungen für EFH 2010 – 2019 58
Tabelle 19: Wohnbedarf 60
Tabelle 20: Bauflächenbedarf für Wohnnutzung 61
Tabelle 21a: Wohnbaulandreserve in den rechtskräftigen B-Plänen 64
Tabelle 21b: Baulandreserven in Ergänzungs- und Abrundungssatzungen 66
Tabelle 21c: Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken) 67
Tabelle 21d: Baulandreserven für den Wohnbedarf gesamt, Stand Januar 2020 68
Tabelle 22: Wohnbauland Angebot und Bedarf, Stand Januar 2020 69
Tabelle 23: Wohnbauflächenbilanz entsprechend Darstellung im FNP 71
Tabelle 24: Flächenbilanz „Gemischte Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP 74
Tabelle 25: Baulandreserven für „Gewerbliche Bauflächen“, Stand Januar 2020 82
Tabelle 26: Flächenbilanz „Gewerbliche Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP 87
Tabelle 27: Flächenbilanz “Sonderbauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP 90
Tabelle 28: Flächenbilanz der "Gemeinbedarfsflächen“ entsprechend Darstellung im FNP 91
Tabelle 29a: Rücknahme von bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen 93
Tabelle 29b: Neuausweisung gegenüber bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen 94
Tabelle 30: Altlastenverdachtsflächen 100
Tabelle 31: Bestand und Auslastung Kindertageseinrichtungen 126
Tabelle 32: Bestand und Auslastung Schulen 128

Anhang 1 Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale
Anhang 2 Rückentwicklung und Neuausweisung von Bauflächen

Teil B Umweltbericht gesonderte Anlage

1. Einleitung

1.1. Anlass der Planung

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.
Die selbstständigen Gemeinden Dahlenwarsleben, Groß Ammensleben, Gutenswegen, Jersleben, Klein Ammensleben, Meseberg, Samswegen und Vahldorf bildeten mit Genehmigung des Landkreises Ohrekreis vom 15. Oktober 2003 die Einheitsgemeinde Niedere Börde, die ab dem 01.01.2004 in Kraft getreten ist. Mit der Bildung der neuen Gemeinde Niedere Börde ist auch gleichzeitig die Verwaltungsgemeinschaft Niedere Börde (VGem) aufgelöst.

Aus den bisher selbstständigen Gemeinden und dem bisherigen Siedlungsgebiet Gersdorf werden insgesamt 9 Ortsteile. Außer Gersdorf bilden die Ortsteile Dahlenwarsleben, Groß Ammensleben, Gutenswegen, Jersleben, Klein Ammensleben, Meseberg, Samswegen und Vahldorf Ortschaften. Die Ortsteile Dahlenwarsleben und Gersdorf sind zu einer Ortschaft zusammengefasst. Insgesamt besteht die Gemeinde somit aus 8 Ortschaften, die jeweils einen Ortschaftsrat besitzen.

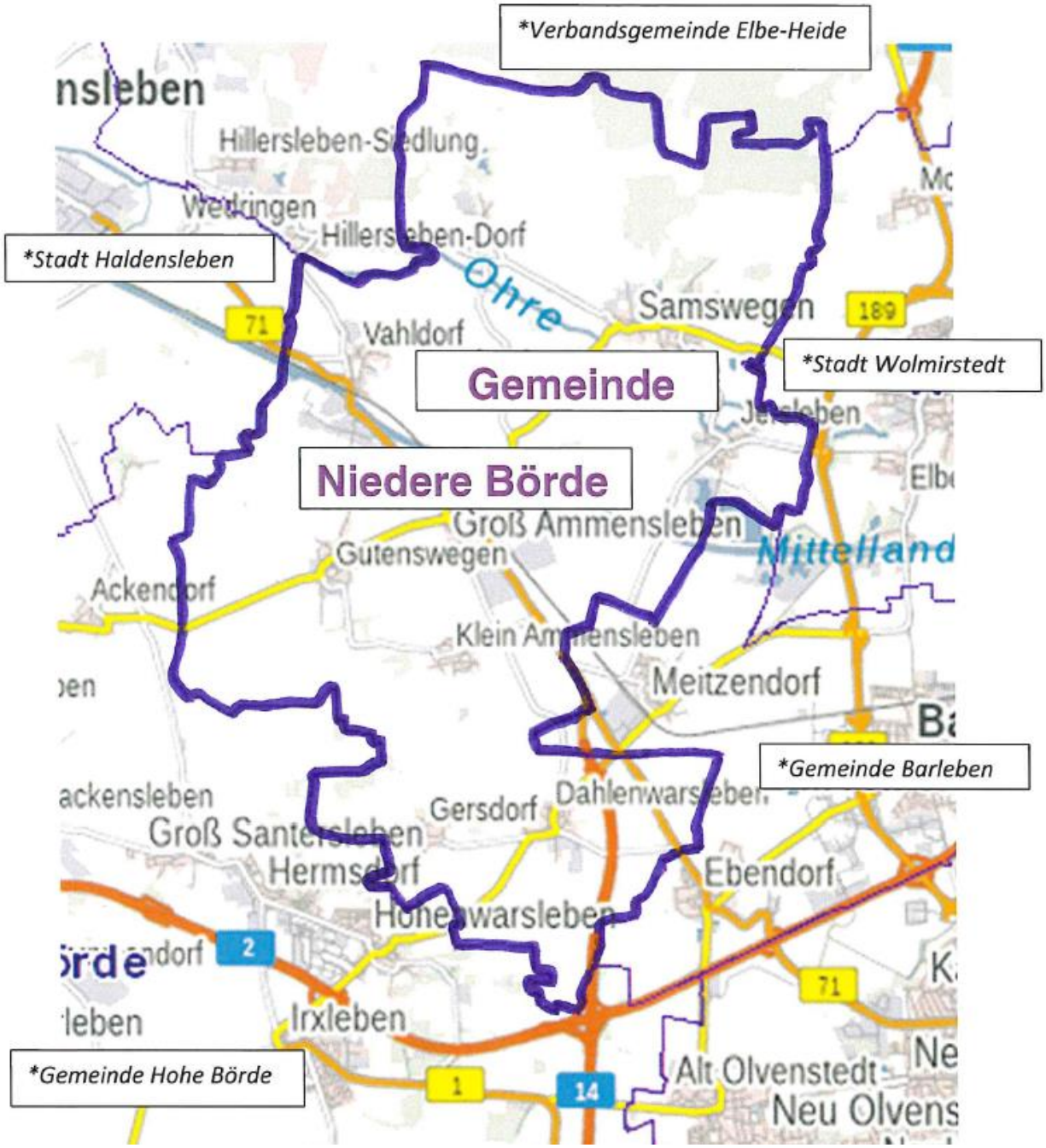
Die Gemeinde Niedere Börde ist eine Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts. Organe der Gemeinde Niedere Börde sind der Gemeinderat und der hauptamtliche Bürgermeister.

Einheitsgemeinde Niedere Börde

Der Sitz der Einheitsgemeinde Niedere Börde und damit das Verwaltungsamt befinden sich in:

Große Straße 9/10
39326 Niedere Börde,
Ortsteil Groß Ammensleben
Telefon: 039202/ 88-300
Fax: 039202/ 88-388
E-Mail: buergermeister@niedere-boerde.de

Abgrenzung Gemeindegebiet mit angrenzenden Nachbargemeinden



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Januar 2020
** Nachbargemeinden, ergänzt von IVW GmbH*

Die Einheitsgemeinde Niedere Börde hat eine Fläche von 7.788 ha (Stand 31.12.2018, Quelle Statistisches Landesamt).
Die Einwohnerzahl der Gemeinde Niedere Börde betrug 7.113 Einwohner am 31.12.2018 (Quelle Statistisches Landesamt, veröffentlicht im August 2019).

Bisher sind im Geltungsbereich des neuen Flächennutzungsplanes folgende Flächennutzungspläne wirksam:

Ortschaft		**genehmigt/ rechtswirksam**
Dahlenwarsleben mit Gersdorf	Flächennutzungsplan sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	02.07.2002/ 05.07.2005
Groß Ammensleben	Flächennutzungsplan	25.06.2001/ 04.07.2001
Gutenswegen Vahldorf Meseberg	Gemeinsamer Flächennutzungsplan	28.10.2005/ 08.11.2005
Jersleben	Flächennutzungsplan	18.11.2002/ 29.11.2002
Klein Ammensleben	Flächennutzungsplan	28.08.2003/ 02.09.2003
Samswegen mit Bleiche	Flächennutzungsplan	11.12.2003/ 13.01.2004

Tabelle 1: Rechtswirksame Flächennutzungspläne

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

- Die Gebietsänderungen der Gemeinde Niedere Börde sollen in einem Gesamtplan ihren Niederschlag finden.
- Alle Ortsteile haben einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus den Jahren 2001 bis 2005, die nicht mehr der aktuellen Bodennutzung und den tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten entsprechen.
- Die bisherigen Entwicklungsprognosen, insbesondere bezüglich der demografischen Entwicklung, sind auf Grundlage der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose zu korrigieren. Daraus ergibt sich auch ein Korrekturbedarf bezüglich des Bauflächenbedarfs. In den vergangenen 15 Jahren sind erhebliche Änderungen vollzogen worden, die in den Flächennutzungsplan Eingang finden sollen.
- Die vorhandenen Flächennutzungspläne beinhalten bisher kein einheitliches gesamtgemeindliches Planungskonzept. Durch flächendeckende Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet soll die Entwicklung von Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden.

*Der Gemeinderat Niedere Börde hat in einer öffentlichen Sitzung am **23.10.2018** beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Niedere Börde aufzustellen.*

1.2. Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Die Einheitsgemeinde Niedere Börde hat die Aufgabe, auf der Grundlage der Baugesetzgebung, die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung in der Gemeinde längerfristig sicherzustellen. Mit dem Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument gegeben, durch das die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde geordnet und auf rechtlicher Grundlage vorbereitet und geleitet werden kann.

Aufgabe und Erforderlichkeit sind:
Koordinierung der flächendeckenden Planungen in den Grundzügen nach den voraussehbaren Bedürfnissen für das Gemeindegebiet bzw. mit Entwicklungsspielräumen für den Bedarf der Ortsteile, ihrer Standortentscheidungen und Flächenzuordnung mit der Landes- und Regionalplanung, übergeordneten Gesamt- und Fachplanungen, den Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und den Bürgern mit dem Ziel, eine abgestimmte Bodennutzungskonzeption in kompakter Form als Plan nebst Begründung zu erstellen.
Mit der Erstellung des vorliegenden F-Planes verfügt die Einheitsgemeinde Niedere Börde über ein abgestimmtes, städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Gemeindegebiet.
Das vorliegende F-Planverfahren wird nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde (§§ 1 Abs. 2, 5 Abs. 1 BauGB). Er setzt für das gesamte Gemeindegebiet die voraussichtliche Art der Bodennutzung fest. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanung ist es aber auch, die besonders wertvollen Landschaftsräume des Gemeindegebietes herauszuarbeiten und durch eine entsprechende Ausweisung im FNP von einer künftigen Bebauung freizuhalten. Als Gesamtplanung ist er besonders dazu geeignet, die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende räumliche Verteilung sicherzustellen. Seine Umsetzung erfolgt durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für räumlich abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes.
Der F-Plan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen (§ 7 BauGB) haben. Er entfaltet aber gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und hat damit keine Rechtsnormqualität, im Gegensatz zum Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan hat neben Detailänderungen zu den Inhalten als grundlegendes Planungsinstrument der Gemeinde eine Stärkung dadurch erfahren, dass für Bebauungspläne, die auf der Grundlage eines wirksamen Flächennutzungsplanes erstellt worden sind, die Genehmigungspflicht entfallen ist. Bei der Genehmigungspflicht verbleibt es dagegen, sofern ein Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt wird. Der Anreiz, die Entwicklung der Gemeinde zunächst grundsätzlich auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes zu klären, ist damit größer geworden.
Flächennutzungspläne sind nicht nur auf wenige Jahre, sondern auf Langfristigkeit, etwa auf 10 – 15 Jahre ausgerichtet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedere Börde und seiner Ortsteile umfasst die bis zum Jahr 2035 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Der F-Plan entspricht damit dem gemäß § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB empfohlenen Planungszeitraum.
Er dient somit einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung. Dieses bedeutet nicht, dass der FNP städtebauliche Planungsabsichten endgültig manifestiert. Er kann auch weiterhin entsprechend dem Baugesetzbuch geändert werden.
Mit der Erarbeitung des vorliegenden Flächennutzungsplanes wurde den Bürgern der Einheitsgemeinde die Möglichkeit gegeben, ihre Anregungen und Hinweise für die Entwicklung und Neugestaltung der Ortschaften in die Planung einzubringen. Bei der vorliegenden F-Planung wurden die übergeordneten Planungen, wie das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt und der bestehende Landschaftsplan, für den Planungsraum verwendet und insbesondere bei der **Ausweisung der Bauflächen** und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

2. Planungsvorgaben, Planbestand

2.1. Rechtsgrundlage, Gesetze und Verordnungen

2.1.1. Rechtsgrundlage zur Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedere Börde wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.1.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne zur Berücksichtigung

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) in Kraft seit 18.06.2006 (Der REP wurde inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht **für den Teil „Steuerung der Nutzung der Windenergie“ als unwirksam erklärt**. Er wird daher für diesen Teil lediglich als informelles Dokument der Raumordnung berücksichtigt.)
- 1. Entwurf des Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 02.06.2016

2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedere Börde wurde auf der Grundlage von topografischen Karten Maßstab 1:20.000 (Ausgabe im Original M 1:10.000), in der jeweils aktuellsten Auflage zum Stand 2019 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation herausgegeben, erstellt.
Es wurden folgende topografische Karten verwendet:
Blatt 3734 NO Althaldensleben
Blatt 3734 SO Gutenswegen
Blatt 3735 NW Samswegen
Blatt 3735 SW Groß Ammensleben
Blatt 3735 NO Wolmirstedt
Blatt 3735 SO Barleben
Blatt 3834 NO Irxleben
Blatt 3835 NW Dahlenwarsleben
Blatt 3835NO Magdeburg-Neustädter See.
Die Gemeinde Niedere Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-602454/ 2011.

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde Niedere Börde

Die Gemeinde Niedere Börde befindet sich am Nordrand der Magdeburger Börde, im Landkreis Börde mit der Kreisstadt Haldensleben und in unmittelbarer Nähe von Magdeburg, der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts. Sie grenzt im Nordwesten an die Verbandsgemeinde Elbe-Havel, im Nordosten an die Stadt Wolmirstedt, im Westen an die Stadt Haldensleben, im Südwesten an die Gemeinde Hohe Börde und im Südosten an die Gemeinde Barleben.
Die Entfernung vom Sitz der Gemeinde Niedere Börde in Groß Ammensleben zur Kreisstadt Haldensleben als Mittelzentrum beträgt ca. 10 km, zum nächstgelegenen Grundzentrum Wolmirstedt ca. 9 km. Zum Oberzentrum Magdeburg beträgt die Entfernung ca. 15 km.

Die Landschaft im südlicheren Teil der Gemeinde mit den Ortschaften Groß Ammensleben, Klein Ammensleben, Gutenswegen und Dahlenwarsleben wird durch den Übergang von der Hohen Börde zum Urstromtal der Elbe geprägt. Dabei sind Höhenunterschiede bis zu 70 m festzustellen.
Die Ortschaften Vahldorf, Meseberg, Samswegen und Jersleben befinden sich links und rechts der Ohre.
Das Gemeindegebiet besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Anschluss der Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesautobahn (BAB) 14 (Magdeburg-Leipzig-Dresden). Diese befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet und ist über die Anschlussstelle „Dahlenwarsleben“ gut zu erreichen. Die BAB 14 (A 14) endet z.Z. bei Dahlenwarsleben und geht in die Bundesstraße 71 (B 71) in Richtung Haldensleben, Salzwedel über.
Die Nordverlängerung der A 14 ‚Magdeburg - Wittenberge – Schwerin, ist ab der Abfahrt Dahlenwarsleben in Richtung Norden geplant. Die Nordverlängerung der A 14 quert den östlichen Teil des Gemeindegebietes. Vom Lückenschluss der A 14 sind die Gemarkungen Groß Ammensleben, Jersleben, Klein Ammensleben und Samswegen betroffen.
Südlich des Territoriums der Gemeinde Niedere Börde verläuft die wichtige Bundesautobahn 2 (A 2) von Berlin nach Hannover.

In Nord-Süd-Richtung quert die Bundesstraße B 71 den Planungsraum. Die B 71 verläuft direkt durch die Ortschaft Groß Ammensleben.
Bis zum Jahr 2022 ist der Neubau der B 71n vorgesehen. Durch die B 71n sollen im Gemeindegebiet die Ortsdurchfahrten von Vahldorf und Groß Ammensleben entlastet werden.
Die B 71n ist nördlich von Groß Ammensleben und Vahldorf geplant. Sie soll von Haldensleben bis zur Nordverlängerung der A 14 führen.
Im Rahmen der Weiterführung der Bundesautobahn A 14 ist geplant, die Bundesstraße B 71 im Bereich der Gemarkung Klein Ammensleben umzuverlegen. Ab dem Bereich in der Gemarkung Meitzendorf ist vorgesehen, die B 71 wieder auf die alte Führung entlang des Darrkruges zurückzuverlegen. Die umverlegte B 71 quert dann die L 74 im Kreuzungsbereich zur Auffahrt der A 14.

Durch das Gebiet der Gemeinde verlaufen des Weiteren die Landesstraße (L) 44, die L 47 sowie mehrere Kreisstraßen. Zu geplanten Maßnahmen an diesen Straßen im Einzelnen siehe Kapitel 4.4.1.

Die das Gemeindegebiet querende Bahnstrecke Magdeburg-Haldensleben-Wolfsburg mit Haltepunkten in Groß Ammensleben und Vahldorf ermöglichen eine Anbindung an das Verkehrsnetz der Deutschen Bundesbahn.

Südlich der Ortschaft Vahldorf verläuft der Mittelandkanal. Das Industrie- und Gewerbegebiet in Vahldorf hat eine Hafenanbindung an den Mittellandkanal.
In diesem Industrie- und Gewerbegebiet befindet sich auch der Verwaltungssitz der BördeBus Verkehrsgesellschaft mbH.

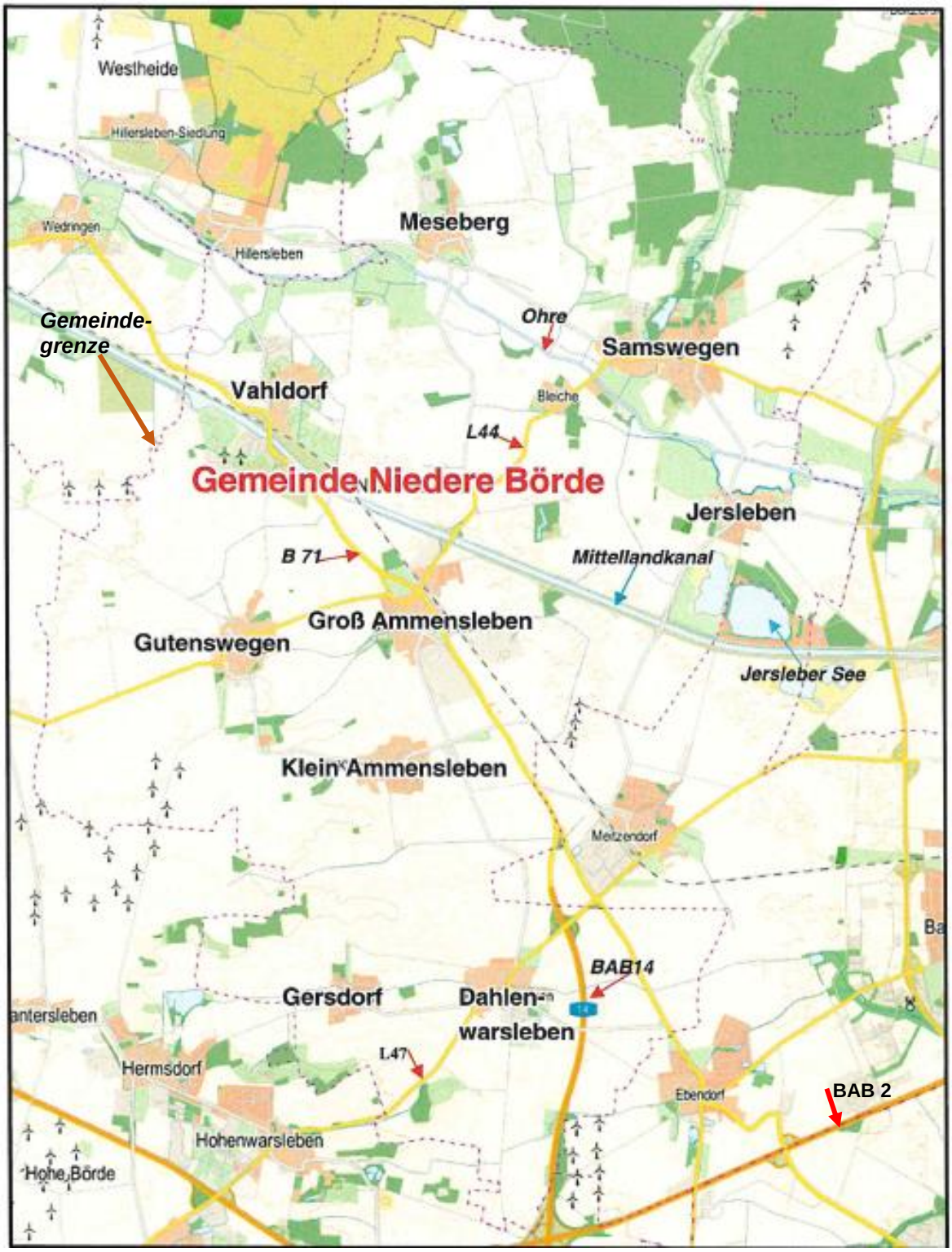
Die Orte der Gemeinde Niedere Börde werden durch Buslinien der BördeBus Verkehrsgesellschaft mbH erschlossen.

Der Wirtschaftsstandort der Gemeinde Niedere Börde ist von klein- und mittelständischen Unternehmen geprägt. Es gibt Unternehmen aus vielen verschiedenen Branchen. Neben den Handwerksbetrieben, der Landwirtschaft und Baustoffunternehmen haben sich auch verschiedene Dienstleister und Unternehmer aus dem Gesundheitswesen angesiedelt. Von Dachziegeln über Metallhallen bis hin zu verschiedene Käsesorten (mit überregionalen Bekanntheitsgrad) reicht die Palette der Produktionsunternehmen.

Des Weiteren befindet sich in der östlichen Gemarkung von Dahlenwarsleben, an der Gemarkungsgrenze zu Ebendorf (Ortschaft der Gemeinde Barleben), ein Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, entsprechend Festlegung im LEP Z 58. Es handelt sich hierbei um eine mögliche Erweiterungsfläche für den **Technologiepark Ostfalen.**

Einen größeren Einkaufsmarkt findet man nur im Ortsteil Samswegen (NP-Markt). Die Einzelhandelseinrichtung überschreitet hierbei jedoch die Größe von max. 800 m² Verkaufsfläche nicht. (Verkaufseinrichtungen bis max. 800 m² Verkaufsfläche sind in gemischten Bauflächen zulässig.)

Lage der Gemeinde Niedere Börde mit seinen 9 Ortsteilen und wichtigen Verkehsverbindungen (im derzeitigen Bestand).



Quelle: © onmaps.de ©GeoBasis-DE/BKG/NRW

2.4. Historische Grundlagen der Gemeindeentwicklung

2.4.1. Geschichtliches zur Magdeburger Börde

Deutschland war ursprünglich überwiegend ein Waldgebiet. Allerdings wurden schon in frühester Zeit Rodungen durchgeführt, um Siedlungsraum zu schaffen. Das Gebiet der Magdeburger Börde war bereits in der Steinzeit besiedelt. Der Wald wurde zum Teil gerodet, um Acker und Weideflächen zu schaffen.
Unter fränkischer Herrschaft wurde durch Karl den Großen begonnen, die Landwirtschaft zu fördern. Er führte fremde Getreide- und Gemüsesorten (Hülsenfrüchte, Kohl, Zwiebeln) in Verbindung mit einer planmäßigen, rationellen Bodenbewirtschaftung (Dreifelderwirtschaft) ein, wodurch zum ersten Mal eine Landwirtschaft entstand, die nicht nur für den Eigenbedarf produzierte, sondern bei der auch Produkte für den Verkauf übrigblieben.
1314 kommt zum ersten Mal der Name „Börde“ in der Magdeburger Schöffenchronik vor. Zur Herkunft des Namens gab es mehrere Theorien. Als wahrscheinlich gilt, dass er vom althochdeutschen Wort „bören“ (tragen) kommt, also vom tragenden fruchtbaren Boden.
Während des Dreißigjährigen Krieges (1618 - 1648) durchzogen mehrere Söldnerheere das Gebiet der Börde. Die Bördedörfer mussten den herumziehenden Truppenteilen Quartier und Verpflegung bieten. Wenn ein Dorf nichts mehr geben konnte, wurde es restlos geplündert. Als Folge daraus kam es 1640 zu einer Hungersnot. Besonders betroffen waren die Dörfer vor den Toren Magdeburgs, welche von der kaiserlich-katholischen Armee belagert und zerstört wurden.
Nach dem Krieg waren die staatlichen Gewalten daran interessiert, die Landwirtschaft durch einen schnellen Wiederaufbau voranzutreiben. Für die ländliche Bevölkerung wurden verschiedene Maßnahmen erlassen, an die sie sich zu halten hatten und die ihr beim Wiederaufbau helfen sollten. Beispielsweise durften Bauern unter Strafandrohung nicht mehr in die Städte umsiedeln. Dafür wurden Familien, deren Höfe zerstört waren, der Erbzins bis 1650 erlassen, um diese wieder aufbauen zu können. Um 1680 wechselte die Börde, die bis dahin dem fürstlichen Administrator des Erzstiftes Magdeburg untertan war, unter die Herrschaft der Hohenzollern. Friedrich Wilhelm II. und besonders Friedrich der Große waren bedacht, die Landwirtschaft wieder leistungsfähig zu machen. Es wurde vor allem der Anbau von Obst vorangetrieben. Neben Getreide und Gemüse war der Leinenanbau (Flachs) ein bedeutender landwirtschaftlicher Produktionszweig. Hiervon zeugt noch heute der zahlreich vorkommende Gewässername „Röthe“ oder „Röthegraben“. Nach dem Ausdreschen der Samen wurde das Stroh in die Wassergräben gelegt und beschwert, um es dort verrotten („verröten“) zu lassen. Die Reste wurden auf dem benachbarten Acker getrocknet und so lange bearbeitet, bis man die spinnfertigen Fäden erhielt, die dann in den Spinnstuben und Webereien weiterverarbeitet wurden.
Während der napoleonischen Belagerung und der darauffolgenden Besetzung der Stadt Magdeburg, mussten die Bördedörfer für die Verpflegung und Beherbergung der französischen Besatzer sorgen. Nach den Befreiungskriegen dauerte es eine Weile, bis sich die heimische Landwirtschaft hiervon erholte. Nach der Rückkehr des Landes unter die preußische Administration wurde die preußische Agrarreform eingeführt, die zur Aufhebung der persönlichen Freiheitsbeschränkungen der Bauern wie Leibeigenschaft, Erbuntertänigkeit usw. führte. Es wurden neue Produktionszweige eingeführt. Hierzu gehörte der Zuckerrübenanbau, der zu einem wirtschaftlichen Aufschwung führte. In vielen Ortschaften wurden Zuckerfabriken errichtet und Landarbeiter aus wirtschaftlich weniger starken Gebieten angesiedelt. Da der Zuckerrübenanbau schon damals bis zum Raubbau fortgetrieben wurde, sanken die Erträge allerdings bald wieder. Die Zuckerproduktion wurde eingestellt und die Bevölkerung wanderte ab, oft nach Magdeburg, wo sich in vor allem in Buckau die Industrie zunehmend entwickelte.
Viele Bördedörfer zeichnen sich durch ihre Größe aus; die Einwohnerzahl lag sehr oft über 1.000, häufig auch über 2.000 Einwohner. Sie umfassten mehrere teils recht große Gehöfte. Dies ist auf den

Ertragsreichtum der guten Bördeböden zurückzuführen, der den Bördebauern im Gegensatz zu anderen Landstrichen zu einem recht hohen Lebensstandard verhalf.
Nach Beendigung des Zweiten Weltkrieges 1945 wurde das Bördegebiet der sowjetischen Besatzungszone zugeteilt. Im Zuge der Bodenreform wurden die größeren Bauern enteignet und das freiwerdende Land an landlose Bauern, Kleinpächter und Vertriebene verteilt. Das hier zur selbstständigen Bewirtschaftung aufgeteilte Land wurde später zur „genossenschaftlichen" Nutzung verstaatlicht. Ab 1990 erfolgte die Wiederprivatisierung der landwirtschaftlichen Betriebe.

2.4.2. Entwicklung der Ortschaft Dahlenwarsleben mit Gersdorf

Das Dorf Dahlenwarsleben einschließlich Ortsteil Gersdorf liegt am Rande der Hohen Börde und ist auch durch den Felsenberg, eine rund 6 Hektar große bewaldete Erhöhung von 107 m, bekannt geworden.
Dahlenwarsleben wird erstmalig am 11. Oktober 1121 erwähnt.
Die Gründung des Dorfes muss man viel eher annehmen, denn mit einigen Orten der Umgebung wird es schon früher genannt. Beim ersten urkundlichen Auftreten steht das Dorf in Beziehung zum Lorenz-Kloster in Calbe und zum Augustiner-Mönchskloster zu St. Lorenz in Schöningen.
Nach 1200 gewann das Lorenz-Kloster, das Kloster "Unser Lieben Frauen" in Magdeburg sowie das Kloster Michaelstein bei Blankenburg größeren Einfluss.
Grund- und Gerichtsherr im 14. Jahrhundert war der Erzbischof Theoderich von Magdeburg, der das Dorf 1428 an das Domkapitel verkaufte.
Der 30jährige Krieg brachte in allen Orten viel Not und Elend.
1628, mitten im Wiederaufbau der Folgen des Krieges, brach eine Pest aus, welche 101 Tote forderte. Um diese Zeit standen 38 Häuser.
Schwere Zeiten gab es dann nochmals während der Befreiungskriege 1813/14, wo der Ort oft von französischen Soldaten belagert wurde.
Einen Aufschwung erlebte das Dorf nach der Separation um 1840, wo zur Gemeindeflur rund 3500 Morgen Acker gehörten und durch den vermehrten Zuckerrübenanbau eine Zuckerfabrik gebaut wurde, die bis 1932 produzierte. Dadurch veränderte sich das Dorfbild. Durch den Wohlstand der Bauern verschwanden die vielen kleinen Bauernhäuser und geräumige villenartige Bauten entstanden. Um 1864 zählte Dahlenwarsleben 1866 Einwohner und 100 Wohnhäuser.
An Cholera starben 1868 nochmals 50 Einwohner, was zur Folge hatte, dass der alte Friedhof an der Kirche geschlossen und ein neuer 1880 in Betrieb genommen wurde.
Den baulichen Mittelpunkt der Gemeinde bildet die St. Lamberti Kirche. Der Turm ist im 11. Jahrhundert erbaut worden. Das erste Kirchenschiff wurde im 30jährigen Krieg zerstört und 1639 wieder aufgebaut.
1849 musste die alte Kirche abgetragen und das Schiff nach beiden Seiten um je zwei Meter verbreitert werden. Dadurch ist der Baustil zwischen Turm und Schiff unterschiedlich. Seitdem hängen im Turm drei neue Glocken, wovon die größte einen Durchmesser von 1,70 m hat.
Mit dem verstärkten Zichorien-Anbau in der Region entstand nach einer veralteten Darre eine maschinelle, die bis 1945 arbeitete.
Durch die Wirtschaftskrise stellte die Zuckerfabrik 1932 und viele Handwerksunternehmen ihren Betrieb ein. Den zweiten Weltkrieg erlebten die Einwohner mit Flakeinheiten und Scheinwerferstellungen. Im Januar 1945 fallen Bomben am Ortsrand. Mit dem Ende des Krieges zählt die Gemeinde fast 2000 Einwohner, davon über 600 Evakuierte aus dem Rheinland und Magdeburg.
Am 1. Juli 1950 wurde die bis dahin eigenständige Gemeinde Gersdorf eingegliedert.
Die ehemalige Sekundarschule in Dahlenwarsleben wurde 2013 zur Grundschule umgestaltet und saniert.
Dahlenwarsleben wird vorwiegend durch die Landwirtschaft sowie klein- und mittelständische Betriebe geprägt.

Gersdorf wird erstmalig 983 im Zusammenhang mit dem Jungfrauen-Kloster in Calbe erwähnt. Dieses besaß Güter in Gersdorf. 18.10.1118 bestätigt Bischoff Reinhard von Halberstadt dem Kloster Huysburg das Kirchlehen mit Zubehör in Gerdegestorp. 1151 ging Gersdorf in Besitz der Grafen von Ammensleben und Hillersleben über. Zu dieser Zeit wurde Gersdorf Geroldestorp genannt. Später wechselt der Ort in verschiedene Besitzungen. 1564 gehört das Dorf zum Amt Wolmirstedt. Zum damaligen Zeitpunkt gab es 10 Familien in Gersdorf. 1684 sah der Bestand folgendermaßen aus: 10 Häuser und Ackerleute, 28 Hufen Pachtacker, 5 Hufen eigener Acker, 34 Rinder, 58 Schafe, 4 Halbspänner, 5 Kossaten. 1820 wird vom damaligen Chronisten geschildert: „ Es ist ein Kirchendorf mit 139 Einwohnern und 23 Wohnhäusern. Es hat einen Krug, eine Windmühle und 34 Hufen Feldflur mit Weizen- und Roggenboden“. **1836** gab es in Gersdorf 4 Ackergüter und Halbspännergüter, 2 Kossatengüter, 7 Häuslerstellen sowie 24 Einlieger. Zu dieser Zeit fanden überall Flurbereinigungen (Separation) statt, die erheblichen Umschwung in der Landwirtschaft brachten. Wege und Grabenverhältnisse wurden neu geordnet. Jagd blieb weiterhin dem landesherrlichen Fiskus vorbehalten.
Der Teich auf Nordseite diente als Viehtränke und Schafswäsche. Seine Lage zu Dahlenwarsleben bedingt Zugehörigkeit in wirtschaftlicher und kirchlicher Hinsicht. Gersdorf war mit wenigen Ausnahmen seit 30jährigen Krieg Filiale von Dahlenwarsleben und gehörte zum Amtsbezirk Dahlenwarsleben. 1934/35 enstand eine Hühnerfarm unter Nutzung des Eisenbahnwaggons für die Hühnerfarm (250-300 Hühner)
Bis 1950 gab es in Gersdorf eine Schule, rechts neben der Kirche. Das Gebäude wurde 2000 abgerissen. Am 1. Juli 1950 wurde die bis dahin eigenständige Gemeinde Gersdorf nach Dahlenwarsleben eingemeindet, die Schule wurde geschlossen. Bis 1949/50 gab es im Ort einen Bäcker und eine Schmiede (später Blechverarbeitung Dahlenwarsleben). Am 02.10.1958 wurde die LPG „Eintracht“ Gersdorf gegründet. 1972 erfolgte die Auflösung der LPG „Eintracht“ und der Beitritt zur LPG Solidarität in Dahlenwarsleben. 1961 wurde ein Gebäudekomplex der PGH „Metall“ am Ortseingang von Gersdorf neugebaut. In den 70er Jahren wurde aus PGH „Metall“ die Blechverarbeitung Gersdorf, ein Betriebsteil des ehemaligen Leichtbaukombinates Leipzig, Betrieb Magdeburg.
1991 erfolgte die Privatisierung zu der bis heute bestehenden BVD Blechverarbeitung Dahlenwarsleben GmbH.

Die ehemals eigenständige Gemeinde Dahlenwarsleben mit Gersdorf zählte zur Wende 1123 Einwohner (Quelle STALA, Stand 31.12.1990). Seinerzeit gehörte Dahlenwarsleben zum Landkreis Wolmirstedt, Regierungsbezirk Magdeburg.

2.4.3. Entwicklung der Ortschaft Groß Ammensleben

Ammensleben wird erstmalig als Nordammunesleve in einer Urkunde Kaiser Otto I. bei einem Gebietstausch mit dem Bischof von Halberstadt aus dem Jahr 965 genannt. (Die Endung –leve = später: -leben ist die wendische Bezeichnung für einen Holzdistrikt.)
Unter der Herrschaft Kaiser Otto I. wird ein Gebietstausch verfügt, der vorsah, dass der Ort dem Bistum Halberstadt abgetrennt und dem Moritzkloster Magdeburg zugeordnet werden soll.
Die Ortschaft war Familiengut der Grafen Hillersleben-Ammensleben, welche hier 1110 ein Familienkloster stifteten. Geschichte und Entwicklung des Ortes sind eng mit dem Kloster Groß Ammensleben verbunden.
Das Kloster wurde 1127 an das Erzbistum Magdeburg übergeben, wobei die Vogteirechte bei der Stifterfamilie verblieben. 1129 erfolgte die Übertragung von Kirche und Kloster durch Erzbischof von Magdeburg an den Benediktiner-Orden. 1140 in den Rang einer Abtei erhoben, blieb das Kloster stets eng mit dem Kloster Berge bei Magdeburg verbunden.

Das Benediktinerkloster mit seinem angeschlossenen Wirtschaftshof (Domäne) war ein bedeutendes wirtschaftliches und geistiges Zentrum, welches der Nachwelt ein umfangreiches geschichtliches Erbe hinterlassen hat.
Den Bauernaufstand 1525 überstand das Kloster, dank des Abtes Heinrich Schuckmann, unbeschadet.
Die Dorfgemeinde selbst hatte 1561 acht Ackerleute und einunddreißig Kossaten.

Groß Ammensleben hatte ab 1740 eine Poststation (Klosterrestauration "Zum goldenen Lamm" – heute: Gaststätte "Zur Post") und ist Bahnstation an der 1872 eröffneten Eisenbahnstrecke Magdeburg-Haldensleben, die 1874 im Nordabschnitt nach Oebisfelde verlängert wurde und heute bis nach Wolfsburg führt (VW-Werk und Übergang zum ICE).
Mit dem Reichsdeputationshauptschluss vom 25. Februar 1803 erfolgte die Säkularisierung am 2. Oktober 1804 (Anwesenheitsschildchen der Mönche erhalten). Die Klosterkirche wurde Pfarrkirche und das Kloster mit Wirtschaftshof königlich-preußisches Domänenamt.
Auf dem Domänengelände wurde 1840 eine Brennerei gebaut, 1851 im Ort eine Zuckerfabrik.
Die Einwohnerzahl betrug im Jahre 1864 im Dorf bereits 1890 Personen und auf der Domäne wohnten zusätzlich 55 Bürger. Es gab in Groß Ammensleben viele mittlere Handwerksbetriebe und kleine Läden.
Mit der Einführung des Zuckerrübenanbaus und der Industrialisierung der Zuckerproduktion in der Börde erfolgte im 19. Jahrhundert ein wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Aufschwung. Es wurden Straßen gepflastert und neu angelegt sowie Wohnhäuser und Industrieanlagen gebaut. Bedeutende Arbeitgeber waren bäuerliche Landwirtschaften, die Zuckerfabrik und die Domäne. Neben ländlicher Industrie und Landwirtschaft entstanden zahlreiche Handwerksbetriebe, Kleinunternehmen und Kaufmannsläden. 1925/26 zählte Groß Ammensleben 1.584 Einwohner sowie mindestens 72 Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Der Bau des östlichen Abschnitts des Mittellandkanals 1928–1938 brachte weitere Erwerbsmöglichkeiten in die Region. Viele Einwohner fuhren zur Arbeit in das nahegelegene Magdeburg, Hauptstadt der Provinz Sachsen und Zentrum der Schwerindustrie.

Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte auch in der Gemeinde die Enteignung und die Durchsetzung der Bodenreform. Die Domäne und Kirche werden in „Volkseigentum“ überführt. Danach sind im Dorf fünf Alt- und 88 Neubauern ansässig.
1955 wurden mehrere Neubauernhöfe fertiggestellt und die Kollektivierung der Landwirtschaft durchgeführt. Zur Behebung der Wohnungsnot und zur Verbesserung der Wohnsituation entstanden DDR-typische Neubaublöcke, von denen der erste 1965 bezogen wurde.
Die ehemalige Domäne wurde von der LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) bewirtschaftet und im repräsentativen Pächterhaus befand sich die Polytechnische Oberschule.
Mit der Wende 1989/90 und im Zuge des Gemeinschaftswerkes „Aufschwung Ost“ konnten sich im Ort wieder kleinere Geschäfte und Betriebe ansiedeln.
Als größte Arbeitgeber im Ortsteil nahmen das Betonwerk Rekers und das Dachziegelwerk Nibra ihre Produktion auf.
Die einstige Domäne wurde nach der deutschen Wiedervereinigung durch die Gemeinde Niedere Börde erworben und konnte mit Fördermitteln teilsaniert werden. Die Kirche wurde im Jahr 2000 aus kommunalem Besitz an die katholische Kirche rückübertragen, wobei gleichfalls die evangelische Gemeinde hier ihren Gottesdienst feiert.
Sehr aktiv im Dorf ist die Freiwillige Feuerwehr, die 1996 ihr 100-jähriges Bestehen feierte.
Ab dem 1. September 1992 gehörte die Ortschaft mit ihren 1431 Einwohnern zur Verwaltungsgemeinschaft „Niedere Börde“.
Eingebunden ist Groß Ammensleben durch die ehemalige Klosterkirche der Benediktiner-Abtei und jetzige katholische Pfarrkirche „St. Peter und Paul“ in die „Straße der Romanik“, die vom Wirtschaftsministerium des Landes Sachsen-Anhalt konzeptionelle und finanzielle Förderung erhielt und vom damaligen Bundespräsidenten Richard von Weizsäcker im Mai 1993 eröffnet wurde.

Die ehemals eigenständige Gemeinde Groß Ammensleben zählte zur Wende 1478 Einwohner (Quelle STALA, Stand 31.12.1990). Seinerzeit gehörte Groß Ammensleben zum Landkreis Wolmirstedt, Regierungsbezirk Magdeburg.
Seit dem 01.01.2004 ist sie Teil der neu gegründeten Gemeinde „Niedere Börde“, deren Sitz in Groß Ammensleben ist.

2.4.4. Entwicklung der Ortschaft Gutenswegen

Gutenswegen wurde urkundlich erstmals im Jahre 937 unter dem Namen Wuatanesweg erwähnt.
Kaiser Otto I. schenkte das Dorf dem Moritzkloster zu Magdeburg.
König Heinrich II. setzte 1012, gegen den Willen des Domkapitels, Gero aus dem Geschlecht der Grafen von Gutenswegen als Erzbischof ein.
In der Folgezeit wurden immer wieder die Kirche und Adelsfamilien als Eigentümer von Feldern und Höfen genannt, bis um 1370 erstmals auch die Namen von Bauernfamilien auftauchten.
Die Schreibweise des Ortsnamens wechselte vielfach (937 Wuatanesweg, 941 Vodeneswege, 973 Vodensweg, 1231 Wodenswege, 1300 Wodenswegen, 1382 Gudenswegen, 1785 Gutenswegen).
Historiker und Namensforscher führen den Namen Gutenswegen auf den Höchsten germanischen Gott Wotan zurück, dessen Heiligtum bis zur Christianisierung vermutlich in der Umgebung des Ortes lag. Die nachweislich ältesten Höfe lagen nahe dem Kirchenberg.
Eine Bebauungsgrenze bildete der obere Teil des Kirchenberges, woraus sich die Bezeichnung "Vor dem Tore" der westlich davon gelegenen Straße herleitet.
Östlich der größeren Hofstellen am Kirchenberg, im unteren Teil des Dorfes, siedelten sich die ärmeren Bauern an, dem heutigen Hosenbein.
Die Dorfbefestigungsmauer, mit welcher die Bewohner zu dieser Zeit den Ort schützten, ist heute noch sichtbar. Den Dreißigjährigen Krieges hat Gutenswegen im Vergleich zu anderen Dörfern relativ gut überstanden. Doch wurde der Ort durch zwei große Brände (1689 und 1781) schwer zerstört., dazu kam 1855 die Cholera.
Die Neuaufteilung der Felder in den Jahren 1820 und 1836 führte zum Entstehen großer Hofwirtschaften. Im 19. Jahrhundert setzte die Industrialisierung ein. Der allgemeine Aufschwung führte zu reger Bautätigkeit, die sich hauptsächlich, vom Kirchberg aus gesehen, in nordöstliche Richtung erstreckte.
Es entstanden nach 1855 die Häuser am Groß Ammensleber- und am Vahldorfer Weg.
Nach 1900 wurden die Häuser "Vor dem Tore" errichtet. Der Straßenzug am Ackendorfer Weg entstand nach dem ersten Weltkrieg.
1936 trainierte die italienische Nationalmannschaft in Gutenswegen, vorwiegend in der Badeanstalt, für die Olympische Spiele in Berlin.
Seit 1955 ist Gutenswegen Karnevalshochburg mit eigenem Rosenmontagsumzug im Raum des ehemaligen Ohrekreises und mit mehreren Hundert Besuchern jährlich weit
weit über die Grenzen der Gemeinde hinaus bekannt.
Während zunächst dezentral auf den alten Hofwirtschaften genossenschaftlich gearbeitet wurde, erfolgte in den Jahren 1960 - 1970 ein intensiver Ausbau der technischen Ausstattung, so entstanden u.a. die ersten Silos an der Darre.
In der Wohnbebauung wurden in den sechziger Jahren lediglich Modernisierungen vorgenommen. Die ersten Wohnhäuser des Eigenheimprogramms nach 1970 wurden am Ackendorfer Weg errichtet.
In den Jahren 1985-88 wurde das Dorf an das zentrale Wasserversorgungsnetz angeschlossen.
Nach 1990 war zunächst die Umstrukturierung der Landwirtschaft notwendig.
Die LPG Tierproduktion als einer der größten Arbeitgeber wurde im Ort aufgelöst.
Die LPG Pflanzenproduktion Dahlenwarsleben, die heutige DAWA-Agrar GmbH, hat noch einen Stützpunkt in Gutenswegen.

Die ehemals eigenständige Gemeinde Gutenswegen zählte zur Wende 719 Einwohner (Quelle STALA, Stand 31.12.1990). Seinerzeit gehörte Gutenswegen zum Landkreis Wolmirstedt, Regierungsbezirk Magdeburg.

2.4.5. Entwicklung der Ortschaft Jersleben

Die Ortschaft Jersleben liegt etwa 15 km nördlich von der Landeshauptstadt Magdeburg und 4 km westlich von Wolmirstedt, am Rand von Heide und Börde, zwischen Ohre und Mittellandkanal.
Urkundlich wird Jersleben (Gersleve - Jersleve) erstmalig im Jahre 1144 erwähnt.
Der Ortsname mit der Endung leben lässt darauf schließen, dass der Ort von den Warnen, einem germanischen Volksstamm, etwa im 5. Jahrhundert gegründet wurde. Der Name Jersleben entstammt jedoch von einem adligen Geschlecht (von Jersleve). Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahre 1144. Im 30jährigen Krieg hatten die Bewohner Jerslebens sehr unter den Plünderungen der französischen Soldaten zu leiden. Großes Leid widerfuhr ihnen auch in den Jahren 1660 und 1835, als jeweils bei einem Großfeuer dreiviertel des Dorfes zerstört wurde. Durch die Großbrände und Beschädigungen im 30jährigen Krieg war die Kirche des Ortes so stark in Mitleidenschaft gezogen, dass 1892/93 eine neue gebaut wurde. Am 17 September 1893 wurde die Kirche vom Ortspfarrer mit einem Festgottesdienst eingeweiht.
Typisch für Jersleben sind auch die beiden Wassermühlen, die ältesten Gebäude im Ort. Die Herrenmühle, welche sich heute in privaten Händen befindet und mit viel Liebe wieder aufgebaut wird und die Mittelmühle, die ab 1905 im Ort elektrischen Strom erzeugte.
Anfang des 19. Jahrhunderts gab es eine Kartoffeltrockenfabrik und eine Molkereigenossenschaft.
Später entstanden die Meliorationsgenossenschaft und die Schlepper- und Dreschgemeinschaft.
Die LPG "Aufbau" Jersleben wurde 1957 gegründet.

Die wichtigsten Betriebe in der Gemeinde Jersleben waren bis 1990

- die LPG Tierproduktion Gutenswegen Milchviehanlage
- und die LPG Pflanzenproduktion Dahlenwarsleben.

Diese Betriebe wurden aber im Zuge der Umprofilierung zur Marktwirtschaft in Jersleben aufgelöst. Waren in Jersleben bis November 1989 vier Handwerksbetriebe, so sind in den Jahren danach sieben neue Firmengründungen hinzugekommen. Das Landschaftsbild südlich des Dorfes veränderte sich in den Jahren 1928 - 1935 durch den Bau des Mittellandkanals. Das Erdreich zum Aufschütten der Kanalwälle wurde dem ostwärts der alten Straßenverbindung Jersleben - Meitzendorf gelegenen Gelände entnommen, dadurch entstand der Jersleber See mit einer Wasserfläche von ca. 40 ha.
In den letzten 3 Jahrzehnten entwickelte sich hier das Naherholungsgebiet "Jersleber See".
Die ehemals eigenständige Gemeinde Jersleben zählte zur Wende 408 Einwohner (Quelle STALA, Stand 31.12.1990). Seinerzeit gehörte Jersleben zum Landkreis Wolmirstedt, Regierungsbezirk Magdeburg.

2.4.6. Entwicklung der Ortschaft Klein Ammensleben

Das Dorf Klein Ammensleben liegt nördlich von Magdeburg am Rande der Hohen Börde, an einem ausgiebigen Quellengebiet, verbunden mit dem „Kreuzloch“ und „Teufelshoch“, als ein besonders landschaftliches Flächendenkmal.
In den Urkunden wird 965 erstmals der Nachbarort Groß Ammensleben, als Nordammensleben erwähnt. Wir können annehmen, dass um diese Zeit Klein Ammensleben, damals als Südammensleben bezeichnet, existierte. Der Ort wird 1303 erstmals urkundlich als Lütken-Amesleve bezeichnet.

Der Name unterlag noch mancher Wandlung, so finden wir 1564 Lüttken-Ammensleve, 1684 Lüttgen-Ammensleben, 1800 Klein-Ammensleben und heute schreiben wir Klein Ammensleben.
Seit dem 01.01.2004 gehört Klein Ammensleben als Ortschaft zur Gemeinde Niedere Börde.
Die Vorfahren erkannten die Lage in dem Taleinschnitt als vorteilhaft, so künden Funde alter Gegenstände in dieser Gegend von "den ersten Bauern der Börde" - den Bankkeramikern (ca. 4000 v.u.Z.) bzw. aus der Jungsteinzeit (ca. 2000 v.u.Z.).
In der Feldmark um Klein Ammensleben wurden auch Plätze von germanisch-religionsgeschichtlicher Bedeutung, wie das Teufelsloch und das Kreuzhoch, gefunden.
Flurnamen wie der "Heilige Steg" oder der Zegenberg deuten darauf hin, dass an solchen Plätzen auf der Markwuhne Kult- bzw. Gerichtsverhandlungen abgehalten wurden.
In der Zeit um 1543 - 1551 setzte sich der Protestantismus in der Gemeinde durch.

1584 wurden in Klein Ammensleben 21 Hauswirte und ca. 120 Einwohner gezählt. Darunter Familien mit den Namen Strumpf und Buhe, deren Höfe und Nachkommen noch heute im Dorf zu finden sind.
Ein Kirchenprotokoll von 1684 berichtet von 38 Hauswirten und ca. 200 Einwohnern in Klein Ammensleben. Ein verpachteter Gemeindekrug wird aufgeführt, sowie 1730 ein Gemeindebäcker und 1760 eine Gemeindeschmiede.
1835 hat der Ort 50 Hauswirte und 445 Einwohner.
Ein anderes Protokoll von 1883 gibt 89 Hauswirte und 556 Einwohner an.
Mit 700 Dorfbewohnern wurde 1970 die Einwohnerzahl verzeichnet.
Zur Zeit hat Klein Ammensleben 736 Einwohner (Stand: 31.12.2002).

Zu den traditionellen Volksfesten der Region gehört das „Klein Ammensleber Lodenmantelrennen“, das seit 1984 jährlich am ersten Oktoberwochenende durchgeführt wird.
Die ehemals eigenständige Gemeinde Klein Ammensleben zählte zur Wende 537 Einwohner (Quelle STALA, Stand 31.12.1990). Seinerzeit gehörte Klein Ammensleben zum Landkreis Wolmirstedt, Regierungsbezirk Magdeburg.

2.4.7. Entwicklung der Ortschaft Meseberg

Der Gründer von Meseberg war im Jahr 1040 Ekbert von Herbike und Meseberge.
Später nannte sich das Geschlecht nur noch „von Meseberg“ und hat im Ort etwa 150 Jahre geherrscht.
Das Dorf geht 1197 an den Grafen von Grieben über, der Klostervogt in Groß Ammensleben und Hillersleben war und im Ort die Griebenburg erbaute.
Im 30jährigen Krieg kam Meseberg glimpflich davon, da es nicht an den großen Heerstraßen lag. Geraubt, geplündert und getötet wurde trotzdem.
Im Jahre 1650 wohnten im Ort noch 22 Familien, die Höfe waren verwaist.
1681 begann für das Dorf die Brandenburgische Zeit. Das Dorf erholte sich langsam und wurde zu einem ansehnlichen Bauerndorf.
Im Jahre 1792 wohnten wieder 491 Einwohner im Ort.
Die Bewirtschaftung der Felder erfolgte in der 3-Felderwirtschaft. Die Höfe waren eng aneinander geschachtelt, Scheunen und Ställe klein, die Wohnhäuser einstöckig und aus Fachwerk, das Leben der Einwohner ärmlich. In der Zeit von 1800 bis 1850 stieg die Einwohnerzahl, auf 604 Einwohner. Der Anstieg der Einwohnerzahl steht im Zusammenhang mit dem Beginn des Torfabbaus. Nördlich des Dorfes wurde Torf gestochen.
In den nächsten 50 Jahren änderten sich im Ort die Besitzverhältnisse und die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung entscheidend. Die kleinen Bauernwirtschaften (die Kossathen) verschwanden, dafür entstanden große Bauernhöfe mit herrschaftlichen Wohnhäusern, großen Scheunen und Ställen. Neben der Landwirtschaft wird in dieser Zeit auch der Wald zur Erwerbsquelle der Menschen.

Durch den 2. Weltkrieg und die Nachkriegszeit kam es zu Veränderungen im Dorf. Viele Flüchtlinge aus den Ostgebieten und dem Sudetenland strömten ins Dorf, die Einwohnerzahl stieg auf 900 an.
In der Landwirtschaft vollzog sich ein grundlegender Wandel durch den Übergang zur sozialistischen Landwirtschaft. Die Erträge auf den Feldern und in den Ställen wurden zwar gesteigert, aber es begann der Verfall des Bauernstandes und vieler Bauernhöfe.
Die Wende 1989 brachte grundlegende politische Veränderungen, der Verfall der Landwirtschaft und das Sterben des Bauernstandes ging weiter.
Im Jahr 2002 hatte Meseberg seine 850-Jahr-Feier (Ortserwähnung in einer Schenkungsurkunde im Jahre 1152 an das Kloster Hillersleben).
Die ehemals eigenständige Gemeinde Meseberg zählte zur Wende 504 Einwohner (Quelle STALA, Stand 31.12.1990). Seinerzeit gehörte Meseberg zum Landkreis Wolmirstedt, Regierungsbezirk Magdeburg.

2.4.8. Entwicklung der Ortschaft Samswegen mit Bleiche

Etwa 20 km nordwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg und 5 km westlich der Kreisstadt Wolmirstedt liegt die Ortschaft Samswegen am Rande der fruchtbaren Magdeburger Börde und der waldreichern Colbitz-Letzlinger Heide.
Am 5. Oktober 992 wurde die Siedlung Semeteswege erstmals urkundlich (Schenkungsurkunde von Kaiser Otto III.) erwähnt.
1564 wohnten bereits 37 Familien im Umfeld.
Nach dem 30 jährigen Krieg waren in der Gemarkung nur noch 26 Familien sesshaft.
Bedingt durch die guten land- und forstwirtschaftlichen Voraussetzungen sowie der günstigen Verkehrslage der Ortschaft waren es im Jahr 1735 bereits 434 Einwohner.
Ab 1806 entstand der Ortsteil Bleiche und eine Band- und Leinenweberei. 1842 waren es schon 786 Einwohner, die in Samswegen wohnten.
In dieser Zeit wurden zwei bedeutende Torfstiche eröffnet und betrieben.
Zwischen 1868 und 1884 entwickelte sich besonders die mittelständische Industrie (eine Papierfabrik, ein Unternehmen zur Herstellung von Dachpappe und eine Stärkefabrik) Der Wohlstand der Ortschaft verbesserte sich wesentlich.
Durch Aufbau und Förderung der Kaliindustrie mit dem Werk „Bismarkhall“ in den Jahren 1906 - 1921 erhöhte sich das Lebensniveau der Bürger. Die Bevölkerungszahl stieg auf 1387 Einwohner an.
1939 hatte Samswegen 1457 und der später eingemeindete Ortsteil Bleiche 251 Einwohner.
Nach 1945 wurden die meisten kleinen und mittleren Unternehmen enteignet und zu staatlichen oder genossenschaftlichen Großbetrieben zusammengeschlossen.
So hatten in unserer Region bis Anfang 1990 die Betriebe
- LPG Tierproduktion
- LPG Pflanzenproduktion
- sowie das VEB Meßgeräte- und Armaturenwerk „Erich Weinert“

den höchsten Arbeitnehmeranteil zu verzeichnen.
Mit der Einführung der Marktwirtschaft und den damit verbundenen veränderten wirtschaftlichen Strukturen wurden diese Großbetriebe entflochten oder geschlossen. Diese notwendigen wirtschaftlichen Strukturveränderungen hatten eine hohe Arbeitslosigkeit zur Folge.
Im Zuge des Gemeinschaftswerkes „Aufschwung Ost“ sind zahlreiche kleine Unternehmen in der Ortschaft entstanden.
Samswegen ist eine Ortschaft der Einheitsgemeinde Niedere Börde und überregional durch seine sehr erfolgreiche Abteilung Gewichtheben des SSV Samswegen 1884 e.V. bekannt.
Die ehemals eigenständige Gemeinde Samswegen zählte zur Wende 1510 Einwohner (Quelle STALA, Stand 31.12.1990). Seinerzeit gehörte Samswegen zum Landkreis Wolmirstedt, Regierungsbezirk Magdeburg.

2.4.9. Entwicklung der Ortschaft Vahldorf

Erstmalig wurde Vahldorf am 21.09.937 in einer Urkunde Kaiser Otto des Großen erwähnt, mit der er dem von ihm gegründeten Moritzkloster zu Magdeburg 4 Hufen Land hierselbst schenkte.
Das jetzige Dorf ist sächsischen Ursprungs. Die Geschichte Vahldorfs war bis ins späte Mittelalter von Besitzungen der Kirche und ihrem Einfluss bestimmt.
Durch Vahldorf, wo es heute noch den Straßennamen An der Heerstraße gibt, verlief einst die Lüneburger Heerstraße, eine seit dem Mittelalter bestehende Handelsstraße. Urkunden aus den Jahren 966, 1152, 1194, 1339 und 1344 belegen Schenkungen an die Klöster Hildesleve (Hillersleben), Ammensleben und Althaldensleben sowie den Tausch der Vahldorfer Kirche gegen die Kirche von Niederndodeleben durch das Kloster Ammensleben.
In der Zeit zwischen 966 und 1152 kam Vahldorf in den Besitz der Grafen von Grieben, die wahrscheinlich die hiesige Kirche stifteten, deren Glocken zu den ältesten "in Stadt und Land Magdeburg" zählen, gegossen in den Jahren 1478, 1501 und 1502.
Der Vorstand der Gemeinde wurde noch im Jahre 1813 "vom Kloster geordnet". Die dörfliche Struktur Vahldorf als reines Bauerndorf hat sich vom 16. bis zum 19. Jahrhundert kaum verändert. Erst die Anbindung der Gemeinde an das Eisenbahnnetz 1871 leitete das Ende der überwiegend landwirtschaftlichen Struktur ein. Während im Bauwesen noch im 19. Jahrhundert überwiegend Aktivitäten auf den Bauerngrundstücken zu verzeichnen waren (ca. 30), wurden allein von Juli 1901 bis August 1903 21 Bauanträge gestellt und genehmigt, überwiegend in der Bahnhofstraße.
Verheerende Auswirkungen auf die Entwicklung des Dorfes hatten die Kriegsgeschehnisse. Im 30jährigen Krieg war Vahldorf zum größten Teil verwüstet und die meisten Einwohner in die Stadt geflohen. Bei der französischen Invasion 1806 wurde Vahldorf vielfach geplündert, die Kirche "erbrochen und ihrer silbernen Kommunionsgeräte beraubt". Auch 1813 litt die Bevölkerung unter der französischen Besetzung. Die Kriege hatten auch entscheidende Auswirkungen auf die Bevölkerungsbewegung. 1781 (150 Jahre nach dem 30jährigen Krieg) zählte Vahldorf erst 250 Einwohner.
Unter dem Einfluss der wachsenden Industrialisierung des Landes und dem Eisenbahnbau stieg die Einwohnerzahl bis 1910 auf 742 Einwohner. 1919 wurden 683 Einwohner gezählt. Im 2. Weltkrieg am 1.4.1944 waren es nur 559 Einwohner.
In den 50er Jahren waren es ca. 670 Einwohner. Seit der deutschen Wiedervereinigung ist die Tendenz wieder rückläufig. In den letzten Jahren ist Vahldorf durch den Bau neuer Straßen und Wege sowie die Restaurierung der Kirche schön und ansehenswert geworden.
In der Gemeinde haben sich nach 1990 zahlreiche kleine und mittelständische Betriebe im Gewerbegebiet angesiedelt.
1879 entstand in Vahldorf eine Sauermilchkäserei, die über drei Generationen von den Familien Appel und Hoppe geführt wurde. Das taten sie bis 1972 auch noch in der DDR, dann wurden die Besitzer enteignet und der Standort zum VEB Käsewerk Vahldorf. Anfang 1992 erfolgte die Rückübertragung an die vierte Generation der Familie Appel.
1994 wurde durch das westfälische Unternehmen „Kleeschulte GmbH und Co.“ einer der leistungsfähigsten Umschlagsplätze für Agrarprodukte und industrielle Güter mit einem eigens dafür gebauten Hafen in Betrieb genommen.
1997 hat die Magdeburger Getreide-Gesellschaft mbH (MGG), das Grundstück der Firma Kleeschulte GmbH & Co. einschließlich aufstehender Gebäude und Betriebsvorrichtungen inklusive Hafen erworben.
Damit ist Vahldorf eine Hafengemeinde und weiterhin ein interessanter Standort für Investoren durch die in Nord-Süd und Ost-West-Richtung verlaufenden und in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft kreuzenden Verkehrsadern.
Die ehemals eigenständige Gemeinde Vahldorf zählte zur Wende 614 Einwohner (Quelle STALA, Stand 31.12.1990). Seinerzeit gehörte Vahldorf zum Landkreis Haldensleben, Regierungsbezirk Magdeburg.

2.5. Raumordnung und Landesentwicklung

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

(1) Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011),
(2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde in Kraft seit 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde).
(3) 1. Entwurf Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, (Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016)

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

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

Von dem Vorhaben „Neuaufstellung F-Plan der Gemeinde Niedere Börde " sind entsprechend dem LEP2010 und REP Magdeburg vor allem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung betroffen, und waren im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen bzw. zu beachten:
(Hinweis: In der Begründung werden die mit Z und G gekennzeichneten Passagen der Ziele und Grundsätze aus dem LEP2010 und dem REP Magdeburg zitiert.)

Folgende Vorgaben gemäß LEP2010 waren zu berücksichtigen:

Entwicklung der Raumstruktur Pkt. 1.

Z 1 Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu erhalten.

Z 2 Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

Planungsraum Pkt. 1.2.
Der Planungsraum gehört zur Planungsregion Magdeburg.

Ordnungsraum Pkt. 1.3.
Die Gemeinde Niedere Börde befindet sich im Verdichtungsraum umgebenen Raum.
Es gelten somit folgende Ziele und Grundsätze:

Z 11 Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:
- Stärkung der zentralen Orte,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

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

Die Gemeinde Niedere Börde setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan um, indem:

- gewerbliche Standorte im Gemeindegebiet werden räumlich konzentriert in den Ortschaften Groß Ammensleben, Vahldorf sowie in Dahlenwarsleben,
- die geplante Siedlungsentwicklung mit den regionalen Planungen des ÖPNV abgestimmt ist, wesentlicher Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde ist die Ortschaft Groß Ammensleben, die durch einen Bahnanschluss gut zu erreichen ist,
- Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen des Eigenbedarfs der Ortsteile vorrangig auf die Potentiale der Innenentwicklung und durch maßvolle Ergänzung der Ortslagen, um Landschafts- und Freiräume zu erhalten.

Ländlicher Raum Pkt. 1.4.
Für die Gemeinde Niedere Börde gelten somit folgende Ziele und Grundsätze:

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

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

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

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

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

Entwicklungsachsen Pkt. 1.5.
Die Gemeinde Niedere Börde befindet sich an der Entwicklungsachse Berlin - Magdeburg - Hannover, die von europäischer Bedeutung ist.

Für die Gemeinde Niedere Börde gelten somit folgende Ziele:
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 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.

Entwicklung der Siedlungsstruktur Pkt. 2.

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

Zentrale Orte Pkt. 2.1.
Gemäß LEP-LSA gilt in Sachsen-Anhalt folgende dreistufige zentralörtliche Gliederung:
1. Oberzentren,
2. Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,
3. Grundzentren, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Im Landesentwicklungsplan werden nur die Ober-, Mittel- und Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. **Innerhalb der Gemeinde Niedere Börde wurde keine der o.g. Zentren ausgewiesen.** Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Im derzeit noch wirksamen **REP Magdeburg 2006 ebenso im 1. Entwurf des neuen REP Magdeburg (**Stand 02.06.2016) wurde **die Gemeinde Niedere Börde nicht als Grundzentrum festgelegt. Weiteres hierzu unter Vorgaben gemäß REP Magdeburg.**

Die Gemeinde Niedere Börde hat somit keine zentral-örtliche Funktion, daher ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten, gemäß Ziel 26.

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

Ausgenommen hiervon ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemarkung Dahlenwarsleben, als Teilfläche eines Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen gemäß Ziel 58.

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge Pkt. 2.2.

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

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

3.1. Wirtschaft

Z 58 Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden die vorhandenen Standorte festgelegt
Für das Plangebiet hier, Barleben, Niedere Börde, Wolmirstedt (Technologiepark Ostfalen)
Durch die Regionalplanung sind diese Vorrangstandorte räumlich zu präzisieren.

Sie sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.
Das Ziel wurde im Plangebiet umgesetzt. Die Fläche wurde als geplante gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche TPO“ dargestellt.

G 48 Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.

Schienenverkehr Pkt. 3.3.1.

Im Plangebiet befindet sich die überregionale Schienenverbindung **Magdeburg-Haldensleben-Wolfsburg** mit Haltestellen in Vahldorf und Groß Ammensleben. Die Schienenstrecke wurde im zeichnerischen Teil des Landesentwicklungsplanes Teil als bestehende, überregional bedeutsame Schienenverbindung dargestellt und in den F-Plan übernommen.
Für die Gemeinde Niedere Börde sind somit folgende Ziele zu beachten:

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

Straßenverkehr Pkt. 3.3.2.

Grundlage für alle landesbedeutsamen Maßnahmen in Sachsen-Anhalt sind der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) und der Landesverkehrswegeplan (LVWP) Teil: Straße.

Durch das Gebiet der Gemeinde Niedere Börde verlaufen die Bundesautobahn 14 einschließlich ihrer geplanten Nordverlängerung, die überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen B 71 sowie der geplante Neubau der B 71n. Die o.g. vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen wurden entsprechend dem Landesentwicklungsplan bzw. entsprechend der laufenden Planfeststellungsverfahren in den F-Plan nachrichtlich übernommen.

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

Für die Gemeinde Niedere Börde sind insbesondere folgende Ziele zu beachten:

Z 79 Zur Verbesserung des großräumigen und überregionalen Verkehrs und damit auch zur Entlastung des nachgeordneten Straßennetzes ist der BVWP schrittweise umzusetzen.
Folgende Neubauvorhaben des BVWP sind insbesondere zu sichern:
- Lückenschluss der A 14, Teilabschnitt Magdeburg über Stendal bis zur Landesgrenze Brandenburg und Weiterführung in Richtung Schwerin (Wismar A 20) zur Erschließung der Altmark und als Verbindung zur Nord- und Ostsee,
- B 71n zur Anbindung von Haldensleben an die A 14.

Wasserstraßen Pkt. 3.3.3.

Im Plangebiet befindet sich der Mittelandkanal, der Streckenabschnitt Haldensleben -Wolmirstedt.
Der Mittellandkanal (MLK) ist eine Bundeswasserstraße und mit 325,3 Kilometern Länge die längste künstliche Wasserstraße in Deutschland.
Der Ausbau des Mittellandkanals erfolgt als Maßnahme des Verkehrsprojekts Deutsche Einheit Nr. 17. Im Jahr 1993 wurde mit dem Ausbau begonnen, 2018 wurde der letzte Abschnitt im Bereich Haldensleben fertiggestellt.
Der Mittelandkanal wurde im zeichnerischen Teil des Landesentwicklungsplanes als bestehender schiffbarer Kanal dargestellt und in den F-Plan übernommen.

Entwicklung der Freiraumstruktur

„Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen und Nutzungen nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen."
Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.

Freiraumschutz Pkt. 4.1.

Hochwasserschutz Pkt. 4.1.2.

Im Plangebiet befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Ohre, dieses Gebiet wurde gemäß Z 123 als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt.
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ohre wurde gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den F-Plan übernommen.
Für die Gemeinde Niedere Börde sind somit folgende Ziele zu beachten:

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

Die Gemeinde Niedere Börde plant in diesem Gebiet keine neuen Bauflächen.

Freiraumnutzung Pkt. 4.2.

Landwirtschaft Pkt. 4.2.1.

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

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Landesentwicklungsplan keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt werden, dieses erfolgt erst auf der Ebene der Regionalplanung.
Damit wird der Regionalplanung die Möglichkeit eröffnet, für ihre jeweilige Region unter Abwägung aller Nutzungsinteressen zu entscheiden, ob und wo sie in ihren Plänen Vorranggebiete für die Landwirtschaft festlegen wollen.
Weiteres hierzu siehe unter Vorgaben gemäß REP Magdeburg.

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

G 122 Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:
Für das Plangebiet hier, Nr. 2 Magdeburger Börde.

Tourismus und Erholung Pkt. 4.2.5.
In der Ortschaft Groß Ammensleben befindet sich katholische Pfarrkirche Sankt Peter und Paul, einer ehemaligen Benediktinerabtei, welche zu den Standorten entlang der Straße der Romanik gehört.

Folgende Vorgaben gemäß dem REP Magdeburg 2006 waren zu berücksichtigen:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Pkt. 4.

4.1 G Im Gesamtraum des Landes LSA ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.

4.2 G Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.

G Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

4.4 G Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln.

4.6 G Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamtraum zu erhalten.

4.9 G Industriell - gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Neubauten von Standorten im Außenbereich vorzuziehen.

4.11 G Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.

G Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

G Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.

Der REP Magdeburg 2006 trifft darüber hinaus für das Gemeindegebiet folgende Festlegungen:

Zentralörtliche Gliederung Pkt. 5.2

(entspricht Pkt. 4.1, des sich in Aufstellung befindlichen 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg, im Folgenden als „1. Entwurf REP-Neuaufstellung" bezeichnet)

Im REP Magdeburg (REP MD) wurde der Gemeinde Niedere Börde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Gemäß Pkt. 5.2.13 Z ist die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Vorranggebiete Pkt. 5.3

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

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz Pkt. 5.3.3 (entspricht Pkt. 6.1.2 im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung)

Bereits im Landesentwicklungsplan 2010 und bezüglich der Abgrenzung konkretisiert im Regionalen Entwicklungsplan MD 2006 bzw. im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung sind die Flächen im Bereich der Ohre **als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgesetzt.**

5.3.3.1 Z Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind 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 bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.

5.3.3.2 Z Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Die Gemeinde Niedere Börde hat diesen Vorrang beachtet und hat keine Darstellungen von Bauflächen im Überschwemmungsgebiet der Ohre vorgenommen.

Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieansiedlungen Pkt. 5.4.1 (entspricht Pkt. 5.1 im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung)

Gemäß Ziel 5.4.1.1 des REP MD befinden sich in der Gemarkung Dahlenwarsleben Teilflächen des Technologieparks Ostfalen (TPO), dieser wurde als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen außerhalb des Oberzentrums Magdeburg festgelegt.

Im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung ist der TPO nur noch als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewebeflächen vorgesehen gemäß (Z 40).

Bei der Erweiterung des **Technologieparks Ostfalen ist folgendes Ziel zu beachten:**

(Z 41) Bei einer beabsichtigten Erweiterung des Vorrangstandortes ist eine Alternativenprüfung vorzusehen. Der Auslastungsgrad muss mindestens 80% betragen; erst dann ist eine Erweiterung nach außen möglich (summarische Auslastung sämtlicher GE/GI Flächen des im Landesentwicklungsplan 2010 angegebenen Standortes).

Im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung wurde der Technologiepark Ostfalen als Fläche für einen landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbestandort dargestellt.
Das Ziel wurde im Plangebiet umgesetzt. Die im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung dargestellte Fläche wurde in den vorliegenden F-Plan übernommen und als geplante gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche TPO“ dargestellt.

Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege Pkt. 5.5.2 (entspricht Pkt. 6.2.6 im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung)

Gemäß Ziel 5.5.2.2 wurden im REP MD regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Hierin enthalten sind auch Standorte der „Straße der Romanik“.

Gemäß Ziel 5.5.2.3 des REP MD wurde unter Nr. 9 die Ortschaft Groß Ammensleben als Standort für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt. Diese Zielvorgabe entspricht im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung dem Punkt 6.2.6 Kultur- und Denkmalpflege, Ziel 159 unter Nr. 15.

Im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung Pkt. 6.2.6 wird die Festlegung hierzu wie folgt begründet:
„Das Land Sachsen-Anhalt weist eine Vielzahl von Kulturdenkmalen auf, die gem. § 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geschützt sind. Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg werden, neben den denkmalschutzrechtlich gesicherten Objekten und Anlagen, Standorte festgelegt, die eine besondere identitätsstiftende Funktion für die Region Magdeburg aufweisen. ……“

Der Standort Groß Ammensleben wird mit folgenden vorhandenen Kulturdenkmalen begründet:
„Orts- und landschaftsbildprägende romanische Pfeilerbasilika (ehem. Klosterkirche) des 12. Jhs., barocke Ausstattung, dazu Grabsteine und Epitaphien aus Renaissance und Barock; Kirchhof gleichfalls mit einigen reich gestalteten barocken Grabsteinen; bewahrenswerter Ortskern.“

Bei der o.g. Basilika handelt es sich um die katholische Pfarrkirche Sankt Peter und Paul. Sie gehört ebenfalls zu den Standorten entlang der Straße der Romanik.
Mit dem vorliegenden F-Plan werden seitens der Gemeinde keine Planungen vorgesehen, welche den o.g. Standort für Kultur- und Denkmalpflege beeinträchtigen würde.

Vorbehaltsgebiete Pkt. 5.7

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

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

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Pkt. 5.7.1

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

5.7.1.2 Z Als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind festgelegt:
Für das Plangebiet hier, Nr. 2 Magdeburger Börde.

Weitere Vorgaben aus dem REP MD 2006, die bei der Planaufstellung beachtet wurden.
In der Gemeinde Niedere Börde nimmt dieses Vorbehaltsgebiet einen Großteil der gesamten Fläche ein. Im Sinne der Zukunftsvorsorge für zukünftige Generationen ist gemäß **Grundsatz 5.7.1.3** des REP MD dem Schutz des Bodens als Grundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung ist geplant, einen großen Teil der Flächen des o.g. Vorbehaltsgebietes im Plangebiet in zwei Vorranggebiete zu ändern.
Dementsprechend wären entsprechend Pkt. 6.2.1 im 1. Entwurf REP Neuaufstellung folgende Ziele zu beachten:

(Z 124) Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf.

(Z 127) Als Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind folgende Flächen festgelegt:
Für das Plangebiet hier,
Nr. I Teile der Magdeburger Börde und
Nr. II Teile der Südlichen Altmarkheiden.

Das Vorranggebiet II betrifft ausschließlich Flächen in der Gemarkung Meseberg. In der Gemeinde Niedere Börde nehmen die Vorranggebiete einen großen Teil der Fläche ein. Die Vorranggebiete befinden sich in der Regel im Abstand von ca. 500 m zu den Ortslagen.
Mit dem vorliegenden FNP werden keine geplanten Bauflächen (auf bisher unversiegelte Flächen) in den o.g. Vorranggebieten dargestellt.

Gemäß **Grundsatz 126** des 1. Entwurfs REP Neuaufstellung ist die Landwirtschaft in allen Teilen des Landes als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig zu erhalten und weiter zu entwickeln.
Im o.g. Vorranggebiet sind, anders als im Vorbehaltsgebiet, Standorte für Windenergie-, Photovoltaik-, gewerbliche Tiermast- und im Außenbereich nicht privilegierte Biomasseanlagen aufgrund der Sicherung des Bodens als Wirtschaftsgrundlage, des Bodenschutzes in Vorranggebieten für Landwirtschaft unzulässig.
Mit dem vorliegende F-Plan sind keine der o.g. Anlagen in den festgelegten Vorranggebieten für Landwirtschaft geplant.

Für die verbleibenden Flächen des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft aus dem des REP MD 2006, welche das Gemeindegebiet betreffen, werden im 1. Entwurf REP künftig zwei Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt.

Für die Flächen im Plangebiet wurden hierzu folgende Festlegungen getroffen:

- (G 137) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 Magdeburger Börde.
  Diese Flächen befinden sich überwiegend im südlichen Teil des Gemeindegebietes, betroffen sind hier vorrangig die Gemarkungen Gersdorf und Dahlenwarsleben.

- (G 138) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft von regionaler Bedeutung Nr. 7 Südliche Altmarkheiden.

Diese Flächen befinden sich überwiegend im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes, betroffen sind hier vorrangig die Gemarkungen Jersleben, Samswegen und Meseberg.

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Pkt. 5.7.2 (entspricht Pkt. Pkt. 6.2.5 Schutz des Freiraums im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung)

5.7.2.2 Z In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

5.7.2.4 Z Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind festgelegt:
Für das Plangebiet hier,
Nr. 10 Naherholungsgebiet Jersleber See

Im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung Pkt. 6.2.5, (G 153) unter Nr. 9. mit der Bezeichnung „Naherholungsgebiet Magdeburg-Nord".
Das Naherholungsgebiet Jersleber See wird aktiv für die Erholung genutzt. Der Flächennutzungsplan sieht eine bedarfsgerechte Entwicklung des Gebietes vor und setzt somit die Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes MD (bzw. des sich in Aufstellung befindlichen neuen REP) um.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Pkt. 5.7.3 (entspricht Pkt. 6.1 Schutz des Freiraums im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung

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

Im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung Pkt. 6.1.1, (G 96) unter Nr. 23 mit der Bezeichnung „Hohe Börde" ist geplant, das o.g. Vorbehaltsgebiet als ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems von regionaler Bedeutung festzulegen.
Das Vorbehaltsgebiet befindet sich in den Gemarkungen Gersdorf und Dahlenwarsleben.

Begründet wird die Festlegung wie folgt:
„Die einzelnen naturnahen Strukturen liegen zwar als Inseln in der umgebenden Ackerlandschaft, bilden jedoch einen Gürtel aus Trittsteinen. Insbesondere im Bereich des Teufelsküchenberges wurden bereits im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen großflächig Strukturen entwickelt."

Im o.g. Vorbehaltsgebiet sind seitens der Gemeinde keine Planungen mit entgegenstehenden Belangen vorgesehen.

Als Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wurde im Regionalen Entwicklungsplan MD 2006 unter Pkt. 5.7.3.5 Nr. 11 der Bachabschnitte des *Telzgrabens und der Kleinen Sülze festgelegt.* Im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung ist diese Vorbehaltsfläche nicht mehr Bestandteil des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems.

Verkehr Pkt. 5.9

Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung Pkt. 5.9.1

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

Schienennetz 5.9.2 (entspricht Pkt. 5.3.1 im 1.Entwurf REP-Neuaufstellung)

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

Für die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Haldensleben - Oebisfelde sieht der Landesentwicklungsplan 2010 keine besonderen Maßnahmen oder Zielsetzungen vor. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 sieht den Ausbau der Strecke Magdeburg - Haldensleben - Oebisfelde (Wolfsburg) vor (Ziel 5.9.2.9).

Weiterhin wird in Ziel 5.9.2.16 der Ausbau der Strecke Magdeburg - Haldensleben für den S-Bahn-Verkehr angestrebt.
Dies wurde auch in den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Ziel (Z 59) übernommen. Die vorstehenden Maßnahmen können unter Benutzung der vorhandenen Streckenführung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Strecke als Fläche für den überörtlichen Schienenverkehr dar.

Straßennetz 5.9.3 (entspricht Pkt. 5.3.2 im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung)

5.9.3.2 Z Um den europäischen Verkehrsbeziehungen Rechnung zu tragen und das Zusammenwachsen der alten und neuen Länder zu fördern sowie zur Verbindung großer Wirtschaftszentren ist der Aus- und Neubau von Autobahnen und autobahnähnlichen Fernstraßen erforderlich. Die nachfolgend für die Landesentwicklung im LEP-LSA unter Pkt. 3.6.3.2 für die Region Magdeburg aufgeführten vordringlichen Maßnahmen sollen gleichzeitig der Bündelung des Straßenverkehrs und der Entlastung des nachgeordneten Straßennetzes vom Fernverkehr dienen:

Für das Plangebiet hier Punkt 1 und 2. a)
Ergänzende und weiterführende Maßnahmen
a) Fortführung der BAB A 14 von Dresden – Leipzig – Halle – Magdeburg (A 2) über Stendal – Wittenberge in Richtung Schwerin zur Erschließung der Altmark und als Verbindung zur Nord- und Ostsee sowie über vorhandene und neu- oder auszubauende Bundesstraßenverbindungen in West-Ost-Richtung nach Niedersachsen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Der 1. Entwurf REP - Neuaufstellung führt ergänzend als Ziel an:

(Z 60)
- Lückenschluss der A 14, Teilabschnitt Magdeburg über Stendal bis zur Landesgrenze Brandenburg und Weiterführung in Richtung Schwerin (Wismar A 20) zur Erschließung der Altmark und als Verbindung zur Nord- und Ostsee,
- B 71n zur Anbindung von Haldensleben an die A 14

Durch das Gebiet der Gemeinde Niedere Börde verlaufen der geplante Lückenschluss der A 14 und die überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B 71 sowie der geplante Neubau der B 71n. Die o.g. vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen wurden entsprechend dem 1. Entwurf des REP bzw. entsprechend der laufenden Planfeststellungsverfahren in den F-Plan nachrichtlich übernommen.

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 legt fest:

Ziel Z 5.9.3.4: "*Der Neu- oder Ausbau folgender im LEP LSA für die Region Magdeburg festgelegter wichtiger Bundesstraßenverbindungen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich: ...*
2. B 71 Magdeburg - Haldensleben - Salzwedel"

Der Ausbau beinhaltet im Bereich der Gemarkung Dahlenwarsleben die Weiterführung der Ortsumgehung Ebendorf. Die Ortsumgehung bildet gleichzeitig die Nordwestanbindung des Technologieparks Ostfalen an die Autobahnauffahrt Dahlenwarsleben der Bundesautobahn A 14.

Radverkehr und fußläufiger Verkehr Pkt. 5.9.4 (entspricht Pkt. 5.3.7 im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung)

5.9.4.2 Z Für die flächenhafte Erschließung der Teilräume des Landes sind in Abstimmung zwischen den Kommunen und sonstigen Straßenbaulastträgern funktionsgerechte, durchgängige Rad- (und Fuß-) Wegenetze entsprechend den Anforderungen an örtliche Zwischen- und überörtliche sowie freizeitorientierte Wegeverbindungen vorzusehen. Diese sollen eine sichere und durchgängige Führung der Nutzerinnen und Nutzer ermöglichen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten realisiert werden.

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

Für den Radverkehr ist gemäß 5.9.4.5 Z zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden. Darüber hinaus hat für die Region Magdeburg der Ausbau und die Unterhaltung folgender europäischer und überregional bedeutsamer Radwanderwege und Fernwanderwege besondere Bedeutung: ***Für das Plangebiet hier, Nr. 1. Aller – Elbe-Radweg***

Der 1. Entwurf REP-Neuaufstellung führt ergänzend als Ziel an:

(Z 80) Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bilden einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg. Folgende wichtige Verbindungen sind im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt:
Für das Plangebiet hier, Nr. 1. Aller – Elbe-Radweg

Der o.g. überregionale Radweg wurden im 1. Entwurf REP zeichnerisch dargestellt und in den F-Plan nachrichtlich übernommen.

Der o.g. Radweg ist Bestandteil des Landesradverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt als Kategorie 2.

Öffentlicher Personennahverkehr Pkt. 5.9.7 REP MD (entspricht Pkt. 5.3.6 im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung)

Das Ziel 5.9.7.5 des REP MD beinhaltet, dass bedeutende Arbeitsplatzstandorte, allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, große Einzelhandelseinrichtungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, touristische Ziele und anderes durch einen leistungsfähigen ÖPNV angebunden und erreichbar sein sollen.

Zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV sind gemäß Ziel 5.9.7.7 des REP MD Schienenstrecken, Bahnhöfe und Fahrzeugparks zu modernisieren und neue, der Erreichbarkeit der Siedlungen besser gerecht werdende Haltepunkte einzurichten. Für die Haltepunkte und Verkehrsmittel sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die die Sicherheit der Reisenden gewährleisten. Insgesamt ist eine Erhöhung der Reisegeschwindigkeit im ÖPNV anzustreben.

Gemäß Ziel 5.9.7.9 des REP MD sind die Nahverkehrspläne der Aufgabenträger für den straßengebundenen ÖPNV untereinander und mit dem Plan des Straßenpersonennahverkehrs (SPNV) so aufeinander abzustimmen, dass ein leistungsfähiges ÖPNV-Gesamtsystem für die Planungsregion Magdeburg gewährleistet wird.

Abwasser- und Abfallbeseitigung

Regional bedeutsame Anlagen der Abwasser- und Abfallbeseitigung sind im Gebiet der Gemeinde Niedere Börde nicht vorhanden.

Die vorliegend dargelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus dem REP Magdeburg bzw. 1. Entwurf REP-Neuaufstellung wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt bzw. von gemeindlichen Planungen mit entgegenstehenden Belangen freigehalten.

2.6. Stand der verbindlichen Bauleitplanung

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

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße bzw. Anzahl der WE	Auslastung in % bzw. Einschrieb	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
Dahlenwarsleben und Gersdorf						
1	Dahlenwarsleben	VB-Plan „EFH Familie Timm“	WA	1 WE	100	0
2	Dahlenwarsleben	VB-Plan „Familie Scholz, 2 EFH“	WA	2 WE	1 WE	**1 WE**
3	Gersdorf	VB-Plan „Santersleber Weg“	WA	1,3 ha 16 WE	12 WE	**4 WE**
4	Gersdorf	VB-Plan „Hohenwarsleber Weg“	WA	2,0 ha	100	**0**
5	Gersdorf	B-Plan „Am Rötheweg“	WA	4,2 ha	90	**3 WE**
6	Gersdorf	B-Plan „Südlich des Hermsdorfer Weges“	WA	0,4 ha	100	**0**
Groß Ammensleben						
7	Groß Ammensleben	B-Plan „Industriegebiet B 71“ inkl. seiner Änderungen, zuletzt geändert mit der 4. Änderung	GI/GE/Ge	33,9 ha	100	Betriebsgelände Dachziegelwerk Nelskamp GmbH (gesamte Gelände bebaut)
8	Groß Ammensleben	VB-Plan „Betonwerk Rekers“	GI	29 ha	25	Eigentum Betonwerk davon ca. 4 ha noch nicht bebaut
9	Groß Ammensleben	VB-Plan „Pfarrgarten“	WA	1 WE	100	
10	Groß Ammensleben	VB-Plan „Am Kanal“	WA	3 WE	100	0
11	Groß Ammensleben	B-Plan „Rosenweg II“ nur 1. BA	WA	3 WE	100	0
12	Groß Ammensleben	B-Plan „Wohnbebauung Flurstück 12/199 in der Flur 8“ (Überplanung 2. BA B-Plan „Rosenweg II)	WA	8 WE	0	8 WE B-Plan im Verfahren*1)
13	Groß Ammensleben	VB-Plan für das Flurstück 2070 in der Flur 8	WA	1 WE	100	0

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße bzw. Anzahl der WE	Auslastung in % bzw. Einschrieb	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
14	Groß Ammensleben	B-Plan „Magdeburger Straße Süd-Neubau Feuerwehrgerätehaus“ (im Verfahren)	MI Gemeinbedarfsfläche	*6 Baugrundstücke * Neuer Standort Feuerwehr	0	6 WE B-Plan im Verfahren *1)
Gutenswegen						
15	Gutenswegen	B-Plan „Tischlerei Kanstorf“	GE (e)	0,3 ha	100	
16	Gutenswegen	VB-Plan „EFH Fam- Liebich“	WA	1 WE	100	0
Jersleben						
17	Jersleben	B-Plan „Ohregärten“	WA	0,5 ha	100	0
18	Jersleben	VB-Plan „Grundstück an der Straße nach Elbeu“	WA	1 WE	100	0
19	Jersleben	B-Plan Nr. 1 „Nordufer Jersleber See“ (Die Planzeichnung des o.g. B-Planes beinhaltet ebenfalls den B-Plan Nr. 6 Nordufer Jersleber See der ehemaligen Gemeinde Meitzendorf)	SO (Wochenendhausgebiet, Camping, Freizeit und Bad)	29,2 ha davon Gemarkung Jersleben ca. 21 ha	75	Keine Erweiterung B-Plan geplant.
20	Jersleben	B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet I“	WR	0,9 ha	100	0
21	Jersleben	B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet II“	WA	5,2 ha Netto-Wohnbaufläche	100	0
22	Jersleben	B-Plan „Östlich Kanalstraße“	WA	1,34 ha	14 WE	0 .
Klein Ammensleben						
23	Klein Ammensleben	B-Plan „Am Kirchberg“	WR	7 ha	74 WE	3 WE
24	Klein Ammensleben	VB-Plan „Hermsdorfer Weg“ inkl. 1. Änderung	WR	11 WE	100	0
25	Klein Ammensleben	B-Plan „Möhring“	MD	3 WE	2 WE	1 WE
Samswegen						
26	Samswegen	B-Plan „Wochenendhausgebiet Heidberg“ Gebiet 1 – Gebiet 2	SO (Woch)	ca. 8 ha	100	
27	Samswegen	B-Plan „Am Mühlenberg“ inkl. 1 Änderung	WA	6,7 ha	100	
28	Samswegen	B-Plan „Am Kommunikationsweg“	WA	4,2 ha	100	
29	Samswegen	B-Plan „Hambergstraße, Flur 3, Flurstück 176/44“	WA	1 WE	100	

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße bzw. Anzahl der WE	Auslastung in % bzw. Einschrieb	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
30	Samswegen	B-Plan „Hambergstraße/ Ecke Kommunikationsweg“ inkl. 1. Änderung	WA	0,3 ha	100	
31	Samswegen	B-Plan „Hambergstraße/ Ecke Kommunikationsweg“ 2. Änderung	WA	0,4 ha	100	Verkauft, nicht bebaut, ursprünglich 4 WE geplant, mit 3. Änderung reduziert auf 2 WE.
32	Samswegen/ Bleiche	B-Plan „Friedensallee“	MD	7 WE	100	
Vahldorf						
33	Vahldorf	B-Plan „Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf“ in der Neufassung der 2. Änderung Verkleinerung von ca. 94, 6 ha auf ca. 75 ha	GE/GI	Bruttofläche 75 ha Nettofläche 58,5 ha	40,5 ha	**18,0 ha**
34	Vahldorf	3. Änderung B-Plan „Industriegebiet B 71“ in einem Teilbereich für eine Photovoltaikanlage auf einer ehemaligen Deponie (Klasse II)	Erneuerbare Energien	Fläche für Photovoltaik = 4,5	100	**Fläche für** Photovoltaikanlage (ehemals Grünfläche)
Meseberg verfügt über keine B-Pläne						

Tabelle 2: Rechtskräftige Bebauungspläne (bzw. Planreife nach § 33 BauGB)

Hinweise:

- **Die freien Kapazitäten der Wohngebiete wurden unter Punkt. 3.3.1.3. der Begründung bei der Wohnbedarfsermittlung berücksichtigt.**

  *1) Die sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne „Magdeburger Straße Süd-Neubau Feuerwehrgerätehaus“ und „Wohnbebauung Flurstück 12/199 in der Flur 8“ in der Ortschaft Groß Ammensleben wurden bei der Wohnbedarfsermittlung bereits als freie Kapazität berücksichtigt.

2.7. Landschaftsplan im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Für die Gemeinde Niedere Börde ist ein flächendeckender Landschaftsplan erarbeitet worden. Somit verfügt der Planungsraum über einen flächendeckenden Landschaftsplan für alle Ortsteile. Der Landschaftsplan umfasst Entwicklungskarten, welche die Flächennutzungspläne der ehemals selbstständigen Gemeinden berücksichtigen. Die Darstellungen von Baugebieten im vorliegenden F-Plan bleiben hinter den Darstellungen der bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungspläne zurück. Der vorliegende Flächennutzungsplan sieht darüber hinaus für alle Ortsteile nur punktuell Veränderungen hinsichtlich der Ausweisung neuer Bauflächen vor, die im gesamtstädtischen Maßstab als nicht erheblich zu betrachten sind. Der Landschaftsplan bietet eine geeignete Grundlage zur Bewertung dieser vorgesehenen Veränderungen. Er berücksichtigt jedoch nicht die Auswirkungen durch übergeordnete raumbedeutsame Planungen wie zum Bsp. die Nordverlängerung der A 14 oder den Neubau der B 71n. Die Nordverlängerung der A 14 quert den östlichen Teil des Gemeindegebietes und befindet sich derzeit noch im laufenden Planfeststellungsverfahren. Über eine Fortschreibung des Landschaftsplanes im Sinne des § 5 Abs. 2 NatSchG LSA kann daher erst nach Abschluss des derzeitig laufenden Planfeststellungsverfahrens zur Weiterführung der A 14 entschieden werden.

3. Siedlungsentwicklung der Gemeinde Niedere Börde

3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Niedere Börde

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedere Börde hat eine Neuformulierung des Siedlungsleitbildes als wesentliche Zielstellung. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung**, Wohnen – Gewerbe/ Landwirtschaft – Tourismus/ Erholung,** einander mit ihren jeweiligen räumlichen und funktionalen Ansprüchen nicht behindern sondern ergänzen. Insbesondere müssen die unterschiedlichen Erfordernisse an die Standorte durch Wohnen – Gewerbe/ Landwirtschaft und Tourismus/ Erholung abgestimmt werden. Die Gemeinde Niedere Börde versteht sich als ein Standort für Ideen und Potenziale der Zukunft. Die Ortsteile sollen entsprechend ihrer traditionellen Struktur und ihrer Potenziale gleichberechtigt untereinander behandelt und gefördert werden.

Dabei soll die Gemeinde Niedere Börde mit ihren 9 Ortsteilen ihren dörflichen Charakter bewahren. Aufgrund des Einwohnerrückgangs unter Beachtung der geänderten Nachfrage nach Wohnformen wird ein maßvolles Wachstum für den Eigenbedarf angestrebt. Hierbei soll die Innenentwicklung mit der Attraktivierung der Ortskerne in den Ortsteilen Vorrang haben, vor der Erschließung neuer Wohngebiete im Außenbereich, soweit diese nicht der behutsamen Ortsrandabrundung dienen.

Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die Gemeinde Niedere Börde in die Lage versetzt werden, ihre örtlichen Aufgabenbereich auch zukünftig auszufüllen.
Des Weiteren sollen mit der vorliegenden städtebaulichen Planung Voraussetzungen geschaffen werden, die es der Gemeinde ermöglichen, ihre Attraktivität als Wohn-, Wirtschafts- und Touris/Erholungsstandort zu erhöhen um damit die demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

<u>Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:</u>

1. Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung durch:

- Erhaltung und Ausbau der Funktion des Ortsteils Groß Ammensleben als Sitz des Verwaltungsamtes der Gemeinde Niedere Börde,
- Erhaltung und Ausbau der Versorgungsfunktion der Ortsteile Dahlenwarsleben, Samswegen Groß Ammensleben und Vahldorf als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Verflechtungsbereich der Ortsteile der Gemeinde Niedere Börde sowie als Einzelhandelsschwerpunkte (mit den NP-Markt in Samswegen und der Verkaufsstelle in Groß Ammensleben),
- Erhalt und Entwicklung des Standortes des Landambulatoriums in Groß Ammensleben,
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit den in den Ortsteilen vorhandenen kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen, Unterstützung von mobilen Angeboten zur Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen, in denen ein stationäres Angebot nicht wirtschaftlich ist (zum Bsp. durch komfortable Stellplätze auf öffentlichen Plätzen mit Aufenthaltsmöglichkeit),
- Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Bildung, der Kinderbetreuung (Errichtung des Ersatzneubaus Kita „Domäne“), der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in den Ortschaften,
- Erhalt der Grundschulstandorte in den Ortsteilen Dahlenwarsleben und Samswegen.
- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen im Gemeindegebiet mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsdienstleistungen und der Entsorgung von Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Abfall,

- Ausbau eines schnellen und flächendeckenden Breitbandnetzes im gesamten Gemeindegebiet bis Ende 2021,
- Sicherung der Erreichbarkeit und Mobilität durch eine entsprechende Verkehrsanbindung und Verkehrsbedienung,
- Ausbau des Radwegenetztes entsprechend dem mit der Gemeinde Niedere Börde abgestimmten Radwegekonzeptes des Landkreises Börde,
- Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brandschutzes in allen Ortsteilen

2. Stärkung der historischen Ortskerne in allen Ortsteilen als identitätsstiftende Bereiche durch:

- Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange,
- Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion durch Nachnutzung leerstehender Substanz
- und Baulückenschließungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels der Bevölkerungsstruktur,
- Erhaltung der Kleintierhaltung in den Ortskernen als Bestandteil der dörflichen Siedlungsstruktur,
- Durchführung bzw. Weiterführung von Maßnahmen der Dorfentwicklung zur effektiven Bündelung von Fördermitteln und Eigenanteilen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Erhaltung und Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerk, Handel und Dienstleistung in den Ortskernen (Ortskerne sollen keine Schlafstätten werden).

3. Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung in den Ortschaften im Wesentlichen auf die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsbrachen bzw. Auslastung erschlossener Baugebiete durch:

- Reduzierung der Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen gegenüber den Darstellungen in den noch rechtswirksamen F-Plänen der Gemeinde Niedere Börde
- Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen des Eigenbedarfs der Ortsteile durch maßvolle Ergänzung der Ortslagen,
- Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen für den Wohnungsbau in nachgefragten Wohnformen,
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ in Groß Ammensleben und Samswegen. Altersgerechte Wohnungen stellen eine längerfristige eigenständige Lebensführung sicher. Letzteres soll besonders in allen Ortsteilen gefördert werden.

4. Sicherung bzw. Schaffung von neuen Arbeitsplätzen durch Förderung der Gewerbeansiedlung durch:

- Bedarfsgerechte Erweiterung des Technologieparks Ostfalen für den landesweiten Bedarf entsprechend der raumordnerischen Vorgaben gemäß LEP2010 und REP Magdeburg,
- Betriebserweiterungen für den Eigenbedarf von ansässigen Unternehmen in Groß Ammensleben, Dahlenwarsleben, Samswegen und Gutenswegen (davon der Standort an der A 14, Gemarkung Dahlenwarsleben im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Barleben),
- Nachverdichtung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes in Vahldorf, Bestandssicherung bzw. Erweiterung von ortsgebundenen, kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben in den dargestellten gemischten Bauflächen.

5. Entwicklung des Tourismus und der Erholungsfunktion durch:

- Erhaltung und Entwicklung des Naherholungsgebietes Jersleber See als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung im Rahmen einer interkommunalen Kooperation mit der Gemeinde Barleben,
- Bereitstellung von Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, zur Standortsicherung und Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen, wie die Wochenendhausgebiete „Am Heidberg“ in Samswegen und das Wochenendhausgebiet in Gutenswegen,
- Ausbau des kulturtouristischen Angebotes mit den Scherpunkten katholische Pfarrkirche Sankt Peter und Paul (ehem. Benediktiner-Klosterkirche St. Petrus und Paulus) und der Domäne in Groß Ammensleben (die ehemalige Klosterkirche gehört zur "Straße der Romanik),
- Erhöhung der Freizeit- und Erholungsangebote, verbunden mit einer Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- Ausnutzung des touristischen Potentials des Radtourismus, hier insbesondere dem Aller-Elbe-Radweg.

6. Entwicklung und Stärkung der Landwirtschaft durch:

- Stärkung und Erhaltung der Landwirtschaft als örtliche Erwerbsgrundlage, Begrenzung des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen durch neue Bauflächenausweisungen,
- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe, Vermeidung von Wohnbebauung im lmmissionsbereich um landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung,
- Bereitstellung von Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Dienstleistungsbetriebe, Handels- und Reparaturstützpunkt für Landmaschinentechnik in Samswegen,
- Reduzierung der Ausweisung von geplanten Bauflächen auf Flächen für die Landwirtschaft gegenüber den Darstellungen in den noch rechtswirksamen F-Plänen der Gemeinde Niedere Börde um **ca. 39,8 ha.**

7. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz durch:

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortsteile, Eingrünung der Ortsränder,
- Freihaltung von Niederungsbereichen und Gewässerrandbereichen von Bebauung zur Schaffung von Grünzäsuren, Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit,
- Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der Wohnnutzung durch Konzentration der Entwicklung von Gewerbe in den Industrie- und Gewerbegebieten,
- Erhaltung und Sicherung der vorhandenen und nicht überwiegend brachgefallenen Kleingartenanlagen entsprechend Bundeskleingartengesetz in allen Ortsteilen, aufgrund ihrer Funktion (positive Auswirkung auf das Gemeindeklima, Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Erholung),
- Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung in den Ortslagen Vahldorf und Groß Ammensleben durch den Neubau der B 71n,
- Vermeidung von Immissionsbeeinträchtigungen durch den Neubau der Bundesautobahn A 14 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens durch Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der OL Samswegen,
- Nachnutzung des Kiesabbaugebietes Jersleber See nach Beendigung des Abbaus unter Berücksichtigung der Belange des Schutzes von Natur und Landschaft,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, der Energiegewinnung aus Biomasse Windkraft und Photovoltaikanlagen vorrangig durch Ausbau/ Ausschöpfung der vorhandenen Standorte in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz.

Die vorstehenden Leitlinien werden mit dem F-Plan umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Vorbemerkung

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

Um die Bodennutzung entsprechend den Bedürfnissen der Gemeinde darstellen zu können, wird mit Hilfe von Prognosen versucht, entscheidende Entwicklungen für die Gemeinde anhand verschiedener Faktoren und Datengrundlagen des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt bzw. Angaben des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Niedere Börde bis zum Jahr 2030 zu prognostizieren. Für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde liegen bis 2035 keine offiziellen Prognosen vor. Aus diesem Grund werden für den Zeitraum von 2030 bis 2035 lediglich Annahmen getroffen.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Niedere Börde ist über die letzten 15 Jahre von einem Rückgang geprägt. Die wesentlichen Faktoren dieser Entwicklung sind das negative Wanderungssaldo (höhere Abwanderung als Zuwanderung) sowie die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (höhere Sterberate als Geburtenrate). In folgenden Kapiteln wird dieses näher erläutert.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2018 (letzter Stand der Statistik LSA)

Gemeinde Niedere Börde mit allen Ortsteilen (*Quelle: Statistisches Landesamt LSA)*

Stichtag	Bevölkerung	männlich	weiblich	Bevölkerung zum Vorjahr
31.12.2018*1)	7 113	3 623	3 490	-15
31.12.2017	7 128	3 634	3 494	7
31.12.2016	7 121	3 613	3 508	55
31.12.2015	7 066	3 596	3 470	-31
31.12.2014	7 097	3 597	3 500	-1
31.12.2013	7 098	3 594	3 504	-116
31.12.2012	7 214	3 683	3 531	42
31.12.2011	7 172	3 648	3 524	-149
31.12.2010	7 321	3 716	3 605	-90
31.12.2009	7 411	3 758	3 653	-81
31.12.2008	7 492	3 808	3 684	-115
31.12.2007	7 607	3 877	3 730	-73
31.12.2006	7 680	3 904	3 776	-61
31.12.2005	7 741	3 926	3 815	-128
31.12.2004	7 869	3 979	3 890	-35
31.12.2003	7 904	3 998	3 906	
2018-2003	-791	-375	-416	

Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen (mit Hauptwohnsitz) von 2003 bis 2018

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

*1) Die offizielle Angabe der Einwohner in der Gemeinde Niedere Börde mit 7.113 Einwohnern (Stand 31.12.2018 Statistisches Landesamt) weicht gegenüber der Angabe des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Niedere Börde mit 7.124 Einwohnern um 11 Einwohner ab.

Fazit:
Die Bevölkerungszahl im Gebiet der Einheitsgemeinde Niedere Börde verringerte sich ausgehend vom Endes des Jahres 2003 von 7.904 Einwohnern um 791 (10 %) Einwohner auf 7.113 Einwohner bis zum Ende des Jahres 2018.

Die Bevölkerungszahlen, bezogen auf das Land Sachsen-Anhalt, verringerten sich dagegen im gleichen Zeitraum von 2.522.941 Einwohner auf 2.208.321 Einwohner. Es erfolgte auf Landesebene eine Reduzierung um 314.620 Einwohner, was ca. 12,5 % der Bevölkerung gegenüber dem Basisjahr entspricht.
Im Vergleich zum Land Sachsen-Anhalt im o.g. Zeitraum ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niedere Börde **positiver als die des Landesdurchschnitts**.
Letzteres hat unter anderem mit der Lage der Gemeinde Niedere Börde zu tun, im sogenannten „Speckgürtel“ um die Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Bevölkerungsentwicklung beruht auf der amtlichen Datengrundlage des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt.
Die Angaben beziehen sich auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Niedere Börde.

Die nachstehenden Angaben für die Ortsteile der Gemeinde Niedere Börde beruhen auf Angaben des Einwohnermeldeamtes, entsprechend dem Melderegister der Gemeinde.
Mit Gründung der Einheitsgemeinde Niedere Börde zum 01.01.2004 werden keine offiziellen Statistiken getrennt nach Ortsteilen geführt.

Nr.	Ortsteile	Bevölkerung	männlich	weiblich	Anteilmäßig an der Gesamtbevölkerung in % (*)
1)	Dahlenwarsleben	931	487	444	13,1
2)	Gersdorf	426	228	198	6,0
3)	Groß Ammensleben	1.200	646	554	16,8
4)	Gutenswegen	656	351	305	9,2
5)	Jersleben	625	312	313	8,8
6)	Klein Ammensleben	720	369	351	10,1
7)	Meseberg	381	189	192	5,3
8)	Samswegen	1.743	850	893	24,4
9)	Vahldorf	447	228	219	6,3
Gesamt		7.129	3660	3469	100

Tabelle 4: Einwohnerzahlen in den Ortsteilen zum 31.12.2019 mit Hauptwohnsitz
(*) Die Ermittlung bildet die Grundlage für die Aufteilung der Bevölkerung nach Ortsteilen, entsprechend der Prognose für die Einwohnerentwicklung bis 2035 im Kapitel 3.2.2.

.

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

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2018 (*Quelle: STALA)*

Die nachstehende Tabelle beinhaltet die seit dem Jahr 2009 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen im Gebiet der Einheitsgemeinde Niedere Börde .

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2018	455	452	3
2017	450	412	38
2016	424	358	66
2015	281	286	-5
2014	300	300	0
2013	238	346	-108
2012	370	334	36
2011	320	370	-50
2010	259	321	-62
2009	254	321	-67
Gesamt	**3351**	**3500**	**-149**

Tabelle 5: Wanderungsbewegungen Gemeinde Niedere Börde

Aus den vorstehenden Tabellen sind folgende Rückschlüsse ableitbar:
Es gibt bis Ende des Jahres 2015 Einwohnerverluste durch überregionale Fortzüge. Ab 2016 ist eine Tendenz in Richtung eines positiven Wanderungssaldos zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wanderungsverlust im Zeitraum der Jahre 2009-2018 beträgt ca. 15 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht 0,21 % der Bevölkerung der Gemeinde pro Jahr (bei einem Jahresdurchschnitt von ca. 7.174 EW) in diesem Zeitraum.
Der positive Wanderungssaldo von 2016 bis 2018 (von 107 Einwohnern) glich in den Jahren das Defizit aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-58 Einwohnern) aus und brachte ein geringes Bevölkerungswachstum.
Der positivere Wanderungsverlust im Landesdurchschnitt ist auf die Zuwanderung durch Flüchtlinge im Jahr 2015/ 2016 zurückzuführen. In Gemeinde Niedere Börde waren mit Stand 31.12.2018 keine Flüchtlinge gemeldet.
Der Landesdurchschnitt des Wanderungsverlustes für den gleichen Zeitraum beträgt ca. 4.247 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht 0,18 % der gesamten Bevölkerung des Landes pro Jahr (Jahresdurchschnitt von ca. 2.262.060 EW) in diesem Zeitraum. Damit liegt die Gemeinde Niedere Börde hinsichtlich der Wanderungsverluste geringfügig **höher** als der Landesdurchschnitt des Landes Sachsen–Anhalt.
Bevor Sachsen-Anhalt im Jahr 2014 erstmalig nach langer Zeit wieder einen Wanderungsüberschuss verzeichnen konnte, betrug der Wanderungsverlust pro Jahr im Zeitraum 1991 - 2013 im Schnitt etwa 11 500 Menschen. Das heißt, Jahr für Jahr sind 11 500 Personen mehr aus Sachsen-Anhalt abgewandert als zugewandert.

Die Entwicklung der Migration hängt von verschiedenen Wanderungsgründen ab:
Die möglichen Wanderungsursachen sind vielfältig, sie können im Westlichen 5 verschiedenen Einflussbereichen zugeordnet werden:

1. *Arbeitsmarkt- und Ausbildungssituation in der Region:*
   Einkommenserzielungs- und Beschäftigungs- und Ausbildungsmöglichkeiten.

2. *Verfügbarkeit über Dienstleistungen, öffentliche und private Güter:*
   Wohnungssektor- hier ausreichende Versorgung mit Wohnraum, Bildung und Kultur, Gesundheitsdienst, Gesamtangebot an Dienstleistungen, Sportangebote und Daseinsvorsorge.

3. *Natürliche und soziale Umweltbedingungen:*
   Klima und Naherholung, Sozialstruktur, Siedlungsstruktur, Ausstattung mit technischer Infrastruktur (Wasser- und Abwasserversorgung, die Energieversorgung, Kommunikationsinfrastruktur).

4. *Möglichkeiten der Raumüberwindung:*
   Verkehrsinfrastruktur, öffentlicher Personennahverkehr und geographische Lage

5. *Sonstige personenspezifische Wanderungsgründe:*
   Ebenfalls einen Einfluss auf das Wanderungsverhalten haben personenspezifische Merkmale, wie Alter, Geschlecht, Familienstand, Stellung im Lebenszyklus.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2018 (*Quelle: STALA*)
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niedere Börde weicht vom Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt geringfügig ab. Aufgrund der unter den Sterbeziffern liegenden Geburtenziffern ist ein Einwohnerrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Saldo
2018	55	73	-18
2017	50	81	-31
2016	56	65	-9
2015	47	73	-26
2014	61	62	-1
2013	52	62	-10
2012	63	57	6
2011	48	73	-25
2010	37	66	-29
2009	61	75	-14
Gesamt	**530**	**687**	-157

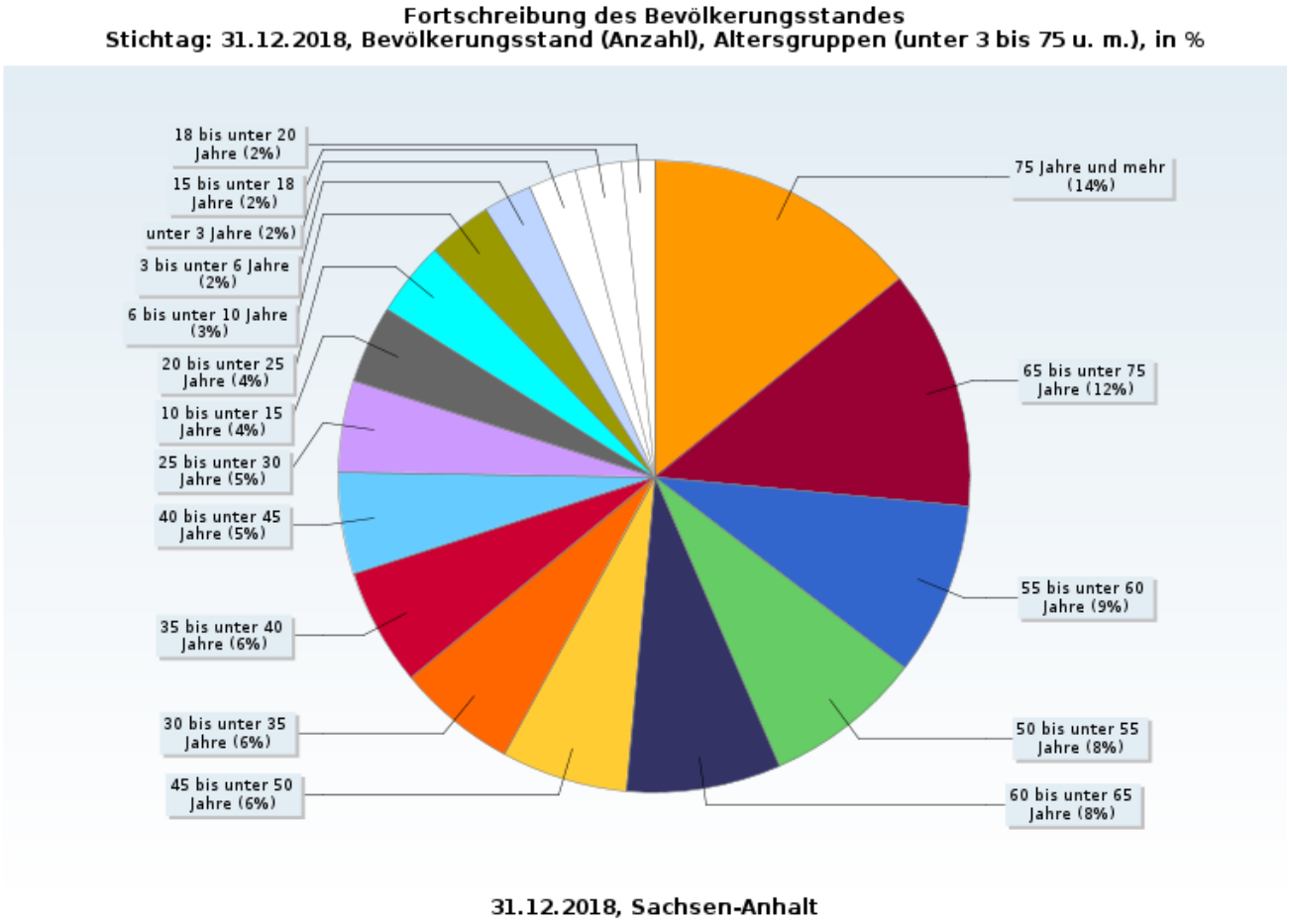
Tabelle 6: Geburten und Sterbefälle

Der Einwohnerrückgang durch natürliche Bevölkerungsentwicklung betrug im Zeitraum der Jahre Anfang 2009 bis Ende 2018 im Durchschnitt 15,7 Einwohner pro Jahr. Dieses entspricht 0,22 % der Bevölkerung der Gemeinde pro Jahr (im o.g. Zeitraum/Jahresdurchschnitt von 7.174 EW). Der Landesdurchschnitt für den o.g. Einwohnerrückgang im gleichen Zeitraum beträgt 12.517 Einwohner pro Jahr. Dieses entspricht ca. 0,55 % der gesamten Bevölkerung des Landes pro Jahr in diesem Zeitraum (Jahresdurchschnitt von 2.262.060 EW). Damit ist die Tendenz hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niedere Börde positiver als der Landesdurchschnitt.
Aber trotzdem werden in den nächsten 15 Jahren in der Gemeinde Niedere Börde die Geburten weiterhin nichtausreichen, um die Sterbefälle zu kompensieren.

Bevölkerung nach Altersgruppen 2015 im Vergleich bis 2018 (*Quelle: STALA und Regionaldatenbank Deutschland)*

b) Land Sachsen-Anhalt Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2018

Die Bevölkerung nach Altersgruppen, ist im *nachstehenden Diagramm der* Regionaldatenbank Deutschland anschaulich dargestellt worden.



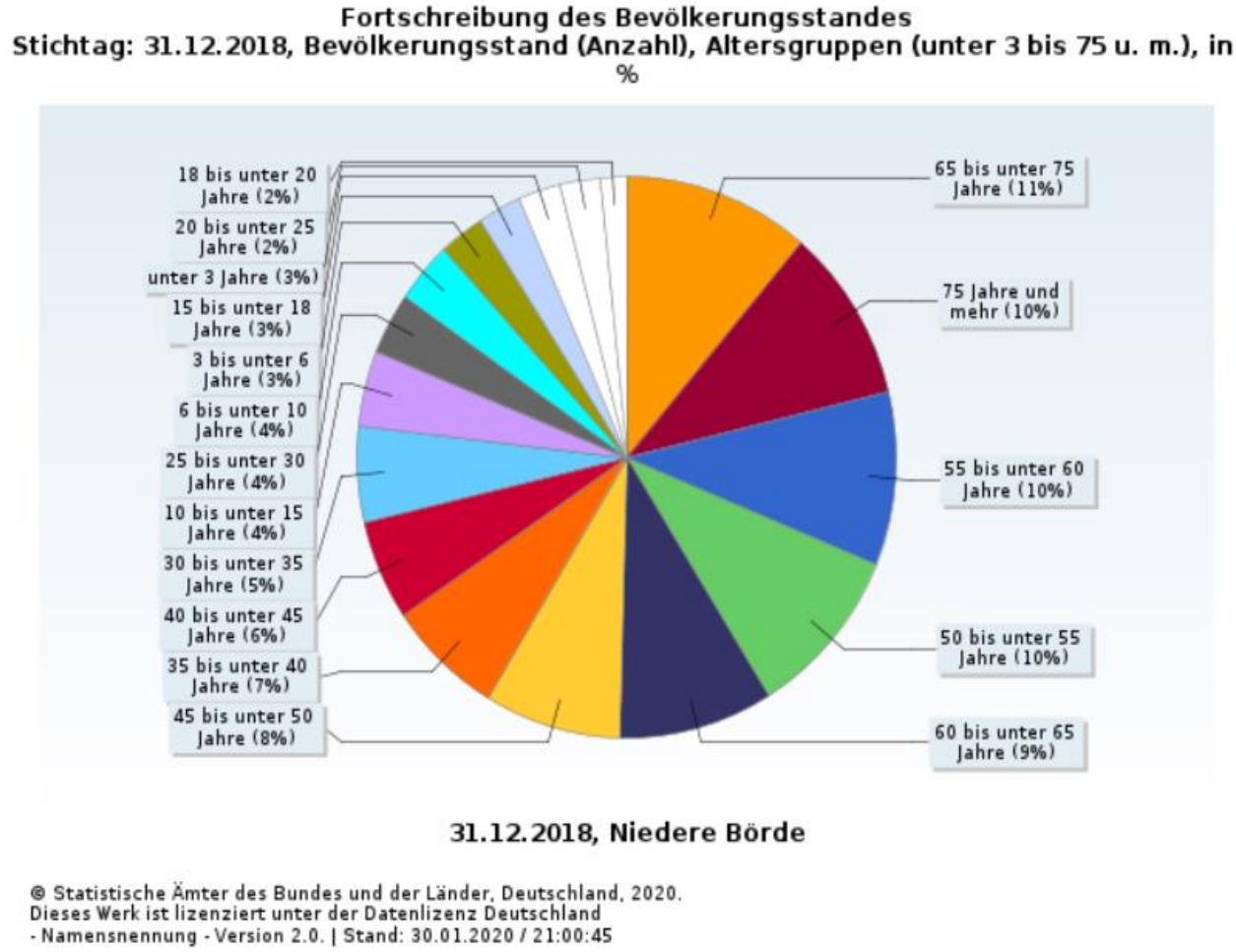
© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2020.
Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland
- Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 05.02.2020 / 12:25:21

Bevölkerung LSA am 31.12.2018 im Vergleich am 31.12.2015 (in 5 Gruppen zusammengefasst)

Alter ab....bis unter....Jahren	2018 Anzahl der Personen je Altersgruppe	2018 Personen je Altersgruppe in %	2015 Anzahl der Personen je Altersgruppe	2015 Personen je Altersgruppe in %
0 bis 15	270.279	12	261.935	12
ab 15- bis 25	172.954	8	170.457	8
ab 25- bis 45	486.550	22	517.446	23
ab 45- bis 65	693.620	32	731.010	32
ab 65- bis 75 u. mehr	584.918	26	564.622	25
Gesamt Bevölkerung	**2.208.321**	**100**	**2.245.470**	**100**

Tabelle 7: Altersstruktur LSA

b) Gemeinde Niedere Börde, Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2018



Bevölkerung Gemeinde Niedere Börde am 31.12.2018 im Vergleich am 31.12.2015 (in 5 Gruppen zusammengefasst)

Alter ab....bis unter....Jahren	**2018 Anzahl der Perso-nen je Altersgruppe**	**2018 Personen je Altersgruppe in %**	**2015 Anzahl der Personen je Altersgruppe**	**2015 Personen je Altersgruppe in %**
0 bis 15	933	13	902	13
ab 15- bis 25	466	7	434	6
ab 25- bis 45	1.546	22	1.657	23
ab 45- bis 65	2.659	37	2.082	30
ab 65- bis 75 u. mehr-	1.510	21	1.991	28
Gesamt Bevölkerung	**7.113**	**100,00**	**7066**	**100,00**

Tabelle 8: Altersstruktur Gemeinde Niedere Börde

Die Bevölkerungsentwicklung weicht hinsichtlich der Altersgruppen in der Gemeinde Niedere Börde nur geringfügig vom Durchschnitt im Land ab. Der Anteil der ab 65-jährigen in der Gemeinde Niedere Börde beträgt 21%, der Landesdurchschnitt liegt bei 26 %. Die Zusammensetzung der Altersgruppe ist im Einzelnen den oben stehenden Tabellen und Diagrammen zu entnehmen.
In der Gemeinde Niedere Börde ist im Vergleich von 2015 zu 2018 die Altersgruppe der ab 45- bis 65-jährigen von 30% auf 37% angestiegen. Sie sind gleichzeitig die stärkste Altersgruppe in der Gemeinde.

3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Niedere Börde bis 2035

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie ist jedoch vor dem Hintergrund einer unwägbaren sozialpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung und einer steigenden Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung problematisch. Innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans (15 Jahre) wird das Geburtendefizit voraussichtlich nicht beseitigt werden können. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig aufgrund des generellen Trends der Überalterung der Bevölkerung voraussichtlich rückläufig sein. Lässt man die relativ geringe Geburtenrate der Gemeinde als schwer steuerbare Größe außer Betracht, verbleibt die Migration als relevante Größe. Inwieweit die bisherige Tendenz anhält, hängt nicht zuletzt von der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region ab.

Für die Einheitsgemeinde Niedere Börde liegen **zwei offizielle Bevölkerungsvorausberechnung** vor. Es handelt sich hierbei um die **6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose** sowie um die **Bevölkerungsprognose der Bertelmanns Stiftung.**

6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Für das Land Sachsen-Anhalt liegen im Rahmen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Prognosedaten auf Gemeinde- und Kreisebene bis zum Jahr 2030 vor.
Mit Kabinettsbeschluss des Landtages Sachsen-Anhalt vom 26. Juli 2016 wurden die Ergebnisse der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt, für die kommunale Entwicklungsplanung bildet sie eine wichtige Orientierung.
Die o.g. Bevölkerungsprognose beruht auf Angaben für den Bevölkerungsstand 2014 als Basisjahr. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.
Folgende Annahmen liegen der Prognose zugrunde:

- die Geburtenhäufigkeit steigt von 2014 bis 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder je Frau und bleibt danach konstant;
- die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt von 2014 bis 2030 für einen neugeborenen Jungen um 2,6 Jahre auf 78,9 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 2,2 Jahre auf 84,8 Jahre;
- als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration, kurzfristig stark erhöhen, danach bis zum Jahr 2024 in ein Wanderungsdefizit münden um im Anschluss bis zum Jahr 2030 wieder steigen.

Im Vergleich mit den Städten und angrenzenden Gemeinden des Landkreises Börde ist mit der 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung für die Gemeinde Niedere Börde im **Zeitraum vom 2014 bis 2030 zu erwarten:**

	Bevölkerungsveränderung
Gemeinde Niedere Börde:	**- 14 %**
Vergleichswerte	
Gemeinde Hohe Börde:	- 14,6 %
Gemeinde Barleben:	- 12,9 %
Stadt Wolmirstedt:	- 10,4 %
Landkreis Börde:	- 12,4 %
Land Sachsen-Anhalt:	- 11,0 %

Einwohnerent-wicklung	Jahr 2014 (in EW)	Jahr 2020 (in EW)	in %	Jahr 2025 (in EW)	in %	Jahr 2030 (in EW)	Einwohner-verlust von 2014 -2030 (in %)	Einwohner-verlust von 2014 -2030 (in EW)
Gemeinde Niedere Börde	7.097	6.848	- 3,5	6.470	- 8,8	6.105	- 14,0	- 992
Landkreis Börde	172.829	167.262	- 3,2	159.236	- 7,9	151.375	- 12,4	- 21.454

Tabelle 9: Einwohnerentwicklung entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose

Die Prognosewerte der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose entsprechen nicht der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde Niedere Börde, sondern die Einwohnerzahlen haben sich weit günstiger entwickelt, was die nachstehende Tabelle belegt.

Jahr	6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (in EW)	Verlust zum Vorjahr Prognose (in EW)	Eingetretene reale Entwicklung bis 2019 (in EW)	Veränderung zum Vorjahr in Realität (in EW)	6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose **korrigiert** durch Entwicklung bis 2019 (in EW)	Veränderung 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2019 (in EW)
2014	7.097	0	7.097*	0	7.097	
2015	7.066	-31	7.066*	-31	7.066	
2016	**7.061**	-5	**7.121***	55	**7.121**	
2017	**7.008**	-53	**7.128***	7	**7.128**	
2018	**6.968**	-40	**7.124****	-4	**7.124**	
2019	**6.910**	-58	**7.129****	5	**7.129**	
(2014 bis 2019)		(-187)		(+32)		+32 EW/5 = +6,4 EW pro Jahr

Tabelle 10: Veränderungen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose durch reale Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2019

* Angabe STALA

** Angabe Meldeamt der Gemeinde

Alterststruktur

Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Niedere Börde, entsprechend der **6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2030**

Alter in Jahren	2019 Anzahl der Personen je Altersgruppe	2019 Personen je Alters-gruppe in %	2030 Anzahl der Personen je Altersgruppe	2030 Personen je Alters-gruppe in %	Veränderung der Alterszusammen-setzung bezogen auf die Gesamtbevölkerung
unter 10	583	8	425	7	-1%
ab 10- bis 25	811	12	800	13	+1%
ab 25- bis 55	2.683	39	2.103	35	-4%
ab 55- bis 67	1.571	23	1.186	19	-4%
ab 67 u. mehr	1.262	18	1.591	26	+8%
Gesamt Bevölkerung	6.910	100	6.105	100	

Tabelle 11: Veränderung der Altersstruktur entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose.

Künftig kommt es zu Verschiebungen in der Altersstruktur. Dies verdeutlicht die o.g. Tabelle im Vergleich der o.g. Jahre. Die geburtenstarken Jahrgänge in der Vergangenheit sind künftig prägend für Anzahl und Anteile von Altersgruppen in der Gemeinde.
Für die Zukunft kann von einer zahlenmäßigen Abnahme der meisten Altersgruppen ausgegangen werden. Für die 25-bis 67-Jährigen wird der stärkste Rückgang prognostiziert.
Der Anteil der über 67-Jährigen an der Gesamtbevölkerung nimmt stetig zu und wächst am stärksten.
Positiv ist die Zunahme der Altersgruppe der 10- bis 25-Jährigen, der künftigen Elterngeneration an der Gesamtbevölkerung bis 2030.

Bevölkerungsprognose entsprechend der Bertelsmann Stiftung

Auf der Internet-Seite www.wegweiser-kommune.de hat die Bertelsmann Stiftung ebenfalls eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 veröffentlicht. Ausgehend von dem Basisjahr 2012 hat sich die Bertelsmann Stiftung ebenfalls sehr detailliert mit den Annahmen für eine Bevölkerungsvorausberechnung auseinandergesetzt.

Im Ergebnis kommt auch diese Prognose zu dem Schluss, dass die Bevölkerung der Gemeinde Niedere Börde in Zukunft abnehmen wird, allerdings weniger rasant als in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose . Für das Prognosejahr 2030 weichen **die beiden Prognosen um 295 Einwohner voneinander ab (siehe Tabelle 12).**

Dies zeigt, wie schwierig und mit wie viel Unwägbarkeiten solche Prognosen erstellt werden können. Andererseits stimmen aber beide Prognosen darin überein, dass die Bevölkerungszahlen bis 2030 abnehmen werden. Hinsichtlich der Veränderung der Altersstruktur weichen beide Prognosen nicht voneinander ab.

Vergleich der Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Niedere Börde

Einwohnerentwicklung Gemeinde Niedere Börde	**Jahr 2020 (in EW)**	**Jahr 2025 (in EW)**	**Jahr 2030 (in EW)**	**Einwohnerverlust von 2020 bis 2030 (in EW)**
6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose	6.848	6.470	6.105	- 743
Prognose Bertelsmann Stiftung	6.880	6.650	6.400	- 480
Abweichung der Einwohnerzahlen			**-295**	**-263**

Tabelle 12: Offizielle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niedere Börde bis 2030

Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Niedere Börde werden bis 2030 sinken, wie insgesamt im Landkreis Börde, aber nicht so drastisch wie in beiden Prognosen prognostiziert wird.

Im Vergleich beider Prognosen (siehe hierzu auch die nachfolgende Tabelle) kommt die Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung zu einem positiveren Ergebnis hinsichtlich des Bevölkerungsrückganges bis zum Jahr 2030.

Aus o.g. Gründen wird die Prognose der Bertelsmann Stiftung für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niedere zur Orientierung zugrunde gelegt. Die Prognose wird lediglich aufgrund der tatsächlichen Einwohnerzahlen (Hauptwohnsitz) mit Stand 31.12.2019 angepasst. Es wird davon ausgegangen das sich die Einwohnnerzahlen von 2019 zu 2020 nicht wesentlich verändern werden. Die Einwohnerzahlen von 2016 bis 2019 lagen im Durschnitt bei 7.125 Einwohner, diese Größenordnung wird für das Jahr 2020 als Basiswert angenommen

Die Berechnung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Veränderungen der Bevölkerungsprognosen durch reale Entwicklung bis 2019 mit Annahme eines Bevölkerungsstandes für 2020 mit 7.125 Einwohnern als Basiswert.
Grundlage bildet die Prognose der Bertelsmann Stiftung bis zum Jahr 2030.

Jahr	6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (in EW)	Pronose Bertelsmann Stiftung (in EW)	Veränderung von 2020 bis 2030 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (in EW)	Veränderung von 2020 bis 2030 Prognose Bertelsmann Stiftung (in EW)	Prognose der Bertelsmann Stiftung korrigiert durch eingetretene Entwicklung bis 2019 (in EW)	Veränderung der Bevölkerungsprognose zum Basisjahr 2020 (in EW)
					2019=7.129**	
2020	6.848	6.880	0	0	7.125	Annahme für 2020 = 7.125 EW
2025	6.470	6.650	-378	-230	6.895	-230
2030	6.105	6.400	-365	-250	**6.645**	-250
(2020 bis 2030)	-743	-480	-743	-480	-480	

Tabelle 13: Berechnung der korrigierten Bevölkerungsprognose bis 2030
** Angabe Meldeamt der Gemeinde

Fazit:
Für die Gemeinde Niedere Börde wurde entsprechend der 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis zum Jahr 2019 ein Einwohnerverlust von 187 Einwohnern prognostiziert. Tatsächlich ist die Einwohnerzahl in den ersten 5 Prognosejahren nicht zurückgegangen, sondern um 32 Einwohner angewachsen (siehe hierzu Tabelle 10).
Die eingetretene Entwicklung bis 2019 und die daraus resultierenden eigenen Berechnungen zeigen ein deutlich positiveres Bild. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht von Ende 2014 (**7.097 EW= realer Bestand 2014)** bis zum **Jahr 2030** (6.105 EW) von einen Verlust **von 992 Einwohnern aus** (siehe hierzu Tabelle 9), die Berechnung der Gemeinde (unter Zugrundelegung der korrigierten Prognose der Bertelsmann Stiftung) im gleichen Zeitraum dagegen nur von einen Verlust von 452 (**7.097 EW-6.645 EW**).
Dies bedeutet für die Gemeinde Niedere Börde im Zeithorizont **von 15 Jahren einen Verlust von 484 Einwohner und kein Verlust von 992 EW.**
Dieses entspricht einem jährlichen Verlust von ca. 32 Einwohnern.

Entsprechend einer Prognose für das Land LSA bzw. des Landkreises Börde bis zum Jahr 2035 vom Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Ausgabe April 2019 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang zu rechnen.
Für die Gemeinde Niedere Börde wird entsprechend dieses negativen Trends die Annahme getroffen, dass bei Eintreten des Worstcase-Szenario sich der Einwohnerrückgang pro Jahr mit 10 Einwohnern pro Jahr bis 2035 fortsetzen würde.
Dementsprechend würde die Gemeinde im ungünstigsten Fall von 2031 bis 2035 weitere 50 Einwohner verlieren. (Siehe hierzu auch den Abschnitt „Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung“ Seite 53.)

Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann, korrigiert durch die reale Entwicklung der Bevölkerung bis 2019, und die Annahme, dass sich im Worstcase-Szenario der negative Trend des Einwohnerrückgangs bis 2035 fortsetzt, prognostiziert damit folgende voraussichtliche Bevölkerungsveränderung bis 2035:

- Bevölkerung im Jahr 2019 mit 7.129* Einwohnern und
- Bevölkerung im Jahr 2030 mit 6.645 Einwohnern
- Bevölkerung im Jahr 2035 mit 6.595 Einwohnern.

Der angenommene Bevölkerungsverlust von 2019 bis 2035 beträgt somit 534 Einwohner.
In der Prognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich ausschließlich um Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Niedere Börde handelt.

Hierbei ist auf folgendes hinzuweisen:

- *Da die Gemeinde Niedere Börde* keine zentralörtliche Funktion hat, *ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das heißt, die Gemeinde Niedere Börde kann bei ihrer Bevölkerungsvorausschätzung* nicht mit Zuzügen aus den Umlandgemeinden rechnen *und für diese auch keine Bauflächen ausweisen, a****uch wenn die Gemeinde Niedere Börde künftig aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage (Anbindung Nordverlängerung der A 14 und B 71n) sowie den stark gestiegenen Grundstückspreisen in der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. im Umland einen Bevölkerungszuwachs haben wird.***

Die Aufteilung innerhalb der Ortschaften der Einheitsgemeinde erfolgt unter Annahme eines prozentual gleich verteilten Rückgangs der Einwohnerzahlen in allen Ortschaften. Der Anteil der Einwohner je Ortschaft beruht auf der prozentual ermittelten Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Niedere Börde, entspr. Kapitel 3.2.1. **Tabelle 3.**
Die Entwicklung im Gebiet der einzelnen Ortschaften hat in den letzten Jahren keine grundlegenden Abweichungen von der allgemeinen Tendenz erkennen lassen. Die Tendenzen wurden daher ausgehend vom Jahr 2019 auch für die Ortschaften übernommen.

	Anteilmäßig Je Ortschaft in %	Ist Jahr 2019 (Ausgangswert) (in EW)	Annahme 2020 (in EW)	Prognose 2025 (in EW)	Prognose 2030 (in EW)	Annahme 2035 (in EW)	Veränderung 2019-2035 (in EW)
Einheitsgemeinde Niedere Börde	100	7.129*	7.125	6.895	6.645	**6.595**	-534
1) Dahlenwarsleben	13,1	934	933	903	871	864	-70
2) Gersdorf	6	428	428	414	399	396	-32
3) Groß Ammensleben	16,8	1198	1197	1158	1116	1108	-90
4) Gutenswegen	9,2	656	655	634	611	607	-49
5) Jersleben	8,8	627	627	607	585	580	-47
6) Klein Ammensleben	10,1	720	720	696	671	666	-54
7) Meseberg	5,3	378	378	366	352	350	-28
8) Samswegen	24,4	1739	1738	1682	1621	1609	-130
9) Vahldorf	6,3	449	449	435	419	415	-34

Tabelle 14: Bevölkerungsprognose der Ortsteile bis 2035
* Angabe Meldeamt der Gemeinde

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung eines grundlegenden Entwicklungstrends.

<u>Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung</u>
Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von keiner erheblichen Abweichung von der Prognose des Statistischen Landesamtes ausgegangen.
Die Entwicklung der Wanderungen hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab.
Offizielle Bevölkerungsprognosen gibt es nur bis **zum Jahr 2030**. Für die Gemeinde Niedere Börde wird angenommen, dass die Bevölkerung von 2030 bis 2035 nur **gering unter dem Stand der Prognose von 2030 zurückgeht.** Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Gemeinde mit der geplanten Nordverlängerung der A 14 perspektivisch über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügen wird, so dass sich ab spätestens 2030 die Fortzüge reduzieren könnten.

Des Weiteren wurde ebenfalls berücksichtigt, dass es zukünftig von besonderer Bedeutung sein wird, qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen. Aus den o.g. Gründen wird von einem Bevölkerungsverlust von nur noch ca. 10 Einwohnern pro Jahr ausgegangen.

Ein entscheidendes Ziel der gemeindlichen Flächennutzungsplanung muss es sein, das Potenzial für eine Eigenentwicklung der Bevölkerung in den Ortschaften langfristig zu sichern, um Abwanderungen vor allem junger Menschen aus den Ortschaften zu verhindern.
Ziel muss es sein, die Gemeinde, unter Bewahrung ihres Charakters als überschaubares Siedlungsgefüge, gleichzeitig als attraktiven Standort für Wirtschaftsunternehmen/ Dienstleistungsbetriebe sowie als Wohnstandort mit hoher Lebensqualität weiterzuentwickeln.
Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist dies z.B. durch Regelungen zur Bereitstellung kapazitätsgerechter Ver- und Entsorgungseinrichtungen, zur Sicherung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs, zur Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohnumfeldes oder der Erhaltung von Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie die umfassende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen zu verwirklichen.
Einen weiteren wichtigen Einfluss auf die Entwicklung in der Gemeinde haben die Auslastung der dargestellten vorhandenen und geplanten gewerblichen Bauflächen in Groß Ammensleben, Vahldorf und Dahlenwarsleben.
Ziel der Gemeinde ist es, in diesen Gebieten neue Arbeitsplätze zu schaffen und vorhandene Arbeitsplätze zu sichern. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Fachkräfte- u. Lehrlingsmangel, der sich im Prognosezeitraum weiter verschärfen wird. Zukünftig wird es von besonderer Bedeutung sein, qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen.

Die aus der <u>Prognose der Bertelsmann Stiftung</u> entwickelte Bevölkerungsvorausschätzung für die Gemeinde Niedere Börde, <u>korrigiert durch die reale Entwicklung bis 2019</u> und die Annahmen für den Zeitraum ab 2030 bis 2035, bildet die Grundlage für die nachfolgenden Bauflächenbedarfsberechnungen.

Hinweis:

- *Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2035 kann nicht alle denkbaren Einflussfaktoren berücksichtigen. Oftmals verläuft die Bevölkerungsentwicklung abgewandelt und die Vorausberechnungen werden zum Teil von unvorhergesehenen Entwicklungen überholt. Deswegen gilt für schrumpfende Kommunen, zu denen auch die Gemeinde Niedere Börde gehört, zuallererst, dass sie versucht, ihre Bevölkerungszahl zu stabilisieren und ihre Bevölkerung noch stärker an sich zu binden. Dabei gilt es, die Wohnungssuchenden und deren Nachfrage zuallererst in der Gemeinde selbst zu befriedigen. Ausreichende Flexibilität beim Wohnungs- und Baulandangebot sollte dabei sichergestellt sein.*

3.3. Bauflächenausweisung

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan können sich, insbesondere auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen, nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung – Baufläche (gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO) erstrecken.
Eine Darstellungstiefe in Baugebieten (gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO) ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht empfehlenswert.
Für die Zweckbestimmung eines Baugebietes ist vor allem die Festsetzung nach der besonderen Art des Baugebietes maßgebend. Hat sich die Gemeinde bereits im Zuge der F-Planung für die Darstellung eines Baugebietes entschieden, hat sie grundsätzlich keinen Einfluss mehr auf die Zulässigkeit einzelner baulicher Anlagen, da diese durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben sind.
Aus dem vorher Gesagten hat sich die Gemeinde Niedere Börde entschieden, in ihrem F-Plan Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung nach § 1 BauNVO auszuweisen.

3.3.1. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB dienen vorrangig dem Wohnen.
Aus den Wohnbauflächen können über Bebauungspläne dann Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete entwickelt werden.
Im vorliegenden F-Plan werden Wohnbauflächenausweisungen entsprechend dem Eigenbedarf der Gemeinde Niedere Börde dargestellt.

3.3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes

Für den Umfang der Darstellungen von Wohnbauflächen ist es erforderlich, aufbauend auf den Bestand an Wohnraum, dem zu erwartenden Wohnungszuwachs und der Bevölkerungsprognose den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen im Jahr 2035 zu prognostizieren.
Bestand an Wohnraum in der Gemeinde Niedere Börde :
Die Anzahl an Wohneinheiten (WE) hat sich trotz Bevölkerungsrückgang in den letzten Jahren stetig erhöht. Die Anzahl stieg in den letzten Jahren, ab Anfang 2010 bis zum Jahresende 2019, um 172 Wohngebäude.
Die Ursachen hierfür liegen im anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten und mit den durch neue Arbeitsplätze ausgelösten Wohnbedarf. Der Wandel der Lebensstile bringt gerade bei der Bevölkerung in jüngeren und mittleren Jahren mehr Singlehaushalte mit sich. Die steigende Lebenserwartung lässt die Zahl kleinerer Haushalte aber auch im Seniorenalter wachsen.

Der überwiegende Teil dieser Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Im Durchschnitt wurden in den letzten **10 Jahren pro Jahr ca. 17 neue Wohngebäude (WE)** errichtet. Die Einschätzung der künftigen jährlichen Errichtung von Einfamilienhäusern findet sich hier in Punkt **3.3.1.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose** wieder.

Die folgenden Übersichten (hier: Zensus 2011, Letzter Stand 31.12.2018, aktualisiert am 18.06.2019) des Statistischen Landesamtes (STALA) zeigen den Wohnungsbestand in der Gemeinde Niedere Börde inkl. aller Ortschaften.

Der Zensus 2011 zum Thema „Gebäude und Wohnungen“ ist eine Gebäude- und Wohnungszählung, die durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder durchgeführt wurde.
Die unten genannten Ergebnisse wurden auf Basis der im § 6 ZensG 2011 geregelten Gebäude- und Wohnungszählung ermittelt. Die zum Stichtag 9. Mai 2011 als Vollerhebung durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung liefert Informationen zum Wohnraum.

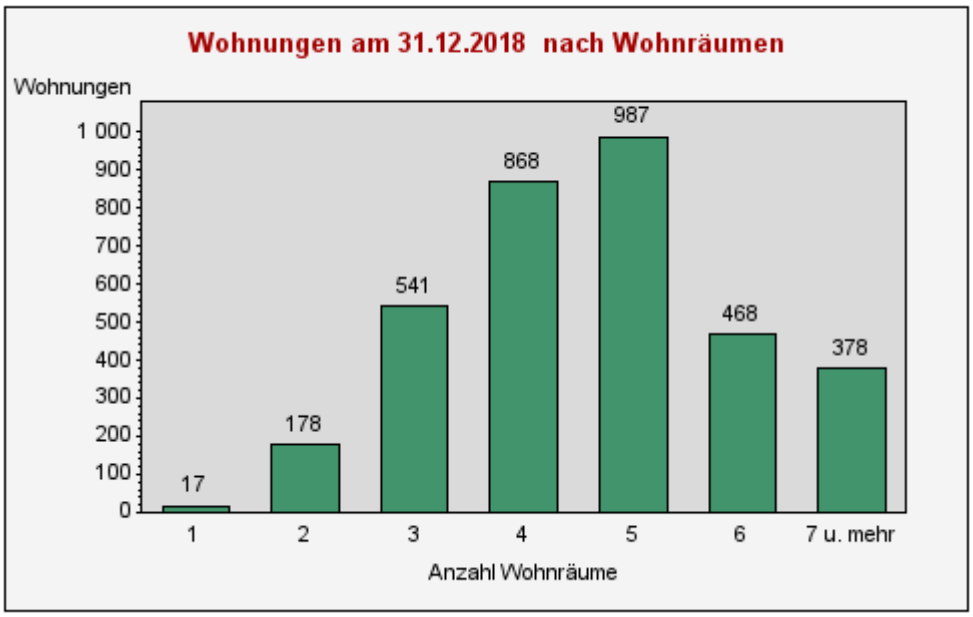
Baujahr	**Anzahl Wohngebäude**	**Anzahl der Wohnungen**
Vor 1919 *(Stichtag Zeitpunkt Zensus 2011)*	768	1 212

Tabelle 15: Wohnungsbestand vor 1919
**) Von den 2466 Wohngebäuden sind 768 Wohngebäude bereits vor 1919 gebaut worden.*

Jahr	**insge-samt**	**Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude**		
		Wohngebäude mit 1 Wohnung	**Wohngebäude mit 2 Wohnungen**	**Wohngebäude mit 3 Wohnungen und mehr**
Wohngebäude-anzahl 2018	2 466	1 976	337	153
Wohnungs-anzahl 2018				3 437

Jahr	**Insge-samt**	**Anzahl der Wohnungen) mit ... Räumen**						
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7 und mehr**
2018	3 437	17	178	541	868	987	468	378

Tabelle 16: Wohnungsbestand – Anzahl der Wohnungen im Gebäude und Räume, Stand 2018
Die Wohnungen nach Wohnräumen, wie oben beschrieben, im nachstehenden Diagramm dargestellt.



Quelle: STALA, Aktualisierung: 18.06.2019

Die Gemeinde Niedere Börde verfügte zum 31.12.2018 über 2.466 Wohngebäude mit 3.437 Wohnungen (WE). Der größte Teil der Wohnungen nimmt hierbei die Gruppe 4- bis 5-Raumwohnungen ein. Dabei ist allerdings zu beachten, dass in der Wohnungsbestandsstatistik Wohnungen mitgezählt werden, die nicht bezogen sind.
Entsprechend Zensus 2011 (Stand 2014) lag die Leerstandsquote des Wohnungsbestandes der Gemeinde Niedere Börde bei 6,6%. Durch Modernisierungsmaßnahmen konnte diese Quote auf ca. 2 % reduziert werden, damit stehen insgesamt **ca. 70 WE in den Ortschaften leer**.

Die Gemeinde Niedere Börde selbst verfügte mit Stand 31.12.2019 über einen Wohnungsbestand von 241 Wohnungen, wovon 8 Wohnungen leer standen. Was ebenfalls einer Leerstandsquote von ca. 2 % entspricht.
Die offizielle Statistik des Statistischen Landesamtes (Stand Aktualisierung 18.06.2019) endet mit dem Jahr 2018. Entsprechend der Statistik der Gemeinde Niedere Börde wurden im Jahr 2019
17 neue Eigenheime (je einer Wohnung) errichtet.
Dementsprechend verfügte die Gemeinde Niedere Börde zum **Stichtag 31.12.2019** über 2.483 Wohngebäude (2.466 Wohngebäude +17 Eigenheime in 2019) mit 3.454 Wohnungen (3.437 Wohnungen +17 Wohnungen in 2019), von ***denen 3.384*** belegt waren.

Ausgehend von der Bevölkerung im gleichen Zeitraum (Stichtag 31.12.2019, Angabe des Einwohnermeldeamtes) von 7.129 Einwohnern beträgt die Haushaltsgröße pro Wohneinheit im Durchschnitt 2,11 Personen (7.129 EW/ 3.384 Wohnungen).
Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und der steigenden Zahl der Senioren wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen (hier insbesondere die Wohnform „Betreutes Wohnen“) steigen.
Für die künftige Entwicklung wird eine Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten erwartet. Dafür sprechen folgende Indizien: die weiter sinkende Altersstерblichkeit, die immer noch höhere Lebenserwartung der Frauen sowie die schneller als bei Frauen zunehmende Lebenserwartung der Männer führen künftig zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter. Hinzu kommen die niedrige Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität, was für mehr kleinere Haushalte bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter spricht.

3.3.1.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortsteilen bis 2035

Mit der Wohnungsbedarfsprognose wird ermittelt, wie viel Wohneinheiten (WE) aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszahl im Jahr 2035 zur Verfügung stehen sollen.
Für das **Jahr 2035 wurden 6.595** Einwohner prognostiziert, für die Wohnungen zur Verfügung stehen müssen.

Die klassische, überwiegend an der Bevölkerungsentwicklung ausgerichtete Wohnungsbedarfsermittlung ist heute nicht mehr ausreichend, weil:

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

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

1. **Bedarf entsprechend Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 bei <u>Beibehaltung</u> der Haushaltsgröße aus dem Jahr 2019.**
   Entsprechend der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Tabelle 14) werden für die Gemeinde Niedere Börde 6.595 Einwohner (ohne Nebenwohnsitz) bis zum Jahr 2035 prognostiziert (Ausgang hier: tatsächliche Einwohnerzahl 2019 mit 7.129 Einwohner).
   Dementsprechend muss im **<u>Jahr 2035 für etwa 6.595 Einwohner</u>** Wohnraum zur Verfügung stehen. Es wurde ein Einwohnerrückgang (bezogen auf das Ausgangsjahr 2019) um 534 **<u>Einwohner</u>** prognostiziert. Bei Annahme einer gleichbleibenden Haushaltsgröße, wie im Jahr 2019 von 2,11 Einwohnern/ Haushalt, ergibt sich ein **<u>Minderbedarf von insgesamt 253 Wohnungen</u>.**

2. **Bedarf entsprechend Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 und bei Berücksichtigung einer <u>verkleinerten Haushaltsgröße</u> bis zum Jahr 2035.**
   Die Entwicklung der Haushaltsgrößen und der Wohnflächenbedarf je Einwohner sind komplementär, da mit der Abnahme der Haushaltsgrößen in der Regel auch eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner verbunden ist.
   Die Nachfrage nach Wohnraum wird dabei von den Haushalten getragen. Die Haushaltszahlen verändern sich jedoch zukünftig anders als die reine Bevölkerungszahl. Die auch zukünftig noch vorherrschende Verkleinerung der Haushalte (fehlende Kinder, Alterung, Singularisierung (Vereinsamung)) führt dazu, dass die Zahl der Haushalte noch deutlich stärker steigt als die Bevölkerungszahl. Das heißt auch, mit schrumpfender Einwohnerzahl kann die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage noch steigen.
   Für den Flächennutzungsplan Niedere Börde wurde die berechnete durchschnittliche Haushaltsgröße entsprechend dem Wohnungs- und Bevölkerungsbestand des Jahres 2019 mit dem Wert von 2,11 Einwohner/ Haushalt in Ansatz gebracht. Für die Prognose zur Entwicklung der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2035 wurde die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Prognose für die Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 (Ausgabe 2017) für die Neuen Bundesländer zum Ansatz gebracht.
   Dementsprechend würde sich bis zum Jahr 2035 die Haushaltsgröße auf 1,80 Personen/ Haushalt reduzieren. **Im Basisjahr 2019** verfügte die Gemeinde mit einer Haushaltsgröße von 2,11 Personen/ Haushalt über ***<u>3.384 Wohnungen (WE)</u>*****<u>, die belegt</u>** waren.
   Dementsprechend würden sich bis zum Jahr 2035 die Haushalte um 0,31 Einwohner/ Haushalt verkleinern.
   Das heißt, für **<u>6.595 Einwohner</u>** (im Jahr 2035) wären bei einer Haushaltsgröße von 1,80 Personen/ Haushalt ***<u>3.664</u>* <u>Wohnungen erforderlich</u>**. Die belegten Wohnungen bilden die Grundlage für die Bedarfsberechnung. Durch den **Bevölkerungsrückgang und unter Berücksichtigung einer verkleinerten Haushaltsgröße besteht jedoch ein <u>Mehrbedarf von (3.664 - 3.384 WE) = 280 Wohnungen gegenüber dem Basisjahr 2019.</u>**

Haushaltsstrukturentwicklung		Für das Jahr 2019 Berechnung Kapitel 3.3.1.1.	Jahr 2035 Prognose Statistisches Bundesamt	Differenz vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2035
Personen/ Haushalt		2,11	1,80	0,31
Wohnungsbestand/-bedarf		3.384	3.664	+ 280

Tabelle 17: Wohnbedarf nach Haushaltsstrukturentwicklung

Hinweis:

Eine Leerstandsquote von ca. 2,0% (bewohnbare Wohnungen) ist im Basisjahr vorhanden und wird auch im Prognosejahr 2035 vorhanden sein, aus diesem Grund wurde diese bei der Berechnung außer Acht gelassen. Ein Idealfall eines zu 100% ausgelasteten Wohnmarktes kann nicht als realistische Annahme herangezogen werden, da immer ein über die Fluktuationsreserve hinausgehender „struktureller" Leerstand vorhanden sein wird.

3. Ersatzwohnbedarf aufgrund des Gebäudealters

Neben der demographisch und verhaltensbedingt bestimmten Wohnflächennachfrage wird schließlich auch der Ersatzbedarf berücksichtigt, der aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude resultiert (Bestand 2019 = 3.454 Wohnungen) entsprechend Zensus 2011 wurden 768 Gebäude mit 1.212 Wohnungen bereits vor 1919 gebaut.
Entsprechend den Erfahrungswerten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird in der vorliegenden Prognose bei den Wohnungen von einer jährlichen Ersatzquote von 0,2 % des Bestands ausgegangen. Dieses entspricht für einen Zeitraum vom 15 Jahren bis 2035 (vorgesehene Entwicklungszeitraum des F-Planes) für 15 Jahre x 0,2% = 3 %. Als Ersatzwohnbedarf wird im Planungszeitraum somit eine Größenordnung von etwa 104 Wohnungen (3 % von 3.454 WE) angenommen.
Dieser Ersatzwohnbedarf von etwa 104 Wohnungen wird faktisch nicht flächenrelevant, da er durch nachfragegerechte Angebotsanpassung aus dem Fonds des Wohnungsüberhangs (an übergroßen Wohnungen ab 4 Räumen und mehr) bzw. durch Zugänge infolge von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (heute teilweise leerstehend) ausgeglichen werden kann.

4. Bedarf an Angeboten für bestimmte Wohnformen bis zum Jahr 2035

Der Neubedarf erwächst aus dem nachvollziehbaren Strukturwandel hin zu einem höheren Anteil von Wohneigentum am Gesamtbestand. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist in der Gemeinde Niedere Börde derzeit nicht erkennbar.
Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Für diese Wohnform fehlen in der Gemeinde Niedere Börde bis zum Jahr 2035 Angebote.
Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnform werden künftig altersgerechte Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ sein.

4.a) Einfamilienhäuser

Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren pro Jahr ca. 17 neue Wohngebäude errichtet.
Es wird eingeschätzt, dass sich die künftige jährliche Errichtung von Einfamilienhäusern als dominierende Wohnform **bis zum Jahr 2035** bei maximal 17 WE pro Jahr einpegeln wird.
Die Behebung des strukturellen Defizits des Wohnungsangebotes wird damit auch zukünftig, trotz des Einwohnerrückgangs, Bauflächen **für insgesamt 255 neue Wohngebäude** (Wohnform Einfamilienhäuser) pro Jahr erfordern (somit 17 WE*15 Jahre = 255 WE).
Der überwiegende Teil des Wohnbedarfs besteht an Einfamilienhäusern.

												(1*)
OT/Jahr	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**gesamt**	**Anteil in %**
Dahlenwarsleben	1	1	1	2	1	2	1	3	2	3	17	10
Gersdorf	1	1	1	2	2	2	2	0	1	0	12	7
Groß Ammensleben	1	1	0	1	2	3	1	3	3	2	17	10
Gutenswegen	0	1	0	2	1	2	1	3	3	0	13	8
Jersleben	0	1	4	5	1	1	2	1	5	10	30	18
Klein Ammensleben	4	1	1	2	0	3	5	3	1	1	21	12
Meseberg	0	1	1	0	1	0	1	0	1	1	6	3
Samswegen	6	3	3	9	4	11	5	3	1	4	49	28
Vahldorf	0	1	1	2	2	1	0	0	0	0	7	4
gesamt	13	11	12	25	14	25	18	16	17	21	172	100

Tabelle 18: Baugenehmigungen/ Genehmigungsfreistellungen für EFH 2010 - 2019

(1*) Grundlage für die Aufteilung des Bedarfs an Einfamilienhäusern „nach erteilten Baugenehmigungen je Ortsteil“ entsprechend Tabelle 19 Wohnbedarf Spalte 3.

Nach Analyse der Bevölkerungsentwicklung von 2004-2019 (7.869 EW -7.129 EW = -740 EW) und der Bevölkerungsprognose bis 2035 (2019-2035=-534 EW) in einem ebenso großen Zeitraum von 15 Jahren ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft ein Bedarf von ca. 17 Wohngebäuden pro Jahr vorhanden ist. Der Mehrbedarf aus der Haushaltsgrößenentwicklung wird mit der Bereitstellung von Wohnbaufläche für die Wohnform „Einfamilienhaus" abgedeckt.
(Für die Berechnung der „normalen" Wohnung wird von der Bauform des freistehenden Einfamilienhauses ausgegangen.) Diesem prognostizierten Wohnungsfehlbedarf wird durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen (unter Berücksichtigung von innerörtlichen Baulandreserven, insbesondere in den rechtskräftigen B-Plänen) im F-Plan begegnet.
Bei der Aufteilung des oben ermittelten Wohnungsbedarfs wird die strategische Bedeutung des OT Groß Ammenslebens (Bahnanschluss, Standort mit den großen Gewerbeansiedlungen und Verwaltungssitz) im Gemeindegebiet mit einem Zuschlag **von 15 Bauplätzen** berücksichtigt.

4.b) Altersgerechte Wohnungen für „Betreutes Wohnen"

Aufgrund des demografischen Wandels wird altersgerechtes Wohnen künftig einen weiteren Schwerpunkt der Wohnform darstellen. Laut Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (MVBS) leben 93 % der über 65-jährigen im normalen Wohnungsbestand und demnach nur ein geringer Anteil in Sonderwohnformen
Nur rd. 7% leben bundesweit in besonderen, altersgerechten Wohnformen, davon 4% in Heimen und 3% im „Betreuten Wohnen", Altenwohnungen oder in besonderen, gemeinschaftlichen Wohnformen. Das „Betreute Wohnen" hat sich zur quantitativ bedeutendsten, neuen Wohnform im Alter in Deutschland entwickelt. Hier leben ältere Menschen selbstständig in einer meist barrierefreien Wohnung in einer Wohnanlage und werden regelmäßig durch einen Ansprechpartner vor Ort betreut.
Auch beim Umzug ins „Betreute Wohnen" wird die Fähigkeit zur selbstständigen Haushaltsführung vorausgesetzt. Jedes Jahr, das ältere Menschen durch eine entsprechende Ausstattung länger in der eigenen Wohnung verbringen können, verschafft nicht nur diesen Menschen Lebensqualität sondern entlastet auch das Sozialsystem. Der Anteil der über 65jährigen an der Bevölkerung in der Gemeinde Niedere Börde wird im Jahr 2035 etwa ca. 27% der Bevölkerung betragen. Die Schaffung von altersgerechten Wohnungen in angemessener Größenordnung, überwiegend im Bestand, ist ausgeschlossen. Im Jahr 2019 standen in der Gemeinde Niedere Börde **29 altersgerechte Wohnungen** (Dahlenwarsleben 14 WE, Samswegen 9 WE u. Groß Ammensleben 6 WE) für Personen, die älter als 65 Jahre waren, zur Verfügung. Der Bundesdurchschnitt liegt hier bei 3,0%.
Erforderlich gewesen wären somit 39 Wohnungen (7.129 EW davon 18% über 65 Jahre= 1.283 EW *3 % = 39 WE). Diese Altersgruppe wird im Jahr 2035 einen Anteil von ca. 27 % der Bevölkerung (im Jahr 2035 gesamt 6.595 Einwohner) ausmachen, was ca. 1.780 Personen entspricht.
Bei Erreichung der Versorgungsquote des Bundesdurchschnitts von 3% sind somit im Jahr 2035 insgesamt 54 Wohneinheiten in der Wohnform „Betreutes Wohnen" bereitzustellen.
Um den strukturellen Fehlbedarf für diese alternative Wohnform für das Alter auszugleichen, wären somit zusätzlich ca. 25 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 erforderlich.
Unter der Berücksichtigung des im Punkt 2 berechneten Mehrbedarf von 280 Wohnungen bis zum Jahr 2035, werden ca. 25 WE für die Wohnform „Betreutes Wohnen angerechnet.
Damit reduziert sich der **Mehrbedarf an Wohnungen auf 255 WE.**

Der Fehlbedarf für „Betreutes Wohnen" soll über innerörtliche Baulandreserven bzw. Neuausweisungen in den Ortschaften Groß Ammensleben und Samswegen abgedeckt werden. Bei der Anrechnung von Baulandreserveflächen bzw. Neuausweisungen wurde darauf geachtet, dass ausreichende Bauflächen zur Verfügung stehen, um Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden/ Grundstücken mit ca. 10 – 15 Wohneinheiten anbieten zu können. Des Weiteren wurde die Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen berücksichtigt, die den Bewohnern kurze Wege und somit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des eigenen Haushalts gewähren sollen.

Wohnungsbedarf in der Gemeinde Niedere Börde unter Berücksichtigung der Bestimmungsgrößen Nr. 1 bis 4a) im Überblick

	Einwohner je OT in %	Baugenehmigungen für EFH von 2010 - 2019 je OT in %		Eigenbedarf für Bauform (EFH = Einfamilienhaus/ Eigenheimbau) bis 2035 somit Zeitraum von 15 Jahre (in WE)		Gesamtbedarf für Bauform (EFH =Einfamilienhaus) bis 2035 nach Ortsteilen **als Obergrenze** (in WE)	Abdeckung des Bedarfs der Wohnform **Einfamilienhaus aus Sp. 5** Baulandreserven vorhanden Neuausweisung erforderlich (siehe hierzu Tabelle 22 Wohnbauland Angebot und Bedarf)
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3		Sp. 4		Sp. 5	Sp. 6
Gemeinde Niedere Börde	**100**	**100**		Pro Jahr = 17 EFH = **255 EFH/ WE** (davon entfallen als Zuschlag für OT Groß Ammensleben **15 WE(*1)**) **255 WE – 15 WE = 240 WE**		255 WE „Eigenbedarf	63 WE vorh. Baulandreserven 192 WE erf. Neuausweisung **=255 WE für EFH Bedarf**
				Aufteilung von 240 WE auf alle 9 Ortsteile			
				2/3 ≙ 160 WE nach Einwohner	**1/3 ≙ 80 WE** nach Baugenehmigungen		
1) Dahlenwarsleben	13,1	10		**21**	8	29	Baulandreserven vorh. 4 WE Neuausweisung erf. 25 WE (+2)
2) Gersdorf	6,0	7		**10**	6	16	Baulandreserven vorh. 11 WE Neuausweisung erf. 5 WE (-3)
3) Groß Ammensleben	16,8	10		**27**	8	35 +15(*1)= 50	Baulandreserven vorh. 20 WE Neuausweisung erf. 30 WE (+6)
4) Gutenswegen	9,2	8		**15**	6	21	Baulandreserven vorh. 3 WE Neuausweisung erf. 18 WE
5) Jersleben	8,8	18		**14**	14	28	Baulandreserven vorh. 2 WE Neuausweisung erf. 26 WE (+2)
6) Klein Ammensleben	10,1	12		**16**	10	26	Baulandreserven vorh. 7 WE Neuausweisung erf. 19 WE (-2)
7) Meseberg	5,3	3		**8**	3	11	Baulandreserven vorh. 3 WE Neuausweisung erf. 8 WE
8) Samswegen	24,4	28		**39**	22	61	Baulandreserven vorh. 12 WE Neuausweisung erf. 43 WE (-6)
9) Vahldorf	6,3	4		**10**	3	13	Baulandreserven vorh. 1 WE Neuausweisung erf. 12 WE (+1)

Tabelle 19: Wohnbedarf

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

	Anzahl der bis 2035 zu errichtenden: -Einfamilienhäuser (EFH) (1*)Ausnahme: -Betreutes Wohnen“ (BW) in dargestellten **geplanten Bauflächen im FNP**	Größe der Grundstücke bei vorhandener Erschließungsstraße in m² ca.	Größe der Grundstücke mit Erschließungs-anteil von 20 % = 900 m² mit erf. Lärmschutz = 1000 m²	Berechnung der tatsächlichen Fläche für die Neuausweisung für Wohnbebauung in ha (gerundet)	Darstellung der **geplanten** Baufläche im FNP W- Wohn-Baufläche M- gemischte Baufläche
Gemeinde Niedere Börde	**192 EFH** (1*) **15 BW**	**750**		**ca. 18,55**	**davon 14,1 ha als W 4,45 ha als M**
1) Dahlenwarsleben	17 4 6 27		900 900 900	1,5 0,4 50% v. 1,3= 0,6	W W M
2) Gersdorf	2		900	50% v. 0,3= 0,2	M
3) Gutenswegen	15 3 18		900 900	1,4 50% v. 0,6= 0,3	W M
4) Jersleben	28		900	(0,55 +0,75+1,2)= 2,5	W
5) Klein Ammensleben	17		900	(0,4+1,1) =1,5	W
6) Groß Ammensleben	31 5 36 (1*) BW (15 WE)		1000 1000	3,1 0,5 0,45 M= 1,9 ha davon 50% für W = ca. 0,95 ha davon 0,50 ha= EFH davon 0,45 ha BW= 15 WE	W M M
7) Meseberg	8		900	0,8	W
8) Samswegen	23 12 8 43		900 900 900	2,1 50 % v (0,5+1,7=2,2) 1,1 50 % v. 1,5 0,8	W M M
9) Vahldorf	6 5 2 13	750	900 900	0,6 50 % v 1,1 0,5 0,2	W M W
Gesamt	**192 EFH** **+15 BW** **207 WE**				

Tabelle 20: Bauflächenbedarf für Wohnnutzung

- In der Gemeinde Niedere Börde besteht insgesamt ein voraussehbarer Bedarf für den Wohnungsneubau bis 2035 von ca. 18,55 ha. Die Abdeckung erfolgt davon mit **14,10 ha in geplanten Wohnbauflächen und ca. 4,45 ha in den geplanten gemischten Bauflächen**.
- (1*) In Groß Ammensleben werden ca. 15 WE in der Wohnform „Betreutes Wohnen“ bereitgestellt.

Bei der vorstehenden Analyse zum Wohnungsbedarf wurden Baulandreserven der einzelnen Ortsteile berücksichtigt. Die Ermittlung der Baulandreserven ist dem Kapitel 3.3.1.3**. Tabelle 22 „Wohnbauland Angebot und Bedarf", Stand Januar 2020** zu entnehmen.
Entsprechend der **Tabelle 19 „Wohnungsbedarf**" ergibt sich für den Zeitraum bis zum Jahr 2035 ein **Bedarf von 255 Wohngebäuden** (Wohnform „Einfamilienhäuser"). Davon werden für **192 Wohneinheiten (WE) neue Bauflächen** ausgewiesen, der weitere Bedarf **für 63 Wohngebäude als Einfamilienhäuser wird über bestehende Baulandreserven abgedeckt**. Die Abdeckung des Wohnbedarfs je Ortschaft ist der Tabelle „Wohnbauland Angebot und Bedarf zu entnehmen.

In der Ortschaft Groß Ammensleben werden ca. 15 WE in der Wohnform „Betreutes Wohnen" in der geplanten gemischten Baufläche bereitgestellt.

3.3.1.3. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Niedere Börde wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (genehmigte und bereits bebaute B-Pläne) und im Zusammenhang bebauter Ortslagen (hier: rechtskräftige Abrundungs- und Ergänzungssatzungen) erhoben. Des Weiteren wurden die sich im Aufstellungsverfahren befindlichen verbindlichen Bauleitpläne, bei denen vor Abschluss des F-Planverfahrens Planungsrecht zu erwarten ist, ebenfalls in die Tabelle aufgenommen und als bestehende Bauflächen dargestellt.

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

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße bzw. Anzahl der WE	Auslastung in % bzw. Einschrieb	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
Dahlenwarsleben und Gersdorf = 8 WE						
1	Dahlenwarsleben	VB-Plan „EFH Familie Timm“	WA	1 WE	100	0
2	Dahlenwarsleben	VB-Plan „Familie Scholz, 2 EFH“	WA	2 WE	1 WE	**1 WE**
3	Gersdorf	VB-Plan „Santersleber Weg“	WA	1,3 ha 16 WE	12 WE	**4 WE**
4	Gersdorf	VB-Plan „Hohenwarsleber Weg“	WA	2,0 ha	100	**0**
5	Gersdorf	B-Plan „Am Rötheweg“	WA	4,2 ha	90	**3 WE**
6	Gersdorf	B-Plan „Südlich des Hermsdorfer Weges“	WA	0,4 ha	100	**0**
Groß Ammensleben= 14 WE						
7	Groß Ammensleben	VB-Plan „Pfarrgarten“	WA	1 WE	100	
8	Groß Ammensleben	VB-Plan „Am Kanal“	WA	3 WE	100	0
9	Groß Ammensleben	B-Plan „Rosenweg II“ nur 1. BA	WA	3 WE	100	0
10	Groß Ammensleben	B-Plan „Wohnbebauung Flurstück 12/199 in der Flur 8“ (Überplanung 2. BA B-Plan „Rosenweg II)	WA	8 WE	0	8 WE B-Plan im Verfahren*1)
11	Groß Ammensleben	VB-Plan für das Flurstück 2070 in der Flur 8	WA	1 WE	100	0
12	Groß Ammensleben	B-Plan „Magdeburger Straße Süd-Neubau Feuerwehrgerätehaus“ (im Verfahren)	MI Gemeinbedarfsfläche	*6 Baugrundstücke	0	6 WE B-Plan im Verfahren *1)
Gutenswegen=0 WE						
13	Gutenswegen	VB-Plan „EFH Fam- Liebich“	WA	1 WE	100	0
Jersleben=0 WE						
14	Jersleben	B-Plan „Ohregärten“	WA	0,5 ha	100	0

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße bzw. Anzahl der WE	Auslastung in % bzw. Einschrieb	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
15	Jersleben	VB-Plan „Grundstück an der Straße nach Elbeu“	WA	1 WE	100	0
16	Jersleben	B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet I“	WR	0,9 ha	100	0
17	Jersleben	B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet II“	WA	5,2 ha (Netto-Wohnbaufläche)	100	0
18	Jersleben	B-Plan „Östlich Kanalstraße“	WA	1,34 ha	14 WE	0 .
Klein Ammensleben = 4 WE						
19	Klein Ammensleben	B-Plan „Am Kirchberg“	WR	7 ha	74 WE	3 WE
20	Klein Ammensleben	VB-Plan „Hermsdorfer Weg“ inkl. 1. Änderung	WR	11 WE	100	0
21	Klein Ammensleben	B-Plan „Möhring“	MD	3 WE	2 WE	1 WE
Samswegen = 4 WE						
22	Samswegen	B-Plan „Am Mühlenberg“ inkl. 1 Änderung	WA	6,7 ha	100	
23	Samswegen	B-Plan „Am Kommunikationsweg“	WA	4,2 ha	100	
24	Samswegen	B-Plan „Hambergstraße, Flur 3, Flurstück 176/44“	WA	1 WE	100	
25	Samswegen	B-Plan „Hambergstraße/ Ecke Kommunikationsweg“ inkl. 1. Änderung	WA	0,3 ha	100	
26	Samswegen	B-Plan „Hambergstraße/ Ecke Kommunikationsweg“ 2. Änderung	WA	0,4 ha	0	Verkauft, nicht bebaut, ursprünglich 4 WE geplant, mit 3. Änderung reduziert auf 2 WE.
27	Samswegen/ Bleiche	B-Plan „Friedensallee“	MD	7 WE	5 WE	2 WE
Meseberg und Vahldorf verfügt über keine B-Pläne für Wohn- bzw. Misch- oder Dorfgebiete						
1-27	**Wohnbaulandreserve insgesamt in Wohngebäuden (WE-Einfamilienhaus)**					**30 WE – freie Bauflächen ca. 2,7 ha**

Tabelle 21a: Wohnbaulandreserve in den rechtskräftigen B-Plänen

Hinweise:

- Die Flächen im Geltungsbereich der aufgeführten B-Pläne wurden als „bestehende“ Bauflächen im FNP dargestellt.
- *1) **Bei den freien Kapazitäten der Wohnbauflächen** wurden die sich im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Pläne „Wohnbebauung Flurstück 12/199 in der Flur 8“ und „Magdeburger Straße Süd-Neubau Feuerwehrgerätehaus“ in Groß Ammensleben bei der Wohnbedarfsermittlung als freie Kapazität berücksichtigt. Diese Flächen wurden bereits als bestehende Bauflächen dargestellt, da mit einer Inkraftsetzung der B-Pläne vor Abschluss des F-Planverfahrens zu rechnen ist.

b) Baulandreserveflächen für den Wohnbedarf innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen (hier: Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzungen u. Baulücken im bebauten Innenbereich)

Die innerörtlichen Flächenreserven für den Wohnbedarf umfassen Bauflächen, für die Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzungen vorliegen.

Ergänzungs- und Abrundungssatzungen mit Planungsrecht

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße bzw. WE	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
Groß Ammensleben = 2 WE						
1	Groß Ammensleben	„Am Kanal“	MD	2 WE	100	
2	Groß Ammensleben	„Rosenweg“ Flur 8 Flurstück 12/79(neu nach Zerlegung 459/460 und 461	WA	2 WE	0	2 WE
3	Groß Ammensleben	Nr. 05/3 „Kirchplatz“ Flur 4, Flurstück 242/64	WA	0,06 ha	100	
4	Groß Ammensleben	Ergänzungssatzung Domäne	M	0,53 ha	100	Standort für neue Kindertagesstätte
Gutenswegen = 1 WE						
6	Gutenswegen	Abrundungssatzung Nr. 1, Flur 2, Flurstücke 213 und 214 (Vahldorfer Weg)	MD	3 WE	2 WE	1 WE
Klein Ammensleben*2)						
Meseberg = 2 WE						
6	Meseberg	Abrundungssatzung Nr. 2 „Flur 3 Flurstück 107/12 u. teilw. 104/1	WR	1 WE	0	1 WE
7	Meseberg	„Dorfstraße“, Flur 3 Flurstück 580/213	WA	0,37 ha	0	1 WE
8	Meseberg	Flur 3 Flurstück Teilfläche Flurstück 754	MD	0,11 ha	100	
Samswegen = 0 WE						
9	Samswegen	„Flur 4 Flurstück 57/5“	MD	2 WE	100	
10	Samswegen	„Flur 3 Flurstück 176/44“	MD	3 WE	100	
11	Samswegen	„Lindhorster Straße“	MD	5 WE	100	
12	Samswegen OT Bleiche	„Flur 1 Flurstück 217/52 teilw.	MD	3 WE	100	

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Nutzung	Bruttoflächengröße bzw. WE	Auslastung in %	Bemerkungen/ Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
13	Samswegen OT Bleiche	„Flur 1 Flurstück 65/4 teilw.	MD	1 WE	100	
Jersleben, Dahlenwarsleben, Vahldorf und Gersdorf verfügt über keine der o.g. Satzungen						
1-13	**Wohnbaulandreserve insgesamt in Wohngebäuden (WE-Einfamilienhaus)**					**5 WE – frei Bauflächen ca. 0,45 ha**

Tabelle 21b: Baulandreserven in Ergänzungs- und Abrundungssatzungen

Hinweis: *2)
Die Abrundungssatzungen in der Ortschaft Klein Ammensleben, Geltungsbereich I bis IV wurde am 13.12.1996 genehmigt, sie sind jedoch nicht rechtsverbindlich. Die zwischenzeitlich bebauten Flächen der Abrundungssatzungen wurden im vorliegenden F-Plan als vorhandene Bauflächen dargestellt.

c) Baulücken im bebauten Innenbereich

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung/ Straße	Nutzung entsprechend FNP	Bruttoflächengröße ca. in ha	Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
Dahlenwarsleben = 3 WE (ca. 0,22 ha)					
1	Dahlenwarsleben	Westlich der Straße Westertor/ Wirtschaftsweg Richtung Gersdorf	Wohnbaufläche	0,09 ha	1 WE
2	Dahlenwarsleben	Ecke Kirchstraße/ Neue Straße	gemischte Baufläche	0,05 ha	1 WE
3	Dahlenwarsleben	Peterstraße	Wohnbaufläche	0,08 ha	1 WE
Gersdorf = 4 WE (ca. 0,38 ha)					
4	Gersdorf	Nördlich Hermsdorfer Weg	gemischte Baufläche	0,24 ha	3 WE
5	Gersdorf	Östlich Wiesentor	gemischte Baufläche	0,07	1 WE
6	Gersdorf	Östlich Wiesentor	gemischte Baufläche	0,07	1 WE
Groß Ammensleben = 4 WE (ca. 0,36 ha)					
7	Groß Ammensleben	Kleine Straße	gemischte Baufläche	0,17	2 WE
8	Groß Ammensleben	Rosenweg	Wohnbaufläche	0,19	2 WE

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung/ Straße	Nutzung entsprechend FNP	Bruttoflächengröße ca. in ha	Freie Kapazität (Stand Januar 2020)
Gutenswegen= 2 WE (ca.0,25 ha)					
9		Ostseite der Straße „Am Galgenberg“	gemischte Baufläche	0,15	1 WE
10		Ortseingang aus Richtung Groß Ammensleben (Ortsabrundung)	gemischte Baufläche	0,10	1 WE
Jersleben = 2 WE (ca. 0,18 ha)					
11		Östlich Schulstraße Ortseingang aus Richtung Wolmirstedt g	Wohnbaufläche	0,09	1 WE
12		Nördlich der Dorfstraße, östlich der Kirche	gemischte Baufläche	0,09	1 WE
Klein Ammensleben = 3 WE (ca. 0,25 ha)					
13		Litenbergstraße	Wohnbaufläche	0,08	1 WE
14		Langestraße	Gemischte Baufläche	0,17	2 WE
Meseberg= 1 WE (ca. 0,10 ha)					
15	Meseberg	Lerchenweg	gemischte Baufläche	0,10	1 WE
Vahldorf = 1 WE (ca. 0,07 ha)					
16	Vahldorf	Gartenstraße	Wohnbaufläche	0,07	1 WE
Samswegen =8 WE (ca.0,71 ha)					
17	Samswegen	Zum Fahlen Kiel	gemischte Baufläche	0,08	1 WE
18	Samswegen	Karl-Marx-Platz	gemischte Baufläche	0,30	3 WE
19	Bleiche	Friedensallee	gemischte Baufläche	0,16	2 WE
20	Bleiche	Samsweger Straße	gemischte Baufläche	0,10	1 WE
21	Bleiche	Dorfstraße Samsweger Straße	gemischte Baufläche	0,10	1 WE
22*1)	Samswegen	Zwischen Karl-Marx Straße und Jersleber Straße	gemischte Baufläche	0,35	10 WE für „Betreutes Wohnen“
1-22	**Wohnbaulandreserven insgesamt in Wohngebäuden (Wohneinheit Einfamilienhaus)**				**28 WE – frei Bauflächen ca. 2,52 ha**
*1)	**Wohnbaulandreserven für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ (Samswegen)**				**10 WE – frei Bauflächen ca. 0,35 ha**

Tabelle 21c: Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken)

d) Baulandreserven für den Wohnbedarf gesamt

Ortsteile	Bauland-reserven in **B-Plänen** (in WE)	Bauland-reserven in **Ergänzungs u. Abrundungs-satzungen** (in WE)	Bauland-reserven als **Baulücken** im bebauten Innenbe-reich (in WE)	Gesamt Bauland-reserven (in WE)
Einheitsgemeinde Niedere Börde	30	5	28	**63**
1) Dahlenwarsleben	1	0	3	4
2) Gersdorf	7	0	4	11
3) Groß Ammensle-ben	14	2	4	20
4) Gutenswegen	0	1	2	3
5) Jersleben	0	0	2	2
6) Klein Ammensle-ben	4	0	3	7
7) Meseberg	0	2	1	3
8) Samswegen	4	0	8	12
9) Vahldorf	0	0	1	1

Tabelle 21d: Baulandreserven für den Wohnbedarf gesamt, Stand Januar 2020

Hinweise:

- Die sich im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Pläne „Wohnbebauung Flurstück 12/199 in der Flur 8“ und „Magdeburger Straße Süd-Neubau Feuerwehrgerätehaus“ in Groß Ammensleben wurden bei der Wohnbedarfsermittlung **bereits als freie Kapazität berücksichtigt**.

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

e) Angebot und Bedarf von Wohnbauland

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

	Bedarf an Wohnungen bis 2035 (in WE) für: a) Einfamilienhaus (EFH) b) Betreutes Wohnen (BW)	Abdeckung des erforderlichen Bedarfs bis 2035 aus - geplante Neuausweisung im vorliegenden FNP - erf. Baulandreserve	Tatsächlich vorhandene Baulandreserven für Wohnbedarf im Bestand: a) in **B-Pläne+ Satzungen** b)in innerörtliche Baulücken	Überhang an Baulandreserven für Wohnform EFH
Einheitsgemeinde Niedere Börde	a) 255 b) 25 **gesamt= 280**	davon 192 WE Neuausweisung 63 WE Baulandreserven 255 WE erforderlich EFH +25 WE „Betreutes Wohnen“ 280 WE gesamt	davon a) 35 WE b) 28 WE gesamt= 63 WE (EFH) + 10 WE (BW)	Insgesamt 0 WE
1) Dahlenwarsleben	a) 29	Neuausweisung 27 WE Baulandreserve 4 WE 31 WE	a) 1 WE b) 3 WE 4 WE	+2 WE
2) Gersdorf	a) 16	Neuausweisung 2 WE Baulandreserve 11 WE 13 WE	a) 7 WE b) 4 WE 11 WE	-3 WE
3) Groß Ammensleben	a) 50 b) 15 WE	Neuausweisung 36 WE Baulandreserve 20 WE 56 WE (BW) Neuausweisung 15 WE	a) 14 WE b) 6 WE 20 WE	+6 WE
4) Gutenswegen	a) 21	Neuausweisung 18 WE Baulandreserve 3 WE 21 WE	a) 1 WE b) 2 WE 3 WE	0 WE
5) Jersleben	a) 28	Neuausweisung 28 WE Baulandreserve 2 WE 30 WE	a) 0 WE b) 2 WE 2 WE	+2 WE
6) Klein Ammensleben	a) 26	Neuausweisung 17 WE Baulandreserve 7 WE 24 WE	a) 4 WE b) 3 WE 7 WEE	-2 WE
7) Meseberg	a) 11	Neuausweisung 8 WE Baulandreserve 3 WE 11 WE	a) 0 WE b) 3 WE 3 WE	0 WE
8) Samswegen	a) 61 b) 10 WE	Neuausweisung 43 WE Baulandreserve 12 WE 55 WE (BW) Baulandreserve 10 WE	a) 4 WE b) 8 WE 12 WE	-6 WE
9) Vahldorf	a) 13	Neuausweisung 13 WE Baulandreserve 1 WE 14 WE	a) 0 WE b) 1 WE 1 WE	+ 1 WE

Tabelle 22: Wohnbauland Angebot und Bedarf, Stand Januar 2020

Aufgrund des Flächenzuschnittes der geplanten Bauflächen bzw. deren Arrondierung ergibt sich in der Ortschaft Groß Ammensleben ein nennenswerter Überhang (von 6 WE), wogegen in der Ortschaft Samswegen ein Minderausweisung (von 6 WE) besteht.
Die Minderausweisung von Wohnbauflächen in Samswegen, welche der Ortschaft Groß Ammensleben zugutekommt, ist auf die Restriktionen der Siedlungserweiterung von Samswegen zurückzuführen, bedingt durch die geplante Erweiterung der A 14 im Osten, dem Überschwemmungsgebiet der Ohre im Süden und dem Landschaftsschutzgebiet "Lindhorst-Ramstedter Forst"."
Gemessen an der Wohnbauflächenausweisung insgesamt wird der Überhang durch die Minderausweisung im Gemeindegebiet ausgeglichen.

Bewertung des Verhältnisses von Angebot und Bedarf an Bauflächen

In der Gemeinde Niedere Börde besteht ein prognostizierter Bedarf an Wohnbauflächen, entsprechend der Eigenentwicklung der einzelnen Ortschaften von insgesamt **255 WE** (Wohnform Einfamilienhaus) und 25 WE (Wohnform „Betreutes Wohnen) somit insgesamt 280 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Dieser Bedarf soll wie folgt abgedeckt werden:

- Neuausweisung von Bauflächen
  - ca. 192 Wohneinheiten in der Wohnform „Einfamilienhaus"
  - ca. 15 Wohneinheiten für Wohnform „Betreutes Wohnen" (OT Groß Ammensleben)

- Bereitstellung aus Baulandreserven im Bestand
  (B-Pläne, Satzungen u. innerörtliche Baulücken)
  - ca. 63 Wohneinheiten in der Wohnform „Einfamilienhaus"
  - ca. 10 Wohneinheiten für die Wohnform „Betreutes Wohnen" (OT Samswegen)

Als geplante Bauflächen wurden somit **18,55 ha** (davon **W =14,1 ha** u. anteilmäßig in **M =4,45 ha**) für den Wohnungsneubau dargestellt., siehe hierzu auch Tabelle 20.

Es handelt es sich bei den genannten „geplanten" Bauflächen für den Wohnungsneubau um Flächen die noch **nicht** mit rechtskräftigen B-Plänen und Ergänzungssatzungen überplant bzw. bebaut wurden.

Aus der Tabelle 22 wird deutlich, dass die Gemeinde Niedere Börde über Baulandreserven im Bestand von ca. 63 WE verfügt, die für die Bedarfsabdeckung bis zum Jahr 2035 **nicht ausreichen**.

Im vorliegenden F-Plan erfolgt die Wohnbauflächenausweisung für das gesamte Gemeindegebiet bedarfsorientiert.

Eine Rücknahme von rechtsverbindlichen Satzungen mit *überdimensionierten* **Bedarfen ist in der Gemeinde Niedere Börde nicht erforderlich.**

Die Prognosen zum zukünftigen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035 haben ergeben, dass Wohnungsbaupotenzialflächen im FNP dargestellt werden müssen, um den prognostizierten Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035 sichern zu können.
Es lässt sich anhand der Entwicklung erkennen, dass sich bedingt durch zunehmend veränderte Lebensformen der Bevölkerung (Zunahme der Singlehaushalte) die Wohnansprüche (weniger Menschen benötigen quantitativ mehr Wohnraum) und die Wohnformen rapide verändern werden. Diesen veränderten Bedingungen muss zukünftig Rechnung getragen werden. Das bedeutet für die Zukunft, dass trotz der sinkenden Einwohnerzahl, der aber weiterhin leicht zunehmenden Haushaltszahlen, eine Nachfrage nach einem vielfältigen Wohnangebot bestehen bleibt.

Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Für diese Wohnform fehlen in der Gemeinde Niedere Börde bis zum Jahr 2035 Angebote. Daher müssen im FNP kurz- bis mittelfristig aktivierbare Flächen für den Wohnungsneubau/ Eigenheimbau dargestellt werden. Schwerpunkt für die Wohnbedarfsausweisung sind die Ortschaften

Zusätzlich wurden
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetztes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6. Abs.4 BauGB
Im Ortsteil Groß Ammensleben wurde im Bereich der geplanten Wohnbaufläche südlich des Rosenweges die o.g. Fläche dargestellt. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes konkrete Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.
Die o.g. Flächen wurden zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit dem in südlicher Richtung *befindlichen* Betonwerk dargestellt.

Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche rückt diese näher an das Betonwerk heran.

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

	Art der Nutzung: Wohnbauflächen		
Ortschaft	**Bestand in ha**	**Planung in ha**	**Gesamt im FNP in ha**
Dahlenwarsleben	4,9	1,9	6,8
Gersdorf	10,1	0	10,1
Groß Ammensleben	12,5	3,1	15,6
Gutenswegen	0	1,4	1,4
Jersleben	15,8	2,5	18,30
Klein Ammensleben	14,8	1,5	16,3
Meseberg	2,1	0,8	2,9
Samswegen	17,6	2,1	19,7
Vahldorf	2,8	0,8	3,6
Gesamtfläche	80,6	14,1	94,7

Tabelle 23: Wohnbauflächenbilanz entsprechend Darstellung im FNP

Gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen wurden die Wohnbauflächen um 5,7 ha reduziert (siehe Kapitel 3.4.), mit dem vorliegenden F-Plan werden 94,7 ha dargestellt. Dementsprechend wurden die Wohnbauflächen der wirksamen F-Pläne mit dem neuen F-Plan von insgesamt 100,4 ha um 5,7 ha auf 94,7 ha reduziert.

3.3.2. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO lassen eine größere Nutzungsvielfalt als Wohnen zu. Damit ist diese Flächennutzungsart geeignet, Entwicklungsvoraussetzungen für Ortskerne bzw. Geschäftsbereiche zu schaffen.
Gemischte Bauflächen dienen sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und in den Dorflagen der Entwicklung der Landwirtschaft. Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen lassen sich für die Gemeinde Niedere Börde nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete (MI)
- Dorfgebiete (MD)

entwickeln.
Die Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wurde gewählt, da die Abgrenzung zwischen Dorfgebieten und Mischgebieten in den Ortslagen nicht sachgerecht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen werden kann. Die Darstellung von Dorfgebieten setzt voraus, dass ein Gleichgewicht von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung in den betroffenen Bereichen vorhanden ist, was nur an wenigen Stellen tatsächlich gegeben ist.
Da gemischte Bauflächen aufgrund der ungleichen Nutzungs- und Schutzansprüche von "Wohnen", "Gewerbe" und „Landwirtschaft“ nur schwer neu zu entwickeln sind, werden in der Regel nur solche Gebiete als gemischte Bauflächen dargestellt, die sich bereits zu einem Mischgebiet entwickelt haben. (Ausgenommen hiervon sind die historisch gewachsenen Ortskerne.) Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen sich "Wohnen", "Gewerbe" bzw. „Landwirtschaft“ seit jeher akzeptieren und eine eindeutige Entwicklung zu einem Wohngebiet nicht absehbar ist. Grundsätzlich verfolgt der FNP das Ziel, die Funktionsmischung innerhalb der Gemeinde, insbesondere im Zentrumsbereich und in den dörflichen Ortskernen zu sichern. Gleichzeitig sind jedoch die Wohnfunktionen zu schützen und Maßnahmen, die zur Verbesserung der Wohnqualität führen, zu fördern. Im FNP werden die dörflich geprägten und historisch gewachsenen Ortskerne als gemischte Bauflächen dargestellt. Wohnen und Arbeiten sind hier mit den dazugehörigen Versorgungen unmittelbar vernetzt. Die Darstellung als gemischte Baufläche ist am besten geeignet, um die Besonderheit bzw. Einzigartigkeit dieser Gebiete zu erhalten und wenn möglich weiterzuentwickeln. Insbesondere die dörflichen Strukturen im Ortskern (u.a. große Grundstücks- und Gartenflächen) sind zu erhalten. Es besteht in den Ortsteilen nicht das Ziel, die historisch wertvollen und ortsbildprägenden Garten-/ Grundstücksflächen im Siedlungskern zu bebauen und damit die dörfliche Struktur zu schädigen.
Wenn auch nicht in allen dörflichen Ortskernen derzeit eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerne weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt. Die vorhandenen durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen sollen durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden. Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung zumindest im Bestand gesichert werden. Typische Gemengelagen der Gemeinde sind entsprechend ihrer Eigenart ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

Hinweis:

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

Auszug § 1 Abs. 10 BauNVO

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

Bei den im FNP dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich bis auf Flächen von insgesamt 8,9 **ha** um gemischt genutzte Flächen im Bestand (264,1 ha).

Der überwiegende Teil der geplanten, gemischten Bauflächen ist bereits Bestandteil der derzeitig noch wirksamen Teilflächennutzungspläne. Die Standorte der geplanten, gemischten Bauflächen in Dahlenwarsleben und Samswegen (ebenso wie die geplanten Wohnbauflächen dieser OT) wurden bereits bei der Planung der Nordverlängerung der A 14 bzw. bei der Festlegung des Trassenkorridors für den SuedOstLink (525 kV Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar) berücksichtigt.

Der Bedarf für diese Fläche ergibt sich aus der Nachfrage der Bevölkerung Wohnen- und Arbeiten an einem Standort/ Objekt zu kombinieren.

Die Flächen wurden anteilmäßig zu 50% bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung berücksichtigt., siehe hierzu Tabelle 20.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetztes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6. Abs.4 BauGB

- Im Ortsteil Groß Ammensleben wurde im B-Plan „Magdeburger Straße Süd-Neubau Feuerwehrgerätehaus" ein Lärmschutzwall zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm durch die Bundesstraße 71 festgesetzt. Der Lärmschutzwall wurde im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6. Abs.4 BauGB dargestellt.

- Des Weiteren wurde im Ortsteil Groß Ammensleben der Bereich der geplanten gemischten Baufläche zwischen der B 71 und der Bahnanlage ebenfalls als Fläche, in der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen sind, dargestellt.
  Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes sind für dieses Gebiet konkrete Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Die o.g. Flächen wurden zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der südlich angrenzenden geplanten gewerblichen Baufläche, der östlich angrenzenden Bahnanlage sowie der westlich angrenzenden B 71 dargestellt.
  Zurzeit befindet sich in diesem Bereich eine Kleingartenanlage. Es ist perspektivisch vorgesehen, den Standort der Gartenanlage aufzugeben. Eine Bebauung ist nicht vor Fertigstellung der B 71n vorgesehen.
  Zur Berücksichtigung eines ausreichenden Immissionsschutzes für die geplante gemischte Baufläche vor Gewebelärm wurde des Weiteren in der südlich angrenzenden geplanten gewerblichen Baufläche eine Fläche mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Siehe hierzu auch Kapitel 3.3.3.2.

Für die Gemeinde Niedere Börde werden je Ortsteil folgende vorhandene „Gemischte Bauflächen" im F-Plan dargestellt:

	Art der Nutzung: Gemischte Bauflächen		
Ortschaft	**Bestand in ha**	**Planung in ha**	**Gesamt im FNP in ha**
Dahlenwarsleben	30,6	1,3	31,9
Gersdorf	11,6	0,3	11,9
Groß Ammensleben	39,1	1,9	41,0
Gutenswegen	41,1	0,6	41,7
Jersleben	12,5	0	12,3
Klein Ammensleben	18,7	0	18,7
Meseberg	19,6	0	19,6
Samswegen	70,6	3,7	74,3
Vahldorf	20,3	1,1	21,4
Gesamtfläche	264,1	8,9	273,0

Tabelle 24: Flächenbilanz „Gemischte Bauflächen" entsprechend Darstellung im FNP

Gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen wurden die gemischten Bauflächen um 2,0 ha erhöht (siehe Kapitel 3.4.), mit dem vorliegenden F-Plan werden somit 273,0 ha dargestellt.

3.3.2. Gewerbliche Bauflächen

3.3.3.1. Ausgangssituation der wirtschaftlichen Entwicklung und Beschäftigung

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Börde sieht entsprechend dem Berichtsmonat Dezember 2019 der Bundesagentur für Arbeit wie folgt aus:

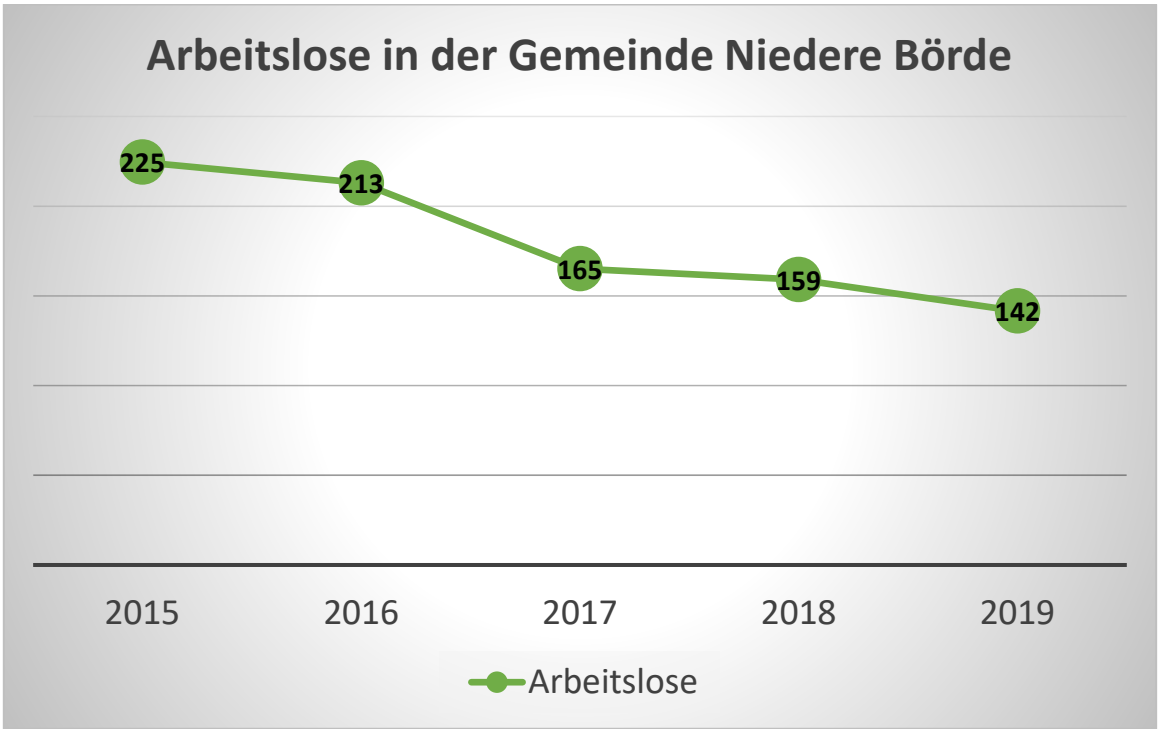
Der Arbeitsmarkt im Dez. 2019 – ein Kurzrückblick in Zahlen

- Im Dezember 2019 sind insgesamt 4455 Personen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote lag bei 4,8 % bezogen auf den gesamten Landkreis.
- Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt lag im Dezember 2019 dagegen bei 10,1 %.
- Die Spanne der Arbeitslosenquote im Landkreis Börde liegt zwischen 4,0 Prozent (Geschäftsstelle Wolmirstedt) und 8 Prozent (Geschäftsstelle Oschersleben).
- Für die Gemeinde Niedere Börde ist die Geschäftsstelle Wolmirstedt zuständig.
- Im Landkreis Börde waren im Dezember 2019 1.611 Arbeitsstellen gemeldet.

Arbeitsmarkt in der Gemeinde Niedere Börde:

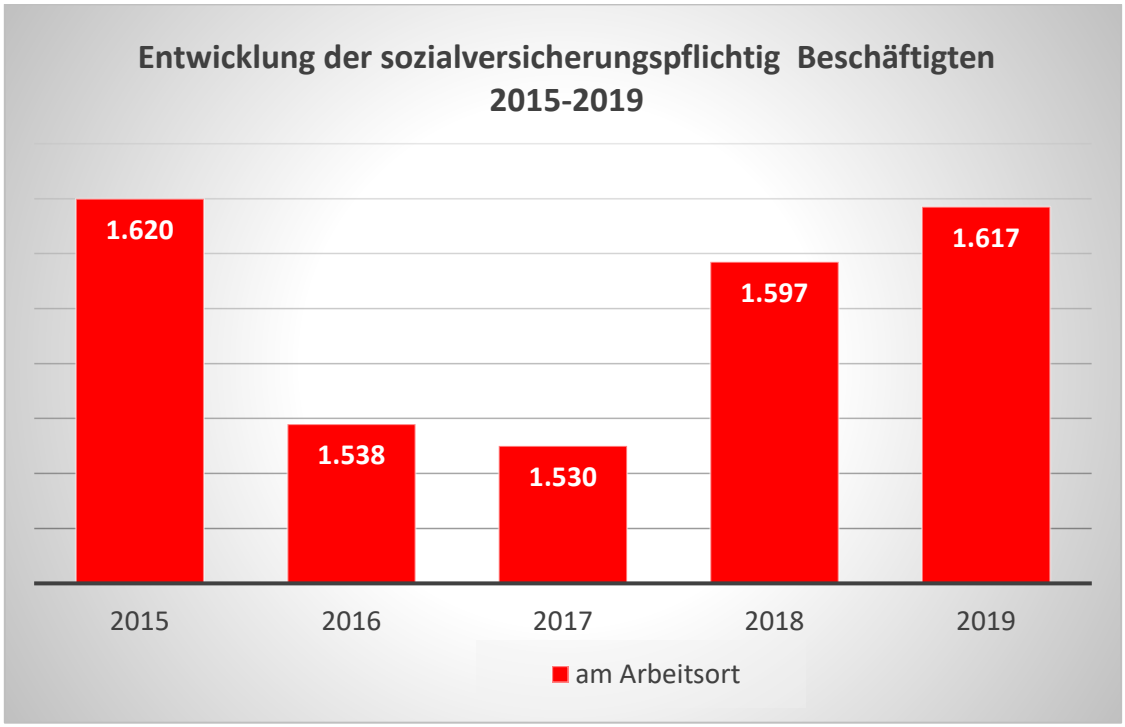
Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde ist von einem für ländliche Räume typischen Branchenmix kleiner und mittelständischer Unternehmen geprägt – Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe, Baustoffunternehmen, Erzeuger erneuerbarer Energien sowie Unternehmer und Dienstleister der Versorgungseinrichtungen. Mit Stand 31.12.2019 sind im Gemeindegebiet 449 Gewerbe gemeldet.
Die Zahl der Unternehmen hat sich seit 2004 von 155 Gewebeanmeldung fast verdreifacht. (Angabe Gemeinde).
Eine gezielte Ansiedlungspolitik für den Eigenbedarf, die einem attraktiven und ausgewogenen Branchenmix (Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk, Handel und Landwirtschaft) verpflichtet sein muss, wird auch in den nächsten Jahren unerlässlich sein.

Insgesamt ist ein positiver Trend des Arbeitsmarktes zu verzeichnen. Die Arbeitslosigkeit in der Gemeinde sank von 225 Arbeitslosen im Jahr 2015 auf 142 Arbeitslose im Jahr 2019 (siehe nachfolgendes Diagramm).

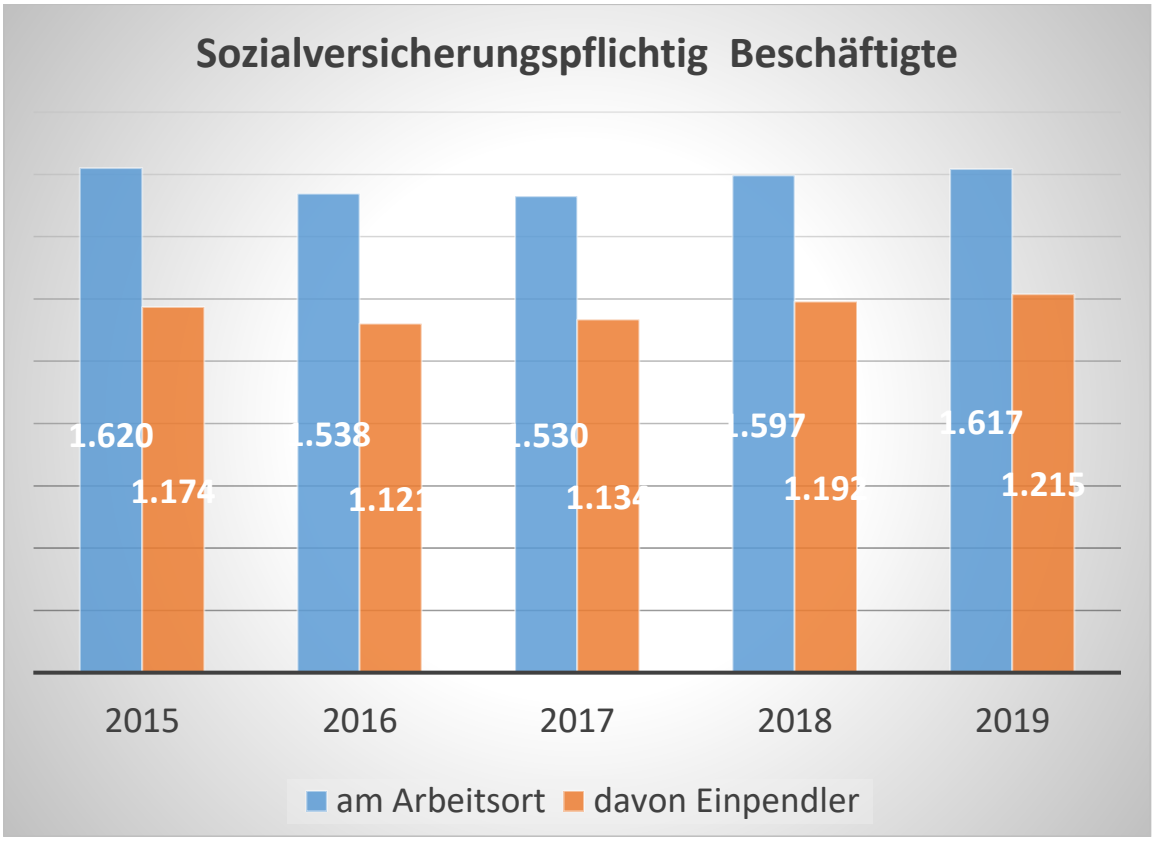


Quelle: Datenbasis Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SvB) mit **Arbeitsort** im Gemeindegebiet ist seit 2017 mit 1.530 Beschäftigen geringfügig auf 1.617 Beschäftigte im Jahr 2019 angestiegen (siehe nachfolgendes Diagramm).



Quelle: Datenbasis Bundesagentur für Arbeit, Tabelle Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (Stichtag 30.06.)



Quelle: Datenbasis Bundesagentur für Arbeit, Tabelle Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (Stichtag 30.06.) **mit Einpendler** (ca. 75%)

Diese positive Entwicklung ist, insbesondere unter den Prämissen einer Ausweitung der wirtschaftlichen Basis der Gemeinde Niedere Börde und der weiteren Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, weiter zu verfolgen. Die Gemeinde Niedere Börde hat die Aufgabe, günstige Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Unternehmen im Rahmen des Eigenbedarfes zu schaffen.
Die Zahl der SvB, die in der Gemeinde wohnen, übersteigt diesen Wert um das doppelte – die Gemeinde hat somit eine höhere Bedeutung als Wohn- als Arbeitsort. Die Anzahl der Menschen, die im Gemeindegebiet arbeiten und wohnen, ist vergleichsweise gering.

Es gibt in den Ortschaften der Gemeinde Niedere Börde folgende Betriebe:
Gewerbe-, Handwerks-, Handels-, Landwirtschafts-, Industrie- und sonstige Betriebe
mit dem Stand vom Dezember 2019 (Auswertung Gewerberegister der Gemeinde Niedere Börde)
Es gab zum Stichtag insgesamt 449 Betriebe bzw. Einzelunternehmen mit Gewerbeanmeldung im Gemeindegebiet.

Ortschaft Groß Ammensleben	***80 Gewerbeanmeldungen***
– Handwerk	15 Betriebe
– Dienstleistung / Hauswirtschaft	05 Betriebe
– Handel	15 Betriebe
– Photovoltaik	02 Betriebe
– Gaststätte / Schankwirtschaft	02 Betriebe
– Transport / Logistik	07 Betriebe
– Betonwerk	01 Betrieb
– Schraubenwerk	01 Betrieb
– Industrieverpackung	02 Betriebe
– Metallbau	01 Betrieb
– KFZ- Werkstatt	01 Betrieb
– Sonstige Betriebe	08 Betriebe
– Einzelkaufmann / Einzelunternehmen	20 Betriebe

Ortschaft Gutenswegen	***49 Gewerbeanmeldungen***
– Handwerk	11 Betriebe
– Dienstleistung	03 Betriebe
– Handel	07 Betriebe
– Photovoltaik	02 Betriebe
– Schweinemast	01 Betrieb
– Transport / Logistik	04 Betriebe
– Industrie	01 Betrieb
– Sonstige Betriebe	02 Betrieb
– Einzelkaufmann / Einzelunternehmen	16 Betriebe
– Versicherung	01 Betrieb
– Tierhaltungsbetrieb	01 Betriebe

Ortschaft Jersleben	***35 Gewerbeanmeldungen***
– Handwerk	04 Betriebe
– Dienstleistung	05 Betriebe
– Handel	03 Betriebe
– Photovoltaik	04 Betriebe
– Einzelkaufmann / Einzelunternehmen	18 Betriebe
– Sonstige Betriebe	01 Betrieb

Ortschaft Klein Ammensleben	***40 Gewerbeanmeldungen***
– Handwerk	06 Betriebe
– Dienstleistung	01 Betrieb
– Handel	04 Betriebe
– Photovoltaik	03 Betriebe
– Gaststätte / Schankwirtschaft	01 Betrieb
– Schweinemast	01 Betrieb
– Logistik	01 Betrieb
– Wasserversorgung / Abwasserbehandlung	01 Betrieb
– Sonstige Betriebe	03 Betrieb
– Vermietung	02 Betrieb
– Einzelkaufmann / Einzelunternehmen	17 Betriebe

Ortschaft Meseberg	***16 Gewerbeanmeldungen***
– Handwerk	02 Betriebe
– Schrotthandel	01 Betrieb
– Photovoltaik	04 Betriebe
– Transport	01 Betrieb
– Sicherheitsdienst	01 Betrieb
– Einzelkaufmann / Einzelunternehmen	06 Betriebe
– Tierhaltungsbetrieb	01 Betriebe

Ortschaft Samswegen	***108 Gewerbeanmeldungen***
– Dienstleistung	06 Betriebe
– Handel	18 Betriebe
– Photovoltaik	06 Betriebe
– Gaststätte / Schankwirtschaft / Imbiss	02 Betrieb
– Vermietung	01 Betrieb
– Landtechnik	01 Betrieb
– KFZ- Werkstatt	01 Betrieb
– Handwerk	16 Betriebe
– Transport / Logistik	02 Betriebe
– Sonstige Betriebe	04 Betrieb
– Einzelkaufmann / Einzelunternehmen	40 Betriebe
– Sicherheitsdienst	02 Betriebe
– Ingenieurbüro	02 Betriebe
– Pension / Pferdepension	02 Betriebe
– Biogas	01 Betrieb
– Tierhaltungsbetrieb	02 Betriebe
– Schrotthandel	01 Betriebe

Ortschaft Vahldorf	***38 Gewerbeanmeldungen***
– Handel	03 Betriebe
– Dienstleistung	03 Betriebe
– Photovoltaik	04 Betriebe
– Hafenumschlag	01 Betrieb
– Stahl- / Metallbau	01 Betrieb
– Busverkehr	01 Betrieb

– Käserei	01 Betrieb
– Energieerzeugung / Biogas	01 Betrieb
– Handwerk	09 Betriebe
– Sonstige Betriebe	04 Betriebe
– Einzelkaufmann / Einzelunternehmen	09 Betriebe
– Tierhaltungsbetrieb	01 Betriebe

Ortschaft Dahlenwarsleben	***83 Gewerbeanmeldungen***
– Landwirtschaft	02 Betriebe
– Garten- und Landschaftsbau	02 Betriebe
– Dienstleistung	16 Betriebe
– Handel	08 Betriebe
– Handwerk	13 Betriebe
– Transport / Logistik	02 Betriebe
– Gaststätte / Schankwirtschaft / Imbiss	03 Betriebe
– Betonsteinwerk	01 Betrieb
– Vermietung / Verwaltung	02 Betriebe
– Einzelkaufmann / Einzelunternehmen	20 Betriebe
– Betreuung / Pflege	02 Betriebe
– Hotel / Pension	01 Betrieb
– Recycling	01 Betrieb
– Tief- und Straßenbau	01 Betrieb
– KFZ- Werkstatt	03 Betrieb
– Metallbau	03 Betrieb
– Planungs- / Ingenieurbüro	02 Betriebe
– Kompostbetrieb	01 Betrieb

Insgesamt	***401 Betriebsanmeldungen***

3.3.3.2. Planungsziele der wirtschaftlichen Entwicklung

Im FNP sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB "die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" zu berücksichtigen. Zur Realisierung dieser Ziele sind durch die vorbereitende Bauleitplanung entsprechende Gewerbeflächen zu sichern bzw. sogar vorzuhalten. Es besteht daher ein hohes öffentliches Interesse am Erhalt sowie am bedarfsorientierten Ausbau des Gewerbesektors in der Gemeinde. Wenn an einem Betriebsstandort keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen oder die Gemeinde keine geeigneten Ersatzstandorte anbieten kann, besteht die Gefahr, dass ansässige Unternehmen Teile ihres Betriebes auslagern oder gar das gesamte Unternehmen abwandert.
Der Verlust von örtlichen Arbeitsplätzen mit erheblichen Folgewirkungen, ökonomischer und struktureller Art wären die Folgen. Die Befriedigung des Expansionsbedarfes der Industrie-, Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ist für die Gemeinde Niedere Börde eine wichtige kommunalpolitische Zielsetzung. Der gewerbliche Faktor ist entscheidend für die finanzielle Ausstattung (Gewerbesteueraufkommen) der Gemeinde und damit auch für die Aufrechterhaltung bzw. Weiterentwicklung ihrer Infrastruktureinrichtungen.
Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbeflächen soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industrie- und Gewerbebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Gemeinde Niedere Börde betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die auf den gesamtgemeindlichen Bedarf abgestellt ist und diesen vorrangig am Standort Groß Ammensleben ,Vahldorf und Dahlenwarsleben befriedigt. Im Ergebnis der Gewerbeansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen der vergangenen Jahre in der Gemeinde Niedere Börde ist das verbliebene Flächenangebot in Bezug auf Größe, Parzellierung und kurzfristiger Erschließbarkeit deutlich geschrumpft. Die freien Kapazitäten in den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde reichen nicht aus, um den Eigenbedarf der Gemeinde abzudecken.
Des Weiteren haben einige Unternehmen auf ihren derzeitigen Betriebsgrundstücken innerhalb der bebauten Ortskerne (in den gemischten Bauflächen) keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr für mittelbis langfristige Betriebserweiterungen. Für diese örtlich gebundenen Gewerbebetriebe ist eine Flächenvorhaltung erforderlich, da diese immissionsschutzrechtlich im Bestand die Grenzen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten erreicht haben. Letzteres betriff insbesondere die Ortschaft Dahlenwarsleben.

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

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Betriebsart/ Nutzung/	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in % bzw. Einschrieb	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Dahlenwarsleben						
1	Dahlenwarsleben	-Gewerbliche Baufläche Ortsausfahrt in Richtung Ebendorf, Am Sportplatz	- Spedition (Papenburg AG) - Betonwerk - Produktion und Vertrieb (Gala-Luisit-Betonsteinwerke GmbH)	6,5	100	
Samswegen						
2	Samswegen	Zwei vorhandene Gewerbliche Bauflächen südlich der August-Bebelstraße, getrennt durch eine unbebaute Fläche	- Autodienst Grosser KG - SN Transporte von Schüttgütern	1,0	100	

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Betriebsart/ Nutzung/	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in % bzw. Einschrieb	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Gutenswegen						
3	Gutenswegen	Gewerbliche Baufläche südlich der Straße Vor dem Tore	- Firma Ankora GmbH (Handel, Import, Export von Konsumgütern, Kraftfahrzeugen, Baustoffen und Baumaschinen u.a.)	1,0	100	
4	Gutenswegen	Gewerbliche Baufläche westlich des Hermsdorfer Weges	- Firma S & W Dach- und Fassaden GmbH	0,3	100	
5	Gutenswegen	B-Plan „Tischlerei Kanstorf“	- Tischlerei	0,3	100	
6	Gutenswegen	Gewerbliche Baufläche westlicher Ortsausgang in Richtung Ackendorf	- DAWA Agrar GmbH & Co. KG (Lager Agrarprodukte, Vermietung von Lagerfläche u. Stützpunkt Maschinentechnik) - Fa. ALDI (Lager) - Fa. Kiel (Haushaltschemischer Handel) - Fa. Riechard (Handel mit Fahrzeutteilen) - Fa. Ost-Bau (Lager)	3,7	100	
Vahldorf						
7	Vahldorf	-B Plan „Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf“ einschließlich 3. Änderung	<u>Branchen:</u> - Stahlbau - Verkehrsbetrieb - Agrarbetrieb/ Landhandel - Solarenergieunternehmen - Abbau mineralischer Rohstoffe <u>Wesentliche Betriebe:</u> - Blunk Lalendorf GmbH - Niederlassung Vahldorf - BördeBus Verkehrsgesellschaft - Stahlbau Behrens GmbH & Co. KG - Magdeburger Getreide GmbH mit Hafenanlage (Umschlaghafen) - Agrarenergie Vahldorf GmbH & Co. KG mit Biomethan-Einspeiseanlage - Enrparc Solar Invest 21 GmbH - Papenburg GmbH	Bruttofläche ca. 75 ha <u>ohne</u> A/E mit Straßen ca. 73 ha (im FNP dargestellt) davon Nettofläche (inkl. 3 Änderung für Photovoltaik) <u>ca. 63 ha</u>	45 ha	ca.18 ha Nettofläche
Klein Ammensleben						
8	Klein Ammensleben	Gewerbliche Baufläche Kreuzungsbereich K 1655/ K 1166	- Baubetrieb (MB-Bau GmbH) - Wasser- und Abwasserbetrieb - (Götzer WAB GmbH) - Lagerplatz des Betriebshofes der Gemeinde Niedere Börde	1,1	100	

Lfd. Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Betriebsart/ Nutzung/	Bruttoflächengröße in ha	Auslastung in % bzw. Einschrieb	Bemerkungen/ Freie Kapazität
Groß Ammensleben						
9	Groß Ammensleben	Gewebegebiet Magdeburger Straße B-Plan „Industriegebiet B 71“ inkl. seiner Änderungen, zuletzt geändert mit der 4. Änderung	- Dachziegelwerk Nelskamp GmbH - Tiedge GmbH (Bau und Reparaturen von Fenstern und Türen)	31,6	100	Geltungsbereich B-Plan = ca. 33,9 ha davon im FNP = 31,6 ha gewerbliche Baufläche = 2,3 ha Grünfläche
10(1*)	Groß Ammensleben	Gewerbegebiet Langer Schlag (VB-Plan „Betonwerk Rekers“)	- Betriebsgelände Betonwerk Rekers	29,0	25,00	Eigentum Rekers, ca. 4 ha als Reservefläche noch nicht bebaut.
11	Groß Ammensleben	Gewerbegebiet Meseberger Straße	<u>Branchen:</u> - Fahrzeugbau - Werkzeugbau - Logistik - Handel - Werkzeugschleiferei <u>Wesentliche Betriebe:</u> - Schraubenwerk Magdeburg GmbH - Galvanik GmbH - Cody Logistics Charter GmbH - Jerry Car Fahrzeugreinigung UG & Co. KG mit Waschanlage - S & W Industrieverpackung GmbH - Hielscher Frischedienst GmbH (Großhandel für Molkereiprodukte und Lebensmittel) - Pereg Schliff Werkzeugbau - Schwarz – Transporte KG	9,4	100	
1 - 11	**Baulandreserven für gewerbliche Bauflächen gesamt**					**18 ha frei**

Tabelle 25: Baulandreserven für “Gewerbliche Bauflächen“, Stand Januar 2020

- (1*) Im B-Plan für das **Betonwerk Rekers** stehen nur noch ca. 4,0 ha Gewerbefläche als Reserve für das Betonwerk zur Verfügung. Diese Fläche wird **<u>nicht</u> als freie Kapazität für die Erweiterung anderer Firmen im F-Plan angerechnet.**

Bewertung des Verhältnisses von Angebot und Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Aus der Tabelle 25 wird deutlich, dass die Gemeinde Niedere Börde über Baulandreserven von ca. 18 ha in den dargestellten gewerblichen Bauflächen verfügt. Diese Baulandreserven befinden sich **ausschließlich** im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf.
Im derzeit noch wirksamen **REP Magdeburg 2006 ebenso im 1. Entwurf des neuen REP Magdeburg (**Stand 02.06.2016) wurde **die Gemeinde Niedere Börde nicht als Grundzentrum festgelegt.**

Gemäß diesen übergeordneten Planungszielen hat sich die Ausweisung von Gewerbeflächen am **Eigenbedarf der Ortsteile** zu orientieren.
In der Begründung im Landesentwicklungsplan heißt es zum Eigenbedarf:
„Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus ortsansässigen Gewerbebetrieben und den Dienstleistungseinrichtungen ergibt."
An diese Zielvorgabe der Raumordnung, hinsichtlich des Eigenbedarfes, hält sich die Gemeinde bei der Ausweisung ihrer gewerblichen Bauflächen. Mit den freien Kapazitäten im Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf sollen vorrangig Betriebserweiterungen der im Gebiet ansässigen Unternehmen ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen die freien Kapazitäten auch für Unternehmen im Gemeindegebiet bereitgestellt werden, die bei ihren Expansionsbestreben den Standortvorteil eines Gebietes mit einer Hafenanbindung nutzen möchten.

Wie bereits begründet, reichen die freien Kapazitäten in den bestehenden Gewerbegebieten bzw. auf den Betriebsgrundstücken innerhalb der bebauten Ortslagen nicht aus, um den Bedarf (bei Betriebserweiterungen, Zweigniederlassungen u.a) der ortsansässigen Unternehmen abzudecken.
Im Einzelfall wird es auch künftig einen Bedarf aus der ortsansässigen Bevölkerung geben, sich selbständig zu machen bzw. Firmen zu gründen.
Hierfür ist es ebenfalls erforderlich im Rahmen des Eigenbedarfs neue Bauflächen auszuweisen.

Aspekte der Gewerbeflächenplanung der Gemeinde

Bei der Gewerbeflächenplanung spielen qualitative Aspekte wie Lage, Beschaffenheit und Infrastrukturausstattung eine zentrale Rolle. Qualitätsaspekte von Gewerbeflächen bilden sowohl im Bestand als auch bei Neuplanungen einen wichtigen Erfolgsfaktor für die Verfolgung des Flächensparziels, um insbesondere die übermäßige Bereitstellung ungeeigneter, nicht nachgefragter Gewerbeflächen zu vermeiden.
Betriebe verlegen ihren Standort im Wesentlichen nur dann, wenn wesentliche Standortanforderungen nicht (mehr) erfüllt sind. Um die Betriebe am Standort zu halten, spielt die Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete eine besondere Rolle. Darüber hinaus ist auch die Verfügbarkeit geeigneter Flächen für Betriebserweiterungen ein wichtiges Standortkriterium für Betriebe.

Unterschiedliche Ausprägungen der geforderten Qualitäten ergeben sich auch durch die Lage im Raum, die topographischen Ausgangsbedingungen oder die Branchenstruktur. Neue Anforderungen, wie beispielsweise nachhaltige Energieversorgung, neue Mobilitätsangebote und Nahversorgung spielen je nach Perspektiven, Branchen und Betriebstypen sowie je nach Standorten eine wichtiger werdende Rolle. Zu den branchenbedingten Anforderungen zählt beispielsweise, dass Handwerksbetriebe meist kleinere Grundstückszuschnitte in Kundennähe und teilweise eine belastbare Umgebung bzgl. Immissionen benötigen. Logistikbetriebe dagegen benötigen Flächen > 2 ha mit kurzen Entfernungen möglichst zu einem Autobahnanschluss.

Ausgehend von den oben Gesagten werden folgende „geplante" gewerbliche Bauflächen vorrangig als Angebot für die nachfolgenden ortsansässigen Betriebe für Betriebserweiterungen bzw. als Ausweichstandorte vorgehalten:

Ortsteil Groß Ammensleben

- 8,9 ha im Bereich östlich der B 71, für ein Dachziegelwerk und Betriebe aus dem Gewerbegebiet Meseberger Straße.

Ortsteil Samswegen

- 1,9 ha im Bereich östlich der August-Bebel-Straße, für eine Transport – und Logistikfirma, eine Metallbaufirma und Kfz-Reparaturwerkstatt.

Ortsteil Gutenswegen

- 0,4 ha im Bereich südlich der Straße vor dem Tore, für Lager/ Lagerhallen einer Dachdecker- und Baufirma.

Ortsteil Dahlenwarsleben

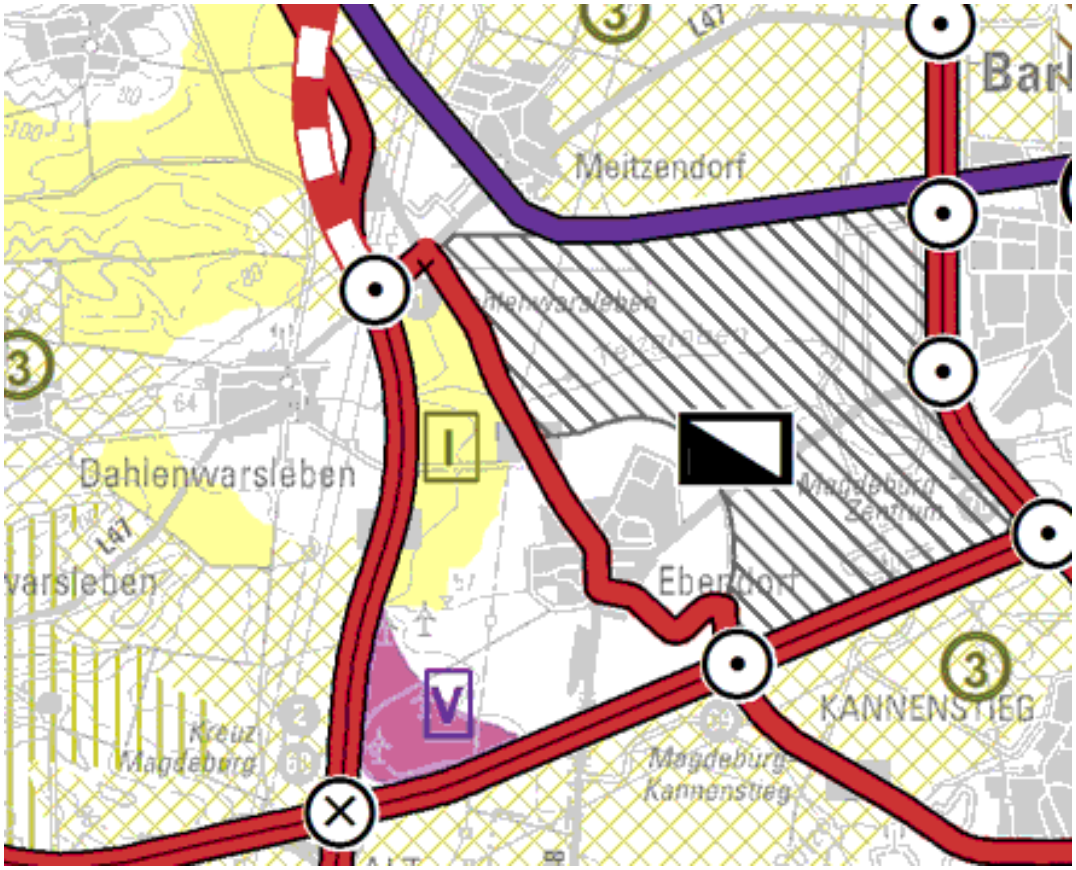
- 8,0 ha im Bereich zwischen L 47, Bundesstraße 71 und A 14, für zwei Speditionen, für eine Kfz-Schlosserei und Kfz- Lackiererei, eine Handelsfirma mit Farben, Lacke, Tapeten und Malerbedarf und für Lager/ Lagerhallen einer Großhandelsfirma für Dachbaustoffe.
  In nördlicher Richtung befindet sich das rechtsverbindliche B-Plangebiet Nr.10 „Gewerbegebiet an der A 14" der Gemeinde Barleben mit einer freien Fläche von ca. 6,5 ha. In diesem Bereich favorisiert die Gemeinde Barleben die Ansiedlung eines Autohofes.
  Aus städtebaulicher Sicht würden sich die geplanten gewerblichen Ansiedlungen an beiden Standorten gegenseitig ergänzen. Ziel beider Kommunen ist es, bei der Gewerbeflächenentwicklung dieser Gebiete zusammen zu arbeiten.
  So könnte sich hier ein Gewerbe- und Industriegebiet in interkommunaler Kooperation entstehen. Das erspart Erschließungskosten und vermindert die Konkurrenz zwischen den Kommunen.

Ausnahme:

Eine Ausnahme von der gewerblichen Baufläche für den „Eigenbedarf" bildet hier der im F-Plan zu berücksichtigende Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewebeflächen aus dem Landes- bzw. Regionalen Entwicklungsplan für den **Technologieparks Ostfalen.**
Eine Teilfläche, welche für die Erweiterung des **Technologieparks Ostfalen vorgesehen ist, befindet sich in der Gemarkung Dahlenwarsleben.**
Die davon betroffene Fläche in der Gemeinde Niedere Börde beträgt ca. 98,6 ha. Die Fläche wurde in den vorliegenden F-Plan übernommen und als geplante gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche TPO" dargestellt.
Des Weiteren ist die „Erweiterungsfläche TPO" in der Gemeinde Niedere Börde Bestandteil des satzungsgemäßen Gebietes des „Zweckverbandes Technologiepark Ostfalen".
Zum Zweckverband gehören die Gemeinden Barleben, Niedere Börde, Stadt Wolmirstedt und der Landkreis Börde. Sitz des Zweckverbandes ist in 39179 Barleben, Steinfeldstraße 3.
Seit 2001 ist die Gemeinde Niedere Börde (hier die seinerzeit selbständige Gemeinde Dahlenwarsleben) Mitglied des Verbandes.
Im Rahmen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung soll der Zweckverband zur Stärkung der regionalen Wirtschaft und zur Verstetigung des Wirtschaftswachstums, zur Schaffung und nachhaltigen Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zur Schaffung und Entwicklung einer wirtschaftsnahen technologieorientierten Ansiedlungs-, Forschungs- und Entwicklungsinfrastruktur beitragen. Hierzu soll der „Technologiepark Ostfalen" zukunftsfähig entwickelt und betrieben werden.

Dieses steht im Einklang mit dem öffentlichen Interesse, nachhaltiger Standort- und Arbeitsplatzsicherung.

Im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung wurde der Technologiepark Ostfalen als Fläche für einen landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbestandort dargestellt. Die davon betroffene Fläche in der Gemeinde Niedere Börde wurde in den vorliegenden F-Plan übernommen.



Auszug 1. Entwurf REP Magdeburg, Stand 02.06.2016
(DTK100 ©GeoBasis-DE/LVermGEO LSA,2015/A18-3112-215)

Landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte

Landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte (Fläche)

Bei der Erweiterung des Technologieparks Ostfalen ist folgendes Ziel (Z 41) entsprechend 1. Entwurf REP Magdeburg zu beachten:

„Bei einer beabsichtigten Erweiterung des Vorrangstandortes ist eine Alternativenprüfung vorzusehen. Der Auslastungsgrad muss mindestens 80% betragen; erst dann ist eine Erweiterung nach außen möglich (summarische Auslastung sämtlicher GE/GI Flächen des im Landesentwicklungsplan 2010 angegebenen Standortes).“

Die derzeitige Fläche des TPO umfasst den Geltungsbereich der Bebauungspläne mit der Bezeichnung 1., 3. und 4. Bebauungsplan „Technologiepark Ostfalen“ in der Gemeinde Barleben.
Die Gesamt-Bruttofläche des TPO beträgt ca. 380 ha und befindet sich ausschließlich in der Gemeinde Barleben.
Im Technologiepark Ostfalen stehen derzeit ca. 260 ha netto Gewerbeflächen per Bebauungsplan zur Verfügung, davon sind ca. 121 ha belegt., was einer derzeitigen Auslastung von ca. 47% entspricht.
Im Technologiepark Ostfalen sind ca. 2600 Arbeitnehmer beschäftigt. Bedeutendstes Unternehmen ist die Salutas Pharma GmbH, die am Standort Barleben pharmazeutische Produkte herstellt. Weiterhin von besonderer Bedeutung ist das Innovations- und Gründerzentrum, das als wesentlicher Impuls für die Neugründung von Firmen wirkt und eng mit der Universität "Otto von Guericke" in Magdeburg zusammenarbeitet. Schwerpunkt der Ansiedlungen sind vor allem technologieorientierte Unternehmen, die die hohe Standortqualität in Bezug auf die Lage des Gebietes und die Synergien, die aus der Konzentration technologieorientierter Unternehmen erwachsen, nachfragen. Die Gestaltung und Gliederung des Gebietes durch Grünachsen mit hoher Aufenthaltsqualität entsprechen diesem Anspruch**. Aufgrund der Beschränkung auf die vorgenannten Unternehmen** sind im Technologiepark trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung und der Lagequalitäten noch bauleitplanerisch gesicherte Flächen im Umfang von ca. 139 ha vorhanden.
(Quelle Aussagen Auslastung TPO: Entwurf FNP der Gemeinde Barleben, Stand April 2020).

Hinweis:
An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden FNP dargestellte gewerbliche Baufläche „Erweiterungsfläche TPO“ in der Gemeinde Niedere Börde, bereits als geplante Sonderbaufläche „Erweiterung TPO“ **mit einer Fläche von ca. 109 ha** (Bruttofläche mit Ortsumgehungsstraße + Grünfläche ca. 114 ha) im rechtswirksamen F-Plan der Ortschaft Dahlenwarsleben dargestellt wurde.
Die Ausweisung dieser Baufläche erfolgte mit Zustimmung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg entsprechend Stellungnahme vom 03.04.2002 als landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort.
Mit dem vorliegenden FNP wird diese Baufläche an die im 1. Entwurf REP-Neuaufstellung dargestellte Fläche für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte angepasst. Die Fläche wird von ca. 109 ha um 10,4 ha auf ca. 98,6 ha verkleinert.

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

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetztes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6. Abs.4 BauGB

- Im Ortsteil Groß Ammensleben wurde im B-Plan „Industriegebiet B 71“ ein Lärmschutzwall zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude vor Gewerbelärm aus dem Industriegebiet (Dachzielwerk Dachziegelwerk Nelskamp) festgesetzt.
  Der Lärmschutzwall wurde im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6. Abs.4 BauGB dargestellt.

- Des Weiteren wurde im Ortsteil Groß Ammensleben im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche eine Fläche mit Nutzungsbeschränkungen in einer Tiefe von ca. 100 m dargestellt.
  Die Nutzungsbeschränkungen für diese Fläche dienen dem Immissionsschutz der angrenzenden geplanten gemischten Baufläche vor Gewebelärm.
  Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes sind für diesen Bereich konkrete Festsetzungen zutreffen. Der festgesetzte Bereich kann nur als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzt werden.

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

	Art der Nutzung: Gewerbliche Bauflächen		
Ortschaft	**Bestand in ha**	**Planung in ha**	**Gesamt im FNP in ha**
Dahlenwarsleben + Gersdorf	6,5	106,6	113,1
davon „Erweiterung TPO“		98,6	
Groß Ammensleben	70,0	8,9	78,9
Gutenswegen	5,3	0,4	5,7
Jersleben	0	0	0
Klein Ammensleben	1,1	0	1,1
Meseberg	0	0	0
Samswegen	1,0	1,9	2,9
Vahldorf	73,0	0,0	73,0
Gesamtfläche	156,9	117,8	274,7

Tabelle 26: Flächenbilanz “Gewerbliche Bauflächen“ entsprechend Darstellung im FNP

Gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen wurden die gewerblichen Bauflächen um 24,7 ha reduziert (siehe Kapitel 3.4.). Mit dem vorliegenden F-Plan werden 274,7 ha dargestellt.

Alle dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen, (unter Berücksichtigung Änderung Nutzungsart für Erweiterung TPO von Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche) sind Bestandteil der wirksamen F-Pläne. Dementsprechend wurden die gewerblichen Bauflächen der wirksamen F-Pläne mit dem neuen F-Plan von insgesamt 299,4 ha um 24,7 ha auf 274,7 ha reduziert.

3.3.4. Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den gewerblichen Bauflächen, den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung.
Im FNP wurden für folgende Zwecke Sonderbauflächen dargestellt:

- Erholung, Tierhaltung, Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte, Landmaschinen/Technikstützpunkt und Biogasanlage.

Des Weiteren wurden im FNP Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt.

Im F-Plan wurden Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete im Einzelnen wie folgt dargestellt:

a) Für den Bereich Tourismus und Erholung

Mit der Darstellung der nachfolgendend genannten Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete sollen Anlagen dieser Zweckbestimmung gesichert bzw. entsprechende Angebote erweitert werden.

Sonderbaufläche mit Zweck Erholung - als S_{Erhol}

Ortsteil Jersleben

- Ein Schwerpunkt der Erholungsnutzung in der Gemeinde Niedere Börde ist der Jersleben See. Grundlage für die Zulässigkeit der baulichen Anlagen bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Nordufer Jersleber See“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unter anderem ein Erholungszentrum mit Strandbad, ein Campingplatz mit Sanitäreinrichtungen, Wochenend- und Ferienhäuser und Spielplatz. Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes gibt es ausreichende Kapazitäten, welche die Errichtung weiterer baulicher Anlagen, die der Erholung dienen, ermöglichen. Der Flächennutzungsplan sieht mit der Bauflächendarstellung eine bedarfsgerechte Entwicklung des Gebietes vor. Mit der Darstellung der Sonderbaufläche werden die Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes MD als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung umgesetzt.

Sondergebiet mit Zweck Wochenendhausgebiet - als SO_{Woch}

Ortsteil Samswegen

- Ein weiter Schwerpunkt der Erholungsnutzung in der Gemeinde Niedere Börde sind die vorhandenen Wochenendhausgebiete ist der Ortschaft Samswegen. Zur Bestandssicherung der vorhanden Wochenendhausgebiete „Am Heidberg“ bzw. an der nördlichen Gemeindegrenze zur Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurde diese mit der o.g. Zweckbestimmung dargestellt.

Ortsteil Gutenswegen

- In der Ortschaft Gutenswegen wurde das vorhandene Wochenendhausgebiet an der ehemaligen Badeanstalt mit der o.g. Zweckbestimmung dargestellt.

b) Für den Bereich Wirtschaft

Mit der Darstellung der nachfolgend genannten Sonderbauflächen sollen Anlagen dieser Zweckbestimmung im Bestand gesichert bzw. Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen noch aufzustellender B-Pläne ermöglicht werden.
Die Darstellung dient zur langfristigen Sicherung der **vorhandenen Unternehmen** im Bereich Tierhaltung und der gewerblichen Landwirtschaft.

Sonderbaufläche mit Zweck „Tierhaltung“ - als STH

In der Gemeinde Niedere Börde gibt es mehrere gewerbliche Tierhaltungsbetriebe. Für diese Betriebe wurden Sonderbaufläche dargestellt. Weitere Interessen zur Errichtung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen in der Gemeinde Niedere Börde bestehen derzeit nicht.
Mit dem zweiten Teil der Novellierung des BauGB, in Kraft seit 20.09.2013, sind Betriebe der Tierhaltung **nicht mehr generell privilegiert**, dementsprechend ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Betriebe erforderlich, die nicht mehr unter die Bestimmungen des § 35 BauGB fallen.
Aus o.g. Gründen werden die nachfolgendend genannten Flächen der vorhandenen gewerblichen Tierhaltungsbetriebe als Sonderbaufläche für Tierhaltung dargestellt.

Ortsteil Samswegen:

- Das Betriebsgelände des Geflügelhofes der Gentz GbR in der Meseberger Straße.
- Der Bereich der Ohreland KG – Landwirtschaft, welcher mit baulichen Anlagen einer Milchviehanlage beidseitig der Straße Am Sportplatz bebaut ist. Für eine mögliche Betriebserweiterung der Ohreland KG – Landwirtschaft wurde in nördlicher Richtung des bebauten Betriebsgeländes eine geplante Fläche von ca. 2,0 ha dargestellt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass im derzeitig noch rechtswirksamen FNP bereits für diesen Zweck eine geplante Baufläche dargestellt wurde

Ortsteil Meseberg

- Das Betriebsgelände Ferkelerzeugergemeinschaft Barnstorf – Twistringen GmbH in der Plankener Straße.

Ortsteil Klein Ammensleben

- Das Betriebsgelände der Schweinemast Gutenswegen GmbH mit Standort in Klein Ammensleben im Kreuzungsbereich der K 1655/ K 1166.

Ortsteil Gutenswegen

- Das Betriebsgelände der Schweinemast Gutenswegen GmbH im Hermsdorfer Weg.

Ortsteil Vahldorf

- Auf dem Gelände in der Hillersleber Straße, befinden sich die Putenmastanlage der Landwirtschaftlichen Putenmast GmbH H & Co. KG, Farm Vahldorf. Des Weiteren befindet sich dort auch die AHP Landwirtschafts GmbH. Letztere erzeugt und vermarktet landwirtschaftliche Produkte. Die Sonderbaufläche wurde hier um die Zweckbestimmung „Vermarktung landwirtschaftliche Produkte“ erweitert.

Ortsteil Groß Ammensleben

- Das Betriebsgelände der Altmärkische Putenmastgesellschaft mbh, mit Sitz in Haldensleben.

Eine Erweiterung außerhalb der dargestellten Sonderbauflächen, der gewerblichen Tierhaltungsbetriebes ist damit ausgeschlossen. Landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen sind gemäß § 35 BauGB außerhalb der dargestellten Sonderbauflächen weiterhin zulässig.

Sonderbaufläche mit Zweck „Landmaschinen/ Technikstützpunkt“ - als SLT

Ortschaft Samswegen:

- Als Sonderbaufläche „Landmaschinen/ Technikstützpunkt“ wurde das Betriebsgelände der Worch Landtechnik GmbH in der der Straße Am Sportplatz (Westseite) dargestellt.
  Dieser Bereich befindet sich auf dem Gelände der Ohreland KG – Landwirtschaft.
  Die Sonderbaufläche Tierhaltung wurde in diesem Bereich um die Zweckbestimmung „Landmaschinen u. Technikstützpunkt“ erweitert.

Der Betrieb handelt mit Landmaschinen (wie Bsp. Erntemaschinen, Traktoren u.a.) und unterhält einen Stützpunkt zur Reparatur von Landmaschinen.
Die Bauflächenausweisung dient der planungsrechtlichen Absicherung eines landwirtschaftlichen Dienstleistungsbetriebes, welcher gewerblichen Charakter hat. Das Unternehmen hat eine wichtige Bedeutung für die landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde bzw. näheren Umgebung. Ohne Ausweisung einer Sonderbaufläche wäre eine Betriebsentwicklung für das o.g. Unternehmen am Standort nicht möglich.

c) Für den Bereich Klimaschutz

Mit der Darstellung der nachfolgend genannten Sonderbaufläche soll den Erfordernissen des Klimaschutzes, durch die Nutzung erneuerbarer Energien aus Biogas Rechnung getragen werden.
Eine weitere Biogasanlage befindet sich im Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf. In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Errichtung von Biogasanlagen ebenfalls zulässig. Siehe hierzu auch Kapitel 3.6. Bauen im Außenbereich.

Sonderbaufläche mit Zweck Biogas - als S_{Bio}

Ortsteil Samswegen

- Die vorhandene Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk (BHKW), der Firma ABO Wind Biogas Samswegen GmbH & Co. KG wurde mit der o.g. Zweckbestimmung dargestellt. Die Anlage befindet sich am Standort der Milchviehanlage der Ohreland KG – Landwirtschaft.

Für die Gemeinde Niedere Börde werden in folgenden Ortsteilen geplante und vorhandene Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete im F-Plan dargestellt:

	Art der Nutzung: Sonderbaufläche		
Ortsteil	**Bestand in ha**	**Planung in ha**	**Gesamt im FNP in ha**
Jersleben			
- Sonderbaufläche für Erholung	17,2	0	17,2
Samswegen			
- Sondergebiet als Wochenendhausgebiet	8,0	0	8,0
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	8,1	2,0	10,1
- Sonderbaufläche für Tierhaltung u. Landmaschinen/ Technikstützpunkt	4,6	0	4,6
- Sonderbaufläche für Biogas	0,5	0	0,5
Klein Ammensleben			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	1,3	0	1,3
Gutenswegen			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	2,6	0	2,6
- Sondergebiet als Wochenendhausgebiet	1,9	0	1,9
Meseberg			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	8,3	0	8,3
Vahldorf			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung/ Vermarktung landwirtschaftliche Produkte	8,4	0	8,4
Groß Ammensleben			
- Sonderbaufläche für Tierhaltung	1,0	0	1,0
Gesamtfläche	61,9	2,0	63,9

Tabelle 27: Flächenbilanz "Sonderbauflächen" entsprechend Darstellung im FNP

3.3.5. Gemeinbedarfsflächen

Im vorliegenden F-Plan wurden Gemeinbedarfsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB in den nachfolgend genannten Ortsteilen mit einer Gesamtfläche von ca. 5,1 ha dargestellt.

Ortsteil Groß Ammensleben

- Die Gemeinbedarfsfläche entspricht dem sich in Aufstellung befindliche B-Plan „Magdeburger Straße Süd“ mit einer Fläche von ca. 0,8 ha. Dieser setzt eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Standortes der Feuerwehr der Gemeinde fest. Die Fläche wurde bereits als bestehende Baufläche dargestellt, da zu erwarten ist, dass vor Abschluss des F-Planverfahrens Planungsrecht für den sich im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Plan besteht.

Ortsteil Dahlenwarsleben

- In der dargestellten Gemeinbedarfsfläche von ca. 1,9 ha befinden sich die Grundschule „Astrid Lindgren“ mit Spothalle sowie die Kindertagesstätte „Hoppetosse“. Es handelt sich um bestehende öffentliche Einrichtungen.

- Des Weiteren wurde der Bereich des Sportlerheimes am Sportpatz als Gemeinbedarfsfläche mit einer Fläche von ca. 0,3 ha dargestellt. In dieser Fläche ist die Errichtung eines neuen Vereinsgebäudes mit Parkplatz geplant.

Ortsteil Samswegen

- In der dargestellten Gemeinbedarfsfläche von ca. 1,8 ha befinden sich die Grundschule „Am Heiderand“ mit Spothalle, die Kindertagestätten „Fuchsbau“ und „Ohrewichtel“ sowie der Standort der Feuerwehr. Es handelt sich um bestehende öffentliche Einrichtungen.

Ortsteil Samswegen

- In der dargestellten Gemeinbedarfsfläche von ca. 0,3 ha befinden sich Standort der Feuerwehr und das Bürgerhaus „*Flocke“*. Es handelt sich um bestehende öffentliche Einrichtungen.

	Art der Nutzung: Gemeinbedarfsflächen		
Ortschaft	**Bestand** in ha	**Planung** in ha	**Gesamt** im FNP in ha
Dahlenwarsleben	2,2	0,0	2,2
Gersdorf	0,0	0,0	0,0
Gr. Ammensleben	0,8	0,0	0,8
Gutenswegen	0,0	0,0	0,0
Jersleben	0,3	0,0	0,3
Kl. Ammensleben	0,0	0,0	0,0
Meseberg	0,0	0,0	0,0
Samswegen	1,8	0,0	1,8
Vahldorf	0,0	0,0	0,0
Gesamtfläche	**5,1**	**0,0**	**5,1**

Tabelle 28: Flächenbilanz der "Gemeinbedarfsflächen" entspr. Darstellung im FNP

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

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

Lfd. Nr.	Lagekennzeichnung/ Standort	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha
Ortsteil Dahlenwarsleben und Ortsteil Gersdorf				
1)	Fläche Nr. 1, Anhang 2, Blatt 1 OT Gersdorf ➢ *1) gemäß Darstellung 2. Änderung FNP Dahlenwarsleben	W*1)	Wald	1,6
2)	Fläche Nr. 2, Anhang 2, Blatt 1 OT Dahlenwarsleben ➢ *1) gemäß Darstellung 2. Änderung FNP Dahlenwarsleben	S geplant *1) Erholung +Sport	L	1,5
3)	Fläche Nr. 3, Anhang 2, Blatt 1 OT Dahlenwarsleben	M	L	0,4
4)	Fläche Nr. 4, Anhang 2, Blatt 1 OT Dahlenwarsleben	S (TPO)	L	10,4
Ortsteil Groß Ammensleben				
5)	Fläche Nr. 5, Anhang 2, Blatt 1	W	L = 0,9 ha GR = 4,6 ha	5,5
6)	Fläche Nr. 6, Anhang 2, Blatt 2	G	L	8,9
7)	Fläche Nr. 7, Anhang 2, Blatt 1	W	L	2,9
Ortsteil Samswegen				
8)	Fläche Nr. 8, Anhang 2, Blatt 2 *2) Siehe Neuausweisung Lfd. Nr. 5)	G geplant=2,0 ha *2)	S gepl.= 1,0 ha L = 1,0 ha	2,0 (= -2 ha G)
Ortsteil Meseberg				
9)	Fläche Nr. 9, Anhang 2, Blatt 2	S geplant Erholung +Freizeit	L	0,5
Ortsteil Vahldorf				
10)	Fläche Nr. 10, Anhang 2, Blatt 3	M geplant	L	0,6
Ortsteil Gutenswegen				
11)	Fläche Nr. 11, Anhang 2, Blatt 3	M geplant	L	1,2
Ortsteil Klein Ammensleben				
12)	Fläche Nr. 12, Anhang 2, Blatt 3	G geplant	L	13,8
13)	Fläche Nr. 13, Anhang 2, Blatt 3	S geplant Erholung	L	1,0

Lfd. Nr.	Lagekennzeichnung/ Standort	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha
Ortsteil Jersleben erfolgt keine Rücknahme von Bauflächen				
Gesamt				**50,3**
davon	Wohnbaufläche (W)			10,0
	Gemischte Baufläche (M)			2,2
	Sonderbaufläche (S)			13,4
	Gewerbliche Baufläche (G)			24,7

Tabelle 29a): Rücknahme von bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen

Erläuterungen:

L – Fläche für die Landwirtschaft/ Außenbereich gemäß § 35 BauGB, GR - Grünfläche

***Hinweis**: Bereits bebaute Flächen (keine Ruinen), die im Rahmen der Neuaufstellung lediglich dem Außenbereich zugeordnet wurden, werden bei der Rücknahme der Bauflächen nicht aufgeführt.*
*Bei der Rücknahme wurden des Weiteren **nur** Flächen berücksichtigt, die im „neuen" F-Plan **nicht mehr als Bauflächen** dargestellt werden. Hiervon **ausgenommen** ist die Rücknahme der geplanten gewerblichen Baufläche Lfd. Nr. 8 in Samswegen (siehe hierzu Tabelle 29b) Lfd. Nr. 5). Des Weiteren bleiben bei der Berechnung der Rücknahmeflächen kleinteilige innerörtliche Grünflächen wie zum Bsp. rückwärtige Hausgärten, welche lediglich eine detaillierte Darstellung der Bauflächen zum Inhalt haben, unberücksichtigt.*

b) Neuausweisung von Bauflächen gegenüber bisheriger Darstellung in den wirksamen F-Plänen.
Dies betrifft in der Einheitsgemeinde der Gemeinde Niedere Börde folgende Flächen:

Lfd. Nr.	Lagekennzeichnung	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha
Ortsteil Groß Ammensleben				
1)	Fläche Nr. 1, Anhang 2, Blatt 1	L	geplant W	1,5
2)	Fläche Nr. 2, Anhang 2, Blatt 1	GR Kleingartenanlage	geplant M	1,9
Ortsteil Samswegen				
3)	Fläche Nr. 3, Anhang 2, Blatt 2	geplant Wald	geplant M	0,5
4)	Fläche Nr. 4, Anhang 2, Blatt 2	L	geplant M	1,2
5)	Fläche Nr. 5, Anhang 2, Blatt 2 *1) Siehe Rücknahme Lfd. Nr. 8	L= 1,0 ha G gepl.=1,0 ha	geplant STH =2,0 ha *1)	2,0 (= +2 ha S)
Ortsteil Meseberg				
6)	Fläche Nr. 6, Anhang 2, Blatt 2	L	geplant W	0,4
Ortsteil Vahldorf				
7)	Fläche Nr. 7, Anhang 2, Blatt 3	L	geplant W	0,2
8)	Fläche Nr. 8, Anhang 2, Blatt 3	L	geplant M	0,6

Lfd. Nr.	Lagekennzeichnung	Bisherige Darstellung in den wirksamen F-Plänen	Änderung in der Neuaufstellung des F-Planes	Fläche in ha
9)	Fläche Nr. 9, Anhang 2, Blatt 3	GR Kleingartenanlage	geplant W	0,2
Ortsteil Gutenswegen				
10)	Fläche Nr. 10, Anhang 2, Blatt 3	L	geplant W	1,0
Ortsteil Klein Ammensleben				
11)	Fläche Nr. 11, Anhang 2, Blatt 3	L	geplant W	0,6
12)	Fläche Nr. 12, Anhang 2, Blatt 3	L	geplant W	0,4
Gesamt				**10,5**
davon	Wohnbaufläche (W)			4,3
	Gemischte Baufläche (M)			4,2
	Sonderbaufläche (S)			2,0
	Gewerbliche Baufläche (G)			0

Tabelle 29b): Neuausweisung gegenüber bisher dargestellten Bauflächen in den wirksamen F-Plänen

Erläuterungen:

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

Hinweis: Bereits bebaute Flächen, die im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes lediglich entsprechend ihres Bestandes als Baufläche (inkl. Arrondierungsflächen) dargestellt wurden sowie das Plangebiet des B-Planes Magdeburger Straße Süd-Neubau Feuerwehrgerätehaus, für welche eine Genehmigung der höheren Verwaltungsebene erforderlich war, werden bei der Neuausweisung der Bauflächen nicht aufgeführt.
*Die geplante Sonderbaufläche **Lfd. Nr. 5** in Samswegen von 2 ha, wurde bereits im wirksamen FNP als geplante Baufläche dargestellt. Die Darstellung erfolgte jedoch als gewerbliche Baufläche. Die nunmehr im neuen FNP dargestellte Sonderbaufläche wurde lagemäßig verschoben. Aus diesem Grund wurde die Sonderbaufläche in der Tabelle 29b) Lfd. Nr. 5 „Neuausweisung" und die gewerbliche Bauflächen in der Tabelle 29a) Lfd. Nr. 8 als „Rücknahme" berücksichtigt.*

Zusammenfassung der Bauflächenänderung

Es ist festzustellen, dass mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine geringfügige Rücknahme der bisher **dargestellten Bauflächen** an den tatsächlich geringeren Bedarf der Ortschaften erfolgt. Im Gegensatz zu anderen Gemeinden waren jedoch umfangreiche Rücknahmen von Bauflächen im Gemeindegebiet nicht erforderlich, dies ist den derzeit rechtswirksamen F-Plänen geschuldet, welche **keine erheblich überdimensionierte neuen Bauflächen ausweisen**.

Mit dem vorliegenden F-Plan erfolgt insgesamt eine Rücknahme von Bauflächenentwicklungsflächen (Rücknahme 50,3 ha - Neuausweisung von 10,5 ha) von 39,8 ha gegenüber den wirksamen F-Plänen im Gemeindegebiet.

Davon eine Rücknahme (-) bzw. Neuausweisung (+):

- *Gewerbeflächen (Rücknahme 24,7 ha - Neuausweisung 0 **von -24,7 ha (-)***
- *Wohnbauflächen (Rücknahme 10,0 ha - Neuausweisung von 4,3 ha) **von 5,7 ha (-)***
- *Gemischte Baufläche (Rücknahme 2,2 ha - Neuausweisung von 4,2 ha) **von 2,0 ha (+)***
- *Sonderbaufläche (Rücknahme 13,4 ha - Neuausweisung von 2,0 ha) **von 11,4 ha (-)***

3.5. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

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

Zu den Altlastenverdachtsflächen gehören Altablagerungen, Altstandorte sowie Anlagen für Militär und Rüstung, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (vergl. BBodSchG § 2).
Eine Erfassung und Bewertung der Altlastverdachtsflächen liegt dem Landkreis in Form des „Altlastenkatasters“ vor.

Entsprechend Stellungnahme des Bördekreises, FD Natur und Umwelt/ Untere Bodenschutzbehörde vom 18.02.2020 sind im o.g. Kataster 59 Altlasten registriert. Von diesen Altlasten sind zwischenzeitlich 23 Altlastenflächen **archiviert** (aus Verdacht entlassen).

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

Eine Kennzeichnungspflicht besteht nur für Flächen, welche im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Die Flächen mit Kennzeichnungspflicht wurden in der nachfolgenden Tabelle gekennzeichnet und in der Planzeichnung dargestellt. Zusätzlich wurden auch die **Altlastenverdachtsflächen** im Bereich von Grünflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Alle anderen Flächen wurden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.
Die vorstehende Kennzeichnungspflicht für Bodenbelastungen ist damit ausdrücklich von zwei Kriterien abhängig:
- einer Darstellung als Baufläche bzw. Grünfläche im Flächennutzungsplan und
- einer vorhandenen erheblichen Belastung

Im F-Plan wurden insgesamt **23 Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet**, welche sich alle innerhalb von dargestellten Bauflächen bzw. Grünflächen befinden. Bei den Bauflächen handelt es sich um **bereits bebaute Flächen.**

Der Gemeinde liegen keine belastbaren Informationen vor, dass bei Beibehaltung der Nutzungen der im F-Plan dargestellten Bestandsbauflächen von den Altlasten Gefährdungen ausgehen könnten.
Restriktionen bzw. erforderliche Maßnahmen können sich **bei einer Nutzungsänderung**, hier einer Erhöhung der Sensibilität der Nutzung bzw. einer erstmaligen Bebauung, ergeben. In diesen Fällen ist die Untere Bodenschutzbehörde einzubeziehen. Gegebenenfalls ist eine Umnutzung bzw. erstmalige Bebauung nur nach technischer Erkundung möglich. Es kann somit zu erhöhten baulichen Anforderungen kommen.

Bei den gekennzeichneten **Altlastenverdachtsflächen** im Bereich von Grünflächen handelt es sich um abgedeckte ehemalige Müllkippen, alte Aschekuhlen bzw. Deponien. In den Ortschaften Klein Ammensleben und Gutenswegen werden Teilbereiche davon als Sportplatz genutzt. Bei Beibehaltung der derzeitige Nutzung der o.g. Grünflächen geht von den **Altlastenverdachtsflächen** keine Gefährdung aus.

Restriktionen bzw. erforderliche Maßnahmen können sich auch hier bei **Nutzungsänderungen** ergeben. In diesen Fällen ist ebenfalls die Untere Bodenschutzbehörde einzubeziehen.

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

Die folgende Tabelle über die Altlastenverdachtsflächen entspricht der Anlage der Stellungnahme des Bördekreises, Untere Bodenschutzbehörde (FD Natur und Umwelt), vom 18.02.2020. Die Tabelle wurde um die letzte Spalte im Rahmen der vorliegenden F-Planung ergänzt.

Die Tabelle unterteilt sich in:
(00) archivierte Fläche *(Als Archivierung Typ „00“ wird die Fläche **nicht** weiter als altlastverdächtige Fläche geführt, es besteht kein Handlungsbedarf, der Verdacht ist ausgeräumt bzw. Fläche saniert unter Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses nach § 4 Abs. 4 BBodSchG, die Aufführung dient lediglich der Dokumentation.)*
(40) Altablagerung,
(50) Altstandorte und (61) Militär u. Rüstung

Nr.	Kenn-ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert UTM	H-Wert UTM	derzeitige Nutzung	Bemerkungen Darstellung im FNP	Altlasten im FNP gekennzeichnet als
1. Dahlenwarsleben und Gersdorf							
archivierte Fläche (00)							
1	47111	Siloanlage Stadtweg	673170	5784494			
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (50)							
2	47110	LPG-Technikhof	673663	5785399		gemischte Baufläche	A1
3	47112	Wirtschaftshof u. Kuhstallanlage	673524	5785490		gemischte Baufläche	A2
4	47274	Blechverarbeitung Dahlenwars-leben GmbH (OT Gersdorf)	671861	5785394		gemischte Baufläche	A3
2. Klein Ammensleben							
archivierte Fläche (00)							
5	47229	Agrarflugplatz an der Florenne	672795	5787410			
6	47107	Siloanlage	672817	5788435			
7	47106	Schweineanlage	672732	5788425			
8	47230	Ehem. Stallanlage SE der Ortschaft	672371	5788024			
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (40)							
9	47105	Ehemalige Müllkippe	671691	5788200		Öffentliche Grünfläche als Sportplatz	A4
10	47104	Müllkippe Richtung Gutenswegen	671605	5788699		Fläche für Landwirtschaft	
3. Gutenswegen							
archivierte Fläche (00)							
11	47115	Silo am Hermsdorfer Weg	669958	5788536			
12	47114	Schweinemastanlage	670283	5789109			
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (40)							
13	47026	Müllkippe (Badeanstalt)	670339	5788596		Fläche für Wald	
14	47027	Müllkippe am Sportplatz	670591	5789955		Öffentliche Grünfläche als Sportpatz	A23

Nr.	Kenn-ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert UTM	H-Wert UTM	derzeitige Nutzung	Bemerkungen Darstellung im FNP	Altlasten im FNP gekennzeichnet als
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (50)							
15	47113	LPG-Wirtschaftshof	669965	5789488		gewerbliche Baufläche	A5
16	47116	Ehem. KfL (Kreisbetr. f. Landtech.)	670163	5789678		gemischte Baufläche	A6
4. Groß Ammensleben							
archivierte Fläche (00)							
17	47121	Ehemaliger LPG-Wirtschaftshof	672353	5790553			
18	47246	Silo in Richtung Morgenbordtsberg	673035	5791258			
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (40)							
19	47057	80-Morgen-See	673784	5791232		Fläche für Wald	
20	47007	Müllkippe am Deichsberg	674109	5792221		Fläche für Wald	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (50)							
21	47120	Ehemaliger Kuhstall	672435	5790709		gewerbliche Baufläche	A7
5. Vahldorf							
archivierte Fläche (00)							
22	43003	Rinderstall der ehem. LPG	670552	5793077			
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (40)							
23	43008	Deponie Vahldorf an der Ziegelei	670450	5791676		gewerbliche Baufläche	A8
24	43006	Grundstück Appel (Käsewerk)	670637	5792322	**1*) Hinweis:** Bei dem Grundstück handelt es sich nicht um den Standort des derzeitigen Käsewerkes in Vahldorf..	Wohnbaufläche Parkplatz	A9 *1)
25	43009	Bauschuttdeponie westl. Rinderstallanlage	670183	5793014		Fläche für Landwirtschaft	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (50)							
26	43007	Deponie Vahldorf an der ehemaligen Ziegelei	670422	5791913		gewerbliche Baufläche (Photovoltaikanlagen)	A10
27	43005	Schweinestallanlage	670837	5792410		gemischte Baufläche	A11

Nr.	Kenn-Ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert UTM	H-Wert UTM	derzeitige Nutzung	Bemerkungen Darstellung im FNP	Altlasten im FNP gekennzeichnet als
28	43001	Kühne-Hof	671022	5792668		gemischte Baufläche	A12
29	43002	Hof-Klotze	670981	5792697		gemischte Baufläche	A13
30	43004	Tankstelle an der Darre	670739	5792977		Außenbereich/ Fläche für Landwirtschaft	
6. Meseberg							
archivierte Fläche (00)							
31	47108	Ferkelerzeugungsges. mbH	672289	5794920			
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (40)							
32	47036	Deponie am Sportplatz	672444	5794874		Fläche für Entwicklung von Natur und Landschaft/ Grünfläche	A23
33	47061	Neue Aschegrube	672276	5795070		Sonderbaufläche	A14
34	47062	Kiesgrube H. Studte	672259	5795209		Fläche Wald	
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (50)							
35	47037	Tankstelle für Dieselkraftstoff	672630	5794446		gemischte Baufläche	A15
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Militär u. Rüstung (61)							
36	48003	Tanklager Hillersleben	671093	5795064	Bundeswehr	Fläche Wald	
37	48004	Garnison Hillersleben	670195	5795617	Bundeswehr	Fläche Wald	
38	48010	Übungsgelände mit Schießbahn und Zielanlage	670967	5797040	Militärgelände der Bundeswehr	Fläche Wald	
7. Jersleben							
archivierte Fläche (00)							
39	47094	Rinderanlage Bleicher Weg	675777	5791434			
40	47245	Silo am W‘ Ortsausgang	675618	5791418			
41	47093	Ehemalige LPG-Werkstatt	675816	5791356			
42	47091	Ehemaliger Schafstall	675712	5791345			

Nr.	Kenn-ziffer	ortsübliche Bezeichnung/Straße	R-Wert UTM	H-Wert UTM	derzeitige Nutzung	Bemerkungen Darstellung im FNP	Altlasten im FNP gekennzeichnet als
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (40)							
43	47095	Futtersilo (Göhren)	675325	5790529			
44	47092	Alte Müllkippe des Dorfes	675963	5791473		Grünfläche	A16
45	47032	Hausmülldeponie Ortsausgang Richtung Meitzendorf	675858	5791190		Fläche für Entwicklung von Natur und Landschaft Grünfläche	A21
8. Samswegen und Bleiche							
archivierte Fläche (00)							
46	47249	Färsenvornutzung	674591	5794493			
47	47099	Silo Hohe Welle	674682	5794468			
48	47100	Silo am Hammberg	676616	5793941			
49	47098	LPG-Tankstelle Mühlendamm	675044	5793195			
50	47096	Rinderanlage N‘ des Sportplatzes	674727	5793604			
51	47103	Junghennen-Aufzucht	674430	5793374			
52	47101	Alter Schafstall	674903	5793173			
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altablagerungen (40)							
53	47250	Müllkippe N‘ Samswegen	674789	5794506		Fläche für Wald	
54	47045	Müllkippe Samswegen	675455	5793622		Fläche für Wald	
55	47097	Alte Aschenkuhle	675395	5793420		Wohnbaufläche	A17
56	47059	Alte Kaliabraumhalden	675207	5792559		Fläche für Landwirtschaft	
57	47058	Ehemalige Kiesgrube	675346	5792868		gemischte Baufläche	A18
Altlastenverdachtsflächen (ALVF) Altstandort (50)							
58	47102	Ehem. LPG-Schlosserei/Kfz-Werkst.	674818	5793107		gemischte Baufläche	A19
59	48148	Metallfabrik (OT Bleiche)	674629	5792445		gemischte Baufläche	A20

Tabelle 30: Altlastenverdachtsflächen

*Hinweis: Der **Tabelleninhalt** entspricht der Stellungnahme des Landkreises Börde, FD Natur und Umwelt vom 18.02.2020*
Die farbig markierte Spalten und 1) wurde im Rahmen, der vorliegenden Planung ergänzt.*

3.5.2. Kulturdenkmale, archäologische Denkmale

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

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

Gemäß § 5 Abs.4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.
Die Denkmale in der Gemeinde Niedere Börde sind der Denkmalliste zu entnehmen. Sie wurde mit Stand (2020) als **Anhang 1: Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale**, **Teil: A** Baudenkmale nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.
Aufgrund der Vielzahl der Denkmale ist aus Gründen der Übersichtlichkeit eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung **nicht möglich**.

In die Planzeichnung wurden lediglich nachstehende Denkmalbereiche (Ensembles) nachrichtlich übernommen:

- In Groß Ammensleben der Bereich der katholische Pfarrkirche Sankt Peter und Paul (ehem. Benediktiner-Klosterkirche St. Petrus und Paulus), der Domäne (ehemaliger Wirtschaftshof des Benediktinerklosters Groß Ammensleben) und die evangelischen und katholischen Pfarrhäuser. Seit 1993 gehört die ehemalige Klosterkirche als bedeutendste Sehenswürdigkeit zur "Straße der Romanik" und seit 2006 zur "Europäischen Kulturstraße Transromanica."
  (Die "Straße der Romanik" ist Teil des europaweiten Romanik-Netzwerkes **TRANSROMANICA**, welches das gemeinsame kulturelle Erbe der Romanik über acht europäische Länder hinweg miteinander verbindet. Von Deutschland über Österreich, Serbien, Rumänien, Italien, Frankreich bis hin zu Spanien und Portugal lassen sich historische Zeugnisse dieser Epoche finden.)
  Im Jahr 2000 kaufte die Gemeinde Niedere Börde die Domäne zurück und übertrug die ehemalige Klosterkirche wieder der katholischen Gemeinde. Um den denkmalgerechten Erhalt und um die weitere touristische Erschließung der Sehenswürdigkeiten kümmern sich der Förderverein historische Klosterkirche Groß Ammensleben an der Straße der Romanik e.V. und die Kulturhistorische Gesellschaft Groß Ammensleben an der Straße der Romanik e.V.

  - **Die ehemalige Klosterkirche**
    Vom Ursprungsbau aus dem 12. Jahrhundert sind noch bedeutende Teile erhalten und prägen das heutige Erscheinungsbild dieser aus Bruchsteinen errichteten, querschifflosen Basilika. Von den ursprünglichen 4 geplanten Türmen wurde lediglich der Nordwestturm fertig gestellt. Während des gotischen Umbaus von 1521 bis 1525 erhielt die flach gedeckte Kirche ein Kreuzrippengewölbe. Den Westabschluss der Kirche bilden zwei Türme. Um 1600 erfolgte der Einbau eines Tonnengewölbes in der Nikolauskapelle und 1611 die Errichtung der Turmspitze des Nordwestturmes.
    1765 erfolgte die Herstellung der Orgel und 1769 die Schaffung eines Hochaltares.
    Mit der Säkularisierung im Jahre 1804 verfielen die Klostergebäude und wurden bis auf wenige Gewölbereste des Kreuzganges Ende des 19. Jh. entfernt. In der Klosterkirche fanden im

Jahre 1965 Restaurierungsarbeiten statt. 1980/81 erfolgte die Wiederherstellung der nordwestlichen Turmspitze. Das Kirchengebäude wurde 1991/92 neu eingedeckt. Die Strebebögen wurden im Januar 1993 mit Kupferplatten abgedeckt. 2003/04 erfolgte die Neuverfugung der Außenhaut der Kirche und der Wiederaufbau zweier Strebebögen.
2014–2017 wurden weitere umfängliche Sanierungsarbeiten, Renovierungen und Neugestaltungen durchgeführt.
Die katholische Pfarrkirche Sankt Peter und Paul gehört zu den regional bedeutsamen Standorten für Kultur- und Denkmalpflege gemäß REP MD bzw. dem 1. Entwurf REP-Neuaufstellung.

- **Domäne**
  Die Domäne umfasst den ehemaligen Wirtschaftshof des ehemaligen Klosters.
  Die wesentliche Bausubstanz des Hofes entstand kontinuierlich seit dem Mittelalter als Hofrandbebauung und wurde mehrfach grundlegend erneuert.
  Das Gutsgelände hat zwei Toreingänge. Auf der östlichen Seite wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das Magdeburger Tor in den Formen des mittelalterlichen Burgenstils mit einem Zinnenkranz erbaut. Im Norden befindet sich das sogenannte Schäfertor von 1525 mit mit barocker Kartusche und Stifterfiguren an der Schauseite. 1789 erfolgte östlich der Anbau eines barocken Bruchsteingebäudes mit Walmdach und Sandsteinfenstergewanden. Auf der westlichen Seite entstand im 18. Jahrhundert ein Fachwerkshaus.
  West- und Ostseite des Hofgeländes bildeten die Stallkomplexe mit einem Schafstall und Scheunen aus Bruchstein. Die Scheunen wurden nach der Bodenreform teilweise zu Wohnhäusern umgebaut. Die Scheunen- und Stallgebäude auf der Westseite des Domänenhofes, mussten bedingt durch den fortschreitenden Substanzverfall aus Sicherheitsgründen abgerissen werden. (In diesem Bereich ist der Kitaneubau geplant.)
  Der Hof ist gepflastert und in seinem Zentrum befindet sich eine alte Pferdeschwemme. Im südwestlichen Teil der Domäne steht ein großes Scheunengebäude in dem sich die Motromühle und eine Tischlerei befand. In der alten Schmiede mit angrenzendem Fachwerkwohnhaus befindet sich heute das Informationscenter Domäne, die Schiedsstelle sowie die Außenstelle des Standesamtes der Gemeinde. Das ehemalige Herrenhaus ist ein zweigeschossiger Klinkerbau auf hohem Sockel mit Satteldach. Der übergiebelte Seitenrisalit und der polygonale Treppenturm wurden in neugotischem Stil 1889 erbaut.
  Im ehemaligen Herrenhaus befindet sich heute das Wohnheim "St. Klara" für seelisch behinderte Menschen.
  Ab 2004 erfolgten auf dem Gelände der Domäne mit Hilfe von Fördermitteln umfangreiche Sanierungs- und Neugestaltungsarbeiten.

- In Gutenswegen der Denkmalbereich des Platzes um die Kirche St. Katharina mit den Baudenkmalen der Straßenzüge „Im Winkel 1,7,10 und dem „Kirchberg“ 5,6,7 und 8.
  In der Denkmalbegründung hierzu heißt es:
  „Topographisch und siedlungsgeschichtlich interessanter Dorfkern, angerartige Anlage von hohem malerischem Reiz auf dem Gipfel eines Hügels, im Zentrum beherrschend auf weiträumigem Kirchhof die Kirche, ringsum in einigem Abstand umgeben von stattlichen bäuerlichen Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden in Fachwerk- und Massivbauweise, teils trauf-, teils giebelständig, z. T. mit großen rundbogigen Tordurchfahrten, sämtliche Bauten in weitgehend ursprünglicher Form erhalten als bemerkenswerte Zeugnisse für in der Börde typische Haus- und Hofformen des 18. bis 19. Jh.“

- In Samswegen, Ortslage Bleiche das Gelände der ehemaligen Bandfarbrik.
  1806 legte Fabrikbesitzer David Schwartz aus Magdeburg in der Nähe der Ohre einen Bleichplatz an. Dadurch erhielt der heutige Ortsteil von Samswegen seinen Namen „Bleiche".
  Nach einem Großbrand in Magdeburg wurden zwischen 1850 und 1855 die großen Fabrikgebäude in Bleiche errichtet und die gesamte Weberei und die Verwaltung der Firma .J. Schwartz Söhne & Co. nach Bleiche verlegt. Im Jahr 1936 mussten die Besitzer der Bandfabrik Konkurs anmelden.
  Im Zuge der Rüstungsproduktion 1939 war die Fabrik ein Zweigwerk der AGO Flugzeugwerke GmbH Oschersleben, in dem Tragflächenteile für Flugzeuge hergestellt wurden.
  Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Fabrik unter anderem vom VEB Möbelbau genutzt.
  Später zog aus Magdeburg das Erich-Weinert-Werk ein und direkt im Fabrikgebäude fertigte das Karl-Marx-Werk Magdeburg Ventile. Auch ein Zentrallager für Textilien war im Hauptgebäude der Fabrik untergebracht.
  Der Betriebsteil des Erich-Weinert-Werkes in Bleiche bestand bis zum Jahr 1989. Nach der Wende wurde die Fabrik privatisiert, sie wurde nur noch kurzeitig als Produktionsstätte für Fahrtenschreibergenutzt. Seitdem stehen große Gebäudeteile der ehemaligen Bandfabrik leer. Ein Teil der alten Hallen, wird lediglich zur Aufarbeitung alter Fahrzeuge (nicht zu Gewerbszwecken) genutzt. Das Gelände und die baulichen Anlagen befinden sich heute im Privatbesitz. Für die Sanierung der historischen Gebäude bedarf es erhebliche finanzielle Investitionen und tragfähiger Nutzungskonzepte. Um eine vielfältige Entwicklungsmöglichkeit für das Gelände der ehemaligen Bandfabrik zu ermöglichen, wird die Fläche im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt.

Technisches Denkmale

Des Weiteren wurden die nachstehenden technischen Denkmale als Einzeldenkmale nachrichtlich übernommen.

- *Bockwindmühle im OT Groß Ammensleben,*
- *Zwei Wassermühlen im OT Jersleben.*

Mit dem vorliegenden F-Plan werden seitens der Gemeinde keine Planungen vorgesehen, welche die Standorte für Kultur- und Denkmalpflege beeinträchtigen würden.

In der Gemeinde Niedere Börde gibt es eine Vielzahl von Fundstellen und archäologischen Flächendenkmalen. Die archäologischen Kulturdenkmale in der Gemeinde Niedere Börde sind mit Stand (2020) als Anhang 1 Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale, **Teil B**: archäologische Kulturdenkmale nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen worden.
Aufgrund der Vielzahl der Denkmale ist aus Gründen der Übersichtlichkeit eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung nicht möglich. Bei dort geplanten Vorhaben bzw. Erdeingriffen/Erdbewegungsarbeiten ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden können. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (inkl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß §14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Die Aufnahme der Baudenkmale und archäologischen Kulturdenkmale erfolgt auf Grundlage der Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 17.01.2020 und 07.02.2020.

3.6. Bauen im Außenbereich

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

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

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

Die Entstehung neuer Splittersiedlungen, sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener **Siedlungssplitter, ist grundsätzlich nicht zulässig**. Dementsprechend würde die Darstellung als Baufläche die Entstehung von unerwünschten Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern. Letzteres würde dazu führen, **dass die vorliegende Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig wäre.**
Des Weiteren können als „Begünstigte Vorhaben" (§ 35 Abs. 4 BauGB) bestimmte Vorhaben, unter erleichterten Voraussetzungen zulässig sein. In diesen Fällen können bestimmte öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Auch hier gilt der Grundsatz: Alle Vorhaben dieser Art müssen außenbereichsverträglich sein. Alle nach dieser Vorschrift zugelassenen Bauten oder Nutzungen müssen auf Dauer in der vorgesehenen und genehmigten Art genutzt werden (bzw. die Nutzungsaufgabe liegt nicht länger als sieben Jahre zurück § 35 Abs. 4 Nr. 1 c).
Im Einzelnen handelt es sich um folgende Fälle:

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

Biogasanlagen
Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) können im FNP unter anderem Anlagen u. Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, dezentral dargestellt werden.
In der Gemeinde Niedere Börde gibt es derzeit 2 genehmigte Biogasanlagen.

- **Biogasanlage 1 im OT Samswegen:**

- Standort Milchviehanlage der Ohreland KG Am Sportplatz, Eigentümer ABO Wind Biogas Samswegen GmbH & Co. KG
- Leistung BHKW 800 kW elektrisch, FWL 542 kW

- **Biogasanlage 2 im OT Vahldorf:**

- Standort Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf, Eigentümer Agrarenergie Vahldorf GmbH Co. KG
- Biogasanlage einschließlich dazugehöriger Biogasaufbereitungsanlage (13,09 Mio. Nm3/a), und 1 Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer Feuerungswärmeleistung von 1,317 MW
- Separate Errichtung eines zweiten BHKW´s mit 2 BHKW Modulen mit einer Gesamtfeuerungsleistung von 2,69 MW (Satelliten- BHKW).

Für die Biogasanlage in Samswegen wurde einer Sonderbaufläche dargestellt. Die Biogasanlage in Vahldorf, einschließlich des Standortes für das zweite BHKW, sind Bestandteil der dargestellten gewerblichen Baufläche für das Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf. Die Biogasanlage wurde zusätzlich mit dem entsprechenden Symbol zur Zweckbestimmung der Anlage gekennzeichnet.

Windkraftanlagen
Im Plangebiet befindet sich 10 Windkraftanlagen diese befinden sich in den Gemarkung Gutenswegen (4 Anlagen im Außenbereich), Vahldorf (2 Anlagen im Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf) und Samswegen (4 Anlagen im Außenbereich). Die Windkraftanlagen (ausgenommen in Vahldorf) wurden gemäß § 35 BauGB privilegiert errichtet. Weitere Windkraftanlagen sind im Gemeindegebiet nicht geplant, da im Entwurf der Neuaufstellung des REP Magdeburg keine Vorranggebiete für Windenergie ausgewiesen wurden.

Außenbereich zur Darstellung von Sonderbauflächen für erneuerbaren Energien
Klimaschutz durch Windenergie - Biogas – Photovoltaik
Eine Darstellung der o.g. Sonderbauflächen im FNP ist nicht zwingend erforderlich.
Eine Sonderbaufläche für Biogas wird lediglich für den Standort der bestehenden Biogasanlage in der Ortschaft Samswegen ausgewiesen. Weitere Sonderbauflächen für den o.g. Zweck werden zum derzeitigen Zeitpunkt aus den nachstehenden Gründen nicht ausgewiesen.

Für eine fundierte Darstellung o.g. Sonderbauflächen im FNP ist ein Klimakonzept erforderlich. Ein Klimakonzept ist eine gesonderte Fachplanung, die derzeitig noch nicht in der Gemeinde vorliegt. Aus dem Konzept, welches durch den Gemeinderat zu beschließen ist, ergeben sich sodann auch die einzelnen Maßnahmen, z. B., ob bestehende Anlagen ertüchtigt bzw. erweitert oder neue größere Anlagen in Sondergebieten für erneuerbare Energien geplant werden sollten. Nach Abschluss eines solchen Klimaschutzkonzeptes könnte eine 1. Änderung des, dann eventuell bereits wirksamen, neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedere Börde erforderlich werden. Aussagen hinsichtlich des Bestandes bzw. einer effektiveren Auslastung der Anlagen in Bezug auf eine Verbesserung des Klimaschutzes sind im vorliegenden F-Plan jedoch enthalten.

Windenergieanlagen
Die Standortausweisung für raumbedeutsame Windenergieanlage erfolgt im Land SA ausschließlich über die Regionalplanung. Im 1. Entwurf der Neuaufstellung des REP Magdeburg sind keine Vorranggebiete für Windenergie im Gemeindegebiet ausgewiesen worden. Hierzu hat sich der Gemeinderat eindeutig positioniert. Insofern ist es nicht erforderlich, im vorliegendem F-Plan Sonderbauflächen für Windenergieanlagen auszuweisen.

Photovoltaikanlagen
Bei der Nutzung der Solarenergie sind gegenwärtig zwei Grundrichtungen der Nutzung erkennbar, zum einen die dezentrale Nutzung in Form von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dach- und Fassadenflächen, zum anderen die zentrale Nutzung in Form von raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Megawatt-Bereich. Die durchschnittliche Flächengröße der bundesweit in Betrieb genommenen Freiflächenanlagen liegt bei über 10 ha (Quelle „Leitfaden für Kommunen“). Die Fläche für Photovoltaikanlagen im Gewerbe- und Industriegebiet beträgt insgesamt ca. 10 ha.

Gemäß G 47 LEP LSA 2010 stehen **Vorrangstandorte für Industrie- und Gewerbe nicht** für Freiflächen - Photovoltaikanlagen zur Verfügung, **in allen anderen gewerblichen Bauflächen sind sie planungsrechtlich zulässig.** Für die Errichtung von Freiflächen -Photovoltaikanlagen in den zuletzt genannten Bauflächen ist keine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.
Kleinere Anlagen können auch in gemischten Bauflächen zugelassen werden, sofern der Gebietscharakter gewahrt bleibt.
Zur Errichtung großer Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche im F-Plan erforderlich. Mit der großflächigen Nutzung der Solarenergie im Freiraum ist regelmäßig von einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange (u. a. Belange der landwirtschaftlichen Bodennutzung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege) auszugehen. Aus diesem Grund wird auf die Inanspruchnahme von baulich bereits vorgeprägten Flächen im Freiraum orientiert.

Gemäß G 82 des 1. Entwurfs der Neuaufstellung des REP Magdeburg sind Freiflächen PV-Anlagen im Außenbereich an Konversionsflächen, Deponien oder andere, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Im Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf befinden sich zwei Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von insgesamt ca. 10 ha. Eine der Anlagen wurde auf eine ehemalige Deponie errichtet. Die Anlagen wurden 2012 bzw. 2015 in Betrieb genommen, mit beiden Anlagen wird insgesamt eine Leistung von 8,6 MW (6,2 MW + 2, 4 MW) Solarstrom erzeugt.
Die o.g. Anlagen sind Bestandteil der dargestellten gewerblichen Baufläche für das Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf.
Die Standorte der PV-Freiflächenanlagen wurden mit dem entsprechenden Symbol zur Zweckbestimmung der Anlage gekennzeichnet.

Tierhaltungsanlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches § 35 Bauen im Außenbereich, ab 20. Juni 2013 („**BauGB – Novelle 2013**“) – wurden unteranderem für gewerbliche Tierhaltungsanlagen in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB einschränkende Regelungen hinsichtlich der Größe der Anlagen aufgenommen.

Dies bedeutet für die verschiedenen Tierhaltungen, insbesondere folgende Größen, ab denen die privilegierte Zulässigkeit im Außenbereich von gewerblichen Tierhaltungsanlagen nicht mehr gegeben ist:
Intensivhaltung von Hennen ab 15 000 Plätzen
Intensivhaltung oder -aufzucht
- von Junghennen ab 30 000 Plätzen
- von Mastgeflügel ab 30 000 Plätzen
- von Truthühnern ab 15 000 Plätzen
- von Rindern ab 600 Plätzen
- von Kälbern ab 500 Plätzen
- von Mastschweinen ab 1 500 Plätzen
- von Sauen (mit Ferkeln) ab 560 Plätzen
- von Ferkeln ab 4 500 Plätzen
- von Pelztieren ab 750 Plätzen.

Das heißt für gewerbliche Tierhaltungsanlagen, dass diese nur bis zu den o.g. Grenzen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zulässig sind bzw. Altanlagen, welche die Grenze bisher schon überschreiten nur noch dem Bestandsschutz unterliegen.

Mit dem vorliegenden F-Plan werden Sonderbauflächen für die **bestehenden Tierhaltungsanlagen** dargestellt, welche mit ihrem Bestand die o.g. Grenzen erreichen. Die Darstellung dient der langfristigen Sicherung dieser Anlagen. Lediglich in der Ortschaft Samswegen ist im Bereich der Milchviehanlage der Ohreland KG – Landwirtschaft eine Flächenerweiterung um ca, 2,0 ha geplant. Siehe hierzu Kapitel 3.3.4.

4. Gemeindebedarfs- und Infrastrukturplanung

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

Die Verkehrswege und Verkehrsmittel sollen im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung so entwickelt werden, dass der Verkehr seinen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leistet und möglichst effizient, umweltschonend und sozialverträglich gestaltet werden kann.
Durch die weitere Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur soll insbesondere die Erreichbarkeit der zentralen Orte vor allem für den Wirtschaftsverkehr und den öffentlichen Personenverkehr verbessert, sowie die Attraktivität und die Verkehrssicherheit vor allem für den Fußgänger- und Radverkehr erhöht werden. Dabei soll den Belangen der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt Rechnung getragen werden. Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs (ÖPV) und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. In den Stadt- und Umlandbereichen soll dem ÖPV Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt werden. Planungen der Maßnahmenträger des Verkehrswesens sollen koordiniert werden, auch über die Gemeindegrenzen hinaus. Der Anteil des MIV gemessen am Gesamtverkehrsaufwand soll reduziert, der des ÖPV und des nichtmotorisierten Verkehrs (NMV) erhöht werden.

4.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend LEP2010-LSA, siehe hier Kapitel 2.5.

- Straßenverkehr Pkt. 3.3.2.Zielsetzung:
  „*Folgende Neubauvorhaben des BVWP sind insbesondere zu sichern:*
  • Lückenschluss der A 14, Teilabschnitt Magdeburg über Stendal bis zur Landesgrenze Brandenburg und Weiterführung in Richtung Schwerin (Wismar A 20) zur Erschließung der Altmark und als Verbindung zur Nord- und Ostsee,
  • B 71n zur Anbindung von Haldensleben an die A 14.“

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006), ergänzt um folgende Vorgaben:

- Straßennetz Pkt. 5.9.3.4: mit Zielsetzung:
  "Der Neu- oder Ausbau folgender im LEP LSA für die Region Magdeburg festgelegter wichtiger Bundesstraßenverbindungen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich: ...
  2. B 71 Magdeburg - Haldensleben - Salzwedel"
  Der Ausbau beinhaltet im Bereich der Gemarkung Dahlenwarsleben die Weiterführung der Ortsumgehung Ebendorf. Die Ortsumgehung bildet gleichzeitig die Nordwestanbindung des Technologieparkes Ostfalen an die Autobahnauffahrt Dahlenwarsleben der Bundesautobahn A 14.
- Straßennetz Pkt. 5.9.3.6 mit Zielsetzung:
  „*Für die flächenhafte Erschließung der Teilräume des Landes sind funktionsgerechte Netze von Landes, Kreis- und Gemeindestraßen bereitzustellen. Sie sollen die Verknüpfung mit den übergeordneten Netzen herstellen, die Siedlungen mit den Grund- und Mittelzentren und untereinander verbinden und ferner der Anbindung von Naherholungsgebieten, punktuellen Verkehrserzeugern und Übergangsstellen zum öffentlichen Personenverkehr dienen. (LEP-LSA Punkt 3.6.3.5)“*

Das Plangebiet wird von folgenden <u>bestehenden</u> überörtlichen Straßen berührt:

- ***Autobahn A 14***

Hinweise:

Entlang der Bundesautobahnen sind die Beschränkungen des § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten (Bauverbotszone von 40 Meter). Des Weiteren ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- ***Bundesstraße B 71***

Hinweise:

Entlang der Bundesstraßen sind die Beschränkungen des § 9 Abs. 1 des FStrG zu beachten (Bauverbotszone von 20 Meter außerhalb der Ortsdurchfahrten). Des Weiteren ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 Meter außerhalb der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- ***Landesstraßen L 44 und L 47***
- ***Kreisstraßen K 1160, K 1161, K 1162, K 1165, K 1166, K 1167, K 1168 und K 1655***

Hinweise:

Entlang der Landes- oder Kreisstraßen sind die Beschränkungen des § 24 Abs. 1 des Straßengesetztes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu beachten (Bauverbotszone von 20 Meter außerhalb der Ortsdurchfahrten). Des Weiteren ist gemäß § 24 Abs. 2 StrG LSA die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich, wenn bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 Meter außerhalb der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Planungen seitens der Fachbehörden an Autobahnen, Bundes- Landes- und Kreisstraßen

<u>Planung von Neubaumaßnahmen an Autobahnen</u>

Nordverlängerung A 14

Der Streckenabschnitt der geplanten Nordverlängerung der A 14 in Sachsen-Anhalt weist eine Gesamtlänge von rund 97 Kilometern auf. Die Umsetzung des Baus erfolgt in acht Teilabschnitten – sogenannte **Verkehrseinheiten (VKE).** Der Streckenabschnitt im Gemeindegebiet gehört zur Verkehrseinheit 1.1 (VKE 1.1) zwischen der Anschlussstelle Dahlenwarsleben und der Anschlussstelle Wolmirstedt/B 189.

<u>Stand der Planung</u>:

Quelle: https://lsbb.sachsen-anhalt.de/projekte/nordverlaengerung-a-14/a-14-nordverlaengerung-magdeburg-wittenberge-schwerin/verkehrseinheit-11-dahlenwarsleben-wolmirstedt/

Aufruf 07.05.2020

Das Planfeststellungsverfahren für die Verkehrseinheit (VKE) 1.1 wurde 2011 eröffnet. In der Zeit vom 22.09.2014 bis zum 21.10.2014 erfolgte eine ergänzende Auslegung von Planunterlagen. Die Einwendungsfrist endete am 04.11.2014 und 30.01.2015. Daraufhin erfolgten Aktualisierungen der faunistischen Daten für Lurche, Rastvögel, Nachtkerzenschwärmer und Libellen. Ferner wurde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und erforderliche Flächeninanspruchnahmen optimiert.

Die Auslegung der geänderten und ergänzten Unterlagen fand zwischen dem 06.06.2018 und dem 05.07.2018 statt. Die Einwendungsfrist endete am 06.08.2018. Derzeit erfolgt die Prüfung und Überarbeitung der Unterlagen in Folge der eingegangenen Stellungnahmen. Eine weitere ergänzende Auslegung von Unterlagen wird vorbereitet. Entsprechend Stellungnahme der DEGES vom 11. Mai 2020 ist die Überarbeitung der Unterlagen abgeschlossen Die Unterlagen liegen zur Prüfung beim LVwA. Über den Fortgang des Verfahrens entscheidet das LVwA. Eine aktuelle Terminkette liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Projektdaten

Überblick über die wichtigsten Projektdaten, wie Projektstand, Ausbaulänge, bauliche Besonderheiten und zu prognostizierten Verkehrsstärken:

Projektstand

- im Planfeststellungsverfahren

Ausbaulänge

- 11,46 Kilometer

Knotenpunkte

- Anschlussstelle Haldensleben (Ausbildung als linksliegende Trompete)

Besonderheiten

- Querung Hochspannungsleitungstrasse 380 Kilovolt
- Querung DB-Strecke Glindenberg – Oebisfelde
- mehrfache Querung Mönchsgraben
- Mittellandkanalquerung mit Brückenbauwerk (Lichte Weite 80,00 Meter, Nutzbreite 2 mal 15,10 Meter)
- Ohrequerung (linienhaftes Fauna-Flora-Habitat „Untere Ohre“) mit Brückenbauwerk (Lichte Weite der Richtungsfahrbahnen 102,50 Meter und 114,00 Meter, Nutzbreite 30,10 Meter)
- Querung Windpark zwischen Samswegen und Mose
- beidseitiger Parkplatz mit WC (PWC), jeweils 35 Pkw-, 23 Lkw-, 3 Busparkstände

Ingenieurbauwerke

- 16 Brücken
- 30 Anlagen zum Kollisionsschutz
- 4 Irritationsschutzwände
- 10 Regenrückhaltebecken

Verkehrsstärken

- Prognosewerte für 2030
- AS Dahlenwarsleben bis AS Haldensleben 28.400 Kfz/24h
- AS Haldensleben bis AS Wolmirstedt 22.700 Kfz/24h

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

im Bereich der Ortslage Samswegen

- Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 4,00 Meter und einer Länge von 973 Meter

Planung von Neubaumaßnahmen an Bundesstraßen

Informationen entsprechend Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt vom 04.02.2020

Vorhaben B 71n:

Derzeit befindet sich der Bereich OU-Wedringen in der Umsetzung.
Für den Bereich OU Vahldorf werden die Planfeststellungsunterlagen vorbereitet.

Informationen entsprechend der übergebenen Planunterlagen der DEGES vom 23.01.2020
Im Zuge der Planung zur Weiterführung der A 14 ist die Umverlegung der B 71 in der Gemarkung Klein Ammensleben geplant. Des Weiteren wird die B 71 im Bereich westlich des Darrkruges zurückgebaut.

Des Weiteren ist in mittelfristiger Planung eine Nordwestanbindung des Technologieparks Ostfalen an die Bundesstraße B 71 nördlich von Ebendorf. Auf diese Straßenführung könnte danach auch die Bundesstraße B 71 verlegt werden, die dann die Ortslage Ebendorf umfahren würde.

Planung von Neubaumaßnahmen an Landesstraßen

- Im Zuge der Planung der Nordverlängerung der A 14 erfolgt die Umverlegung der L 44 in der Gemarkung Samswegen.
- Im Zuge des Vorhabens B 71n mit Anbindung der Stadt Haldensleben an die Nordverlängerung A 14, Teilabschnitt B 71n, Ortsumgehung Vahldorf entsteht ein neuer Netzknoten L 44/ K 1168. Die L 44 wird in diesem Zusammenhang in der Gemarkung Groß Ammensleben umverlegt.

Planung von Neubaumaßnahmen an Kreisstraßen
Informationen entsprechend Stellungnahme des Landkreis Börde vom 30.01.2020

- Im Zuge der Planungen B 71n mit Anbindung der Stadt Haldensleben an die Nordverlängerung A 14, Teilabschnitt B 71n, Ortsumgehung Vahldorf entsteht ein neuer Netzknoten L 44/ K 1168. Die K 1168 wird um ca. 320 Meter verlegt.
- Weitere Planungen an Kreisstraßen sind mittelfristig nicht angedacht.

Zur Umsetzung der oben genannten Vorhaben wurden im FNP folgende Flächen für den **überörtlichen Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, die durch das Gemeindegebiet verlaufen bzw. geplant sind, dargestellt:**

- Bundesautobahn 14 mit Anschlussstelle „Dahlenwarsleben“,
- geplante Nordverlängerung der A 14 ab der Abfahrt Dahlenwarsleben,
- Bundesstraße 71,
- geplante Umverlegung B 71 in der Gemarkung Klein Ammensleben (bedingt durch Nordverlängerung A 14),
- geplante B 71n einschließlich der Ortsumfahrung Vahldorf
- geplante Umverlegung B 71 mit Anschluss TPO als Ortsumfahrung Ebendorf,
- Landesstraßen L 44 sowie L 47,
- geplante Umverlegung der L44 in der Gemarkung Groß Ammensleben (bedingt durch Ortsumfahrung Vahldorf) und in der Gemarkung Samswegen (begingt durch Nordverlängerung A 14,
- Kreisstraßen K 1160, K 1161, K 1162, K 1165, K 1166, K 1167, K 1168 und K 1655.
- geplante Umverlegung der K 1168 (bedingt durch Ortsumfahrung Vahldorf)

Durch die vorhandenen und geplanten überregionalen und regionalen Straßen sind bedarfsgerechte Anschlüsse der Ortschaften an das Straßennetz gesichert. Siehe hierzu auch Kapitel 2.3.

Entsprechend der Planung der Nordverlängerung der A 14 zum Lärmschutz der Ortslage Samswegen wurden im FNP Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetztes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, dargestellt.

4.1.2 Wasserstraßen

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend LEP2010-LSA, siehe hier Kapitel 2.5.

- Wasserstraßen Pkt. 3.3.3. Begründung:

„Die Nutzung der Wasserstraßen als Transportwege leistet einen wichtigen Beitrag zu einer umweltverträglichen Bewältigung des anwachsenden Güterverkehrs. Die Binnenschifffahrt übernimmt eine wichtige Rolle insbesondere beim Transport von Massengütern und Containern."

Im Plangebiet befindet sich der Mittelandkanal, der Streckenabschnitt Haldensleben -Wolmirstedt.
Der Mittellandkanal (MLK) ist eine Bundeswasserstraße und mit 325,3 Kilometern Länge die längste künstliche Wasserstraße in Deutschland.
Der Mittellandkanal ist laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gemäß § 1 eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes. Zur Bundeswasserstraße Mittellandkanal gehören nach § 1 Abs.4 WAStrG auch die bundeseigenen Schifffahrtsanlagen und die ihrer Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs.1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) wahrgenommen wird. Zuständig für den im Plangebiet gelegenen Abschnitt ist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Uelzen.
Der Ausbau des Mittellandkanals erfolgte als Maßnahme des Verkehrsprojekts Deutsche Einheit Nr. 17. Im Jahr 1993 wurde mit dem Ausbau begonnen, 2018 wurde der letzte Abschnitt im Bereich Haldensleben fertiggestellt.
Der Ausbau des Kanals erfolgte für Großmotorgüterschiffe mit einer Länge von 110 Metern, einem Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 2.100 Tonnen und für Schubverbände mit einer Länge von 185 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einem Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 3.500 Tonnen.

- Das Industrie- und Gewerbegebiete Vahldorf hat eine Hafenanbindungen (Umschlaghafen Magdeburger Getreide GmbH) an den Mittelandkanal.

Der Mittelandkanal und der Umschlaghafen Vahldorf wurde **gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB im FNP dargestellt.**

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Flächen, die der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch den Ausbau des Mittellandkanals dienen. Soweit es sich um flächenhafte größere Maßnahmen handelt, wurde dies nachrichtlich in den F-Plan übernommen, siehe hierzu Umweltbericht Punkt 7.2.

4.1.3 Radwege

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) Pkt. 5.9.4.2 Radverkehr und fußläufiger Verkehr siehe hier Kapitel 2.5.

- ***hier: Aller – Elbe-Radweg***

Der o.g. Radweg ist Bestandteil des Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt (LRVP Stand 2016).
Für den Landesradverkehrsplan erfolgt eine Fortschreibung der Bedarfspläne alle 5 Jahre.

Vorhaben entsprechend Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt
Derzeit noch in Kraft ist der Radverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt, der von der Landesregierung am 15. Juni 2010 beschlossen wurde.
Für den Landesradverkehrsplan erfolgt eine Fortschreibung der Bedarfspläne alle 5 Jahre.
Eine Neuaufstellung des Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt ist in Bearbeitung.

Radwegeplanung:
Im Planungsraum sind entsprechend dem Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt (Bedarfsplan Stand 2016) die nachstehenden Radwege an Bundes- und Landesstraßen geplant:

- B 71 Vahldorf - Wedringen
- L 47 Dahlenwarsleben - Hohenwarsleben
- L 44 Gutenswegen - Ackendorf

Radwegebestand:
Im Plangebiet befinden sich an Teilbereichen folgender Bundes- bzw. Landesstraßen straßenbegleitende Radwege:

- B 71 Ebendorf – Kreuzung A 14
- B 71 Groß Ammensleben – Vahldorf
- L 47 Dahlenwarsleben - Meitzendorf
- L 44 Samswegen - Wolmirstedt

Vorhaben entsprechend Radwegekonzept des Landkreises Börde
Das Radwegekonzept des Landkreises Börde entspricht den Kriterien des Nationalen Radverkehrsplans 2020 und des Landesradverkehrsplans Sachsen-Anhalt (LRVP).
Bei der Erarbeitung des Radwegekonzeptes wurden die Verbands- und Einheitsgemeinden beteiligt. Somit konnten die kommunalen Belange ermittelt und in das Konzept einbezogen werden.

Im Ergebnis wird ein ganzheitliches und multifunktionales ausgerichtetes Netzentwicklungskonzept zur integrierten Betrachtung von touristischem Freizeitradverkehr, Alltags- und Schülerradverkehr vorgelegt.
Folgende Ziele werden mit dem Radwegekonzept realisiert:

- Förderung aus Alltagsradverkehr im Landkreis als Beitrag zum Klimaschutz
- Stärkung einer eigenständigen Mobilität für Schüler,
- Bessere Vernetzung des Radverkehrs mit ÖPNV/SPNV,
- Steigerung der Sicherheit Rad fahrender Verkehrsteilnehmer,
- Stärkung des Fahrradtourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor,
- Förderung der Elektromobilität im Radverkehr,
- Weiterentwicklung der Wegweisung im Radverkehr,
- Weiterentwicklung der Serviceangebote für Radfahrende, u.a. Radwegeportal, Geoportal des Landes Sachsen-Anhalt und des Landkreises Börde.

Für die Gemeinde Niedere Börde wurden die nachstehenden Radwegeplanungen an Kreisstraßen in das Radewegekonzept des Landkreises aufgenommen.

Als vorrangige Radwegeplanung wurden aufgenommen:

- K 1160 Jersleben - Samswegen
- K 1167 Jersleben - MLK (Richtung Meitzendorf)
- K 1166 Klein Ammensleben - K1655
- K 1655 Dahlenwarsleben - Groß Ammensleben

Als nachrangige Radwegeplanung wurden aufgenommen:

- K 1161 Hillersleben - Vahldorf
- K 1162 Meseberg - Hillersleben bis Knoten 1106

Als bestehende Radwege wurden dargestellt:
Radweg entlang des Mittellandkanals:
Wegen seiner wichtigen West-Ost Verbindung wurde im Radwegekonzept des Landkreises empfohlen, den vorhanden Radweg entlang des Mittellandkanals in Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt als Route der Klasse 2 aufzunehmen.

Des Weiteren befinden sich bereits „straßenbegleitende" Radwege an Teilbereichen folgender Kreisstraßen:

- K1162 Samswegen – Meseberg
- K1166 Bereich Klein Ammensleben

Weitere Radwege, die im vorliegenden Plan wegen ihrer überörtlichen Verbindung dargestellt sind:

- Samswegen - Colbitz
- Groß Ammensleben (am Friedhof) – Glüsig
- Gersdorf – Hermsdorf

Die o.g. vorhanden und geplanten Radwege wurden im F-Plan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

4.1.4 Schienenverkehr

Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung:

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP Magdeburg 2006)

- Pkte. 5.9.2.1, 5.9.2.9 und 5.9.2.16 Schienennetz, siehe hier Kapitel 2.5.

wird der Ausbau der Strecke Magdeburg - Haldensleben für den S-Bahn-Verkehr angestrebt.
Dies wurde auch in den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Ziel (Z 59) übernommen.
Die vorstehenden Maßnahmen können unter Benutzung der vorhandenen Streckenführung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Strecke als Fläche für den überörtlichen Schienenverkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zur Erstellung des FNP-Vorentwurfs wurde entsprechend Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 07.01.2020 folgende Hinweise gegeben:

Im Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Niedere Börde befinden sich ein Abschnitt der Bahnstrecke 6409 (Abzweig Glindenberg – Oebisfelde, Bahn-km ca. 7,92-13,93) sowie die Verkehrsstationen Groß Ammensleben und Vahldorf.

Folgende Maßnahmen sind bahnseitig geplant:
Der Streckenabschnitt Glindenberg (a) – Haldensleben (a) wird seitens der DB Netz AG mit ESTW-Technik ausgerüstet. Die Inbetriebnahme soll nach derzeitigem Stand 2025 erfolgen. Im Zuge dieser Maßnahme wird im Bf Groß Ammensleben ein neuer Bahnsteig errichtet. Dieser liegt nach den bisher erarbeiteten Planungen auf der bahnrechten Seite, d. h., der Zugang erfolgt dann von der südlichen Ortsseite. Die Bahnübergänge in Groß Ammensleben in den km 9,5 und 10,2 erhalten neue BÜ-Sicherungsanlagen.
Weiterhin ist geplant, die Streckengeschwindigkeit auf 120 km/h anzuheben (Termin offen). Uns liegen zudem Informationen vor, dass die Strecke 6409 Bestandteil des Elektrifizierungsprogrammes des Bundes ist. Daher muss von einer späteren Elektrifizierung ausgegangen werden.
Seitens der DB Station & Service AG wird momentan die Erneuerung des Bahnsteigs in Vahldorf geplant. In dem Zusammenhang wird das Empfangsgebäude Vahldorf abgerissen und auch die Zuwegung zum Bahnsteig erneuert. Der Bau ist für das Jahr 2022 geplant.
Für den Bahnhof Groß Ammensleben ist die Erneuerung der Bahnsteige vorgesehen. Mit den Planungen soll vsl. im Jahr 2022 begonnen werden. Das Projekt ist abhängig von den oben genannten Baumaßnahmen der DB Netz AG. Der Baubeginn soll vsl. das Jahr 2025 sein.
(Hinweis: Das Bahnhofsgebäude Groß Ammensleben mit Umfeld wurde bahnseitig bereits vor Jahren veräußert.)

4.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr (Bus)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll eine Grundversorgung mit Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen gewährleisten. Der Gesamtverkehr belastet in nicht unerheblichem Maße Mensch und Umwelt, etwa durch Schadstoffemissionen in der Luft, durch Lärm, Staus und Unfälle.
Dem ÖPNV wird dabei ein geringeres Schadensniveau pro Personenkilometer bescheinigt als dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Somit führt ein gut ausgebautes Netz im ÖPNV zwangsläufig zu einer Verringerung der verkehrsinduzierten Umweltbelastungen. Zusätzlich ist die angestrebte Mobilität eine Grundvoraussetzung für wirtschaftliches Wachstum. Die Sicherstellung eines ÖPNV verfolgt daher immer auch das Ziel, das Wirtschaftswachstum zu fördern, die Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes im regionalen Wettbewerb zu gewährleisten und für die Anbindung und Erschließung der Regionen zu sorgen.
Der ÖPNV wird neben der o.g. Bahnstrecke durch Buslinienverbindungen der KVG BördeBus mbH erschlossen. Im Nahverkehrsraum des Landkreis Börde fungiert der Bahnhof Haldensleben mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) als Verknüpfungsknoten sowohl innerhalb des öffentlichen Personennahverkehrs als auch zum Personenfernverkehr.

Linie	**Strecke**
BördeBus Verkehrsgesellschaft mbH	
601	Haldensleben - Wolmirstedt
613	Rottmersleben – Ackendorf – Klein Ammensleben - Ebendorf – Barleben - Magdeburg
629	Wolmirstedt – Samswegen – Irxleben -Magdeburg
630	Wolmirstedt - Groß Ammensleben - Irxleben - Wellen - Ochtmersleben
631	Samswegen – Wolmirstedt – Zielitz – Loitsche - Schricke
635	Jersleben – Samswegen – Meseberg - Hillersleben
638	Groß Ammensleben – Gutenswegen – Dahlenwarsleben – Ebendorf – Barleben

Allgemeine städtebaulich-verkehrsinfrastrukturelle Entwicklungsziele sind:
- die attraktive und barrierefreie Haltestellengestaltung im Buslinienverkehr und im Umfeld der Zugangsstellen zum Schienenpersonennahverkehr und
- der Funktionserhalt der Straßen mit Bedeutung als Fahrweg im Linienverkehr.

4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

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

4.2.1. Wasserversorgung

Bis auf Vahldorf sind alle Ortsteile der Gemeinde Niedere Börde hinsichtlich der Trinkwasserversorgung Mitglied des folgenden Verbandes:

- WWAZ Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband
  August-Bebel-Straße 24, in 39326 Wolmirstedt

Der WWAZ Wolmirstedt versorgt die Orte der Gemeinde Niedere Börde mit Trinkwasser aus der Colbitz-Letzlinger Heide.
Im Gemeindegebiet verlaufen zwei Trinkwasserfernleitungen sowie eine Verbindungsleitung DN 200 AZ/PVC von Samswegen nach Meseberg der TWM Magdeburg. An diese Verbindungsleitung sind im Bereich der Ortschaft Samswegen Direktkunden des WWAZ angeschlossen.

Das Wasser aus dem Wasserwerk Colbitz erfüllt alle Ansprüche an ein qualitativ hochwertiges Trinkwasser. Trinkwassergewinnungsanlagen für die öffentliche Trinkwasserversorgung befinden sich nicht in der Gemeinde Niedere Börde .

Träger der Wasserversorgung für den Ortsteil Vahldorf ist die:

- Heidewasser GmbH
  An der Steinkuhle 2
  39128 Magdeburg

Die durch das Plangebiet verlaufenden überörtlichen Haupttrinkwasserleitungen wurden im vorliegenden F-Plan gemäß §5 Abs.2 Nr.4 BauGB dargestellt.
Die dargestellten Hauptwasserleitungen wurden im Rahmen der Vorabstimmung zur Erstellung des FNP-Vorentwurfes mitgeteilt.

4.2.2. Abwasserbeseitigung

Bis auf Vahldorf sind alle Ortsteile der Gemeinde Niedere Börde hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung Mitglied des folgenden Verbandes:

- WWAZ Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband
  August-Bebel-Straße 24, in 39326 Wolmirstedt

Die o.g. Ortschaften sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. In der Gemeinde Niedere Börde wird das Schmutzwasser über verschiedene Abwasserdruckleitungssysteme den Kläranlagen, wie folgt, zur Behandlung zugeführt.

Die Abwässer von Samswegen, Jersleben, Gutenswegen, Groß Ammensleben werden in die Kläranlage nach Wolmirstedt entsorgt. Die Abwässer der Ortschaft Gersdorf werden in die Kläranlage nach Hermsdorf entsorgt. Betreiber beider Klärwerke ist der WWAZ Wolmirstedt. Die Abwässer von Meseberg werden in das Klärwerk nach Hillersleben entsorgt. Betreiber des Klärwerkes ist der AV „Untere Ohre“ Haldensleben. Die Abwässer von Klein Ammensleben und Dahlenwarsleben werden in die Kläranlage nach Gerwisch entsorgt. Betreiber des Klärwerkes ist der WWAZ Wolmirstedt.

Träger der Schmutzwasserentsorgung für den Ortsteil Vahldorf ist der folgende Verband:

- AV Abwasserverband „Untere Ohre“
  Burgwall 6
  39340 Haldensleben

Die Abwässer von Vahldorf werden in das Klärwerk nach Hillersleben entsorgt.
Das Wochenendhausgebiet Jersleber See wird zentral durch einen Anschluss an die Kläranlage Wolmirstedt entsorgt.

Nicht angeschlossen sind die Wochenendhausgebiete in den Gemarkungen Gutenswegen und Samswegen. Des Weiteren gibt es aber auch noch einzelne Grundstücke, die aufgrund Ihrer örtlichen Lage in den Ortschaften nur unter einem hohen Kostenaufwand an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden können. Die Abwasserentsorgung der er o.g. Grundstücke erfolgt dezentral vorwiegend über Kleinkläranlagen.
Für das Plangebiet ist damit für den Planungszeitraum eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserentsorgung gewährleistet. Die Abwasserentsorgung erfolgt in allen Ortsteilen im Trennsystem.

Entsprechend Stellungnahme des Abwasserverbands Haldensleben „Untere Ohre“ vom 14.02.2020 ist eine Abwasserdruckleitung aus Groß Sandersleben kommend geplant, die Bauausführung ist für 2021 vorgesehen. Im Weiteren wird im Zuge der Anbindung der Abwässer aus Groß Santersleben an das Ortsnetz Vahldorf auch eine Trassenführung um den Ort Vahldorf geprüft, hierfür gibt es noch keine konkreten Planungen. Die mitgeteilte mögliche Trasse wurde im FNP nachrichtlich übernommen.

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

Die dargestellten Hauptabwasserleitungen wurden im Rahmen der Vorabstimmung zur Erstellung des FNP-Vorentwurfes mitgeteilt.
Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde. Die örtlich vorhandenen Niederschlagswasserleitungen wurden im FNP nicht gesondert dargestellt.

4.2.3. Abfallbeseitigung

Öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger sind nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) die Landkreise. Entsorgungsträger ist im Plangebiet der Bördekreis. Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Flächen für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf der Grundlage der Entscheidung des Kreistages des Landkreises Börde wurden zum Ende des Kalenderjahres 2016 die abfallwirtschaftliche Einrichtung und die abfallwirtschaftlichen Unternehmen des Landkreises Börde Eigenbetrieb „Abfallentsorgung“, Abfallentsorgung Bördekreis Wanzleben

GmbH und die Abfallentsorgungsgesellschaft „Untere Ohre“ mbH zusammengeführt und ab dem 01.01.2017 in die **Kommunalservice Landkreis Börde AöR (KsB AöR)** umgewandelt.
Der KsB AöR wurden ab diesem Zeitpunkt die Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers übertragen.
Der Hauptsitz der KsB AöR befindet sich in der Schwimmbadstr. 2a in 39326 Wolmirstedt.
Die KsB AöR gliedert sich in drei Geschäftsbereiche:
- dem Bereich **Verwaltung**, Schwimmbadstr. 2a, 39326 Wolmirstedt
- der **Niederlassung Wolmirstedt/Elbeu,** Meitzendorfer Str. 2, 39326 Wolmirstedt OT Elbeu sowie
- der **Niederlassung Wanzleben,** An der Alten Tonkuhle 9, 39164 Wanzleben

Der Bereich Verwaltung ist für die Abfallgebührenveranlagung, die Abfallberatung und Öffentlichkeitsarbeit und die Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges zuständig.
Die Niederlassungen Wolmirstedt/ Elbeu sowie Wanzleben sind für die Erfassung, Transport, Verwertung und Beseitigung von allen andienungspflichtigen Abfällen im Entsorgungsgebiet des Landkreises Börde zuständig. Des Weiteren betreibt die Firma Harz-Humus-Recycling GmbH in der Gemarkung Dahlenwarsleben, östlich des Felsenberges, eine Kompostieranlage. Es handelt sich um eine bestehende Anlage. Die Fläche wurde als Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung Kompost im FNP dargestellt. In der Gemarkung Gutenswegen befindet sich östlich des Sportplatzes eine Sammelstelle für Grünabfälle der Gemeinde. Die Fläche wurde als Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung Grünabfall im FNP dargestellt.

4.2.4. Elektroenergieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung für die Gemeinde Niedere Börde ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz der Zentrale in Helmstedt. Für das Plangebiet ist die Außenstelle in Gardelegen zuständig. Die Verteilung der Energie auf Mittel- und Niederspannungsebene erfolgt in der Gemeinde Niedere Börde durch die Avacon Netz GmbH.

Im Flächennutzungsplan werden die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV. Das überregionalen Hauptversorgungsnetz ab einer Netzspannung von 380 kV wird durch die 50 Hertz Transmission GmbH betrieben.

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere vorhandene Hochspannungsfreileitungen verschiedener Rechtsträger, wie folgt:

50Hertz Transmission GmbH
- 380-kV-Freileitung Wolmirstedt - Förderstedt 437/438
- 380-kV-Freileitung Lauchstädt- Wolmirstedt – Klostermannsfeld 535/536
- 380-kV-Freileitung Helmstedt - Wolmirstedt 491/492.

SWM (Städtische Werke Magdeburg) GmbH & Co. KG
- 220 -kV/ 110 -Freileitung Wolmirstedt - Förderstedt 343/344

Rechtsträger Avacon Netz GmbH
- 110 kV-Freileitung Sommersdorf - Wolmirstedt

Des Weiteren wurden die regionalen Mittelspannungsleitungen (20 kV) der Avacon Netz GmbH außerhalb der bebauten Ortslagen dargestellt.

Die durch das Plangebiet verlaufenden bzw. geplanten regionalen und überregionalen Hauptenergieleitungen wurden im vorliegenden F-Plan gemäß §5 Abs.2 Nr.4 BauGB dargestellt.
Weitere Informationen hierzu siehe Kapitel 8.

„SuedOstLink“

Des Weiteren liegt die Gemeinde Niedere Börde im geplanten Trassenkorridor für die „SuedOst-Link“.
Die Vorhabenträger 50Hertz Transmission GmbH und TenneT TSO GmbH planen den Neubau einer Gleichstromverbindung zwischen Wolmirstedt und Isar (525 kV).
Diese Höchstspannungsleitung ist in vier Abschnitte unterteilt. Die Gemeinde Niedere Börde ist im Abschnitt A Wolmirstedt-Raum Naumburg/Eisenberg von dem Vorhaben betroffen, welcher unter der Leitung des Vorhabenträgers 50Hertz Transmission GmbH steht. Es handelt sich um das Vorhaben 5 des Bundesbedarfsplangesetzes(BBPlG), für das die Bundesnetzagentur das Bundesfachplanungsverfahren durchführt.

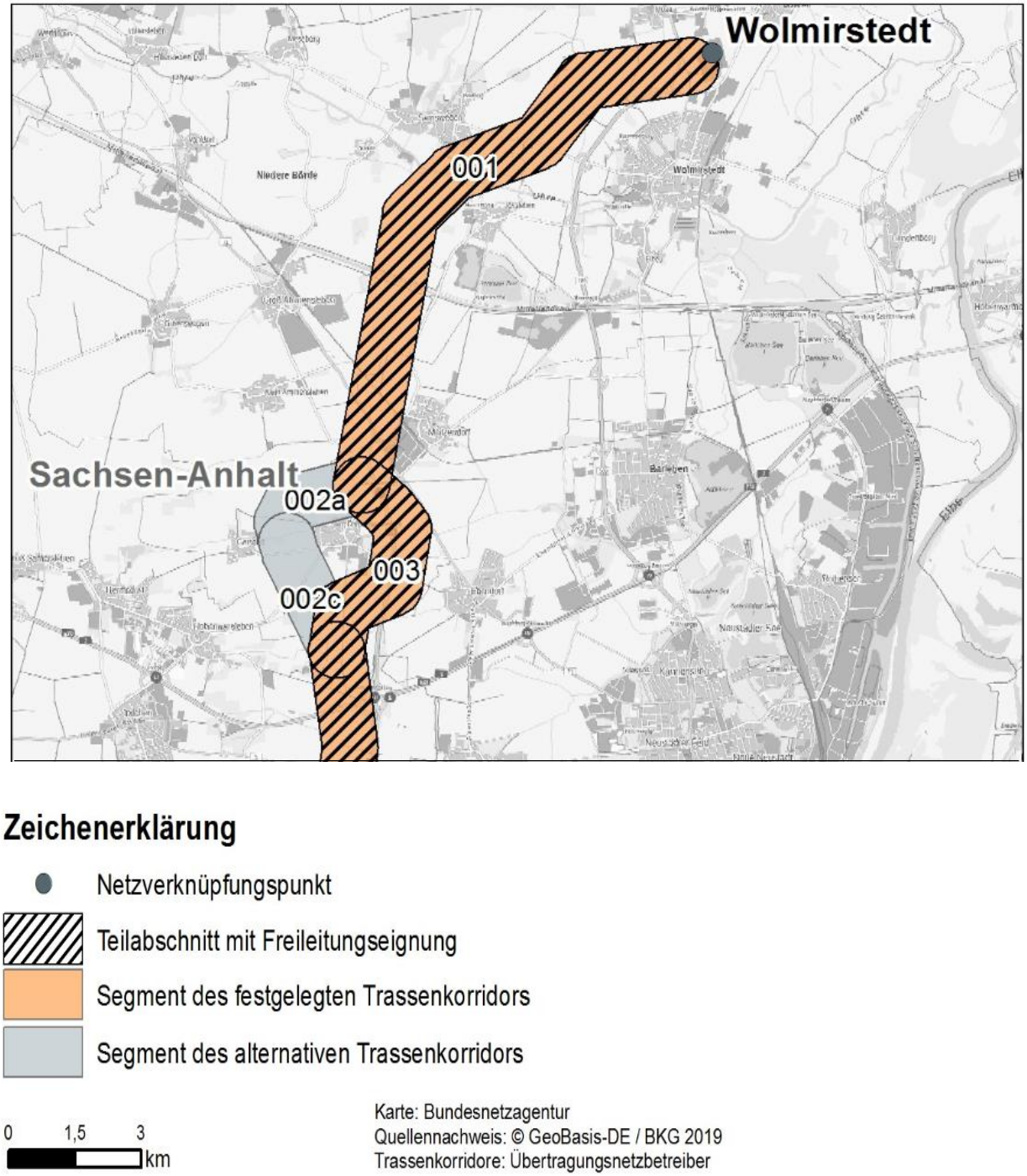
Ziel der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raum- und umweltverträglichen Trassenkorridors, innerhalb dessen im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren der konkrete Verlauf der Leitungstrasse bestimmt wird. Der Neubau der Höchstspannungsleitung erfolgt nach § 2 Abs. 5 BBPlG vorrangig als Erdkabel, außer es wurde im Rahmen der Antragskonferenz nach § 7 des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes Übertragungsnetz (NABEG) aufgrund örtlicher Belange die Prüfung des Einsatzes einer Freileitung verlangt. Dieses Freileitungsprüfverlangen wurde auf der Antragskonferenz am 03.05.2017 mit dem Antrag einer Ausnahme nach § 3 Abs. 2 Satz 1. Abs. 4 BBPlG durch den Landkreis Börde gestellt. Dieser **Antrag bezog sich ausschließlich auf die Einbeziehung der vorhandenen 380 kV Leitung der 50Hertz Transmission GmbH vom Umspannwerk Wolmirstedt bis zum Umspannwerk Förderstedt als Hybridl**eitung (Gleichstromsystem und Wechselstromsysteme auf einen Masten).

Die Bundesnetzagentur hat mit der Entscheidung nach § 12 Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) vom 2. April 2020 einen Trassenkorridor für den Abschnitt (nach Durchführung eines förmlichen Verfahrens der Bundesfachplanung nach §§ 4 ff. NABEG) festgelegt.
Der festgelegte Trassenkorridor hat eine Breite von ca. 1.000 m Breite innerhalb dieses Korridors befindet sich die vorhandene 380 kV Leitung der 50Hertz Transmission GmbH.
In diesem Bereich könnte das geplante Vorhaben anstatt der vorrangigen Ausführung als Erdkabel auch als Freileitung errichtet und betrieben werden.
In der Bundesfachplanung wird nur die Eignung des Korridors für eine Freileitung untersucht. Eine abschließende Festlegung der Technologie ist dem Planfeststellungsverfahren vorbehalten.
Die derzeitig rechtswirksamen F-Pläne wurden bei der Festlegung des Korridors berücksichtigt. Im Bereich des Trassenkorridors werden mit dem vorliegenden FNP keine weiteren Neuausweisungen als wie bisher in den derzeitig wirksamen F-Plänen dargestellt.
Entsprechend der Begründung zur Bundesfachplanungsentscheidung vom 02.04.2020 wird darauf hingewiesen, dass bei der Variante Freileitungsausführung in der Ortschaft Dahlenwarsleben der Randbereich von Gewerbeflächen gequert wird.
Gemäß § 3 Abs.4 Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) ist die Errichtung und der Betrieb oder die Änderung als Freileitung nach Absatz 2 und 3 unzulässig, wenn die Leitung

1. in einem Abstand von weniger als 400 Metern zu Wohngebäuden errichtet werden soll, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs liegen, falls diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, oder
2. in einem Abstand von weniger als 200 Metern zu Wohngebäuden errichtet werden soll, die im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs liegen.

In der Begründung zur Bundesfachplanungsentscheidung wurde dieses berücksichtigt.
Für den Fall einer Siedlungsannäherung durch das geplante Vorhaben in der Ausführung als Freileitung könnten gegebenenfalls Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Hierrüber ist ebenfalls im Planfeststellungsverfahren zu entscheiden.

Auszug Teilbereich mit Freileitungseignung im Bereich Wolmirstedt - Magdeburg



Quelle: Bundesnetzagentur Aufruf Mai 2020

Weiterer Ablauf

Die Bundesnetzagentur wird als nächstes in einem Planfeststellungsverfahren den genauen Verlauf der Trasse bzw. die Technologie (Hybridleitung) bestimmen. Der festgelegte Trassenkorridor ist dabei verbindlich.

Die als Hybridleitung vorgeschlagene, vorhandene 380 kV Leitung der 50Hertz Transmission GmbH wurde im FNP dargestellt.

Der festgelegte Trassenkorridor wurde nachrichtlich im vorliegenden F-Plan gekennzeichnet.

4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in der Gemeinde Niedere Börde ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt.
Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind die Hauptnetze. Diese werden durch die ONTRAS Gastransport GmbH (ONTRAS) und die Avacon Netz GmbH betrieben.
Das Verteilungsnetz innerhalb der Gemeinde Niedere Börde wird durch die Avacon Netz GmbH betrieben. Im Flächennutzungsplan wurden nur die Ortsverbindungsleitungen dargestellt.

ONTRAS Gastransport GmbH (ONTRAS)
Entsprechend der Stellungnahme der GDMcom vom 26.02.2020 befinden sich im Plangebiet:
die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers sowie Anlagen der GasLINE. Die Aussage zu Anlagen der GasLINE erfolgt deshalb seitens der ONTRAS, weil die ONTRAS im Rahmen eines mit der GasLINE abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages insoweit zur Beantwortung von Anfragen verpflichtet ist. Der Geltungsbereich der Schutzanweisung erstreckt sich auch auf solche Anlagen, für die die ONTRAS Dienstleistungen erbringt.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Anlagentyp	Anlagen-kenn-zeichen	DN	Schutz-streifen-breite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	101	600/500	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Schönebeck
Ferngasleitung (FGL)	102	750	10,00	
Ferngasleitung (FGL)	103	900	10,00	
Ferngasleitung (FGL)	112	800	10,00	
Ferngasleitung (FGL)	113	800	10,00	
Ferngasleitung (FGL)	113.03	150	2,00	
Ferngasleitung (FGL) stillgelegt	66	600	3,00 (1)	
Ferngasleitung (FGL)	66	600	8,00	
Ferngasleitung (FGL) stillgelegt	67	500	3,00 (1)	
Ferngasleitung (FGL)	67	500	8,00	
Gebäude ITK Ammensleben Container KT Gutenswegen	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	
Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Anodenfeld	066.00/05	nicht relevant	1,00	
Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Anodenfeld	067.00/08	nicht relevant	1,00	
Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Anodenfeld	101.00/07	nicht relevant	1,00	
Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Anodenfeld	102.00/13	nicht relevant	1,00	
Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Tiefbettanode/ Anodenfeld	113.00/09	nicht relevant	4,00	

Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE (im Schutzstreifen der FGL)	BF 8119-05 BF 8154-05 BF 8155-05 BF 8156-05 BF 8158-05 BF 8159-05 BF 8160-05 BF 8161-05 BF 8164-05 BF 8170-05 BF 8289-05 BF 8290-05 BF 8291-05 BF 8292-05 BF 8570-05 BF 8902-05	2XPEDN40 2XPEDN50 2XPEDN40 SRB SRB 2XPEDN40 9XPEDN40 SRB SRB 2xPE-DN40 9XPEDN40 2XPEDN40 8XPEDN40 6XPEDN40 2XPEDN40 5XPEDN40	1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00	GDMcom GmbH|Service KGT Nord | Ketzin
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der FGL)	EF 4094-05 EF 4095-05 EF 6067-05 EF 6068-05	OF OF PE-DN40 PE-DN40	1,00 1,00 1,00 1,00	GDMcom GmbH|Service KGT Nord | Ketzin
Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der FGL)	SF 0713-05 SF 0901-05 SF 0905-05 SF 0911-05	nicht relevant	1,00 1,00 1,00 1,00	GDMcom GmbH|Service KGT Nord | Ketzin
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Banderder, Gleichrichterschrank			

(1) 1,5 m beidseitiger technischer Mindestabstand

Quelle: Stellungnahme der GDMcom vom 26.02.2020

Entsprechend dem oben aufgeführten Anlagenbestand verlaufen mehrere Ferngasleitungen durch das Plangebiet. Weiterhin wird das Plangebiet von unterirdisch verlegten Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG (GasLINE) gequert.
Weiterhin befinden sich Steuerkabel, Korrosionsschutzanlagen mit Kabeln und Anodenfeld, Schilderpfähle mit und ohne Messkontakt, Mantelrohre mit Kontrollrohren, Armaturengruppen mit Ausbläser, ein Gleichrichterschrank, Kabelschutzrohre, Kabelmuffen, Kabelreserven, Marker und zwei eingezäunte ONTRAS-Grundstücke im Plangebiet.
Die Ferngasleitungen wurden in die Planzeichnung gemäß §5 Abs.2 Nr.4 BauGB dargestellt.

Die Steuerkabel und die Kabelschutzrohranlagen verlaufen in der Regel parallel zu den Ferngasleitungen in deren Schutzstreifen. Sie wurden nicht gesondert dargestellt, soweit sie entlang von Gasleitungen verlaufen. Die eingezäunten Grundstücke der ONTAS befinden sich im Außenbereich, eine Bebauung ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als der öffentlichen Versorgung (hier Gasversorgung) dienendes Vorhaben zulässig, eine gesonderte Darstellung ist somit nicht erforderlich.

GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Entsprechend der Stellungnahme der GDMcom vom 26.02.2020 befinden sich im Plangebiet unabhängig von den o.g. Ferngasleitungen weitere Anlagen des o.g. Leitungseigentümers im Plangebiet.

Es handelt sich hierbei um folgende Anlagen, die in der Regel mittig im angegeben Schutzstreifen liegen:

Anlagentyp	Anlagenkenn-zeichen	DN	Schutz-streifen-breite (in m)	Zuständig
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln	BF | (SOLO) | GLT_124001 GLT_AMMENSL GLT_KLEINAMM	50	2,0	GDMcom GmbH|Service KGT Nord | Ketzin
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln	Hannover-Berlin BF | (SOLO) | WP33	50*	2,0	GDMcom GmbH|Service KGT Nord | Ketzin
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Banderder, Gleichrichterschrank			

*Gemeinschaftstrasse GasLINE und i-21/interoute
i-21/interoute, Frankfurt a. M. hat die GasLINE mit der technischen Verwaltung der Anlagen beauftragt.

Quelle: Stellungnahme der GDMcom vom 26.02.2020

Aus Übersichtgründen wurde hier nur die mitgeteilte Gemeinschaftstrasse der GasLINE, Solotrasse Hannover – Berlin entlang der Bundesautobahn A 2, in die Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

<u>Avacon Netz GmbH</u>

Die Avacon Netz GmbH betreibt im Plangebiet mehrere Hochdruckgastransportleitungen. Die mitgeteilten Gastransportleitungen wurden gemäß §5 Abs.2 Nr.4 BauGB dargestellt. Die Gastransportleitungen sind in einem Schutzstreifen verlegt. In der Regel sind die Schutzstreifen in Abhängigkeit der Nennweite zwischen 4 und 10 Metern breit. ***Weitere Informationen hierzu siehe Kapitel 8.***

Hinweise:

Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche aller oben genannter Gasleitungen und der Kabelschutzrohranlagen sind die Leitungsschutzanweisungen der Leitungseigentümer zu berücksichtigen. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder den Bestand der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können. Die Leitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden. Bei Maßnahmen in einem Abstand von 100 Metern oder weniger zu den Leitungen sind die Leitungsträger **ONTRAS Gastransport GmbH (ONTRAS) bzw.** Avacon Netz GmbH zu beteiligen.

4.2.6. Telekommunikationsversorgung und Breitbandausbau

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

Des Weiteren verläuft im Plangebiet eine Richtfunkverbindung der Telekom Deutschland GmbH für den Telekommunikationsverkehr.

Die durch das Plangebiet verlaufenden überregionalen Telekommunikationslinien sowie die Richtfunktrasse wurden im vorliegenden F-Plan gemäß §5 Abs.2 Nr.4 BauGB dargestellt.

Kommunales Breitband-Glasfasernetz
Die Gemeinde Niedere Börde ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Breitband (ARGE-Breitband). Bei der ARGE-Breitband agieren acht Einheits- und Verbandsgemeinden: Oebisfelde-Weferlingen, Verbandsgemeinde Flechtingen, Verbandsgemeinde Elbe-Heide, Niedere Börde, Barleben, Verbandsgemeinde Westliche Börde, Stadt Wanzleben-Börde sowie Oschersleben (Bode) und der Landkreis Börde gemeinsam für eine zukunftssichere Infrastruktur, welche den ländlichen Raum stärkt und die Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte in puncto Demografie, Digitalisierung und Standortpolitik meistern soll.

Ziel ist der flächendeckende Aufbau von Breitbandnetzen der nächsten Generation, die auf Gbit/s-Geschwindigkeit ausgelegt sind.
Glasfaseranschlüsse direkt bis ins Haus, in die Firma, in die Schule – das ist die zukunftssichere Infrastruktur in kommunaler Hand, auf die die Gemeinde Niedere Börde setzt.
Für dieses Ziel investiert die Gemeinde Niedere Börde mit Unterstützung von Fördermittel des Bundes in den Ausbau eines Glasfasernetztes. Der Netzbetreiber des kommunalen ARGE Giganetzes ist die DNS:NET, welche die Haushalte in der Gemeinde mit über 500 Mbit/s versorgen soll.
Der Glasfaserausbau in der Gemeinde Niedere Börde startete mit dem Baubeginn im Juli 2019, die Fertigstelle des Glasfaser-Ausbaus ist für Ende 2021 vorgesehen. Für das Gemeindeprojekt werden ca. 15,5 Millionen Euro investiert.

4.2.7. Rohstoffproduktleitung

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedere Börde befinden sich die **Rohstoffpipeline Rostock - Böhlen (RRB)** DN 400 einschl. Steuerkabel und **die Pipeline Stade - Teutschenthal (PST), DN 250**. Rechtsträger der **Pipelines ist die** Dow Olefinverbund GmbH. Über den Pipelines ist ein Schutzstreifen bis·3 m jeweils beidseitig der Rohrachsen definiert. Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes die Armaturenstation AS 12.
Parallel der Pipeline PST verlaufen die Ferngasleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH.

- Für die Schutzstreifen der Pipelines ist zu beachten, dass generell keine betriebsfremden Gebäude bzw. bauliche Anlagen errichtet und tiefwurzelnde Bepflanzungen vorgenommen werden dürfen sowie keinerlei Ablagerungen von Materialien und Gegenständen erfolgen darf. Hinsichtlich der Fluginspektion ist ein Einwachsen der Baumkronen in den Schutzstreifen

dauerhaft auszuschließen. Gemäß gesetzlichen Forderungen muss der Schutzstreifen eine einwandfreie Wartung der Leitung zu jedem Zeitpunkt ermöglichen. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb dieser Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

- Ohne besondere Schutzmaßnahmen dürfen im freien Gelände verlegte Leitungsabschnitte nicht mit Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit dem Betreiber festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

- Durch den Neubau von Straßen dürfen bedingt durch die zukünftige Verkehrsbelastung keine größeren Kräfte auf die Pipelines einwirken als bisher. Es ist die Notwendigkeit zu prüfen, inwieweit sich durch den Neubau der Straßen die Errichtung von Schutzbauwerken in den Pipelinebereichen erforderlich machen. Dazu sind exakte Planungsunterlagen, ggf. für Kreuzungsbauwerke, von einem autorisierten Planungsbüro zu erarbeiten und der Dow Olefinverbund GmbH vorzulegen. Erforderliche Schutzmaßnahmen für die Bauphase sind in diese Betrachtungen einzubeziehen. Es ist zu beachten, dass keine Verringerung der Deckung der Pipeline (auch bei der Anlegung von Entwässerungsgräben) eintritt.

Die **Rohstoffpipeline Rostock - Böhlen (RRB) quert die im FNP dargestellte geplante gewerbliche Baufläche für die Erweiterung des Technologieparks Ostfalen, dieses ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.**
Der Rechtsträger der **Pipelines, die** Dow Olefinverbund GmbH, ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für dieses Fläche frühzeitig im Verfahren zu beteiligen.

Die Rohstoffproduktleitungen wurden im F-Plan gemäß §5 Abs.2 Nr.4 BauGB dargestellt.

4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)

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

4.3.1. Kindertageseinrichtungen

Kindertageseinrichtungen sind eigenständige, sozialpädagogisch orientierte Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, in denen sich Kinder bis zum Schuleintritt oder schulpflichtige Kinder für einen Teil des Tages oder ganztags aufhalten.
Die Einrichtungen erfüllen einen eigenständigen, alters- und entwicklungsspezifischen Betreuungs-, Bildungs- und Erziehungsauftrag im Rahmen einer auf Förderung der Persönlichkeit des Kindes orientierten Gesamtkonzeption.

Kindertagesstätten
In der Gemeinde Niedere Börde bestehen in allen Ortschaften der Gemeinde, mit Ausnahme von Jersleben und Meseberg, Kindertageseinrichtungen. In 8 Kindertagesstätten stehen 354 Betreuungsplätze zur Verfügung.
Auf Grundlage des Kinderförderungsgesetz - KiFöG besteht seit dem 01. August 2013 ein Rechtsanspruch auf eine ganztägige Kindertagesbetreuung von Geburt an bis zum Schuleintritt. Durch die bestehenden Angebote kann die Nachfrage nach Betreuungsleistungen in den unterschiedlichen Altersgruppen, von in der Gemeinde ansässigen Eltern, derzeit entsprochen werden.
Die nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht über alle Kindertageseinrichtungen im Gebiet der Gemeinde Niedere Börde mit Bestand und Auslastung der Einrichtungen per 18.02.2020.
Im FNP sind alle Kindergärten (vorhanden und geplant) mit dem Symbol "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnet worden.

	Name der Kita	Kapazität Kita	Belegung/ Krippen- u. Kindergartenkinder Stand: 18.02.2020	Kapazität Hort	Belegung/ Hortkinder Stand: 18.02.2020
Dahlenwarsleben	Zwergenhaus	40 (flexibel)	31	Keine	0
Dahlenwarsleben	Hoppetosse	40	39	200	185
Groß Ammensleben	Regenbogenland	bis 50 (flexibel)	49	Keine	0
Gutenswegen	Villa Kunterbunt	bis 41(flexibel)	36	Keine	0
Klein Ammensleben	Parkstrolche	bis 37(flexibel)	34	Keine	0
Samswegen	Fuchsbau	50	50	70	58
Samswegen	Ohrewichtel	bis 56(flexibel)50	54	Keine	0
Vahldorf	Drei Käse Hoch	40	33	Keine	0
Gesamt		354	326	270	243

Quelle: Angaben zum Bestand/ Auslastung entsprechend Angabe Gemeinde, Stand Februar 2020
Tabelle 31: Bestand und Auslastung Kindertageseinrichtungen

Hinweis. Mit Stand 18.02.2020 werden 110 Hortkinder aus der Gemeinde Barleben in der Kita „Hoppetosse“ in Dahlenwarsleben betreut.

Die berechnete Auslastung stellt auf den Betreuungsbedarf durch die am jeweiligen Standort der Kindertagesstätte gemeldeten Kinder im Alter zwischen 0 bis 6 Jahre ab. Die maximale Aufnahme der Einrichtungen ist davon abhängig, ob es sich um ein Krippen- oder Kindergartenkind handelt.
Die Auslastung der Einrichtungen für die Gesamtgemeinde liegt derzeit bei 92%. Deutliche Unterschiede bestehen jedoch in der Auslastung zwischen den einzelnen Standorten.

Herausforderung für die Gemeinde ist es, eine bedarfsgerechte und wirtschaftlich tragfähige Planung zur Entwicklung der einzelnen Kitastandorte für die nächsten Jahre vorzunehmen.
Handlungsdruck ergibt sich aus dem prognostiziertem Rückgang der Geburtenzahlen für die Gesamtgemeinde sowie durch einen erheblichen baulichen Sanierungsbedarf in den Kindertagesstätten in Klein Ammensleben, Gutenswegen und Groß Ammensleben.

Aus den o.g. Gründen hat sich die Gemeinde für die Errichtung des Ersatzneubaus Kita „Domäne“ im OT Groß Ammensleben entschieden. Für dieses Vorhaben wurden Fördermittel aus dem Stark III - Programm bewilligt. Die Kita soll bis 31.12.2021 fertiggestellt werden und hat eine Kapazität von 110 Kinder (50 Krippe und 60 Kindergarten). Die derzeitigen Kitas in Klein Ammensleben und Gutenswegen sollen dann bis Sommer 2022 geschlossen werden.

Kindertagesstätten sind in allen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zulässig.

Mit den o.g. Bauflächenausweisungen im F-Plan wird der perspektivische Bedarf an Kindertagesstätten im Gemeindegebiet abgedeckt.

4.3.2. Schulen

Die Gemeinde Niedere Börde verfügt über 2 Grundschulen. Beide Schulen befinden sich in Trägerschaft der Gemeinde Niedere Börde .
Die Grundschule in Samswegen wird derzeitig umfangreich saniert. Die Sanierungs- und Umbauarbeiten an der Grundschule sollen bis Juni 2020 abgeschlossen werden. Mit dem Schuljahr 2020/2021 soll der Schulbetrieb wieder aufgenommen werden.

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

Schulen im Ortsteil	Kapazität Schüler	Auslastung Schüler/ Schuljahr 2019/2020	
Dahlenwarsleben Grundschule „Astrid Lindgren“ Standort: Abendstraße 6	230	227	
Samswegen Grundschule „Am Heiderand“ Standort: Kommunikationsweg 11	130	109	
Gesamt Grundschulen	**360**	**336**	

Quelle: Angaben zum Bestand/ Auslastung entsprechend Angabe Gemeinde, Stand 18.02.2020

Tabelle 32: Bestand und Auslastung Schulen

Die Grundschulen verfügen über eine räumliche Gesamtkapazität von 360 Plätzen bei einer maximalen Klassenstärke von jeweils 24 Schülern. Die durchschnittliche Auslastung der Grundschulen insgesamt lag im Schuljahr 2019/ 2020 bei ca. 94 %.

Die Grundschulstandorte wurden als Gemeinbedarfsfläche und mit dem Symbol "Schule" dargestellt.

Mit den o.g. Bauflächenausweisungen im F-Plan wird der perspektivische Bedarf an Schulstandorten im Gemeindegebiet abgedeckt.

4.3.3. Sportanlagen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude

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

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedere Börde nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Klassische Sportplätze, bei denen die Freibereichsnutzung überwiegt, die in der Regel einen überwiegenden Grünbestand aufweisen, sollen in dieser Prägung erhalten bleiben und werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Sie werden unter **Kapitel 5.2.** der Begründung behandelt. Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind überwiegend baulich geprägt.
Als vorhandene Sportanlagen mit Symbol wurden in den Ortsteilen die Sporthalle in Dahlenwarsleben sowie die zwei Sporthallen in Samswegen gekennzeichnet.
In Ortsteil Dahlenwarsleben ist im Bereich des Sportplatzes ein neues Vereinsgebäude geplant, es wurde im FNP mit Symbol gekennzeichnet.

4.3.4. Gesundheit und Soziales

Im Gemeindegebiet gibt mehrere Arztpraxen. Diese wurden nicht dargestellt, da sie sich der gemeindlichen Steuerung aufgrund der Niederlassungsfreiheit entziehen. Eine Darstellung war somit nicht vorzunehmen. Eine Ausnahme bildet das **Landambulatorium in Groß Ammensleben, dieses wurde im FNP mit Symbol gekennzeichnet.**

Es gibt in der Gemeinde folgende Ärzte:
Ortsteil Samswegen
- FA für Allgemeinmedizin Dr. G. Redemann, Wolmirstedter Str. 17
- Zahnarzt U. Falkenberg, August-Bebel-Str. 7

Ortsteil Groß Ammensleben
im **Landambulatorium Groß Ammensleben**
- FA für Allgemeinmedizin Sebastian Brunner
- FA für Gynäkologie Dr. med. B. Männel
- FA für Allgemeinmedizin Dr. med. K. Michler
- FA für Innere Medizin MR Dr. med. K. Suppe
- FA für Innere Medizin Dr. med. H. Wendrich
- FA für Allgemeinmedizin und Betriebsmedizin Dipl. med. B. Pensold
- FA für Kinderheilkunde u. FA für Allgemeinmedizin DE. Med. H. Fünfhausen (als Vertretung im Landambulatorium)

In **Groß Ammensleben** gibt es weiterhin folgenden Arzt:
- Zahnarzt K. Lembcke, Bahnhofstr. 9

Ortsteil Klein Ammensleben
- Zahnarzt K. Webel, Krugstraße 10

Ortsteil Dahlenwarsleben

- FA für Allgemeinmedizin Dipl. Med. V. Huß, Eichplatz 1

Soziale Einrichtungen

Es gibt in allen Ortsteilen, außer in Gersdorf, eine Kindertageseinrichtung, siehe hierzu auch Kapitel 4.3.1. Die vorhandenen Einrichtungen wurden mit Symbol gekennzeichnet.

Es gibt im Ortsteil Dahlenwarsleben, in der ehemaligen Schule, ein Altenpflegeheim. Des Weiteren gibt es mehrere Einrichtungen für „Betreutes Wohnen“, diese befinden sich in Dahlenwarsleben, Samswegen und Groß Ammensleben. Für diese „Wohnform“ besteht im Prognosezeitraum ein weiterer Bedarf.
Des Weiteren verfügt die Gemeinde über Jugendeinrichtungen im OT Samswegen und OT Groß Ammensleben.
Grundsätzlich sind Einrichtungen wie Kinder- und Jugendklubs sowie auch Einrichtungen der Seniorenbetreuung und -pflege in allgemeinen Wohngebieten und gemischten Bauflächen zulässig. Eine Darstellung der Anlagen im Einzelnen ist nicht erforderlich. Insofern steht der vorliegende Flächennutzungsplan bei der Einordnung weiter Betreuungsangebote nicht entgegen.

4.3.5. Kulturelle Einrichtungen - Vereine

Die Sport- und Freizeitzentren in den einzelnen Ortsteilen dienen neben der Entwicklung des Breitensports auch der Verbesserung des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens in der Gemeinde Niedere Börde. Diese Sportanlagen, die auch für kulturelle Zwecke genutzt werden, wurden im Flächennutzungsplan **nicht** gesondert mit dem Symbol für "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnet. Bis auf Gersdorf und Groß Ammensleben gibt es in allen Ortsteilen Bürgerhäuser, diese wurden mit dem Symbol für "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnet.

Die Bürgerhäuser befinden sich an folgenden Standorten:

- OT Gutenswegen im Ackendorfer Weg 5
- OT Meseberg im Winkel 1
- OT Klein Ammensleben Krugstr. 10
- OT Dahlenwarsleben Eichplatz 3
- OT Jersleben Bleicher Weg 10
- OT Vahldorf Bauernstr. 3
- OT Samswegen Bornsche Str. 14

In der Gemeinde Niedere Börde gibt es mit Stand Januar 2020 die nachstehenden Vereine. **(Kleingartenvereine siehe Kapitel 5.4)**

Vereine des Ortschaft Dahlenwarsleben

- DRK Ortsgruppe
- Förderverein der Kindertagesstätte Dahlenwarslebenen e.V.
- Förderverein Gersdorfer Kessel/Niedere Börde
- Heimat- und Kulturverein Dahlenwarslebenen
- Jagdgenossenschaft Dahlenwarslebenen/Gersdorf
- Kleingartenverein „Bördegrund“ e.V.
- Ortschronist

- Pächtergemeinschaft der Jagdgenossenschaft
- Schrebergartenverein Gersdorf e.V.
- Sportverein „Grün-Weiß Dahlenwarslebenen e.V.
- Zupforchester

Vereine des Ortschaft Groß Ammensleben

- Die „Achtziger“ e.V. Groß Ammensleben
  - im AV Untere-Ohre e.V.
  - im LAV Sachsen-Anhalt e.V.
  - im DAV e.V.
- Verband Deutscher Brieftaubenzüchter e.V.
- DRK-Ortsgruppe
- Jagdgenossenschaft
- Kirchenverein Groß Ammensleben
- Kleingartenverein 1919 e.V.
- Gartenverein „Am Mühlteich“
- Kulturhistorische Gesellschaft Groß Ammensleben e.V.
- Ökumenischer Chor Groß Ammensleben
- Ortschronistin
- Rassegeflügelverein
- Schalmeienkapelle der Freiwilligen Feuerwehr Groß Ammensleben 1960 e.V.
- Sportverein „Fortuna 1948“
- Tischtennisverein
- Pächtergemeinschaft der Jagdgenossenschaft
- Verein der Freunde und Förderer der Kirchenmusik in Groß Ammensleben an der Straße der Romanik

Vereine des Ortschaft Gutenswegen

- Förderverein Grundschule Dahlenwarsleben
- Förderverein Kirche
- Gesangverein „Deutscher Sinn“ 1862
- Gauseberger Karnevalverein „Rot-Weiß“ Gutenswegen e.V.
- Jagdgenossenschaft
- Kleingartenverein „Am Hermsdorfer Weg“
- Kultur- und Heimatverein Gutenswegen e.V.
- More Fun Racing e.V.
- Ortschronist / Lothar Chelvier / Am Sportplatz 3 / 39326 Gutenswegen
- Pächtergemeinschaft Gutenswegen
- Sportverein Gutenswegen / Klein Ammensleben 90 e.V.
- Volkssolidarität e.V. Mitglied im Paritätischen Wolfahrtsverband Ortsgruppe Gutenswegen
- Förderverein KiTa Gutenswegen e.V
- Wochenendsiedler Verein „Volkersdorf e.V.“

Vereine des Ortschaft Jersleben

- Heimatverein Jersleben e.V.
- Jagdgenossenschaft Jersleben
- Ortschronistin
- Ortsgruppe Volkssolidarität
- Schützenverein Jersleben e.V.
- Sportverein Blau-Weiß Jersleben e.V.
- Pächtergemeinschaft der Jagdgenossenschaft
- Jagdhornbläsergruppe Stietzel

Vereine des Ortschaft Klein Ammensleben

- Jagdgenossenschaft Klein Ammensleben
- Kultur- und Geschichtsverein e.V. Klein Ammensleben
- Ortschronist
- Pächtergemeinschaft der Jagdgenossenschaft
- Sporttaubenverein
- erein der Wochenendsiedler und Kleingärtner "Am Mönchgraben" e.V.

Vereine des Ortschaft Meseberg

- Anglerverein
- Gemischter Chor „Freundschaft“ e.V.
- Jagdgenossenschaft Meseberg
- Kleingartenverein Meseberg
- MCV Meseberger Carnevalverein e.V.
- Meseberger Pächtergemeinschaft
- Ortsgruppe Volkssolidarität
- Ortschronistin
- Sportverein 1928 e.V.
- Verband Deutscher Brieftaubenzüchter e.V.
- Verein 09766 "Ohregruß" Meseberg

Vereine des Ortschaft Samswegen

- Bördepaddler Samswegen
- Deutsches Rotes Kreuz
- Kleingartenverein „Am Hamberg“ e.V.
- Männergesangsverein „Liederkranz“ e.V.
- Ortschronist
- Rassegeflügel- und Kaninchenzuchtverein „Taubenthal 1958“ Samswegen e.V.
- Pächtergemeinschaft der Jagdgenossenschaft
- Samsweger Jagdgenossenschaft
- Förderverein FFW Samswegen

- Förderverein Samswegen e.V. Abteilung Gewichtheben
- Spiel- und Sportverein Samswegen 1884 e.V.
  - Abteilung Freizeitsport
  - Abteilung Fußball
  - Abteilung Gewichtheben
- RFV Samswegen e.V.

Vereine des Ortschaft Vahldorf

- DRK-Ortsgruppe
- Kleingartenverein e.V.
- Pächtergemeinschaft der Jagdgenossenschaft
- Chronist

4.3.6. Öffentliche Verwaltung

Im Ortsteil Groß Ammensleben ist Sitz der Einheitsgemeinde Niedere Börde. Das Rathaus ist die wichtigste öffentliche Einrichtung im Gemeindegebiet. Das Hauptverwaltungsgebäude ist auf dem Hof Große Straße 9/10 untergebracht. Es wurde als Einrichtung der öffentlichen Verwaltung im Flächennutzungsplan mit Symbol gekennzeichnet.

Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sind in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zulässig.

4.3.7. Feuerschutz

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

Die Freiwillige Feuerwehr Niedere Börde besteht aus 9 Ortsfeuerwehren wie folgt:

- Freiwillige Feuerwehr Dahlenwarsleben
- Freiwillige Feuerwehr Groß Ammensleben
- Freiwillige Feuerwehr Gutenswegen
- Freiwillige Feuerwehr Jersleben
- Freiwillige Feuerwehr Klein Ammensleben
- Freiwillige Feuerwehr Meseberg
- Freiwillige Feuerwehr Samswegen
- Freiwillige Feuerwehr Vahldorf
- Freiwillige Feuerwehr Gersdorf

Die Freiwilligen Feuerwehren sind durch einen Verbund der Wehren in der Lage, die Brandsicherheit in allen Ortsteilen zu gewährleisten.

Die Standorte der Feuerwehren in der Gemeinde spielen seit einigen Jahren auch eine wichtige soziale und gesellschaftliche Rolle, etwa im Bereich der Jugendarbeit und Ausbildung.
Die Standorte der Feuerwehren bzw. die Feuerwehrgerätehäuser wurden im FNP mit Symbol gekennzeichnet.

Im Ortsteil Groß Ammensleben ist ein neues Feuerwehrgerätehaus geplant, der Standort wurde ebenfalls im FNP gekennzeichnet.
Die Gemeinde Niedere Börde verfügt über eine Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplanung.
Die Ergebnisse sind bei Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich der Löschwasserversorgung.

4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

In der Einheitsgemeinde befinden sich folgende Kirchen:
- in der Ortschaft Gutenswegen – Kirche St. Katharina,
- in der Ortschaft Klein Ammensleben – Kirche St. Mauritius,
- in der Ortschaft Groß Ammensleben – katholische Kirche St. Peter und Paul,
- in der Ortschaft Dahlenwarsleben - evangelische Kirche St. Lamberti,
- in der Ortschaft Dahlenwarsleben - Gersdorf - evangelische Kirche St. Bartholomäus,
- in der Ortschaft Jersleben - evangelische Kirche St. Petri und Pauli,
- in der Ortschaft Meseberg - evangelische Kirche St. Laurentius,
- in der Ortschaft Samswegen - evangelische Kirche St. Sebastian,
- und in der Ortschaft Vahldorf - evangelische Kirche zu Vahldorf.

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

5. Grünflächen im Siedlungsbereich

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

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

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden. Eine besondere klimatische und landschaftsgestalterische Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern bis in die offene Landschaft erstrecken. Uferbereiche von Flüssen sollten von Bebauung freigehalten werden. Grünbereiche nehmen auch durch Freiräume geprägte Gemeinbedarfseinrichtungen wie Sportplätze, Friedhöfe und Parkanlagen auf oder dienen der kleingärtnerischen Nutzung. Grundlagen für die Darstellung von Grün- und Freiflächen sind die Untersuchungen in den Landschaftsplänen sowie Analysen zum Bestand an Kleingärten bzw. Gartenland und Sportflächen. Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB sind Flächen, die einen eigenständigen Charakter als landschaftliche Freiräume besitzen.

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

- Parkanlage (privat und öffentlich), Sportplatz, Friedhof, Dauerkleingärten, privates Gartenland, Kinderspielplatz, Schießsportanlage, Reitplatz, Festplatz/ Freizeitsport sowie Natur- und Erlebnispädagogik.

5.1. Parkanlagen

Im Flächennutzungsplan wurden folgende Parkanlagen dargestellt:

- OT Samswegen (westlich der Grundschule),
- OT Samswegen, Ortslage Bleiche – Park ehemalige Bandfabrik (*),
- OT Gutenswegen – Park ehemalige Badeanstalt (*),
- OT Dahlenwarsleben (nordöstlich der Kirche),
- OT Jersleben (nördlich der Kirche).

Die Parkanlagen wurden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen dargestellt. Die mit (*) gekennzeichneten Parkanlagen sind gleichzeitig „Geschützte Parks“. Der Begriff „Geschützter Park“ ist die Bezeichnung für Grünanlagen, die vor dem 01.07.1990 unter Schutz gestellt wurden. Da es für diese Schutzkategorie keine Neuverordnung gab, wird der Schutz dieser Parks im Sinne des Bestandsschutzes weitergeführt. Siehe hierzu Kapitel 6.2.7 Natur- und Landschaftsschutz.

5.2. Sportplätze

Wie bereits unter Punkt 4.3.3. angeführt, werden die überwiegend grüngeprägten Sportanlagen als Grünflächen für Sportplätze dargestellt. Innerhalb dieser Sportanlagen befinden sich Sportlerheime. Die Ortsteile Jersleben, Dahlenwarsleben, Gersdorf, Klein Ammensleben, Gutenswegen, Groß Ammensleben, Samswegen, Meseberg und Vahldorf verfügen über vorhandene Sportplätze. Die Sportplätze werden für den Vereinssport genutzt. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist eine erhebliche flächenhafte Ausdehnung durch neue Sportanlagen nicht erforderlich. Dies schließt nicht aus, dass sportliche Anlagen, insbesondere für spezielle Sportarten, durch private Betreiber im Planungszeitraum errichtet werden. Ein Erfordernis zur Darstellung weiterer Sportflächen ist jedoch nicht gegeben. Ein Teil der Fläche des Sportplatzes in Groß Ammensleben wird auch als Hundesportplatz genutzt.

5.3. Friedhöfe

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort des Gedenkens und Innehaltens. Die Gemeinde Niedere Börde verfügt in allen 9 Ortsteilen über Friedhöfe. Die vorhandenen und der Bestattung dienenden Friedhöfe sind nicht ausgelastet. Aufgrund der Flächengröße muss hier perspektivisch die Anpassung an ein tragfähiges Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept erfolgen (z.B. nach Entwidmung von nutzungsrechtsfreien Teilflächen- Umnutzung als Park- und Grünanlage).

5.4. Flächen für Dauerkleingärten und Gartenland/ Erholungsgärten

Gartenanlagen leisten als Grünflächen einen bedeutenden Beitrag zur Grünversorgung der Gemeinde. Sie ermöglichen darüber hinaus zahlreichen Einwohnern eine Freizeitbeschäftigung, die in meist geringer Entfernung zum Wohnort erfolgen kann, und tragen so zu deren Wohlbefinden bei. Der FNP unterscheidet zwischen Kleingärten und „privatem“ Gartenland/ Erholungsgärten. Kleingärten unterliegen den **Regelungen des Bundeskleingartengesetzes**. Diese Kleingärten wurden im F-Plan als Dauerkleingärten dargestellt. Gartenanlagen und teilweise Haus-, Freizeit- und Erholungsgärten mit und ohne Lauben, die keine Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind, werden im FNP als privates Gartenland/ Erholungsgärten dargestellt.
In der Gemeinde Niedere Börde wurden in folgenden Ortsteilen Kleingartenanlagen dargestellt:

- OT Groß Ammensleben die Anlagen, östlich und westlich der B 71, des KGV „Kleingartenanlage 1919 e.V.“,
- OT Gutenswegen die Anlage des KGV „Am Hermsdorfer Weg“
- OT Dahlenwarsleben die Anlage des KGV „Bördegrund“
- OT Meseberg die Anlage des KGV „Ohretal“
- OT Samswegen die Anlage des KGV „Am Haidberg“
- OT Vahldorf die Anlage des KGV „Sandbreite Vahldorf“
- OT Gersdorf die Anlage des KGV „Schrebergartenverein Gersdorf e.V.“

Die derzeitig noch genutzte Anlage des KGV „Kleingartenanlage 1919 e.V.“, westlich der Bahnanlage in Groß Ammensleben, wurde nicht mehr als Dauerkleingartenanlage dargestellt, da vom Verein perspektivisch vorgesehen ist, die Anlage leerzuziehen, um damit die anderen beiden Standort auszulasten. Die Gartenanlage wurde nur als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. In der Gemeinde Niedere Börde gibt es Privatgärten unterschiedlichster Nutzung. Diese wurden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung privates Gartenland/ Erholungsgärten dargestellt.

Des Weiten gibt es im Gemeindegebiet eine große Anzahl sonstige private Grünflächen, diese wurden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt.

5.5. Kinderspielplätze

Um insbesondere junge Familien mit Kindern in der Gemeinde halten zu können, sind familiengerechte Wohnbedingungen erforderlich. Dazu zählt auch eine angemessene Anzahl an niveauvollen Spielplätzen für mehrere Altersgruppen in den Ortsteilen. Damit Kinder ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten spielend entwickeln und ihren natürlichen Bewegungsdrang ausleben können, unterhält die Gemeinde Niedere Börde insgesamt 8 öffentliche Spielplätze (Gersdorf, Dahlenwarsleben, Vahldorf, Groß Ammensleben, Klein Ammensleben, Meseberg, Gutenswegen und Samswegen).
Das künftige Augenmerk ist auf die Unterhaltung, Pflege und Aufwertung der vorhandenen Spielplätze zu legen. Dies schließt nicht aus, dass weitere Spielplätze im Planungszeitraum errichtet werden können.
Im FNP wurden die vorhandenen Spielplätze mit dem Symbol "Spielplatz" gekennzeichnet.
Des Weiteren gibt es im eingezäunten Bereich des Erholungscenter Jersleber See einen weiteren Spielplatz, dieser wurde nicht gesondert mit Symbol gekennzeichnet.

5.6. Freibäder

Der Jersleber See ist das wichtigste Badegewässer der Gemeinde. Seit 1972 besteht am Nordufer des Jersleber Sees das Freibad.
Im F-Plan werden das vorhandene Strandbad am Jersleber See im Ortsteil Jersleben mit der Zweckbestimmung „Freibad“ gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung soll die Grünfläche für das Strandbad gesichert werden.

5.7. Reit- und Schießsportplatz

Im Flächennutzungsplan wurde in folgenden Ortsteilen gekennzeichnet:

- Reitplatz im OT Samswegen südlich des Geflügelhofes der Gentz GbR in der Meseberger Straße,
- Reitplatz nördlich der bebauten Ortslage von Samswegen,
- Schießsportplatz östlich der bebauten Ortslage von Jersleben (im Außenbereich).

Bei den o.g. Plätzen handelt es sich um bestehende Anlagen. Mit der Kennzeichnung sollen diese Anlagen für den Reit- bzw. Schießsport gesichert werden.

5.8. Natur- und Erlebnispädagogik („Naturcamp“)

In der Ortschaft Gutenswegen wird das Gelände des ehemaligen Waldbades als Naturcamp („Volkersdorf“) zu erlebnispädagogischen und therapeutischen Zwecken genutzt. Seit 2008 fand hier kein Badebetrieb mehr statt. Die Kommune hat das 1926 erbaute Gutensweger Freibad aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Das Schwimmbecken wurde abgetragen und die Umkleidegebäude und Sanitäranlagen wurden umfangreich saniert. Für die Unterbringung der Kinder- und Jugendlichen wurden Gemeinschaftsunterkünfte geschaffen. Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände ein Naturteich, ein Bolzplatz, ein kleiner Spielplatz sowie ausreichend Freiflächen.

Das Naturcamp ist vorrangig für die Nutzung von Schulklassen und Jugendgruppen vorgesehen. Es ist so konzipiert, dass Gruppen systematisch und strukturiert erlebnispädagogische Aktionen wie Kooperationsaufgaben, Interaktionen, Kletteraktionen, Bogenschießen, Nachtwanderungen und vieles mehr absolvieren können. Alle Aktionen sind darauf ausgerichtet, die Gemeinschaft zu stärken, lösungsorientiert zu handeln, sowie das Selbstbewusstsein der Kinder- und Jugendlichen zu fördern. Die erlebnispädagogischen Aktionen werden dabei in die natürlichen Gegebenheiten des Geländes eingebettet.

Im F-Plan wurde das vorhandene „Naturcamp“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Natur- und Erlebnispädagogik“** gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung soll diese Fläche für diese Zweckbestimmung gesichert werden.

5.9. Festplätze

Festplätze dienen der Bereitstellung von Flächen für regelmäßig wiederkehrende Feste und Veranstaltungen, soweit hierfür keine geeigneten anderen öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen. Im Ortsteil Meseberg befindet sich der Festplatz im Außenbereich, nördlich der bebauten Ortslage.
Im Umfeld des eigentlichen Festplatzes befindet sich ein Volleyballplatz sowie ein Angelgewässer. Letzteres wird für den Angelsport genutzt.
Im F-Plan wurde der o.g. Bereich als vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz/ Freizeitsport“ gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung sollen diese Flächen für die dargestellte Zweckbestimmung gesichert werden.

5.10. Verkehrsgrün

Auch eine Straßenrandbegründung kann als Grünfläche dargestellt werden, eine ausreichende Größe und Eigenständigkeit der betreffenden Fläche vorausgesetzt.
Im Zuge des Baus der A 14 bis Anschlussstelle Dahlenwarsleben bzw. im Rahmen des Radwegebaus an der B 71 wurden umfangreiche Gehölzpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßen an den Straßenrandbereichen bzw. im Bereich von Auf- bzw. Abfahrten umgesetzt. Diese bestehenden Gehölzflächen, in denen teilweise Rückhaltebecken zur Entwässerung des Straßenkörpers enthalten sind, wurden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Verkehrsgrün“ dargestellt.
Mit der Kennzeichnung sollen diese Flächen für die dargestellte Zweckbestimmung gesichert werden.

6. Freiraumplanung in der offenen Landschaft

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für die Gemeinde Niedere Börde liegt ein flächendeckender Landschaftsplan vor, dessen Darstellungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung sowie im Umweltbericht weitestgehend beachtet wurden.

Ausnahmen hiervon betreffen die im Landschaftsplan dargestellten umfangreichen Maßnahmen für Aufforstungen in der Gemarkung Samswegen.

Der Landschaftsplan berücksichtigte seinerzeit noch nicht die Auswirkungen der Fachplanungen für raumbedeutsame Vorhaben wie zum Bsp. die Nordverlängerung der A 14, den Neubau der B 71n, den Ausbau des Mittelandkanals oder den Neubau einer Gleichstromverbindung zwischen Wolmirstedt und Isar (525 kV).

Durch die o.g. Vorhaben bzw. die hierfür in der Gemeinde Niedere Börde festgesetzten A/E-Maßnahmen, gehen umfangreiche Flächen für die Landwirtschaft verloren.

Als Ausgleich für den Verlust dieser Flächen wird auf die Übernahme der im Landschaftsplan sowie im rechtswirksamen FNP von Samswegen dargestellten geplanten Waldflächen verzichtet. Als geplante Aufforstungsflächen, werden nur die von der unteren Forstbehörde in der Stellungnahme vom 30.01.2020 mitgeteilten geplanten Waldflächen dargestellt.

6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Im Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalts wird die Landschaft des Landes in Großlandschaften und Landschaftseinheiten gegliedert. Der Naturraum des Gemeindegebietes lässt sich drei Landschaftseinheiten zuordnen. Der südliche und mittlere und damit der größte Teil des Planungsraumes befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit „Magdeburger Börde“ und gehört so zur Großlandschaft der Ackerebenen. Die Magdeburger Börde gliedert sich zudem in die Niedere und Hohe Börde. Diese Grenze verläuft durch den westlichen Randbereich des Gemeindegebietes, so dass dieses bis auf den Bereich zwischen westlicher Gemeindegrenze und den Ortslagen Gutenswegen und Klein Ammensleben der Niederen Börde angehört. Kennzeichnend ist eine bis zu 3 m starke Lössdecke, die den älteren Gesteinsschichten aufliegt. Der nördliche Bereich um Meseberg und Samswegen wird den „Altmarkheiden“ und damit den Landschaften am Südrand des Tieflandes zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine flachwellige Moränenlandschaft, die durch übersandete Grundmoränen gebildet wird. Die Trennung der beiden Landschaftseinheiten erfolgt durch die „Ohreniederung“. Hierbei handelt es sich um eine dem Verlauf der Ohre folgende schmal-linienförmige Landschaftseinheit der Flusstäler und Niederungslandschaften. Das heutige Ohretal entwickelte sich aus dem ehemaligen Urstromtal (Ohre-Aller-Urstromtal) der altmärkischen Endmoränen des Warthestadiums der Saalekaltzeit.

6.1.2. Klima, Luft

Planungsraum lässt sich großklimatische dem subkontinentalen Klima Mitteldeutschlands zuordnen. Dies wirkt sich in Form zunehmend hoher Jahresschwankungen der Temperatur mit Extremen im Sommer und im Winter, einer raschen Erwärmung im Frühjahr und einer frühen Abkühlung im Herbst, einer langen Vegetationszeit sowie in Form eines zunehmend hohen Wasserdefizites im Sommerhalbjahr aus. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 510 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,9 °C. Weitere Aussagen zum Schutzgut Klima und Luft sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 4.5) enthalten**.

6.1.3. Boden und Wasser

Boden

Mit dem Begriff „Boden“ wird der oberste Bereich der Erdkruste bezeichnet, der als dynamisches System den Wechselwirkungen zwischen Klima, Wasser, Vegetation und Tierwelt ausgesetzt ist. Der Boden reicht von der Erdoberfläche bis zum anstehenden Fest- bzw. Lockergestein, das als Bodensubstrat bezeichnet wird. Ausgehend vom Substrat entstehenden durch biogene und exogene Prozesse mit Wechselwirkungen zwischen Lockergesteinsbildung (Verwitterung), bodenbildenden Prozessen und Erosionsvorgängen bzw. Bodenumlagerung charakteristische Schichtungen und damit die jeweils typischen Bodenprofile.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als
   a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
   b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
   c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als
   a) Rohstofflagerstätte,
   b) Fläche für Siedlung und Erholung,
   c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
   d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

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

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

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

Weitere Aussagen zum Schutzgut Boden sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 4.3) enthalten**.

Wasser

Unter dem Schutzgut „Wasser“ werden das Grundwasser und die Oberflächengewässer zusammengefasst. Grundwasser wird durch Infiltration von Niederschlägen oder Oberflächenwasser in den Boden gebildet. Die Höhe der Grundwasserneubildung ist abhängig von der Niederschlagsmenge (Klima) und der Durchlässigkeit der Deckschichten über dem Grundwasserleiter. Im Planungsgebiet kommt die Lage innerhalb des Mitteldeutschen Trockengebietes (Regenschatten des Harzes) hinzu, wodurch die Neubildung schon allein durch die klimatischen Verhältnisse geringer ausfällt als in feuchteren Klimaten. Zu den vorhandenen Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen zählen die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen sowie aktuelle Nutzungen wie Deponien, Müllablagerungen, Anlagen der Abwasserentsorgung, militärische Altlasten und Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten sowie diese als Haupt- oder Nebenprodukte herstellen oder lagern. Die Fließgewässer des Planungsraumes gehören zum Stromgebiet der Elbe. Hauptvorfluter ist die Ohre, die bei Rogätz in die Elbe mündet und das einzige Fließgewässer 1. Ordnung des betrachteten Gebietes ist. Außer dem Mittellandkanal, der eine künstliche Wasserstraße darstellt, gehören alle weiteren Fließgewässer der 2. Ordnung an.

Zur Regulierung der Vorflut in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur des Planungsraumes wurden die Fließgewässer i. d. R. grabenförmig ausgebaut. Dies schlägt sich in der Strukturgüte der Gewässer nieder, die überwiegend der Klassen „stark" und „sehr stark verändert" zugeordnet werden müssen. Größere naturnähere Abschnitte findet man nur am Hägebach nördlich der Ortslage Samswegen. Stehende Gewässer spielen im Wasserhaushalt des Planungsraumes eine eher untergeordnete Rolle. Die meisten von ihnen sind anthropogenen Ursprungs. Einige weisen dennoch einen naturnahen Charakter auf. Ihnen wird in der ansonsten sehr stark ausgeräumten Landschaft eine sehr hohe Bedeutung als Sekundärbiotope beigemessen.
Weitere Aussagen zum Schutzgut Wasser sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 4.4) enthalten**.

6.2. Begründung der Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen im Außenbereich

6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen neben den in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen, Brachlandflächen und ungenutzten naturnahen Flächen, **Feldgehölze** (keine Waldflächen), Anpflanzungen von A/E- Maßnahmen die länger als 10 Jahre zurückliegen (Anpflanzung ist in Bestand übergegangen) sowie bebaute Flächen im Außenbereich. Ihre differenzierte Betrachtung ist dem Landschaftsplan überlassen. Flächen für die Landwirtschaft liegen grundsätzlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Zielvorstellungen
Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu nutzen. Durch naturnähere Ackerrandstreifen und der Anlage von Blühstreifen sollte die Artenvielfalt innerhalb intensiv landwirtschaftlich genutzter Gebiete erhöht werden. Grenzertragsböden und naturbelassene Randbereiche sollen je nach Lage aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, gegebenenfalls in Grünlandflächen, Stilllegungsflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten/wertvollen Flächen soll vermieden werden.

Bestand und Planung
Die Flächen im Bereich der Gemeinde Niedere Börde werden vorwiegend ackerbaulich genutzt und befinden sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nr. 2 Magdeburger Börde". Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit. Die besten Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung finden sich im Bereich der Lößböden, die im südlichen und mittleren Plangebiet dominieren. Die durchschnittliche Bodenwertzahl für Acker liegt im Vorbehaltsgebiet bei ca. 75 bis 100 Bodenpunkten. Die Landwirtschaft ist mit ca. 79 % der Gesamtfläche der größte Flächennutzer auf dem Gemeindegebiet. Sie prägt somit nicht nur das Landschaftsbild, sondern beeinflusst auch den gesamten Naturhaushalt massiv. Der intensive Ackerbau wird überwiegend auf sehr großen, nicht oder nur geringfügig strukturierten Schlägen betrieben.
Der sehr geringe Grünlandanteil des Planungsgebietes konzentriert sich überwiegend auf die Niederungsbereiche der Ohre, des Hägebachs sowie des Landgrabens. Die Landbewirtschaftung ist fast ausschließlich von den äußeren Bedingungen, der EU-Agrarpolitik geprägt. Das spiegeln auch Anbauverhältnisse und Fruchtfolgen wieder, die vom Getreide-, Mais- und Ölsaatenanbau dominiert werden. Zuckerrüben werden entsprechend den Quoten angebaut.
Die Gemeinde Niedere Börde sieht keine größere Siedlungsexpansion über die bereits genehmigten Bauflächen der rechtswirksamen F-Plänen hinaus vor. Durch Rückentwicklung noch nicht bebauter Baulandflächen werden dagegen weitere Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.
Empfehlungen zur Gestaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, zum Erosionsschutz und zur Nutzung in Niederungsbereichen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, auf den hiermit verwiesen wird.

Übersicht über die laufenden Flurbereinigungsverfahren im Plangebiet (entspr. Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 29.01.2020)

Verfahrens-kennung	Verfahren/ Verfahrensart	Gebiets-größe in ha	Anzahl Flurstücke alt/neu	Anzahl GB	Einleitung	Plan nach § 41 FlurbG	Wert-ermittlung	Flurbe-reinigungs-plan	AAO	Schlussfest-stellung
anhängige Verfahren										
OK0012	**Hängebach/ Landgraben** Verf.n.§86 FlurbG	1.062	1.191 alt	261	17.12.2001	10.12.2001	abge-schlossen	wird zur Zeit aufgestellt	–	–
OK0074	**OU Wolmirstedt B 189** Verf.n.§87 FlurbG	1.347	1.320 alt 861 neu	393	21.12.1998	08.04.2004	abge-schlossen	25.10.2012	31.01.2014	24.01.2020
BK7002	**Gr. Ammensleben BAB 14** Verf.n.§87 FlurbG	1.166	1.650	1.100	01.08.2014	–	–	–	–	–
BK7003	**Samswegen BAB 14** Verf. N. §87 FlurbG	899	774	229	01.06.2015	–	–	–	–	–
BK7006	**OU Vahldorf B71N** Verf. N. §87 FlurbG	753	500	300	–	–	–	–	–	–
BK7008	**OU Wedringen B71N** Verf. N. §87 FlurbG	1.076	1.941	560	01.08.2016	wird derzeit aufgestellt Genehmigung vorauss. 2021	–	–	–	–

6.2.2. Flächen für Wald

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Forstwirtschaftliche Ziele sind:

- die Abstimmung der fachlichen Betreuung und Bewirtschaftung der Bereiche Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwirtschaft, Landschaftspflege auf kommunaler Ebene,
- der Erhalt bzw. die Vermehrung forstwirtschaftlich genutzter Flächen,
- die angestrebte Erweiterung der Forstflächen auf landwirtschaftlichen Grenzertragsböden in Übereinstimmung mit dem regionalen Entwicklungsplan,
- die ausreichende Berücksichtigung der Erholungsansprüche der ortsansässigen Bevölkerung bei Maßnahmen zur Nutzung und Pflege des Waldbestandes,
- dass Weiterführen historisch wertvoller Betriebsarten, die einen größtmöglichen Bestandsschutz garantieren.

Bestand und Planung

Die Forstwirtschaft besitzt im F-Plangebiet eine geringe Bedeutung. Die Waldfläche beträgt nur **ca. 498 ha**, was einen Anteil von 6,4 % an der Gesamtfläche des Gemeindegebietes entspricht und damit erheblich unter den Durchschnittswerten des Landes Sachsen-Anhalt (23 %) liegt.
Die sehr kleinen Waldbestände verdeutlichen die Waldarmut der Ackerebenen. Innerhalb der ausgedehnten Ackerlandschaften besitzen damit auch kleinste Gehölzbereiche eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Gehölzbereiche größer 1 ha bestimmen die Grundzüge der Bodennutzung und wurden im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt. Größere Waldbestände befinden sich nur innerhalb der Gemarkungen Samswegen und Meseberg im Übergangsbereich zur Colbitz-Letzlinger Heide.
Die größeren Waldflächen nördlich Meseberg und Samswegen werden von Kiefernforsten geprägt. Kleinere Laub- und Nadelforstflächen finden sich auf den Hängen der Hohen Börde nordwestlich und südlich der Ortslage Gersdorf. Als besonders naturnah sind die unbedingt schützenswerten Auen- bzw. Bruchwälder im Bereich des Hägebachs zu bezeichnen.

Ziele für die künftige Waldentwicklung sollten sein:

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

In der Gemeinde Niedere Börde wurden geplante Waldflächen von ca. 0,4 ha dargestellt.
Hinweis: Erstaufforstungen sind gemäß § 9 WaldG LSA genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich ist Wald ein tatsächlicher Begriff, wobei die Situation vor Ort über die Waldeigenschaft entscheidet, unabhängig von Eintragungen in Grundbücher oder Pläne. Gemäß § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt ist jeder mit Waldbäumen bestockte Grundfläche Wald im Sinne dieses Gesetztes. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerlätze.

Daneben gelten als Wald auch im Wald liegende oder mit ihm verbundene Leitungsschneisen, Pflanzgärten, Waldparkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen, Teiche, Weiher und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung, Moore, Geröllfelder, Block- und Felspartien, Waldränder und Waldsäume sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.
Als gebräuchliche Parameter zur Feststellung der Waldeigenschaft gelten u. a. die Mindestgröße von 2.000 m², eine Mindestbreite von 25 m sowie die Ausprägung eines sog. Waldinnenklimas bzw. waldtypischen Kleinklimas.
Die Darstellung der vorhandenen Waldflächen im Flächennutzungsplan berührt jedoch die tatsächliche Waldeigenschaft nach Landes- und Bundeswaldgesetz nicht.

6.2.3. Flächen für Bergbau und für die Gewinnung von Bodenschätzen

Allgemeine Zielvorstellungen

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

- die Lagerstätten, die zum Abbau vorgesehen sind, vollständig und umfassend nach dem Stand der Technik abgebaut werden,
- neue Lagerstätten nur dann erschlossen werden, wenn ein Bedarf für ihre Nutzung vorhanden ist und der Bedarf nicht durch vorhandene Abbaubereiche gedeckt werden kann,
- das Wirkungsgefüge des Naturraumes durch Eingriffe nicht nachhaltig beeinträchtigt wird,
- die Landschaft nicht auf Dauer verunstaltet wird,
- die abgebaute Fläche wieder entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes genutzt wird.
- die Gewinnung von Bodenschätzen im Untertagebau so erfolgen soll, dass Auswirkungen auf die Erdoberfläche minimiert werden und eine Gefährdung von Leben, Gesundheit, Natur und Eigentum verhindert wird.

Bestand und Planung

Im Planungsgebiet des FNP Niedere Börde sind sowohl oberflächennahe (Kiessand, Ton), als auch tiefliegende (Salz) nutzbare Rohstoffe verbreitet. Die Kiessande sind hauptsächlich im Ohretal und im nördlichen Plangebiet verbreitet und wurden im Norden von Meseberg (auflässiger Kiessee) und südlich von Jersleben gewonnen (siehe die nachfolgend genannten Bergbauberechtigungen). Der Abbau in Jersleben ruht zurzeit. Der bisher genehmigte Kiessandtagebau „Meitzendorf' liegt außerhalb des Plangebietes. Im südlichen Bereich des Plangebietes gibt es lokale Tonvorkommen. Ein temporärer Abbau von Ton erfolgte im Industrie- Gewerbegebiet Vahldorf (Genehmigungsbehörde dafür ist der Landkreis Börde). Eine erkundete Tonlagerstätte befindet sich am Ostrand des Plangebietes bei Jersleben (siehe die nachfolgenden genannten Bergbauberechtigungen). Sie ist unverritzt und Abbauplanungen sind nicht bekannt. Im tieferen Untergrund des nördlichen Plangebietes ist die Kalisalzlagerstätte Zielitz verbreitet (siehe die nachfolgend genannten Bergbauberechtigungen).

Die im FNP darzustellenden Flächen für den Bergbau bzw. zum Abbau von Bodenschätzen stellen, bis auf den Abbau im Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf, nachrichtliche Übernahmen von Nutzungsregelungen auf Grundlage des Bundesberggesetzes (BbergG) dar.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 29.01.2020 befinden sich im Planungsgebiet (ganz oder teilweise) die nachfolgend nach Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigungen:

Art der Berechtigung	(BWE/A) Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum
Feldesname	Zielitz I **(1)**
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-613/90/1007
Bodenschatz	Kalisalze einschließlich auftretender Sole
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	K+S Minerals and Agriculture GmbH Bertha-von-Suttner-Straße 7, 34131 Kassel

Art der Berechtigung	(BWE/A) Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum
Feldesname	Zielitz II **(2)**
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-614/90/1008
Bodenschatz	Kalisalze einschließlich auftretender Sole
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	K+S Minerals and Agriculture GmbH Bertha-von-Suttner-Straße 7, 34131 Kassel

Im Plangebiet werden seitens der Kaliwerk Zielitz K+S Minerals and Agriculture GmbH keine übertägigen Anlagen betrieben.
Die o.g. Berechtigungen (1) und (2) wurden im FNP mit Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien sind, bestimmt gekennzeichnet.
Die Bergwerkseigentumsfelder Zielitz I und Zielitz II umfassen große Teile der Gemarkungen Samswegen sowie Meseberg und Teilflächen in den Gemarkungen Vahldorf, Jersleben und Groß Ammensleben.

Art der Berechtigung	(BWE/A) Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum
Feldesname	Jersleben **(3)**
Nr. der Berechtigung	III-A-f-473/90/707
Bodenschatz	Kiese und Sande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Matthäi Rohstoff GmbH & Co. KG, Niederlassung Brößnitz, Am Schieferberg, 01561 Lampertswalde/ OT Brößnitz

Art der Berechtigung	(GEB) Grundeigene Bodenschätze (nach § 3 Abs. 4 BBergG)
Felddesname	Jersleben 2 **(4)**
Nr. der Berechtigung	VI-f-888/05

Bodenschatz	Grundeigener Bodenschatz Quarz und Quarzit
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Matthäi Rohstoff GmbH & Co. KG, Niederlassung Brößnitz, Am Schieferberg, 01561 Lampertswalde/ OT Brößnitz

Art der Berechtigung	(BWE/A) Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum
Feldesname	Jersleben/Elbeu **(5**)
Nr. der Berechtigung	III-A-f-474/90/702
Bodenschatz	tonige Gesteine zur Herstellung von Blähprodukten
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin

Art der Berechtigung	(GEB) Grundeigene Bodenschätze (nach § 3 Abs. 4 BBergG)
Feldesname	Jersleben-Randstreifen-Südost **(6)**
Nr. der Berechtigung	VI-f-888/03
Bodenschatz	Grundeigener Bodenschatz Quarz und Quarzit
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Matthäi Rohstoff GmbH & Co. KG, Niederlassung Brößnitz, Am Schieferberg, 01561 Lampertswalde/ OT Brößnitz

Art der Berechtigung	(BEW/B) Neue Bewilligungen (§ 8 BBergG)
Feldesname	Meitzendorf **(7)**
Nr. der Berechtigung	Il-B-f-278/94
Bodenschatz	Kiese und Sande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Matthäi Rohstoff GmbH & Co. KG, Niederlassung Brößnitz, Am Schieferberg, 01561 Lampertswalde/ OT Brößnitz

Die o.g. Berechtigungen (3) bis (7) wurden im FNP mit Planzeichen 11.2 der Planzeichenverordnung als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen **nachrichtlich übernommen**. Die Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Kiessandtagebau Jersleben

In den Bereichen der Berechtigungen ((3) Berechtsams-Nr.: III-A-f-473/90/707) und ((6) Berechtsams-Nr.: VI-f-888/03) befindet sich das bergrechtlich planfestgestellte Vorhaben Kiessandtagebau Jersleben. Der Planfeststellungsbeschluss ist aktuell bis zum 31.12.2030 befristet.
Betreiber des Tagebaus ist die Baustoffe Flechtingen ZN der Matthäi Rohstoffe GmbH & Co. KG, Parchauer Straße 8 in 39126 Magdeburg.

Kiessandtagebau Meitzendorf
Südöstlich des Kiessandtagebaus Jersleben befindet sich das bergrechtlich planfestgestellte Vorhaben Kiessandtagebau Meitzendorf. Die bergrechtlich planfestgestellte Vorhabensfläche liegt vollständig **außerhalb** des Geltungsbereiches des FNP der Einheitsgemeinde Niedere Börde, jedoch erstreckt sich das Bergwerksfeld, hier die Bewilligung Meitzendorf, Berechtsams-Nr.: Il-B-f278/94 bis in das Gemeindegebiet. Aktuell ist die Bewilligung bis zum 31.12.2038 befristet.

Weitere Hinweise entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 29.01.2020
Stillgelegter Bergbau/Altbergbau
Im Gebiet des FNP befindet sich das Grubenfeld der ehemaligen Kalitiefbaugrube Bismarckshall bei Samswegen. Hier wurde von 1912 bis 1925 Bergbau betrieben. Die Grube erstreckt sich mittig der Ortslage Samswegen über die gesamte Ortschaft von Ost nach West. Senkungen in diesem Bereich können nicht ausgeschlossen werden. Über Senkgeschwindigkeiten bzw. Senkungen selbst können derzeit keine genaueren Auskünfte erteilt werden.
Der mitgeteilte Altbergbau wurde im FNP mit Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung als Flächen unter denen der Bergbau umgeht gekennzeichnet, mit dem Planeinschrieb „Altbergbau -Grubenfeld Kalitiefbaugrube Bismarckshall“.

Haldenkapazitätserweiterung Il - Werk Zielitz (HKE Il)
Im Übrigen wird auf das beim LAGB anhängige bergrechtliche Planfeststellungsverfahren für die Haldenkapazitätserweiterung II des Werks Zielitz hingewiesen. Die Einheitsgemeinde Niedere Börde wurde im Rahmen des bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens für die Haldenkapazitätserweiterung Il aufgrund einer möglichen vorhabensbedingten Betroffenheit des Schutzguts Landschaft beteiligt.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Flächennutzungsplanes keine weiteren bergrechtlich planfestgestellten bzw. sich in Planfeststellung befindliche Vorhaben.

Des Weiteren hat der Landkreis Börde am 11.01.2019 einen Antrag auf Abbau mineralischer Rohstoffe (Tonabbau) im Gewerbegebiet Vahldorf genehmigt. Die Genehmigung umfasst die Flächen der Gemarkung Vahldorf Flur 2, Flurstücke 25/2; 29/2; 26/1, 933, 974; 976; 981; 987 und 999.
Das Abbaugebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bauungsplanes 2. Änderung des Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf.
In der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche für das Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf wurde die Abbaufläche entsprechend der o.g. Genehmigung überlagernd mit Planzeichen 11.2 der Planzeichenverordnung als Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet. Die Genehmigung für den Abbau erfolgte auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB.

<u>Geotopschutz</u>
Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile. Aussagen zum Geotopschutz sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 4.2) enthalten**.

6.2.4. Flächen für die Wasserwirtschaft

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

Wasserflächen

Fließgewässer

Die oberirdischen Gewässer werden nach dem Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) hinsichtlich ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung in Fließgewässer I. Ordnung (entsprechend § 4 WG LSA) und Fließgewässer der II. Ordnung (entsprechend § 5 WG LSA) unterteilt. Fließgewässer I. Ordnung sind im Planungsraum die Ohre und der Mittelandkanal.
Sie sind im FNP als Wasserflächen mit einer generalisierten Breite dargestellt.
Hinsichtlich Fließgewässer II. Ordnung sind im FNP nur die in den topografischen Karten aufgenommenen Bäche und Gräben als generalisierte Wasserlinien dargestellt worden.
Die Fließgewässer des Planungsraumes gehören zum Stromgebiet der Elbe. Eine Auflistung ist im **Teil B - Umweltbericht** (Kapitel 4.4) enthalten. Sie gibt einen Überblick über einige der bedeutendsten Hauptfließgewässer II. Ordnung, die in der Regel ganzjährig Wasser führen, wobei die einzelnen Zuläufe aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht aufgenommen wurden.

Für die Fließgewässer sind die Gewässerrandstreifen gemäß § 50 WG LSA i.V.m. § 38 des WHG zu berücksichtigen. Gewässerrandstreifen sind die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen, die bei Gewässern I. Ordnung eine Breite von 10 m und bei Gewässern II. Ordnung eine Breite von 5 m, ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers, besitzen. Gewässerrandstreifen sind Pufferzonen zu den benachbarten Nutzungen und sollen das Gewässer vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe schützen und Pflanzen und Tieren als Lebensraum zur Verfügung stehen.
Diese Regelung ist auf Abschnitte im Außenbereich beschränkt.

Hinsichtlich der Lesbarkeit des Planes wurde auf die vollständige Darstellung der Gewässerrandstreifen verzichtet. Auch wenn bei den Fließgewässern kein Gewässerrandstreifen separat dargestellt ist, ist dieser in jedem Fall bei Planungen am Gewässer bzw. in Gewässernähe zu beachten und von Bebauung freizuhalten.
Hinsichtlich der Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung in den jeweiligen bebauten Ortslagen ist es geboten, gleichfalls einen Schutzstreifen einzuhalten. In jedem Falle sollten Eingriffe, welche die Pflege und Entwicklung des Gewässers und /oder den Abfluss erschweren, vermieden werden. Sind dennoch entgegen § 39 WHG solche Maßnahmen geplant, so ist dies zuvor mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen und /oder eine einvernehmliche Regelung mit dem Unterhaltungspflichtigen gemäß der §§ 41 und 42 des WHG zu treffen.
Für die im FNP „geplanten" Bauflächen ist die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen erforderlich, in diesen können dann konkrete Festsetzungen zur Sicherung der Schutzstreifen zur Gewässerunterhaltung festgesetzt werden.
Für die Gewässer I. Ordnung ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Flussbereichssitz Schönebeck als Unterhaltungspflichtiger für die Gewässer I. Ordnung zuständig.
Für die Gewässer II. Ordnung im Plangebiet ist Unterhaltungsverband „Untere Ohre" zuständig.

Stillgewässer

Im Plangebiet gibt es mehrere kleinere Stillgewässer. Eine Auflistung ist im **Teil B - Umweltbericht** (Kapitel 4.4) enthalten.

Planungen zur Umverlegung von Gewässern
Im Zuge der Planung der Nordverlängerung der A 14 erfolgt die Umverlegung folgender Gewässerbereiche:

- Mönchsgraben im Kreuzungsbereich Bahn/ Nordverlängerung A 14,
- Mönchsgraben im Kreuzungsbereich B 71n/ Nordverlängerung A 14,
- Buschgraben südlich der OL Samswegen,
- Graben Nr. SAM 13 als Verbindung zur Daukuhle.

Hochwasserschutz
Ausführungen zum Thema Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutz befinden sich im Kapitel 6.2.5.
Trinkwasserschutz
Ausführungen zum Thema Wasserschutzgebiete erfolgen im gesonderten Kapitel 6.2.6.

6.2.5. Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutz

Im nördlichen Bereich des F-Planes befinden sich Flächen des **festgesetztes Überschwemmungsgebietes der „Ohre".**
Die Festsetzung erfolgte auf Grundlage des § 76 Abs. 2, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz–WHG). Für die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ohre wurden die Flächen entlang des Flusslaufes zugrunde gelegt, die bei einem Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von100 Jahren (HQ100) überflutet werden. Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes wurde im Amtsballt des LVWA vom 17.12.2013 bekannt gemacht und ist am 18.12.2013 in Kraft getreten.

Rechtlicher Rahmen Baugesetzbuch
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, können nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von **neuen Baugebieten in Bauleitplänen** oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, **untersagt**. Des Weiteren regelt das Baugesetzbuch in § 35 Abs. 3 Nr. 6, dass Bauvorhaben im Außenbereich abzulehnen sind, wenn sie den Hochwasserschutz gefährden. Innerhalb von Überschwemmungsgebieten liegende vorhandene Baugebiete genießen Bestandsschutz und können durch technische Maßnahmen zum Hochwasserschutz geschützt werden. Bei den ausgewiesenen vorhandenen Baugebieten innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist gemäß § 78 Abs. 1 Nummer 2 WHG die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch untersagt. Bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen wird auf § 78 Abs. 3 WHG hingewiesen, wonach die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Nummer 2 die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen zulassen kann, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und die Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden. Das Gleiche gilt für vorhandene bauliche Anlagen gemäß § 35 BauGB in Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 5 Abs. 4a) Baugesetzbuch sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich zu übernehmen.
Das festgesetzte Überschwemmungsgebietes der Ohre wurde nachrichtlich übernommen.
Neue Baugebiete wurden in dem o.g. Überschwemmungsgebiet nicht dargestellt.

6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert, im Interesse der gesicherten Wasserschutzgebiete, die zur Gewinnung des Trinkwassers dienenden Gewässer und ihre Einzugsgebiete vor Gefahren, schädlichen Einwirkungen und Verschmutzungen durch die Bevölkerung, Industrie, Verkehr sowie Land- und Forstwirtschaft besonders zu schützen. Die Beschaffenheit des Wasserdargebotes soll so langfristig erhalten und verbessert werden, sowie einem weitgehend naturnahen Zustand entsprechen. Deshalb können auf der Grundlage des Wassergesetzes für das Land Sachsen- Anhalt Wasserschutzgebiete festgesetzt werden. Ein Wasserschutzgebiet soll den gesamten Bereich einer Trinkwassergewinnung oder einer Quelle umfassen. Das Wasserschutzgebiet schützt das Grundwasser nach gesetzlichen Vorgaben.
Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Börde vom 30.01.2020, befindet sich im Gemeindegebiet kein vorhandenes oder geplantes Wasserschutzgebiet.
Seitens des Landkreises wurde leidlich darauf hingewiesen, dass sich an der nördlichen Grenze der Gemeinde das Wasserschutzgebiet „Colbitz-Letzlinger Heide“ befindet.

6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz

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

Flächenschutz - Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

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

Flächenschutz - Land Sachsen-Anhalt

Naturschutzgebiete (N) nach § 23 BNatSchG
Im Plangebiet befindet sich keine Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete (L) nach § 26 BNatSchG
Im Plangebiet befinden sich Teile der Landschaftsschutzgebiete „Lindhorst Ramstedter Forst“, „Ohre- und Elbeniederung“ sowie „Hohe Börde“.

Naturdenkmale (ND) nach § 28 BNatSchG
Naturdenkmale sind Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar (flächenhafte Naturdenkmale), deren Schutz und Erhaltung

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

Im Plangebiet befinden sich 7 Flächennaturdenkmale sowie 9 als Naturdenkmal geschützte Einzelobjekte. Diese können dem **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 4.2)** entnommen werden.
Die o.g. Flächennaturdenkmale sowie Naturdenkmal wurden im FNP dargestellt.

Geotope
Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile. Die Geotope Sachsen-Anhalts sind in einem Geotopkataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfasst. Geotope an sich besitzen **keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus**. Sie können allerdings als Naturdenkmal/Flächen- bzw. flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen werden, wenn sie die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. Im Plangebiet befinden sich 2 Geotope. Die einzelnen Geotope des Plangebietes können dem **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 4.2)** entnommen werden. Die Geotope wurden in der Textkarte 1 „Verbundeinheiten des ökologischen Verbundsystems und Biotope“ zum FNP dargestellt.

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) nach § 29 BNatSchG
Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz:
1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist.

Gemäß § 29 BNatSchG besitzen alle **Alleen und einseitigen Baumreihen** an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sowie Feldwegen den Status eines geschützten Landschaftsbestandteils. Hinzu kommt der durch die **Baumschutzsatzung** (25.02.2009) der Gemeinde Niedere Börde geschützte Baumbestand.
Bis auf die Inhalte der Baumschutzsatzung wurden die geschützten Landschaftsbestandteile im FNP dargestellt. Auch ohne Darstellung ist die Baumschutzsatzung in den nachgeordneten Planungen zu beachten.

Geschützte Parks
Der Begriff „Geschützter Park“ ist die Bezeichnung für Grünanlagen, die vor dem 01.07.1990 unter Schutz gestellt wurden. Da es für diese Schutzkategorie keine Neuverordnung gab, wird der Schutz dieser Parks im Sinne des Bestandsschutzes weitergeführt. In der Gemeinde Niedere Börde befinden sich 2 geschützte Parkanlagen. Die Anlagen befinden sich im OT Bleiche (Gebietsnummer GP_0009OK) und im OT Gutenswegen (Park Badeanstalt, Gebietsnummer GP_0017OK).
Hinweis: Die im Sachsen-Anhalt Viewer enthaltenden Standorte stimmen lagemäßig nicht mit dem tatsächlichen Standorten überein. Die Standorte wurden in Abstimmung mit Landkreis Börde und dem Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt korrigiert.
Der geschützte Park in Gutenswegen befindet sich im Bereich des Flächennaturdenkmals „Laubmischquellgebiet“.
Die geschützten Parks wurden im Gesamtplan sowie in der Textkarte 1 „Verbundeinheiten des ökologischen Verbundsystems und Biotope“ zum FNP dargestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden durch das Bundesnaturschutzgesetz (§ 30) und ergänzend durch das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 22) geschützt.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung solcher Biotope führen können, sind verboten. In **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 4.2)** werden die besonders geschützten Biotope zusammenfassend aufgeführt, die standortbedingt im Plangebiet vorkommen können.

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

Auf die Aufnahme eines Vermerkes zur Übernahme geschützter Biotope im FNP wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

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

Auf Antrag kann die Naturschutzbehörde auch Ausnahmen vom Verbot der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope zulassen. Dazu muss jedoch gesichert sein, dass durch geeignete Maßnahmen die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes wieder ausgeglichen werden können bzw. die Ausnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.
Eine Biotoptypkartierung der geschützten Biotope liegt dem Landkreis Börde vor. Die Darstellung der Biotope innerhalb einer Textkarte 1 zum FNP erfolgt nur informativ.
Weitere Aussagen sind im **Teil B - Umweltbericht (Kapitel 4.2) enthalten**.

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

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können im FNP Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Eine umfassende fachliche Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgte im Landschaftsplan für das Plangebiet der Gemeinde Niedere Börde. Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Berücksichtigung ökologischer Belange für die Flächennutzungsplanung. Wesentliche Inhalte des Landschaftsplanes wurden in den FNP bzw. in den Umweltbericht übernommen.
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von geplanten Bau- und Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan erforderlich werden können. Mit dem vorliegenden F-Plan erfolgt **keine** Erfassung bzw. Recherche nach sämtlichen in der Gemeinde möglichen Kompensationsmaßnahmen, diese sind Gegenstand des Landschaftsplanes. Bei Bedarf ist

hierzu der Landschaftsplan für das Gemeindegebiet fortzuschreiben. Gegenwärtig verfügt die Gemeinde über keine finanziellen Mittel, um den Landschaftsplan durch ein Planungsbüro weiter bearbeiten zu lassen. Der Inhalt der Fortschreibung des Landschaftsplanes ist nicht Gegenstand des vorliegenden F-Planes.
Die Bauflächenneuausweisung (geplante Bauflächen) beträgt 142,8 ha + 41,2 ha geplanter Verkehrsflächen, somit insgesamt 184,0 ha.

Die Flächenausweisung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beträgt **ca. 325,9 ha.**

Die Darstellungen der Flächen/ Maßnahmen im Einzelnen sind im Teil B - Umweltbericht (Kapitel 7) zu entnehmen.
Da es sich beim Flächennutzungsplan ausschließlich um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt, in dem die Bauflächen noch nicht näher konkretisiert werden, ist eine direkte Zuordnung spezieller Kompensationsmaßnahmen noch nicht möglich. Die Ermittlung und rechtsverbindliche Festsetzung an die jeweilige Eingriffssituation angepasster Kompensationsmaßnahmen ist von Faktoren abhängig, die erst auf der Ebene des Bebauungsplanes spezifiziert werden. So erfolgt sie u. a. auf Grundlage der hier zu treffenden Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Flächen.

Die dargestellten Flächen umfassen des Weiteren sowohl Flächen wesentlicher bestehender Kompensationsmaßnahmen, als auch Flächen, auf denen noch keine Maßnahmen umgesetzt wurden. Die bestehenden Kompensationsmaßnahmen entstammen nicht ausschließlich aus der Bauleitplanung, sondern beinhalten auch Maßnahmen weiterer Fachplanungen (insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau des Mittelandkanals). Teilweise bestehen bereits Umsetzungs- und Pflegeverträge. Im FNP wurden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt, um eine langfristige Flächenbindung sowie einen entsprechenden Schutz bestehender Maßnahmen zu gewährleisten. A/E – Maßnahmen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen B-Planes wurden nicht gesondert dargestellt. Mit Ausnahme vom zwei Flächen für A/E Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes Gewerbe- und Industriegebiet Vahldorf.

Bestandteil der o.g. Flächenausweisung ist die nachrichtliche Übernahme der Fläche des Naturschutzprojektes des Landkreises Börde „Renaturierung des Hägebaches und seiner Aue nördlich von Samswegen“. Das Projekt umfasst eine geplante Fläche von ca. ca. 72 ha, **davon befinden sich 66,7 ha in der Gemarkung Samswegen.** Die ersten Planungen zu diesem Projekt stammen aus dem Jahr 1991. Derzeit verfügt der Landkreis Börde über eine zusammenhängende Fläche innerhalb des Projektgebietes von ca. 44 ha. Diese zusammenhängende Fläche erstreckt sich beiderseits des Hägebaches von der Schweinetränke im Norden bis an die Straße "Am Mühlendamm" im Süden.

Bei dem Projekt des Landkreises Börde "Renaturierung des Hägebaches und seiner Aue nördlich von Samswegen" handelt es sich nicht um eine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung für Bauleit- bzw. Fachplanungen, sondern um ein Naturschutzprojekt. Ziel dieses Projektes ist die Erhaltung und Erhöhung der Artenvielfalt (Biodiversität) sowie eine Verbesserung des Klimaschutzes. Das Projekt ist für den Klimaschutz deswegen von besonderer Relevanz, weil im Niedermoortorf viel Kohlenstoff gebunden ist. Bei Austrocknung des Moorbodens wird dieser Kohlenstoff oxidiert und es entsteht CO_2. Die Zurückhaltung des Wassers stoppt den Austrocknungsprozess und fördert bestenfalls neues Moorwachstum.

7. Flächenbilanz

Flächenbilanz zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Niedere Börde

Art der Nutzung	**Bestand in ha**	**Planung in ha**	**Gesamt im FNP in ha**
- Wohnbauflächen	80,6	14,1	94,7
- Gemischte Bauflächen	264,1	8,9	273,0
- Gewerbliche Bauflächen allgemein	156,9	19,2	176,1
- Gewerbliche Bauflächen TPO	0	98,6	98,6
- Sonderbauflächen	615,0	0,7	63,9
- Flächen für Abfallentsorgung	0,8	0	0,8
- Flächen für Gemeinbedarf	5,1	0	5,1
Bauflächen gesamt	***569,4***	***142,8***	***712,2***
- Grünflächen	245,7	0	245,7
- Flächen für überörtlichen Verkehr einschl. Bahn	76,3	41,2	117,5
- Flächen für Wald	498,0	0,4	498,4
- Wasserflächen	74,7	0	74,7
- Flächen für Landwirtschaft	6.323,9	-184,3	6.139,5
Gesamtfläche	**7.788,0**	**0**	**7.788,0**
davon Flächen für die Land- und Forstwirtschaft gesamt	6.821,9	-184,0	6.637,9
davon Überlagerung von Flächen für:			
Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen			**140,9**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inklusive Darstellung Textkarte 3			**325,9**

8. Hinweise von Behörden

Hinweise/ Informationen aus der Vorababstimmung mit Behörden zur Erstellung des vorliegenden FNP-Vorentwurfs, welche nicht bereits Bestandteil der Kapitel 4.2 sind.

Hinweise aus der Stellungnahme der TWM Trinkwasserversorgung Magdeburg vom 12.02.2020
Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes wird von Süden bis in den nördlichen Bereich von Trinkwasserhauptleitungen DN 1000 Stb bzw. DN 900 St der TWM durchquert. In West-Ost-Richtung verläuft eine Trinkwasserhauptleitung DN 200 PVC. Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist in Abhängigkeit von der Nennweite ein entsprechender Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten. Für den Bereich der Rohrleitungstrassen DN 900 und DN 1000 ist eine Schutzstreifenbreite von 10 m (5 m beidseitig der Rohrachse) zu beachten. Eine Schutzstreifenbreite von 6 m (3 m beidseitig der Rohrachse) ist für die Rohrleitungstrasse DN 200 einzuhalten.
Um eine Beeinträchtigung der Trinkwasserleitung auszuschließen, ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Wir weisen darauf hin, dass die Trinkwasserhauptleitung einschließlich der Nebenanlagen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz Bestandsschutz hat. Die TWM hat ihre Leitungsrechte durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert. Bei der Planung und Durchführung des o.g. Vorhabens sind die Technischen Regeln, DIN-Vorschriften und das DVGW-Regelwerk, speziell die Arbeitsblätter W 400-1 und GW 315, einzuhalten.

Hinweise aus der Stellungnahme 50 Hertz Transmission GmbH ***vom 07.01.2020***
Die 50 Hertz Transmission GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 07.01.2020 auf folgenden Sachverhalt hin: Für die 380 kV- Freileitungen ist ein Freileitungsbereich von 50 Metern (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 Metern beidseitig der Trassenachse. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Höchstspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten. Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
Speziell zum Flächennutzungsplan:
Wir weisen Sie darauf hin, dass durch den Leitungsbetrieb Lärmimmissionen möglich sind und dass geplante Wohngebiete nicht in Leitungsnähe anzuordnen sind, wir empfehlen einen Mindestabstand von 160 m. Für neu zu planende Radwege/Wege/Straßen, die unsere Höchstspannungsfreileitungen kreuzen, weisen wir darauf hin, dass die Mindestabstände nach DIN EN 50341 einzuhalten sind. Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o. g. Höchstspannungsfreileitungen, geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH Regionalzentrum West Standort Wolmirstedt Am Umspannwerk 1 39326 Wolmirstedt einzureichen.

Hinweise aus der Stellungnahme Avacon Netz GmbH vom 20.01.10.2020
Hochspannung:
Die Abstände zu unseren 110-kV-Hochspannungsleitungen werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210- 1) und DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) geregelt.
Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt.

Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzbereich unserer Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.
Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.
Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder.
Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BlmSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.
Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein.
Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Gashochdruck:
Bei Ihrer weiteren Planung ist zu beachten, dass unsere Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt sind. Die Schutzstreifenbreiten liegen in der Regel bei bis zu 10,00 m, je zur Hälfte vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Dazu zählen z.B. Bodenauf- oder -abtrag, das Anpflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern.
Gastransportleitungen dürfen nicht überbaut werden. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Gashochdruckleitungen inklusive ihrer Nebeneinrichtungen, wie z.B. Begleit- /Steuerkabel, haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten
Im Schutzbereich unserer Gashochdruckleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Bei der späteren Gestaltung des o.g. Planungsgebietes innerhalb der Schutzstreifen weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B 1 hin. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der o.g. Leitung entfernt bleiben.

Fernmeldekabel:
Für unsere sich im Planungsgebiet befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 3,0 m, d. h. 1,5 m zu jeder Seite der Kabelachsen. Über und unter den Kabeln benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,0 m.
Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Schutzstreifen nicht gestattet.
Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen im Schutzbereich unserer Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

9. Quellenverzeichnis

[1] Flächennutzungsplan, 1. Änderung und 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Ortschaft Dahlenwarsleben mit Gersdorf 2005
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Magdeburg

[2] Flächennutzungsplan der Ortschaft Groß Ammensleben 2001
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Irxleben

[3] Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Ortschaften Gutenswegen, Vahldorf und Meseberg 2005
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Magdeburg

[4] Flächennutzungsplan der Ortschaft Jersleben 2002
Fürste & Partner Ingenieurbüro, Magdeburg

[5] Flächennutzungsplan der Ortschaft Klein Ammensleben 2003
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Irxleben

[6] Flächennutzungsplan der Ortschaft Samswegen mit Bleiche
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Magdeburg

[7] Landschaftsplan Gemeinde Niedere Börde 2004
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Magdeburg

[8] Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel 1997
Heimer und Herbstreit Umweltplanung, Hildesheim

[9] Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Niedere Börde 2003-2018
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

[10] Migration der Gemeinde Niedere Börde 2009-2018
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

[11] Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niedere Börde 2009-2018
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

[12] Bevölkerung nach Altersgruppen Sachsen-Anhalt, am 31.12.2018
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

[13] Bevölkerung nach Altersgruppen Gemeinde Niedere Börde, am 31.12.2018
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

[14] Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niedere Börde 2003-2018, Stand 31.12.2018
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

[15] 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Niedere Börde und den Landkreis Börde 2014-2030
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, August 2016

[16] Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Niedere Börde 2012-2030
Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommunen

[17] Einwohnerzahlen in den Ortsteilen am 31.12.2019
Melderegister der Gemeinde Niedere Börde
Einwohnermeldeamt Gemeinde Niedere Börde

[18] Gebäude und Wohnungen der Gemeinde Niedere Börde, 31.12.2018
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

[19] Entwicklung der Privathaushalte 2030 und 2035
Statistisches Bundesamt (Destatis) Wiesbaden, 2017

[20] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

[21] Mein Dorf – Meine Gemeinde 2030
Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Niedere Börde, 2019

[22] Die demografische Lage der Nation
Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2017

[22] Beschäftigungs- und Arbeitsmarktstatistik für die Gemeinde Niedere Börde
Bundesagentur für Arbeit, 2019