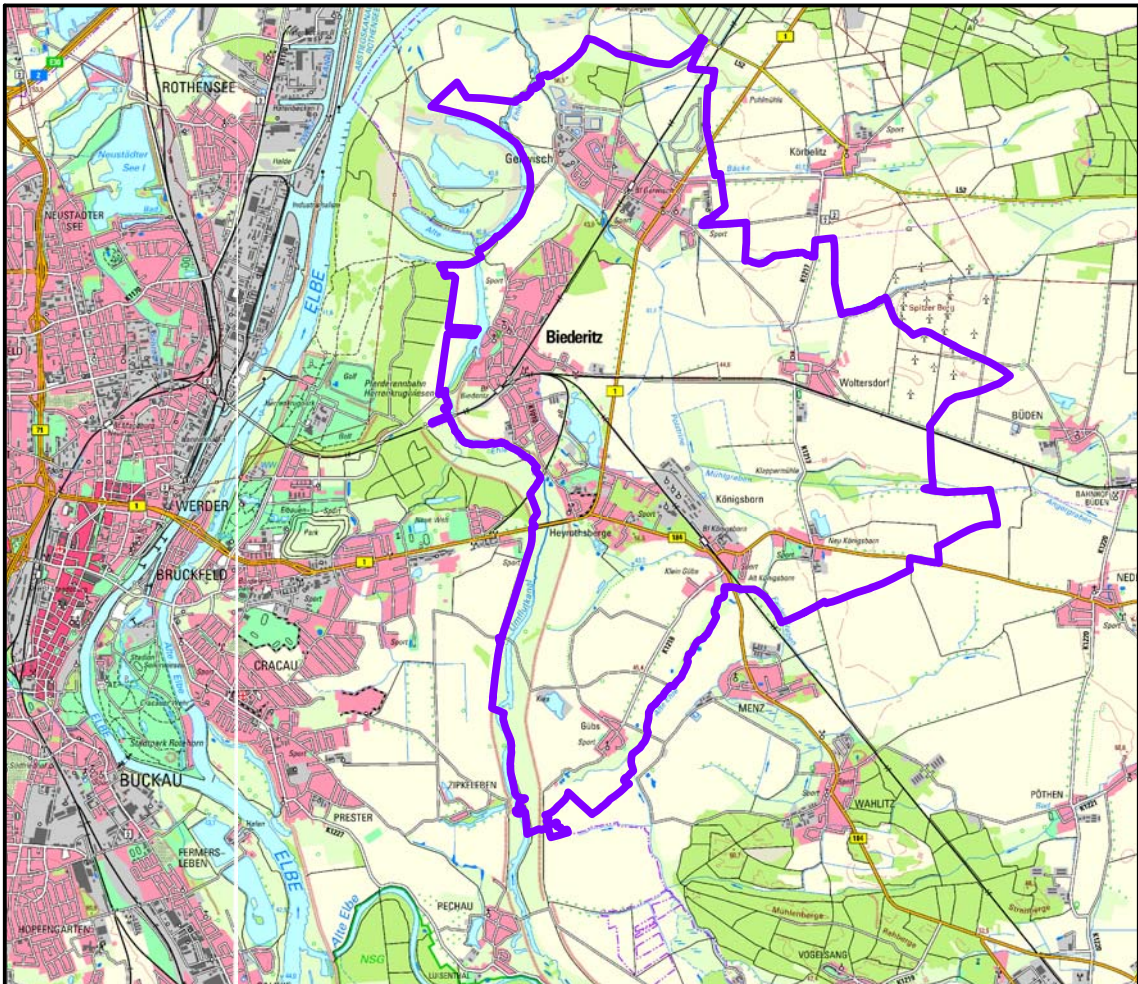




Flächennutzungsplan Gemeinde Biederitz

mit den Ortschaften Biederitz,
Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge,
Königsborn und Woltersdorf



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK100 Stand 10/2009 des
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt,
TK 100 12/2008 © LVermGeo LSA
G01-5005460-2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung - Teil A	
1. Planungsanlass	3
2. Planvorgaben, Planbestand	4
2.1. Rechtsgrundlage	4
2.2. Plangrundlage	4
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde	4
2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet	6
2.4.1. Siedlungshistorische Entwicklung	6
2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
2.6. Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Biederitz	22
3. Siedlungsplanung der Gemeinde Biederitz	23
3.1. Leitlinie der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Biederitz	23
3.2. Bevölkerungsentwicklung	26
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2014	26
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Biederitz bis zum Jahr 2025	30
3.3. Wohnbauflächen	37
3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnungsabgänge	37
3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Flächen für den Wohnungsbau	38
3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften	40
3.3.4. Wohnbauflächen im Bestand	41
3.3.5. Angebot an Wohnbauflächen für den Planungszeitraum in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	42
3.3.6. Angebot an Wohnbauflächen für den Planungszeitraum innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen	48
3.3.7. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025	50
3.4. Gemischte Bauflächen	56
3.5. Gewerbliche Bauflächen	59
3.6. Sonderbauflächen	68
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungs- bereich	73
3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	73
3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	76
3.8. Bauen im Außenbereich	78
4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	79
4.1. Verkehr	79
4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr	80
4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge	81
4.1.3. Schienenverkehr	81
4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege	82
4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	82
4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	83
4.2.1. Wasserversorgung	83
4.2.2. Abwasserbeseitigung	84
4.2.3. Abfallbeseitigung	85
4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz	85
4.2.5. Gasversorgung	85

4.2.6.	Niederschlagswasserableitung	86
4.2.7.	Telekommunikationsversorgung	86
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	87
4.3.1.	Kindertagesstätten und Horte	87
4.3.2.	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	88
4.3.3.	Sportanlagen	89
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	89
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	90
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	90
4.3.7.	Feuerschutz / Hochwasserschutz	91
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	91
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	92
5.1.	Öffentliche Parkanlagen	93
5.2.	Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen	93
5.3.	Freibäder / Zeltplätze	93
5.4.	Friedhöfe	94
5.5.	Flächen für Dauerkleingärten	94
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	95
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	95
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	95
6.1.2.	Klima, Luft	96
6.1.3.	Boden und Grundwasser	96
6.1.4.	Natürliche Gewässer	96
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	97
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	97
6.2.2.	Flächen für Wald	98
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	99
6.2.4.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	100
6.2.5.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	102
6.2.6.	Natur- und Landschaftsschutz	102
6.2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	106
7.	Verfahren	107
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	107
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	107
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB	108
8.	Flächenbilanz	118
	Umweltbericht- Teil B	119
	Planunterlagen, Literatur	163
	Anlage 1 Baudenkmale in der Gemeinde Biederitz	164
	Anlage 2 Archäologische Denkmale in der Gemeinde Biederitz	165
	Anlage 3 Geodätische Festpunkte	166
	Anlage 4 Überschwemmungsgebiete	

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS

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.

Seit der Bildung der Einheitsgemeinde Biederitz durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Biederitz, Gerwisch, Gübs, Königsborn und Woltersdorf zum 01.01.2010 besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Aufgrund der Übertragung der Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung auf den Stadt-Umland- Verband Magdeburg durch das Stadt- Umland- Verbandsgesetz vom 17.10.2007 (GVBl. LSA S. 344) war der Gemeinde Biederitz zunächst eine eigenständige Flächennutzungsplanung verwehrt. Der Stadt- Umland- Verband Magdeburg wurde in Bezug auf einen aufzustellenden Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet zunächst nicht tätig. Mit Urteil vom 22.10.2008 des Landesverfassungsgerichtes Sachsen- Anhalt wurde die Stimmgewichtung des Stadt- Umland- Verbandes Magdeburg als verfassungswidrig erklärt. Mit Gesetz vom 20.01.2011 wurde das Stadt- Umland- Verbandsgesetz durch den Landtag aufgehoben.

Damit ist die Aufgabe der Flächennutzungsplanung wieder auf die Gemeinde Biederitz übertragen worden.

Im Gemeindegebiet sind derzeit vier Flächennutzungspläne /1/ wirksam:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.1993, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 21.07.1997, umfassend die heutigen Ortsteile Biederitz und Heyrothsberge /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerwisch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.1992, zuletzt geändert durch die 7. Änderung für eine Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaik vom 30.11.2012 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gübs in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1998, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 30.01.2015 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Woltersdorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2006, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 23.12.2009 /1/

Für die Ortschaft Königsborn liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die bestehenden Flächennutzungspläne gelten nach der Bildung der Einheitsgemeinde Biederitz fort. Sie bilden jedoch kein einheitliches gesamtgemeindliches Steuerungskonzept. Es besteht somit ein grundsätzliches Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in öffentlicher Sitzung am 25.09.2014 beschlossen, für das Gebiet der Gemeinde Biederitz mit den Ortschaften Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan umfasst zunächst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes, da langfristige Entwicklungsprognosen derzeit nicht vorliegen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND

2.1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Biederitz erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

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

2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter haben überwiegend den Stand 2013. Bezüglich des Bauungsumfanges von Baugebieten vermitteln die topografischen Karten daher ein nicht mehr aktuelles Bild. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Gemeinde im Rahmen des Geoleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18-2640-2015-5 erteilt.

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde

Die Gemeinde Biederitz befindet sich östlich angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg und südlich der Kreisstadt Burg, südlich der Bundesautobahn A 2.

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Biederitz (Gebietsstand ab 01.01.2010) bestehend aus den Ortschaften Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.963 Hektar. Im Plangebiet wohnen zum Stichtag des Zensus am 9.05.2011 - 8.494 Einwohner.

An das Gemeindegebiet grenzen an:

im Norden

- Gemeinde Möser (Landkreis Jerichower Land) mit den Ortschaften Lostau, Möser und Körbelitz

im Osten

- Stadt Möckern (Landkreis Jerichower Land) mit den Ortschaften Wörmlitz und Büden,

im Süden

- Stadt Gommern (Landkreis Jerichower Land) mit den Ortschaften Nedlitz, Menz und Wahlitz

im Westen

- Landeshauptstadt Magdeburg

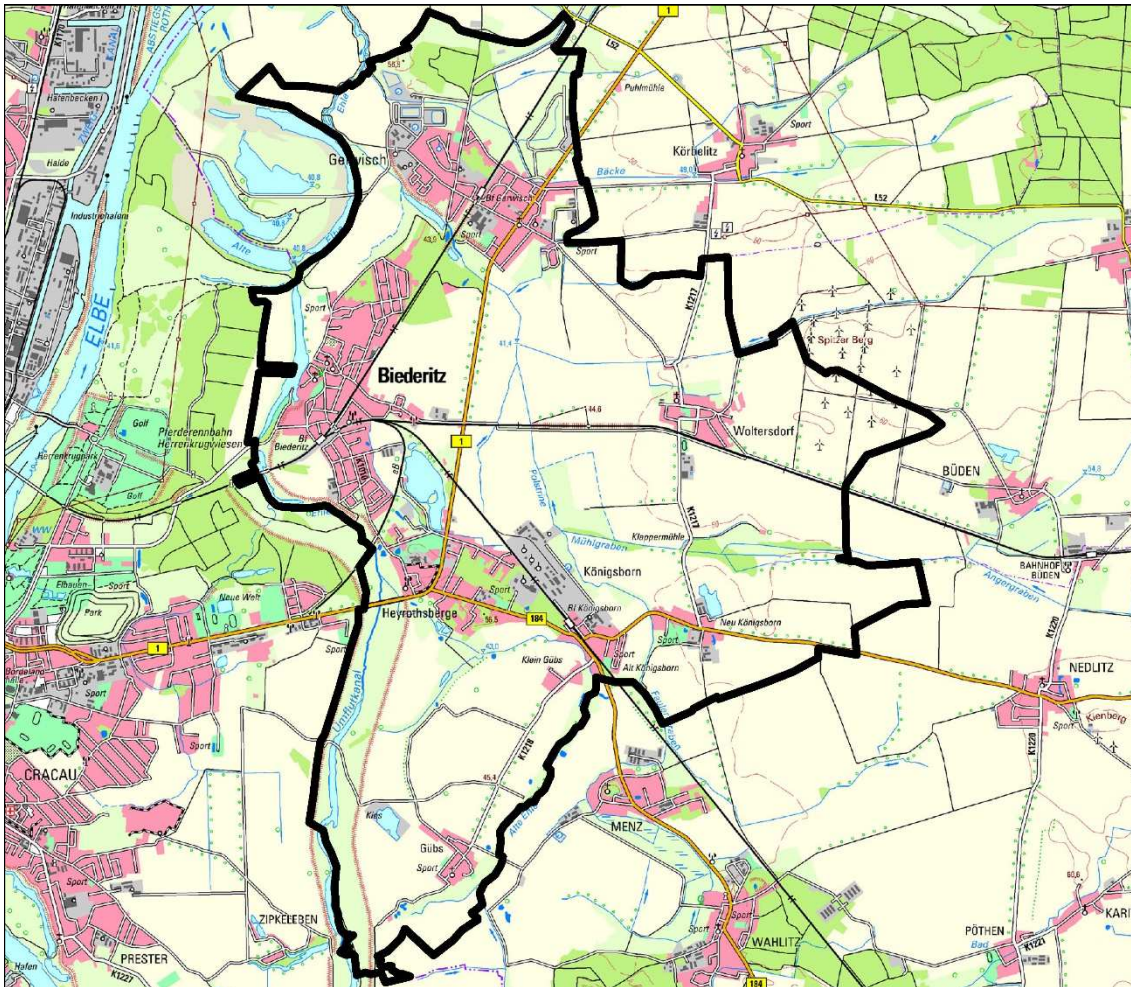


Abbildung 1 Lage im Raum (M 1:250000) TÜK 250 10/2012 © LVermGeo LSA A 18-2640-2015-5

Die Gemeinde Biederitz ist an die Bundesautobahn A 2 über die Bundesstraße B 1 angebunden. Weitere wesentliche Straßenverbindungen stellen die Bundesstraßen B 1, B 184 und B 246 dar. Die Bundesstraße B 1 verbindet Heyrothsberge mit Magdeburg und verläuft von Heyrothsberge nach Norden über Gerwisch, Möser zur Autobahnauffahrt der A 2 und weiter nach der Kreisstadt Burg. Die Bundesstraße B 184 beginnt in Heyrothsberge und verläuft über Alt- Königsborn und Menz sowie zwei Ortsumgehungen um Gommern und Leitzkau in Richtung Zerbst. In Königsborn zweigt von der Bundesstraße B 184 die Bundesstraße B 246 ab, die nach Osten in Richtung Möckern und Loburg verläuft.

Über die Haltepunkte Biederitz, Gerwisch und Königsborn ist das Plangebiet an das Schienennetz angebunden.

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet überwiegend zur Landschaftseinheit des Elbtals, zu dem auch der Talsandstreifen der Niederterrasse der Gommern- Gerwischer Heide gehört. Daran schließt sich östlich der Potztrine der Nordausläufer der Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlandes an.

Der niedrigste Geländepunkt des Gemeindegebietes befindet sich mit 42,2 müNN an der Umflutehle, der höchste Geländepunkt wird mit 63 müNN an der Gemarkungsgrenze zwischen Woltersdorf und Körbelitz am Spitzen Berg erreicht.

2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet

2.4.1. Siedlungshistorische Entwicklung

Quelle: Magdeburg und seine Umgebung /4/

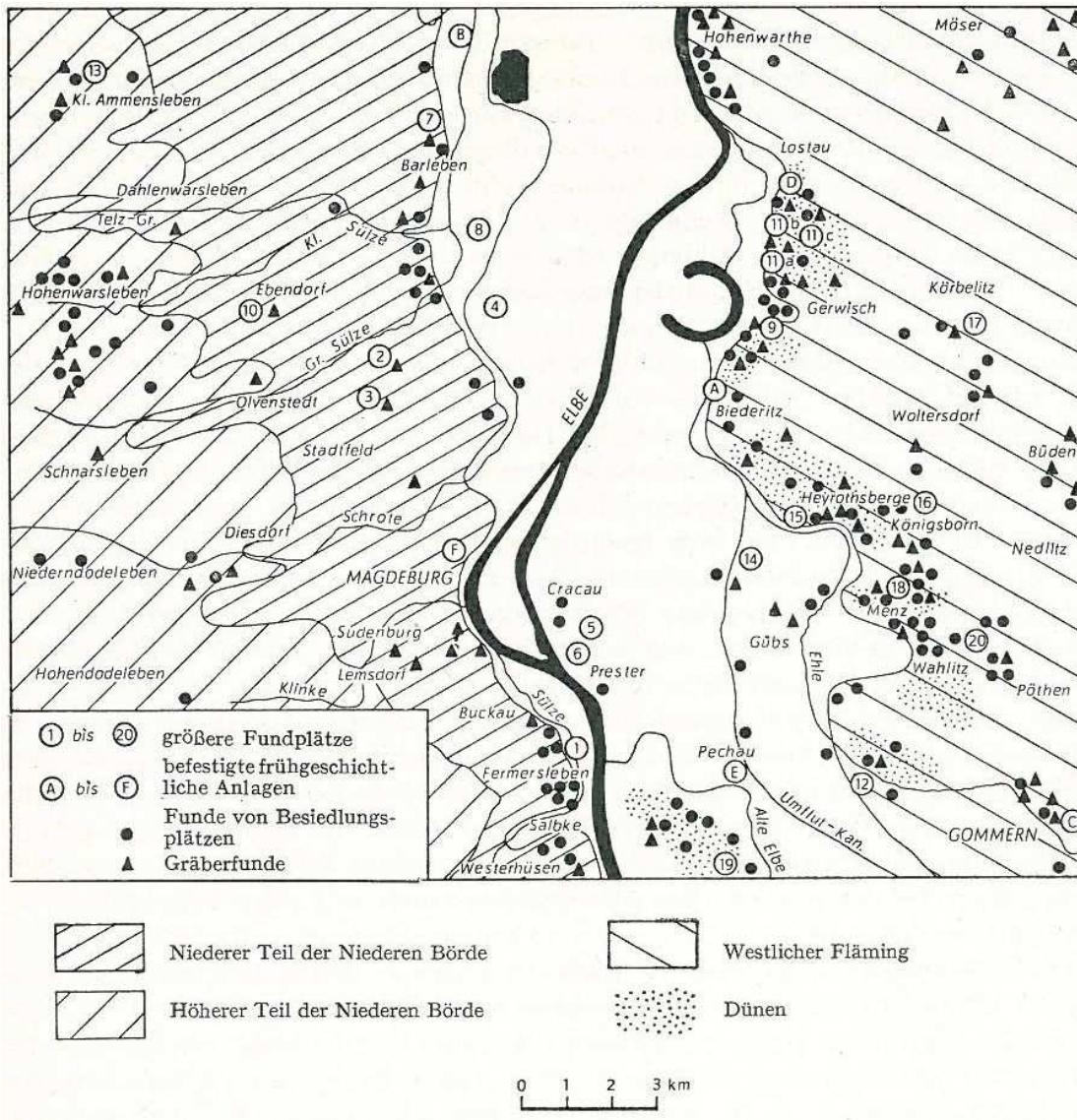


Abbildung 2 Quelle: /4/ vorzeitliche Fundplätze im Raum Magdeburg

Vorzeitliche Besiedelung des Raumes

Der Raum um Magdeburg gehört zu den altbesiedelten Gegenden in Mitteldeutschland. Dies betrifft die westelbischen Gebiete des Altsiedellandes germanischer Stämme und den vor dem 10. Jahrhundert überwiegend durch slawische Stämme besiedelten ostelbischen Bereich.

Der Elbtalrand, die Elbdünen und die Gerwisch- Gommerner Talsandplatte entwickelten sich während der jüngeren Steinzeit zu einem beliebten Siedlungsplatz, auf dem sich mehrere Kulturen in enger Folge nachweisen lassen. Dies wird durch die Ergebnisse der von 1924 bis 1944

durchgeführten Grabungen von Hans Lies bei Gerwisch belegt. Nach einer in der Frühbronzezeit einsetzenden Trockenperiode, in der die Bewohner von den Dünen und Platten in die unmittelbare Elbaue zogen, setzt die Siedlungstätigkeit am Ende der späten Bronzezeit wieder ein und hält bis zum 3. Jahrhundert unserer Zeitrechnung an. Im 3. Jahrhundert veröden die Dünen erneut. Wahrscheinlich seit der zweiten Hälfte des 6. Jahrhunderts drängen slawische Völker von Osten bis an die Elblinie vor und besiedeln auch das Ostufer. Da die Expansion infolge der starken deutschen Besiedelung westlich der Elbe hier zum Stehen kam, hatte die Elbe über mehrere Jahrhunderte die Bedeutung eines Grenzstromes.

Biederitz

Mit der Gründung des Bistums Brandenburg im Jahr 948 begann die Christianisierung des ostelbischen Raumes. Im Zusammenhang mit dieser Gründung wird Biederitz (Bidrizi) erstmals als Siedlung erwähnt, deren Zehnt dem Magdeburger Moritzkloster zustand. Am Ende des 10. Jahrhunderts ist in Biederitz ein Burgwart beurkundet, zu dem die Dörfer Schermen, Gerwisch, Körbelitz, Büden, Nedlitz, Wahlitz und Menz gehörten. Der Burgwart lehnte sich wohl an den alten slawischen Burgwall an, der sich auf einem nach drei Seiten steil abfallenden Sporn an der Ehle auf dem Grundstück der alten Revierförsterei befand.

Im 12. Jahrhundert gehörte der Ort dem Magdeburger Erzstift und unterstand seit dem ausgehenden Mittelalter dem Amt des Möllenvogtes. 1238 wird von der Zerstörung der mittelalterlichen deutschen Burg berichtet. 1378 brannte die inzwischen wieder aufgebaute Befestigung bei einem Einfall des Herzogs von Mecklenburg ab und blieb wohl dann zerstört liegen. Der älteste Teil des Dorfes zieht sich am Biederitzer See, einem alten Elblauf entlang, den heute die Ehle als Abflussbahn benutzt, und weiter in einem Halbkreis um die Kirche und den Burgwall herum. Dieser umfasst den Breiten Weg und die Seestraße.

Der Ort blieb bis ins 19. Jahrhundert relativ klein. 1840 gab es 15 Ackerhöfe, 4 Halbspanner, 14 Kossaten, 21 Häusler und 25 Einlieger. Außer in der Landwirtschaft arbeiteten viele Einwohner im Biederitzer Busch in der Elbaue. Dieser 1500 Morgen große Auwald, den der Biederitzer Förster beaufsichtigte, gehörte der Möllenvogtei. Durch umfangreichen Holzeinschlag im 19. Jahrhundert verkleinerte sich der Busch bis 1920 auf 1000 Morgen.

Das alte Dorf wird durch Bauernhöfe in Backsteinbauweise mit schlichten Pfeilertoren, auch Fachwerkbauten vom Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt. Die Kirche entstand 1730 vermutlich auf einer ursprünglich romanischen, jedoch im Dreißigjährigen Krieg zerstörten Anlage als einschiffiger Saalraum mit geradem Chorabschluss. Der Westturm besitzt über dem romanischen Unterbau einen aus Fachwerk gebildeten Glockenteil, den nach oben ein Satteldach abschließt.

Industriebetriebe ließen sich vor allem jenseits der 1873 erbauten Bahn Magdeburg - Potsdam nach Heyrothsberge zu nieder. Zwischen dem Dorfkern und der Berliner Bahn siedelten sich dagegen um die Jahrhundertwende und nach dem ersten Weltkriege viele Magdeburger in der neuen Villensiedlung an. Da die Elbaue zwischen Magdeburg und Biederitz zu den beliebten Ausflugsgebieten gehörte, gab es hier viele Gaststätten.

Von den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges blieb die Ortschaft Biederitz weitgehend verschont, musste jedoch nach 1945 in erheblichem Umfang Flüchtlinge und obdachlose Magdeburger aufnehmen.

Die Kollektivierung der Landwirtschaft mit der Bildung der LPG'en begann in Biederitz 1953, Fusionen erfolgten 1965 mit der LPG Heyrothsberge und 1973 (KAP Bildung). Durch die Zentralisierung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten verschwand nach 1960 die Landwirtschaft zunehmend aus der Dorflage und wurde in landwirtschaftliche Produktionskomplexe verlagert. In Biederitz entstanden nur in geringem Umfang neue Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Insgesamt war die Zeit von 1953 bis 1990 durch einen deutlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Aufgrund der Konzentration des Wohnungsbaus in den Kreis- und Bezirkestädten wanderte ein erheblicher Teil der Bevölkerung aus den ländlichen Orten ab.

Die letzte deutliche Zäsur in der Siedlungsentwicklung stellt das Jahr 1990 dar. Die Landwirtschaft wurde durch Wieder- oder Neueinrichter privatisiert, wobei trotz der Auflösung der LPG'en in der Regel Betriebe mit wettbewerbsfähigen Größen von über 200 Hektar bewirtschafteter Flächen

entstanden. Nach 1990 setzte ein Suburbanisierungsprozess unmittelbar um die Landeshauptstadt Magdeburg ein, der zu einer weiteren Überprägung von Biederitz durch Einfamilienhausgebiete mit vorstädtischem Charakter führte.

Gerwisch

Erste schriftliche Nachweise des Dorfes Gerwisch, das an der alten Landstraße nach Burg lag, führen bis in das Jahr 992 zurück, als Grobizi. Die erste nachweisbare urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahr 1176.

Im Roten Buch, dem ältesten domkapitularen Lehnregister aus den Jahren 1360 - 1370, erscheint der Ort als Gherwitz oder Jerwitz. In dem Namen steckt das slawische grob, das ursprünglich eine Stätte mit oder an einem Graben oder an Gräbern bedeutete. Gerwisch unterstand der Dompropstei bis zu ihrer Aufhebung im Jahre 1810. 1825 brannte der Ort vollständig ab. Die alte Dorfstelle bezeichnet ein 1925 aufgestelltes Kreuz auf dem Denkmalsplatz. Das neue Dorf legte man einen Kilometer weiter östlich entlang der damals fertiggestellten Chaussee von Magdeburg nach Burg an. An der neuen Eisenbahnlinie Magdeburg - Berlin bekam Gerwisch ab 1873 einen Bahnanschluss. Auf die gute Verkehrslage und die natürlichen Bedingungen ist die Entwicklung zum Industrieort zurückzuführen.

Die 1859 errichtete Zuckerfabrik im Nordosten des Dorfes konnte sich allerdings nur zwei Jahrzehnte halten. Auf ihrem Gelände entstand Ende des 19. Jahrhunderts ein neuer Ortsteil für in der Industrie Beschäftigte. 1878 gründete G. Brentke südlich der Bahnhofstraße eine Konservenfabrik, die zunächst Fleischkonserven erzeugte, sich aber nach 1910 auf die Verarbeitung von Gemüse und Obst umstellte und eine dynamische Entwicklung nahm. 200 Arbeitskräfte wurden in der Gemüsekonservenherstellung beschäftigt.



Abbildung 3 Gerwisch mit dem Pulverdepot um 1910, Quelle: Preußische Landesaufnahme

Die Fabrik wurde 1948 enteignet und als „volkseigener“ Betrieb fortgeführt. 1957 wurde eine Berufsschule an der Konservenfabrik gegründet. Seit 1972 gehörte die *Konservenfabrik als Nebenwerk zu den Magdeburger Obst- und Gemüseverarbeitungsbetrieben*. 1991 wurde die Firma an die Erasco Gruppe verkauft, die umfangreiche Investitionen in neue Betriebsgebäude vornahm und die Konservenfabrik Gerwisch (Gewiko) bis 2005 betrieb. Danach wurde die traditionsreiche Fabrik schrittweise bis 2008 geschlossen. Seit 2008 betreibt die Waffelfabrik Stenger eine Waffelproduktion an der Betriebsstätte.

Eine weitere bedeutende Fabrik war die 1876 gegründete Munitionsfabrik Gerwisch (MUNA). Zunächst als Pulvermagazin errichtet, erfolgte noch vor dem ersten Weltkrieg der Ausbau als Munitionsfabrik. Die Munitionsfabrik umfasste Flächen nördlich der August- Bebel- Straße bis nördlich der Kläranlage westlich der Bahnstrecke. Zeitweise arbeiteten dort bis zu 2.000 Beschäftigte. Produziert wurden bis 1919 vorwiegend Granaten und Kartuschen unterschiedlichen Kalibers. Nach dem ersten Weltkrieg erfolgte eine zeitweilige Umstellung auf die Zerlegung von Munition. Ein Großteil der ehemaligen Produktionsbaracken an der Karl-Liebknecht- Straße, Wallstraße und Breitscheidstraße wurde nach 1920 durch die Deutsche Reichsbahn zu Wohnungen umgebaut. Die östlich der Lostauer Straße vorhandenen Baracken wurden abgebrochen. Auf diesen Flächen entstand durch die Adler AG ein Betrieb zur Zerlegung von Altmetall und Wiederverwertung (später MAB), der nach der Reprivatisierung heute in geringem Umfang eine Schrottverwertung betreibt.

Nach 1933 wurde am Standort der Munitionsfabrik nördlich der Kläranlage die Produktion von Granaten und Munition wieder aufgenommen und neue, größere Munitionsbunker errichtet. Bei einem Bombenangriff im Februar 1945 wurden Teile der Munitionsfabrik aber auch umgebaute Wohngebäude der Reichsbahn zerstört. Bei diesem Bombenangriff starben über 79 Menschen in Gerwisch.

Nach 1945 wurden die Bunker gesprengt und das Gelände durch die Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte bis 1991 nachgenutzt.

Im Jahr 1888 eröffnete die Kiesbaggerei Weichsel in Schwiesau eine Kiesgrube, die später an den Zuwachs verlegt wurde. Zur Verarbeitung des Rohstoffes errichtete das Baugeschäft der Gebrüder Hermecke ab 1943 ein Betonwerk. Im Rahmen des Wiederaufbaus von Magdeburg nach dem zweiten Weltkrieg nahm das Werk eine wichtige Funktion als Lieferant von Betonhohl- dielen ein. 1947 wurde der Betrieb enteignet und 1954 mit dem Kieswerk vereinigt. Während der DDR-Zeit spezialisierte sich das Unternehmen auf die Fertigung von Platten für den Schul- und Gesellschaftsbau. Als nach 1991 kein Bedarf mehr für diese Platten bestand, wurde der Betrieb eingestellt. Heute befindet sich auf dem Grundstück südlich der August- Bebel- Straße eine Firma, die Bagger verleiht.

Wohngebiete entstanden nach 1900 vorwiegend durch Neubauten des Werkwohnungsbaus der Konservenfabrik und durch den Umbau von Teilen der Munitionsfabrik durch die Deutsche Reichsbahn in den Jahren 1920/1921 sowie den individuellen Einfamilienhausbau.

Nördlich und östlich von Gerwisch befanden sich seit 1896 die Rieselfelder zur Versickerung der Abwässer von Magdeburg. Im Jahr 1956 wurde in Gerwisch mit dem Bau der ersten Absetz- becken für eine mechanische Kläranlage begonnen. Die Abwässer wurden im Bereich Gerwisch, Körbelitz und Büden auf den Feldern verrieselt. Der Neubau der vollbiologischen Großkläranlage für Magdeburg erfolgte in Gerwisch ab 1994.

Die Einführung der Marktwirtschaft 1990 erforderte eine Umorientierung und Reprivatisierung von Betrieben, die zunächst bei der Konservenfabrik und der Metallaufbereitung erfolgreich verlief. Lediglich das Betonwerk verlor mit der Einstellung des Gesellschaftsbaus aus normierten Plattenbauten seine Existenzgrundlage. Mit der Schaffung des neuen Gewerbegebietes nördlich von Gerwisch beabsichtigte die Gemeinde an die gewerbliche und industrielle Tradition des Standortes anzuknüpfen, was jedoch bisher nicht gelang. Nur wenige Betriebe siedelten sich im Gewerbegebiet an. Erfolgreicher verlief die Schaffung neuer Wohngebiete südlich der August- Bebel- Straße und am Kreuzberg.

Gübs

Als Sackgassendorf mit einem sich nach Süden hin verbreiternden Anger liegt Gübs abseits der heutigen Verkehrsstraße im Elbtal. Diese Situation besteht jedoch erst seit der Anlage der neuen Chaussee Magdeburg - Berlin zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Die beiden wichtigsten historischen Verbindungswege nach Brandenburg verliefen über den Gübser Weg von Magdeburg aus nördlich von Gübs und über den Zipkeleber Weg / Gübs nach Königsborn und von dort aus über Möckern - Ziesar nach Brandenburg.

Ein Ringdeich um Gübs schützte die Flur gegen Überschwemmungen. Von diesem Deich, der nach Anlage des Umflutkanals seine Bedeutung verlor, sind noch Teile gut erhalten. Der Ortsname, 1121 Gubiz, 1490 Grossen Gubitz, 1562 Gubtz, ist slawisch. Ob Slawen das Dorf auch anlegten, erscheint fraglich, da 1490 das wüste Lütken Gubitz genannt wird, das sich südwestlich des Dorfes am Zipkeleber See befand und der ältere Ort sein könnte. Möglicherweise gründeten deutsche Siedler unter Verwendung des slawischen Namens ein neues Dorf.

Im Jahr 1221 wird Gübs das erste Mal urkundlich erwähnt.

Das Lorenzkloster in Magdeburg kaufte dem Kloster Zinna das Dorf ab. Von 1494 bis 1807 unterstand Gübs dem Fähramt Magdeburg und bildete zugleich den einzigen dörflichen Besitz der Stadt. Im 30-jährigen Krieg wurde Gübs während der Belagerung von Magdeburg zerstört. Mit der Stadt Magdeburg kam Gübs 1680 zum brandenburgischen Herzogtum Magdeburg und wurde 1818 in den preussischen Landkreis Jerichow eingegliedert. Das Dorf gehörte zu den kleineren dörflichen Ansiedlungen. 1782 verfügte Gübs über 235 Einwohner.

Die St. Andreas-Kirche wird um 1275 erstmalig urkundlich erwähnt. Sie ist eine von West nach Ost gestaffelte Anlage, wobei der Turm in den einschiffigen Saal einbezogen ist. Die mit wenigen gotischen Stilelementen ausgestattete Kirche aus Bruchsteinen, die noch über einen Taufstein aus der Gründungszeit verfügt, wurde 1944, teilweise zerstört, jedoch wieder erneuert.

Gübs gehört zu den Gründungsmitgliedern des 1869 gegründeten Ehle- Deichverbandes. Mit maßgeblicher Unterstützung des Magdeburger und des Elbenauer Deichverbandes wurde in den Jahren 1871 bis 1875 der Elbe- Umflutkanal errichtet. Haupterwerbsquelle der Gübser Bürger war die Landwirtschaft auf den für ostelbische Verhältnisse guten Auelehmböden (ca. 53 Bodpunkte). Bis zur Kollektivierung der Landwirtschaft im Jahr 1953 bestanden in Gübs 15 Höfe. Im Jahr 1957 spaltete sich die LPG "Bundschuh" Gübs von der LPG Wahlitz Menz ab und betrieb überwiegend Getreideanbau und Viehzucht. Nach 1990 verschwand die Landwirtschaft zunehmend aus dem Ort. Nordwestlich von Groß Gübs entstand ein Kiesabbau. Am Nordrand von Groß Gübs entwickelte sich das Wohngebiet "Wüllnitzer Feld". Im Jahr 2002 richtete das Elbhochwasser in Gübs aufgrund eines gebrochenen Deiches bei Heyrothsberge erhebliche Schäden an. Der Ort wurde überflutet. In den folgenden Jahren wurden die Schäden umfassend beseitigt und der Ort saniert.

Heyrothsberge

Wie in dem Dünengelände von Gerwisch konnte um Heyrothsberge eine dichte urgeschichtliche Besiedlung von der jungsteinzeitlichen Schönfelder Kultur bis zur späten Kaiserzeit nachgewiesen werden. In dem steil zur Ehle abfallenden Teil einer Düne befand sich das vom 3. bis 5. Jahrhundert u. Z. belegte größte Brandgräberfeld im Magdeburger Raum.

Um 1820 entstand mit der neuen Chaussee nach Berlin und dem Anschluss der Landstraße nach Zerbst ein Gasthof. Das angrenzende, damals noch kahle Dünengebiet zwischen der Berliner Bahn und Alt Königsborn kaufte 1848 der spätere Ziegeleibesitzer Heyroth aus Magdeburg und legte eine Sandgrube an. Die neue kleine Ansiedlung Heyroths Bergen (1858) gehörte von Anfang an zu Biederitz. Seit diesem Zeitpunkt dehnte sich der Ortsteil entlang der Chaussee von Magdeburg nach Zerbst aus, in dem eine erste Bauperiode von 1869 bis 1873 und eine zweite seit Ende der siebziger Jahre zu unterscheiden sind. Die für den Ortsteil charakteristische Ziegelindustrie bestand 1895 bereits aus 5 großen Betrieben. Die Auenlehmvorkommen im Elbtal und die Verkehrslage begünstigten die Errichtung dieser Werke. Die letzte Ziegelei stellte 1960 ihren Betrieb ein.

Um 1812 wurde in Heyrothsberge das Kalksandsteinwerk errichtet, das bis zur Erschöpfung der Vorkommen in den 60er Jahren den Dünensand der Heyrothsberger Sanddüne zu Kalksandstein verarbeitete. Danach entstand auf der Fläche ein Betondachsteinwerk, das 1990 durch die Firma Braas erworben und vollständig neu errichtet wurde.

Am 22. Mai 1938 wurde in Heyrothsberge die Feuerwehrscheule der Provinz Sachsen gegründet, die als eine der am besten ausgerüsteten Ausbildungsstätten der Feuerwehr galt. Nach den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges und dem Wiederaufbau wurde die Schule ab 1967 zur Fachschule der Feuerwehr entwickelt. Ab 1991 wurde die Ausbildungsstätte zur Brand- und Katastrophenschutzschule und war bis 1997 Ausbildungsstätte des erweiterten Katastrophenschutzes für die Länder Berlin, Brandenburg, Sachsen und Thüringen. Im Jahr 1998 wurde ein Ausbildungsangebot für die Jugendfeuerwehr geschaffen. Aufgrund von Rationalisierungen wurde 2011 die Einrichtung in Institut für Brand- und Katastrophenschutz (IBK) umbenannt. Im Jahr 2013 wurde das Bildungszentrum der Jugendfeuerwehr eingegliedert. Am Standort Heyrothsberge besteht weiterhin das Institut der Feuerwehr eine Forschungseinrichtung des Innenministeriums des Landes Sachsen-Anhalt.

Königsborn

Schon in den ersten Jahrhunderten unserer Zeitrechnung zielten zwei von Westen her das Elbtal überquerende Straßen auf Alt Königsborn. Zeugen älterer Besiedlung stellen eine Prunkvase der frühen jungsteinzeitlichen Rössener Kultur, die beim Gutshof gefunden wurde, sowie ein von der Bahnstrecke durchschnittenes Gräberfeld der frühen Eisenzeit dar. Bemerkenswert erscheint ein in der Magdeburger Gegend recht seltenes frühslawisches Brandgrab.

Um 1164 wird in einer Urkunde Erzbischof Wichmanns ein Heinricus de Cuningesborne genannt. Diese Familie lässt sich bis ins 14. Jahrhundert nachweisen. Das Dorf selbst erscheint zuerst 1205 - 1232 als Konigsborne. Der Name weist auf eine Quelle hin, die heute noch am ehemaligen Gutshaus Neu Königsborn vorhanden ist. Während des 14. Jahrhunderts muss das Dorf wüst geworden sein, denn im 15. Jahrhundert entstand auf der wüsten Feldmark ein Gut des Neustädter Lorenzklosters. Zum Gutsbesitz gehörten auch die Dörfer Menz und Wahlitz. Dieser als Alt Königsborn bezeichnete Ortsteil liegt am Ostrande des Dünenzuges Heyrothsberge - Königsborn auf der Niederterrasse, westlich und östlich von zwei alten Elbarmen (Ehlelauf und Fauler See) eingefasst.

Von dem alten Schloss, welches nach den Zerstörungen des Dreißigjährigen Krieges im Stil der deutschen Renaissance durch Oberst von Ziegesar wiedererstand, erhielten sich noch Reste im ehemaligen Kulturhaus. Im 18. Jahrhundert wurde im Schloss eine Seidenmanufaktur durch Kriegsrat Friedrich Gosseler Gutsherr von Alt Königsborn eingerichtet, die aber nicht lange bestand. Bis 1945 diente es dann als Gasthaus. Als Ersatz für sein zweckentfremdetes Schloss ließ sich Gosseler einen Kilometer weiter östlich ein Herrenhaus mit anschließendem Gut und wertvollem Park errichten.

Dieser Ortsteil Neu Königsborn befindet sich auf dem Rand der Grundmoränenplatte, etwa 7 Meter über der Elbniederung. In beiden Gutssiedlungen bestand im 18. Jahrhundert je ein Vorwerk, wobei sich die landwirtschaftliche Produktion mehr nach Neu Königsborn verlagerte. Im 19. Jahrhundert gehörten zu dem Rittergut 1925 Morgen Land.

Das ehemalige Schloss, zu DDR-Zeiten Seniorenwohnheim, ist ein gut proportionierter, straff gegliederter Bau des späten Rokoko (1760-1770) mit dezentem Schmuckwerk. Er gehört zu den eindrucksvollsten Bauten des Spätbarocks im Magdeburger Raum.

Im Jahr 1874 bekam Königsborn an der neu erbauten Bahnstrecke Magdeburg- Biederitz- Zerbst-Leipzig einen Bahnhof. Die Chaussee nach Zerbst wurde auf die heutige Führung der Bundesstraße B 184 westlich der Bahnstrecke verlegt.

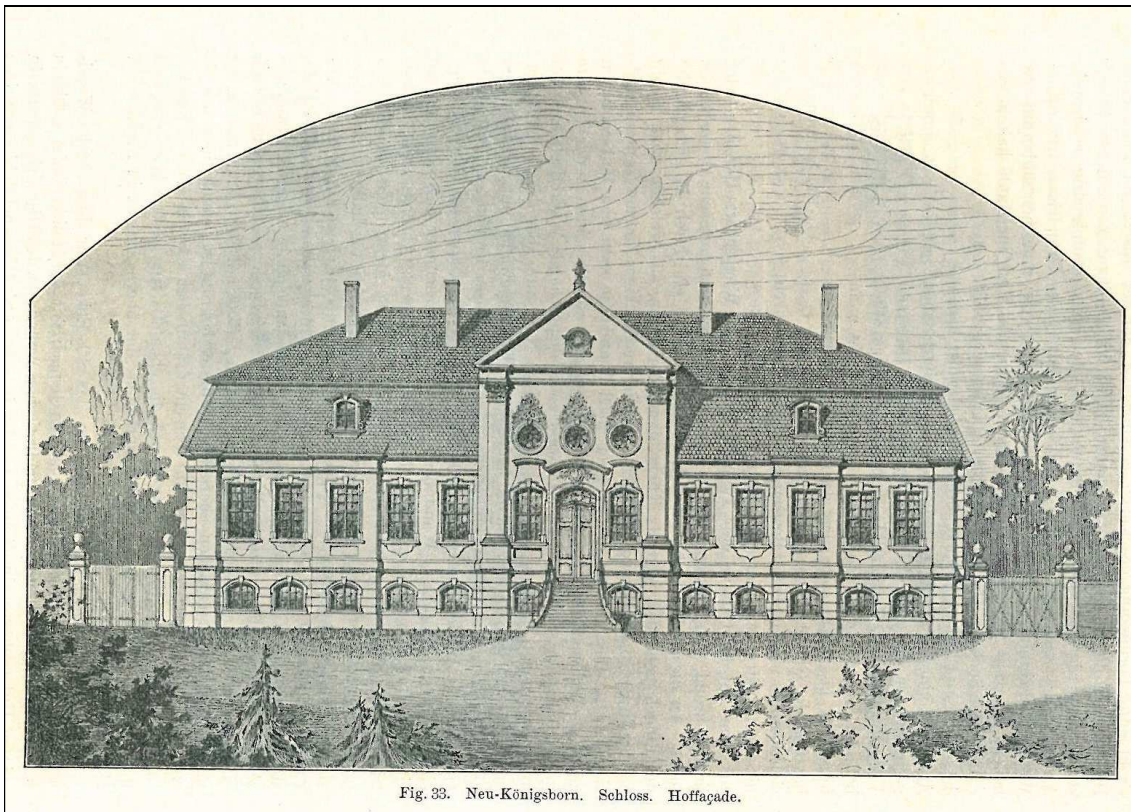


Fig. 33. Neu-Königsborn. Schloss. Hoffaçade.

Abbildung 4 Schloss Neu Königsborn, Quelle /3/

Die eigentliche Dorfansiedlung neben den beiden Gütern entstand erst nach dem ersten Weltkrieg in Alt Königsborn. Eine bedeutende Entwicklung vollzog sich beginnend mit dem Jahr 1934 östlich der Bahnlinie in den Gemarkungen Biederitz und Königsborn mit der Errichtung des Heerespanzerzeugamtes. Mit der Wiederbewaffnung Deutschlands nach 1933 wurde auf einer Fläche von insgesamt 40 Hektar ein Lager für Panzer und gepanzerte Fahrzeuge und ihre Ausrüstungen geschaffen, in dem die von den Rüstungsbetrieben angelieferten Panzer ausgerüstet, geprüft, die Zieleinrichtungen justiert und für den Weitertransport an die Standorte bzw. später an die Kriegsfrente vorbereitet wurden. Die Arbeiten wurden in großen unterkellerten Hallen durchgeführt. Täglich wurden zwei Ganzzüge mit Militärtechnik aufbereitet. Insgesamt arbeiteten 180 Zivil- und Militärbeschäftigte im Heerespanzerzeugamt. Während des Krieges kamen auch Kriegsgefangene zum Einsatz. Am 28. Mai 1944 und 20. Juni 1944 griff die 3. US Bomberdivision mit 105 Flugzeugen das Heerespanzerzeugamt an. Dabei wurden 240,5 Tonnen Bomben auf Königsborn abgeworfen. Über 70 Kriegsgefangene starben bei den Bombenangriffen. Weitere Bomben trafen Heyrothsberge.

Nach 1945 nutzte die Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT) die noch intakten Teile des Heerespanzerzeugamtes. Auf dem Standort der zerstörten Hallen entstand der Gleisbaubetrieb Königsborn der Deutschen Reichsbahn, der seit 1991 zur Deutschen Bahn Bahnbau Gruppe gehört. Der Betrieb wurde durch ein Bahnschwellenwerk ergänzt. Am Standort entstanden nach 1990 weitere Unternehmen. Die durch die WGT nachgenutzten Flächen liegen seit 1991 brach. Prägend für Königsborn blieb weiterhin die Landwirtschaft. Das Gut Königsborn wurde im Zuge der Bodenreform an 35 Neubauern verteilt. Sechs Neubauernhäuser wurden errichtet. 1953 wurden die Neubauern zur LPG zusammengeschlossen. Nach 1990 wurde aus der LPG die Agrargenossenschaft Königsborn e.G. gebildet, die ihren Sitz in Büden (Stadt Möckern) hat.

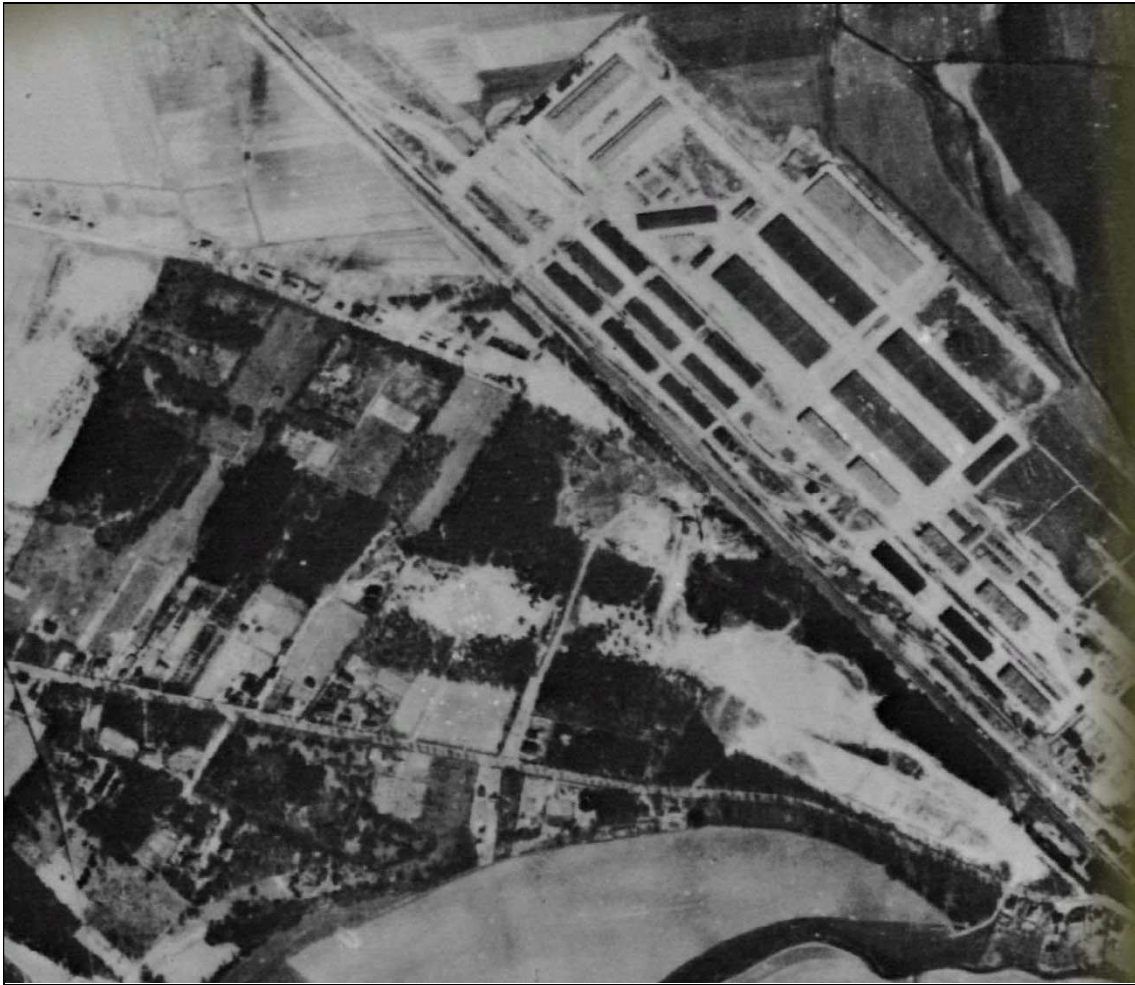


Abbildung 5 Heerespanzerzeugamt 1943, Quelle: Luftbild der alliierten Streitkräfte

Woltersdorf

Woltersdorf liegt am westlichen Rande der Nedlitzer Platte. Ein Streifen aus Rupelton bildet den flachen Hang von der Platte zum Elbtal. Südlich des Ortes verläuft eine Schmelzwasserrinne in Ost-West-Richtung, in der sich infolge von stauender Nässe eine 1-2 Meter mächtige Flachmoorschicht, das Bruch, entwickelte. Das Bruch ist gegenüber seiner Umgebung 5-10 Meter eingesenkt. Im Bruch wurde Anfang des 19. Jahrhunderts Torf gestochen, aber der Abbau musste bald wegen zu geringer Ergiebigkeit aufgegeben werden. Am Nordhang der Schmelzwasserrinne lag eine Siedlung der römischen Kaiserzeit. Außerdem befanden sich hier Körpergräber der jüngeren Steinzeit. Auch Slawen siedelten an dem Hang. An dieser Siedlung vorbei zog sich eine alte Handelsstraße nach Norden.

Die erste sichere urkundliche Erwähnung von Walterestorp stammt aus dem Jahre 1200. Die Nennung des Ortes in der gefälschten Stiftungsurkunde des Klosters Unser Lieben Frauen von 1015 ist späterer Herkunft. Zwischen 1368 und 1381 erscheint der Ort als Wolterstorp insgesamt sechsmal in Akten, was Dorf eines Walther bedeutet.

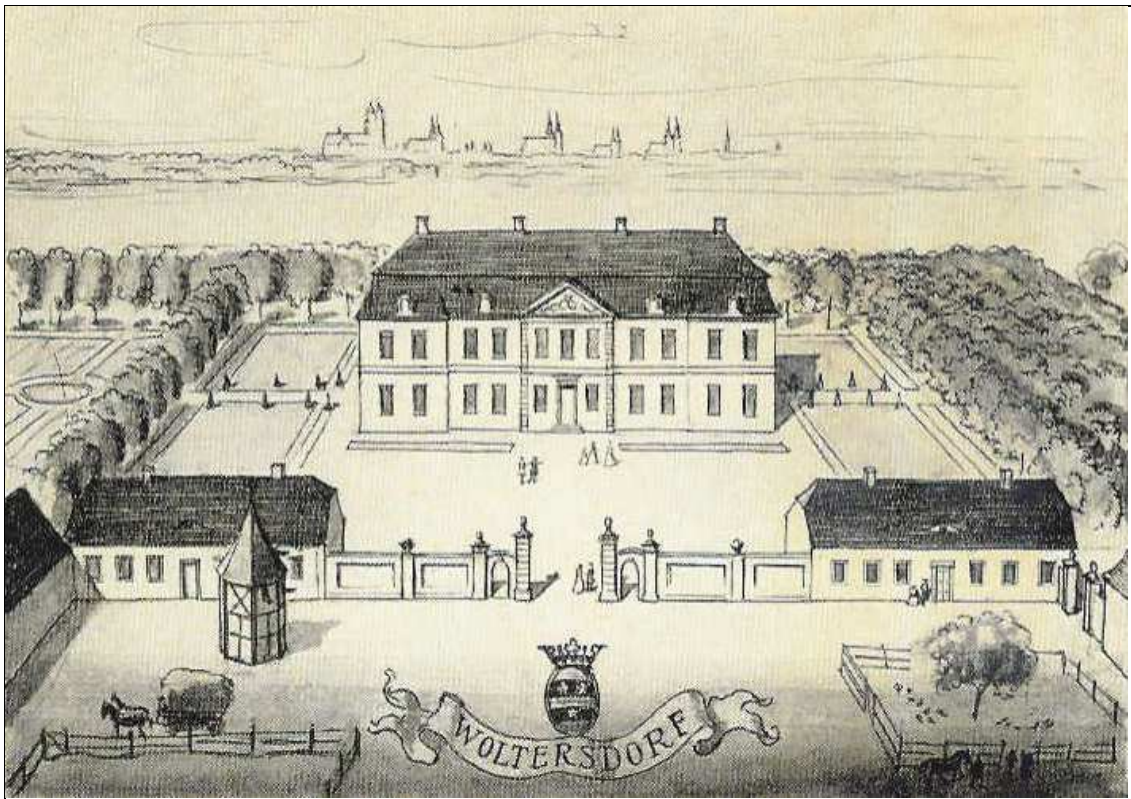


Abbildung 6 Gut Woltersdorf , Quelle: Stadt- und Kreisarchiv Burg

Seit 1491 war die Familie von Losser Rittergutsbesitzer in Woltersdorf. Sie war dem Bischof zu Brandenburg tributpflichtig. Ende des 18. Jahrhunderts war die Familie von Alvensleben Besitzer des Rittergutes. Daneben waren im Dorf 9 Ackerleute und 10 Kossaten ansässig. Deren Zahl verringerte sich auf 6 Ackerleute im Jahr 1840. Das Rittergut wurde 1881 an die Familie Brand verkauft. Im Jahr 1683 wird eine Wassermühle am Bruch erwähnt. Dort bestand ein Vorwerk des Rittergutes.

1877 wohnten im Dorf 291 Einwohner, im Rittergut und im Vorwerk Bruch lebten 139 Menschen. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Magdeburg - Loburg 1892 erhielt Woltersdorf eine Station. Es ließen sich hier einige kleinere Industriebetriebe nieder, wie Dampfmühle, Dampfsägerei, Harmonikafabrik, die aber nur kurze Zeit bestanden.

Die Kirche des Dorfes spielte im Mittelalter in den Auseinandersetzungen zwischen dem Erzbischof und der Stadt Magdeburg die Rolle eines Schutzgebäudes. Das von Erzbischof Burchard III. stark befestigte Bauwerk lag ursprünglich inmitten eines ummauerten Kirchhofes. Es zeigt die Eigentümlichkeiten des Wehrkirchenbaues des 12. Jahrhunderts, wenngleich der Westturm nicht wie sonst üblich als ein breiter Riegel vor dem einschiffigen Gemeinderaum liegt, sondern diesem auf quadratischem Grundriss vorsteht.

Nach 1945 wurde das Rittergut im Verlauf der Bodenreform mit 52 Neubauernstellen aufgesiedelt.

Das Gutshaus wurde bis in die 70er Jahre als Kindertagesstätte nachgenutzt. Aufgrund unterbliebener Unterhaltungsarbeiten verfiel es und wurde schließlich abgebrochen. Mit der Kollektivierung der Landwirtschaft wurde 1953 die LPG gegründet, die 1960 mit den Genossenschaften von Königsborn, Büden und Nedlitz zusammengeschlossen wurde. Die nach 1990 gegründete Nachfolgesellschaft ist die Agrargenossenschaft Königsborn mit Sitz in Büden, die heute die überwiegend die Ackerflächen bewirtschaftet. Das Vorwerk Bruch, das zuletzt der Hühnerhaltung diente, wurde bis auf ein Wohnhaus abgebrochen. Heute stellt sich Woltersdorf als ländlich geprägter Wohnort dar.

2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für die Gemeinde Biederitz gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

- (1) Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160) /5/
- (2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006 /6/. Der Regionale Entwicklungsplan wurde inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht als abwägungsfehlerhaft verworfen. Er wurde daher lediglich noch als informelles Dokument der Raumordnung berücksichtigt.

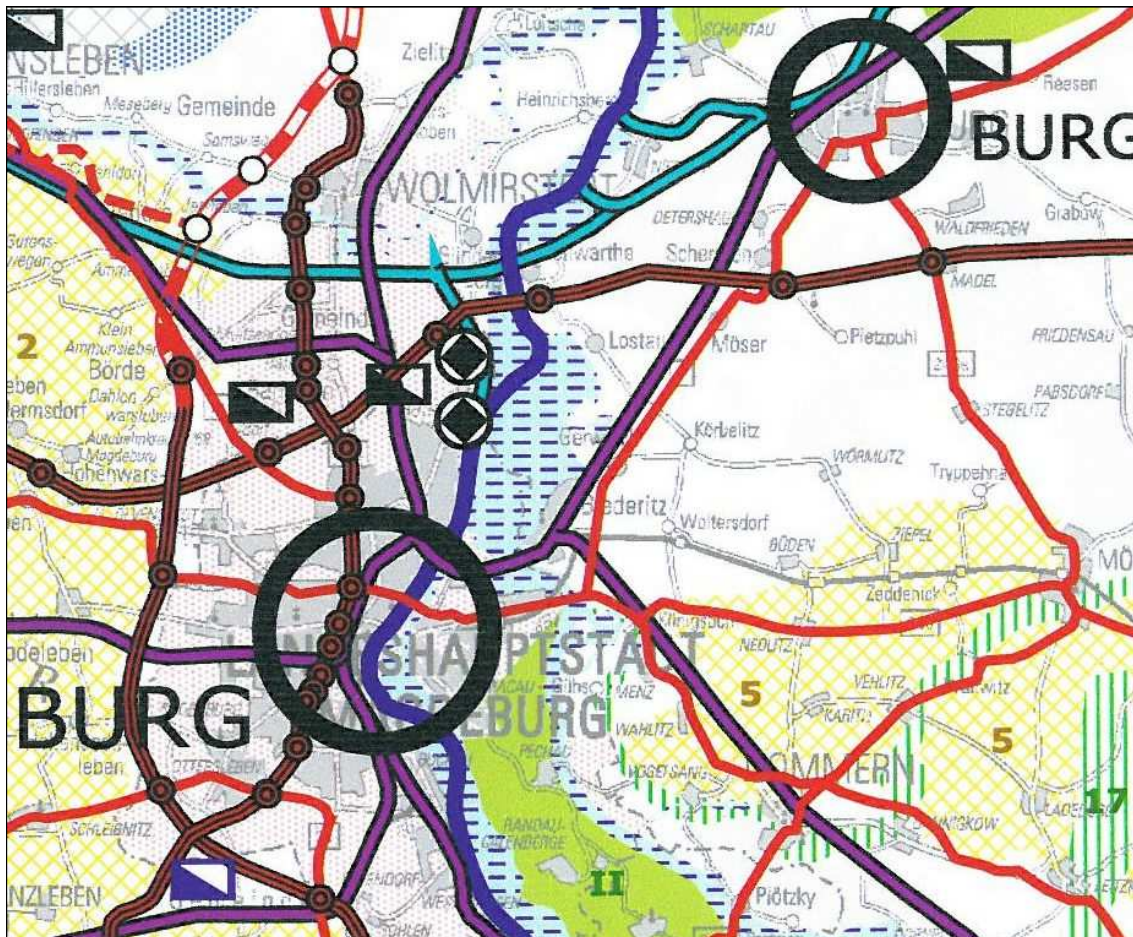


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010, Quelle: /5/

Aufgabe der Landesentwicklung gemäß § 1 des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen – Anhalt (LEntwG LSA) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen - Anhalt und seine

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. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß dem Landesentwicklungsplan /5/ unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Wirtschaftliches Leitbild für die Planungsregion Magdeburg ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Punkt 3 /6/: "Eine an Effizienz orientierte Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungsregion im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrswege und –träger, in der die vielfältigen innovativen Potentiale der Teilräume miteinander vernetzt sind und synergetisch der nachhaltigen Entwicklung dienen."

Siedlungsstrukturelles Leitbild ist die dezentrale Konzentration, verkehrliches Leitbild ist die Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrskreuzes und eine umweltverträgliche Mobilitätsbewältigung. Naturräumliches Leitbild ist eine nachhaltige ausgewogene Entwicklung des Raumes im Einklang von Mensch und Natur.

- Räumlich und sachlich konkrete Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, sind:

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /5/ ist die gesamte Gemeinde Biederitz dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /5/ beinhaltet folgende Ziele:

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

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

Stärkung der zentralen Orte,

Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,

Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,

Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume."

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

Die vorstehenden Ziele des Landesentwicklungsplanes sind allgemein gehalten, so dass inhaltlich und räumlich konkrete Bestimmungen hieraus nicht ableitbar sind. Sie entsprechen daher Grundsätzen der Raumordnung. Die Gemeinde Biederitz setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan um, indem:

- gewerbliche Standorte im Gemeindegebiet räumlich konzentriert in Gerwisch vorgesehen werden,
- die geplante Siedlungsentwicklung mit den regionalen Planungen des ÖPNV abgestimmt ist, wesentlicher Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der Gemeinde ist Biederitz, dass mit dem schienengebundenen Nahverkehr gut zu erreichen ist,

- die Freiräume um die Landeshauptstadt Magdeburg im Bestand nicht verringert, sondern vollumfänglich erhalten bleiben,
- die Schwerpunktbereiche für Wohnen und Gewerbe in Biederitz und Gerwisch sehr gut mit dem ÖPNV an die Landeshauptstadt Magdeburg angebunden sind.

Die integrierte Verkehrsentwicklung wird durch das Verbundsystem MAREGO gewährleistet.

Entwicklungsachsen

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

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

Die Gemeinde Biederitz setzt dieses Ziel der Raumordnung um, in dem sich Siedlungsentwicklung von Biederitz ausschließlich am Eigenbedarf orientiert.

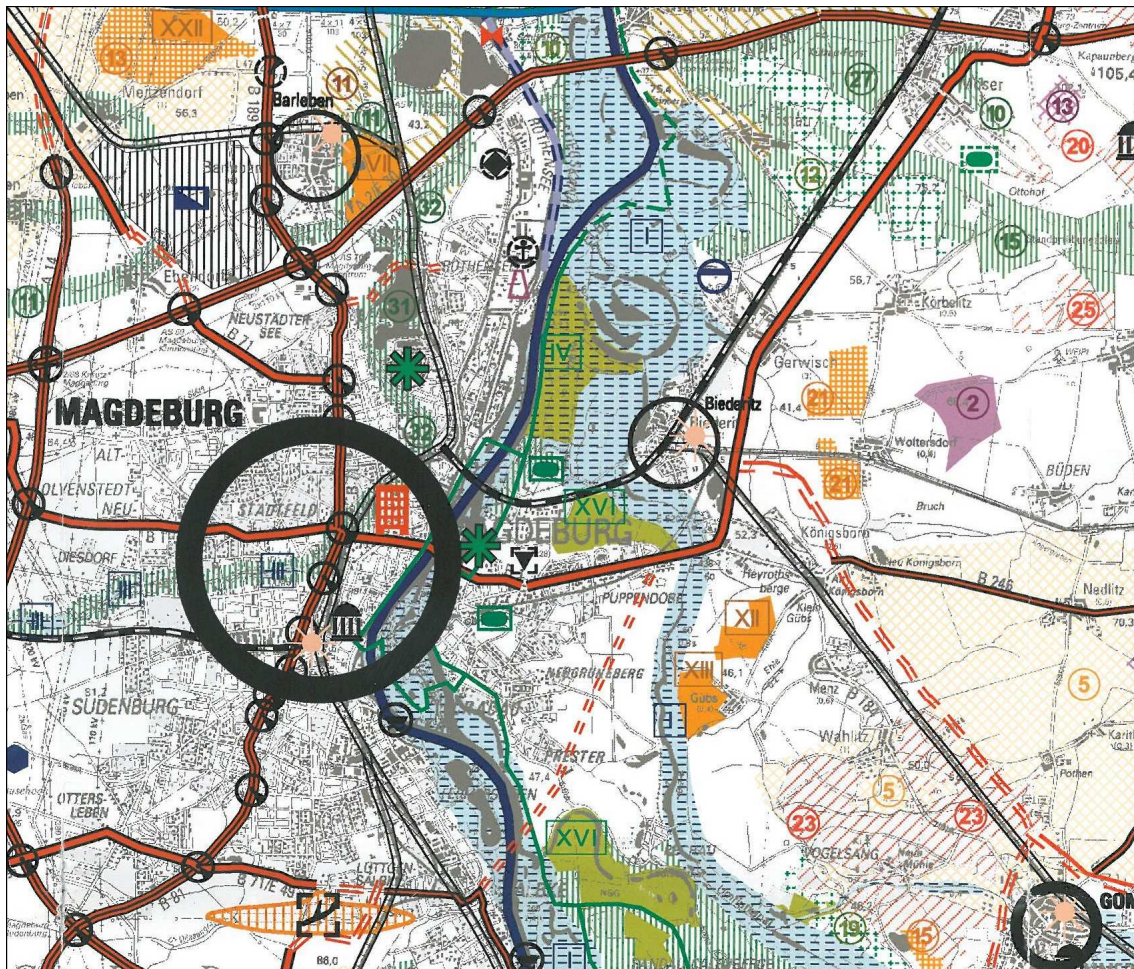


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 /6/ (nicht mehr verbindlich)

Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist die Gemeinde Biederitz nicht als zentraler Ort festgelegt. Biederitz erfüllt jedoch die Kriterien des Zieles Z39 des Landesentwicklungsplanes bereits in Bezug auf das eigene Gemeindegebiet und strebt daher eine Einstufung als Grundzentrum im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes an, um die erforderlichen Funktionen für die Daseinsfürsorge der gemeindlichen Bevölkerung weiterhin sichern zu können. Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg ist Biederitz bisher als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum Magdeburg festgelegt (Ziel 5.1.2.1. /6/). Neben den zentralen Orten ist die Siedlungstätigkeit in den Ordnungsräumen auf die Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist im Landesentwicklungsplan 2010 /5/ nicht mehr vorgesehen. Gleichwohl sind die Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes /6/ bis zu seiner Neufassung wirksam. Im Rahmen der Neufassung des Regionalen Entwicklungsplanes ist darüber zu befinden, ob Biederitz der Status eines Grundzentrums zuerkannt wird.

Weiterhin legt der Landesentwicklungsplan fest:

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

Dies wurde beachtet. Die geplante Flächenbereitstellung orientiert sich am gemeindlichen Eigenbedarf.

Vorrangstandorte und regional bedeutsame Standorte

In Ergänzung des Landesentwicklungsplanes 2010 wurden im Regionalen Entwicklungsplan regional bedeutsame Standorte festgesetzt.

Ziel Z 5.5.11.2: *"Die Abwasserbeseitigung und -behandlung muss entsprechend den ökologischen Erfordernissen und dem Stand der Technik flächendeckend durch den Bau und die Instandsetzung von Netzen und hochwirksamen Anlagen verbessert werden."*

Ziel Z 5.5.11.3: *"Zur Sicherstellung der Reinigung des Abwassers in der Planungsregion Magdeburg sind folgende regional bedeutsame Standorte festgelegt:*

- ...
- 3. Gerwisch
- ..."

Als regional bedeutsamer Standort für die Reinigung des Abwassers wurde Gerwisch im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt dies durch die Darstellung der Kläranlage als Fläche für die Abwasserbehandlung.

Vorranggebiete

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

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz:

Im Landesentwicklungsplan /5/ und im Regionalen Entwicklungsplan /6/ (Punkt 5.4.2.) ist das Überschwemmungsgebiet der Elbe als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt. Im Regionalen Entwicklungsplan wurde das Gebiet konkretisiert.

Ziel Z 121: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von*

nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten."

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

Die Gemeinde Biederitz hat diesen Vorrang beachtet und hat keine Darstellungen von Bauflächen im Vorranggebiet für Hochwasserschutz vorgenommen.

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung:

Im Regionalen Entwicklungsplan /6/ sind in der Gemeinde Biederitz zwei Flächen als Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt. Sie umfassen die Flächen XII Gübs - Nord und XIII Gübs - West für Kiessande. Gemäß dem Ziel 5.3.6.3. des Regionalen Entwicklungsplanes stellt in den Vorranggebieten der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden. Die Gemeinde Biederitz berücksichtigt diese Ziele, indem die betroffenen Flächen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden. Konkrete Abbauberechtigungen bestehen nur für eine Teilfläche nordwestlich von Gübs, die als Fläche für Abgrabungen dargestellt wird.

Da für weitere Flächen keine verbindlichen Planungen vorliegen, wurden die Flächen bestandsorientiert als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan steht damit einer Umsetzung der Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie:

Der Regionale Entwicklungsplan /6/ legt im Gemeindegebiet ein Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie fest. Hierbei handelt es sich um die Flächen östlich von Woltersdorf am Spitzen Berg. Die Nutzung der Windenergie auf diesen Flächen ist mit den Zielen der Gemeinde Biederitz vereinbar. Gleichwohl umfasst die Fläche nur einen Teil der bestehenden Windenergieanlagen. In Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten der Konkretisierung der Abgrenzung der Flächen genutzt (Grenzabweichungen von 100 bis 150m) um insgesamt 7 der 8 vorhandenen Anlagen zu sichern. Die Gemeinde Biederitz übernimmt diese Sonderbauflächen nachrichtlich. Da Windenergieanlagen nur einen kleinen Anteil der Bodennutzung in den betroffenen Bereichen belegen, wurde eine Darstellung gewählt, die weiterhin verdeutlicht, dass diese sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche befinden.

Vorbehaltsgebiete

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

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft:

Im Landesentwicklungsplan /5/ und Regionalen Entwicklungsplan /6/ ist die Gemarkung Königsborn als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Das Vorbehaltsgebiet umfasst die Ackerrandbereiche des Vorfläming (Regionaler Entwicklungsplan Punkt 5.7.1.2.).

Grundlage für diese Festlegung ist allgemein die Hochwertigkeit des landwirtschaftlichen Bodens in der Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlandes. Der Flächennutzungsplan beachtet diesen Vorbehalt umfassend durch folgende Maßnahmen:

- keine neuen Baugebietsdarstellungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Vorbehaltsgebiet

Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wurde somit umfassend in die Abwägung eingestellt.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

Im Landesentwicklungsplan /5/ sind die Grünlandbereiche entlang der Alten Ehle zwischen Gübs und Alt Königsborn als Bestandteil des ökologischen Verbundsystems "Bachsystem im Vorfläming" festgelegt. Der Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen als Grünland dar und entspricht somit den Zielsetzungen.

Als Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wurde im Regionalen Entwicklungsplan /6/ eine Fläche im Norden von Gerwisch, umfassend die Bunkeranlagen der ehemaligen Munitionsfabrik, als Bestandteil des Biotopverbundes mit dem Külzauer Forst festgesetzt.

Die Fläche überschneidet sich teilweise, wie auch das Landschaftsschutzgebiet Külzauer Forst, mit den Flächen der Kläranlage Gerwisch, die als regional bedeutsamer Standort der Abwasserbehandlung im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt ist. Dem bedarfsgerechten Ausbau der Kläranlage auf den betriebseigenen Flächen der Kläranlage Gerwisch ist aufgrund der regionalen Bedeutung der Anlage der Vorrang einzuräumen.

Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung:

Als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung wurde im Regionalen Entwicklungsplan /6/ unter Nr. 21 "Tonabbauflächen südwestlich von Woltersdorf und zwischen Woltersdorf und Gerwisch" festgelegt. Die hierfür bestehende Bewilligung aus dem Jahr 1990 wurde bisher nicht durch eine konkrete Rahmenbetriebsplanung untersetzt. Gegen einen Abbau bestehen aus Sicht der Landwirtschaft (hochwertiger Ackerboden) und aus gemeindlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Gemeinde Biederitz stellt im betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bodenschatz bleibt damit weiterhin nutzbar. Der Vorbehalt wurde somit berücksichtigt.

Eignungsgebiete

Neben den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden in den Regionalen Entwicklungsplänen Eignungsgebiete festgesetzt. Eignungsgebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden. Eignungsgebiete sind nach außen hin endgültig abgewogen.

Vorranggebiete oder Eignungsgebiete für Windenergieanlagen:

Bereits vorstehend unter dem Punkt Vorranggebiete wurde das Gebiet für Windenergieanlagen am Spitzen Berg als Vorranggebiet dargelegt. Vorranggebiete für Windenergie entfalten die Wirkung von Eignungsgebieten, das heißt, sie schließen die Zulässigkeit von Windenergieanlagen außerhalb dieser Gebiete aus. Östlich von Woltersdorf befinden sich insgesamt 8 Windenergieanlagen. Davon liegen nur 3 Windenergieanlagen direkt innerhalb der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg festgelegten Eignungsgebiete. Vier weitere unmittelbar am Rand gelegene Anlagen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung unter Ausnutzung des Konkretisierungsspielraumes der Bauleitplanung gesichert. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ein Repowering von Windenergieanlagen nur innerhalb der Vorranggebiete mit Wirkung von Eignungsgebieten sowie in Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie zulässig.

Verkehr

Als Grundsatz der Raumordnung wurde im Landesentwicklungsplan /5/ formuliert:

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

Schiennetz:

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

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

- ...
- *Magdeburg - Potsdam - Berlin ...*
- *Magdeburg - Dessau / Roßlau - Leipzig*
- *..."*

Die Strecke Magdeburg - Potsdam - Berlin quert die Ortslagen Biederitz und Gerwisch. Der Abschnitt ist bereits zweigleisig und elektrifiziert ausgebaut. In Biederitz zweigt hiervon die Strecke Magdeburg - Dessau / Roßlau - Leipzig ab. Diese ist ebenfalls zweigleisig elektrifiziert ausgebaut. Der Ausbau des Eisenbahnknotens Magdeburg ist im Regionalen Entwicklungsplan als Ziel der Raumordnung Ziel 5.9.2.6. festgelegt. Derzeit wird der Abschnitt Biederitz - Magdeburg viergleisig ausgebaut. Der hierfür planfestgestellte Flächenbedarf wurde im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Ein darüber hinausgehender Flächenbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

Der Regionale Entwicklungsplan /6/ legt als Ziel 5.9.2.9. den Ausbau und den Erhalt der Strecke Magdeburg - Biederitz - Loburg fest. Der Personenbeförderungsverkehr wurde jedoch am 11.12.2011 eingestellt. Die Strecke dient nur noch als Anschlussgleis für den Truppenübungsplatz Altengrabow. Sie ist nach AEG gewidmet und wurde als Fläche für den Schienenverkehr dargestellt. Der Flächennutzungsplan steht einer Reaktivierung der Bahnverbindung nicht entgegen.

Straßennetz

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

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

Im Bundesverkehrswegeplan 2004 ist im weiteren Bedarf die Ortsumgehung Wahlitz - Menz - Königsborn - Heyrothsberge der Bundesstraße B 184 enthalten. Eine mögliche Streckenführung ist im Regionalen Entwicklungsplan verzeichnet. Sie verläuft östlich von Menz kommend zwischen Alt Königsborn und Neu Königsborn, östlich des Bahnwerkes und bindet in Höhe der Bahnquerung nach Loburg an die Bundesstraße B 1 an. Konkrete Vorstellungen für eine Streckenführung durch ein Raumordnungsverfahren bestehen noch nicht. Die betroffenen Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft von Bebauung freigehalten. Der Flächennutzungsplan steht dieser Zielsetzung somit nicht entgegen.

Für Ortsumgehungen verweist der Landesentwicklungsplan /5/ im Grundsatz G 59 auf die Regionalen Entwicklungspläne.

Der Regionale Entwicklungsplan /6/ 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: ...*

1. *B 1 Helmstedt - Magdeburg - Genthin - Brandenburg"*

Wesentliches Hindernis ist der niveaugleiche Bahnübergang mit der Bahnstrecke Magdeburg - Dessau / Roßlau - Leipzig bei Biederitz. Konkrete Planungen zur Beseitigung des niveaugleichen Bahnüberganges liegen noch nicht vor, so dass alternative Trassenführungen im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt werden können.

Radverkehr

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

Die Gemeinde Biederitz wird durch den Telegraphenradweg gequert, der von Potsdam aus über Magdeburg nach Koblenz verläuft. Die Radwegeführung wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Für die Gemeinde Biederitz sind weiterhin die Anbindungen an die Landeshauptstadt Magdeburg und an den Elberadweg sowie die Verbindungen zwischen den Ortschaften von erheblicher Bedeutung. (vergleiche hierzu Begründung Punkt 4.1.4.)

Verknüpfung Straße - Schiene

Der Bahnhof Biederitz ist im Regionalen Entwicklungsplan /12/ als ÖPNV Schnittstelle festgelegt. Durch eine Verknüpfung der Verkehrsträger soll eine bessere Erreichbarkeit weiter Teile der Planungsregion bewirkt werden.

Ziel Z 5.9.7.6: *"An den Schnittstellen zwischen dem ÖPNV einerseits und dem Fuß- und Radwegeverkehr andererseits sollen die Bedingungen für die Kombination dieser Verkehrsmittel erheblich verbessert werden. Ebenso dringlich soll die optionale Verknüpfung der öffentlichen Verkehrsmittel (Schienenpersonenfern- und -nahverkehr, Bus- und Straßenbahnverkehr) untereinander hergestellt werden, um den größtmöglichen Wirkungsgrad zu erzielen."*

Der Flächennutzungsplan steht einem Ausbau der Schnittstelle nicht entgegen.

2.6. Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Biederitz

Für das Gemeindegebiet Biederitz liegt ein Landschaftsplan lediglich für die ehemalige Gemeinde Woltersdorf vor. Der Landschaftsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 erarbeitet und ist hinreichend aktuell. In Karte 2 sind die Maßnahmen und Planungsziele des Landschaftsplanes dokumentiert. Zum damaligen Zeitpunkt war der Abbau von Tonvorkommen westlich und nordwestlich von Woltersdorf noch ein Planungsziel. Festgesetzte Maßnahmen beinhalten die Minderung der mit dem Abbau verbundenen Auswirkungen durch Gehölzanpflanzungen. Da dieses Planungsziel nicht mehr besteht, wurde auf die Darstellung der damit verbundenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verzichtet. Gehölzanpflanzungen in der offenen Landschaft entlang der Wege sind weitere Planungsziele. Diese linearen Strukturen bedürfen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Ziele für das Bruch im Süden von Woltersdorf wurden hinsichtlich der Gehölz- und Grünlandflächen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Übernommen wurden ebenfalls die Zielsetzungen zur Rekultivierung der Deponie.

Eine Siedlungsentwicklung von Woltersdorf war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplanes vor allem auf dem inzwischen neu hergestellten Sportplatz nördlich der Bahnlinie und westlich davon vorgesehen. Diese Planungen sind in den neuen Flächennutzungsplan übernommen worden, so dass wesentliche Konflikte mit den Zielen des Landschaftsplanes nicht erkennbar sind.

3. SIEDLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE BIEDERITZ

3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Biederitz

Wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Biederitz ist die Formulierung eines gemeinsamen Siedlungsleitbildes für die sechs Ortschaften der Gemeinde.

Die Gemeinde Biederitz befindet sich am Rand der Siedlungsagglomeration Magdeburg und umfasst Ortschaften mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen sowie unterschiedlicher Prägung. Während die Ortschaft Biederitz sich bereits seit Anlage der Villensiedlung um 1900 zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Ort mit vorstädtischem Charakter entwickelte, war Heyrothsberge zunächst überwiegend durch die für den Bedarf Magdeburg produzierenden Ziegeleien und Baustoffwerke geprägt und entwickelte sich erst seit den 60er Jahren zunehmend zu einem beliebten Wohnstandort mit vorstädtischer Prägung.

Die Stärken von Biederitz liegen in der hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt Magdeburg durch den schienengebundenen ÖPNV und durch Straßenverkehrswege und der Lage des Ortes an der Umflutehle und in der Nähe von Erholungsbereichen, die eine hohe Wohnqualität ermöglichen. Darüber hinaus verfügt Biederitz über eine vollständige grundzentrale Ausstattung, auch wenn der Ort derzeit nicht als Grundzentrum im Regionalen Entwicklungsplan eingestuft wurde. Biederitz bildet daher nicht nur verwaltungsseitig sondern auch funktionell das Zentrum der Gemeinde. Schwächen von Biederitz sind der relativ geringe Umfang gewerblicher Nutzungen und Arbeitsplätze.

Gerwisch stellt traditionell einen wichtigen Arbeitsplatzstandort dar, auch wenn in den letzten Jahrzehnten die Beschäftigtenzahl durch die Schließung der Gewiko rückläufig war. Die Anbindung von Gerwisch an den schienengebundenen Nahverkehr und die Lage an der Bundesstraße B 1 und eine im Ort vorhandene Grundausrüstung stellen Stärken dar, die eine Profilierung des Ortes als gewerblicher Standort und als Wohnstandort mit guter Erreichbarkeit gestatten. Naturräumlich attraktive Erholungsbereiche grenzen nur im Südwesten der Ortslage an Gerwisch an, da im Norden die Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik nicht zugänglich sind. Einschränkungen der Wohnqualität bestehen durch wesentlich störende Betriebe im Ort selbst (Metallverwertung) und die Kläranlage Gerwisch.

Neben den durch die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg geprägten Ortschaften Biederitz, Gerwisch und Heyrothsberge befinden sich in der Gemeinde drei weitere Ortschaften, die eine teilweise ausgesprochen ländliche Prägung aufweisen und vom Charakter typisch für dörfliche Wohnstandorte sind. Am stärksten ist die ländliche und eigenständige Prägung in Woltersdorf und Gübs. Seit der Schließung des Bahnhofes Woltersdorf sind beide Orte, die abseits der Haupterschließungsstraßen liegen, nur über Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Während die Landschaft um Woltersdorf bis auf das Bruch ausschließlich durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird, wechselt sich in Gübs die landwirtschaftliche Nutzung der Feldflur mit den Grünlandbereichen der Alten Ehle und des Umflutkanals ab.

Königsborn weist innerhalb des Ortes eine strukturell und räumlich differenzierte Entwicklung zwischen Alt Königsborn und Neu Königsborn auf. Neu Königsborn ist wie Gübs und Woltersdorf stark landwirtschaftlich geprägt. Alt Königsborn besteht aus den gewerblichen Nutzungen an der Bahnlinie (Gleisbaubetrieb u.a.) und einer südlich der Möckerner Straße befindlichen Wohnsiedlung. Königsborn (Alt Königsborn) verfügt wie Biederitz und Gerwisch über einen Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr.

Gübs, Neu Königsborn und Woltersdorf ermöglichen ein Leben in dörflich geprägten Gemeinschaften bei gleichzeitiger Nähe zur Landeshauptstadt.

Die Gemeinde Biederitz bietet damit für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen in den einzelnen Ortschaften gute Voraussetzungen. Wichtig ist die Erhaltung dieser differenzierten standörtlichen Qualitäten durch Verhinderung der Überprägung der ländlichen Orte zu Vorstadtsiedlungen und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Bereiche, die mit dem schienengebundenen ÖPNV gut erschlossen sind.

Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamträumliche Entwicklung die Gemeinde Biederitz in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort zu erhöhen und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

1. **Weiterentwicklung und Stärkung des für die Gemeinde zentralen Bereiches des Ortskerns Biederitz durch:**
 - Fortführung der Sanierung der Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume im alten Ortskern,
 - Erhaltung und Ausbau der Funktion als zentraler Versorgungsstandort der Gemeinde und zentraler Standort von Bildung, Kultur, Sport, Handwerk und Dienstleistung,
 - Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion durch Nachnutzung ungenutzter Substanz und Baulückenschließungen;
2. **Weiterentwicklung und Funktionssicherung der Ortskerne von Gerwisch und Heyrothsberge durch:**
 - Fortführung der Sanierung der Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume,
 - Erhaltung der Ausstattung der Ortschaften als Standorte der Versorgung, der Bildung (Gerwisch), der Kinderbetreuung, der Kultur, des Sports, des Handwerks und der Dienstleistung,
 - Sicherung und bedarfsgerechte Ergänzung der Wohnfunktion im Rahmen der Eigenentwicklung;
3. **Weiterentwicklung der dörflichen Ortskerne von Gübs, Königsborn und Woltersdorf durch:**
 - Fortführung der Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume in den Ortskernen,
 - Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion in den Ortskernen,
 - Erhaltung und Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben, von Handwerk und Dienstleistung in den Ortschaften,
 - Erhaltung der Ausstattung der Ortschaften mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im wirtschaftlich möglichen Rahmen;
4. **Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf ortskernnahe Standorte durch:**
 - bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen in Biederitz, Heyrothsberge und Gerwisch auf Flächen, die ortskernnah gelegen sind,
 - Erschließung der wenigen noch verbliebenen innerörtlichen Nutzungsbrachen für eine Wohnbebauung,
 - Gewährleistung einer geordneten Eigenentwicklung der ländlichen Ortschaften durch Ausnutzung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale (Gübs) und maßvoller Ergänzungen der Ortslagen (Woltersdorf, Königsborn);
5. **Schaffung neuer Arbeitsplätze durch aktive Förderung der Gewerbeansiedlung durch:**
 - bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für den gemeindlichen Bedarf im Gewerbegebiet Gerwisch,
 - bedarfsgerechte Bereitstellung von Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe am Standort Biederitz/ Königsborn (Gewerbliche Baufläche) an der Bahnlinie Magdeburg - Dessau / Roßlau und Heyrothsberge;
6. **Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur durch:**
 - Konzentration von Einrichtungen der Bildung, der medizinischen Versorgung von gesamtgemeindlicher Bedeutung am Standort Biederitz,
 - Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Ortschaften,
 - Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brand-schutzes in allen Ortschaften,
 - Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Gemeindegebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleistungen und der Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser;

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

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder,
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit,
- Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Bahnlinien Magdeburg - Potsdam – Berlin, Magdeburg - Dessau sowie die Bundesstraßen B 1 und B 184,
- Rekultivierung des Kiesabbaugebietes unter Berücksichtigung der Belange der Erholung und des Schutzes von Natur und Landschaft,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz.

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist die bis zum Jahr 2025 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2014

Analyse der bisherigen Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung seit Beginn der Aufzeichnungen in der Gemeinde Biederitz stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Gemeinde Biederitz gesamt	Ortschaft Biederitz	Ortschaft Heyrothsberge	Ortschaft Gerwisch	Ortschaft Gübs	Ortschaft Königsborn	Ortschaft Woltersdorf
1781/1782	1034	365	0	145	235	85	204
1840	1811	684	0	209	396	153	369
1900	4094	1750	581	663	442	210	448
1925	7292	3212	741	2008	458	370	503
1939	8270	4759		2290	447	349	425
1950	8752	4432		2660	481	515	664
1964	8227	4242		2478	366	623	518
1971	7853	4065		2310	341	631	506
1981	7789	3573		2041	321	k.A.	k.A.
1990	6405	3163		1938	291	620	393
1995	7534	3662		2572	306	620	371
2000	8803	4611		2802	359	649	382
2005	8782	3756	987	2716	376	563	384
2006	8631	3718	971	2675	376	555	386
2007	8588	3675	974	2639	370	548	382
2008	8525	3686	942	2631	358	524	384
2009	8556	3704	937	2648	351	520	396
2010	8553	3720	953	2652	341	496	391
2011	8535	3725	981	2629	341	488	371
2012	8553	3781	967	2625	340	489	351
2013	8480	3770	952	2571	344	488	355
2014	8536	3769	990	2594	340	489	354

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1781 bis 2014 (Quellen /7/, /8/)

Für die Ortschaft Heyrothsberge liegen zwischen 1939 und 2000 keine Daten des Statistischen Landesamtes vor, da diese keine kommunale Selbständigkeit erlangte und somit Angaben nur aus dem Melderegister übernommen werden können.

Die Einwohnerentwicklung der Ortschaften ist für die Orte angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg typisch. Die Zeit von 1945 bis 1990 war aufgrund der Konzentration der Wohnungsbautätigkeit in den Groß- und Mittelstädten durch einen stetigen Einwohnerverlust gekennzeichnet.

Nach einer erheblichen Einwohnerzunahme zwischen 1990 und 2000 von 6.405 Einwohnern auf 8.803 Einwohner in Folge des nach 1990 schlagartig einsetzenden Suburbanisierungsprozesses ging die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2008 geringfügig zurück und stagniert seit dem bei ca. 8.550 Einwohnern.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist.

Migration (Bevölkerungswanderung) 2008 bis 2014

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die im Zeitraum der letzten 7 Jahre zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen der Gemeinde Biederitz.

	Zuzüge 01.01.2008- 31.12.2014	Ø Zuzüge pro Jahr	Wegzüge 01.01.2008- 31.12.2014	Ø Wegzüge pro Jahr	Saldo 01.01.2008- 31.12.2014	Ø Saldo pro Jahr
Ortschaft Biederitz	1548	221	1528	218	+ 20	+ 3
Ortschaft Heyrothsberge*	(656)	(94)	364	52	(+ 292)	(+ 42)
Ortschaft Heyrothsberge ohne Seniorenheim	402	57	364	52	+ 36	+ 5
Ortschaft Gerwisch	1317	188	1330	190	- 13	- 2
Ortschaft Gübs	106	15	135	19	- 29	- 4
Ortschaft Königsborn	159	23	210	30	- 51	- 7
Ortschaft Woltersdorf	117	17	125	18	- 8	- 1
Gemeinde Biederitz ges.ohne Seniorenheim	3649	521	3692	527	- 45	- 6

Tabelle 2 Wanderungsbewegungen Biederitz (Quellen /7/, /8/)

* Der erhöhte Zuzug für Heyrothsberge ist auf das Seniorenheim Heyrothsberge mit 136 Heimplätzen zurückzuführen. In Orten mit Seniorenheimen, die nicht allein den örtlichen Bedarf decken, sind ein erhöhter Zuzug und eine deutlich höhere Sterberate zu verzeichnen. Von den 652 Zuzügen in den Ortsteil Heyrothsberge sind allein 380 Zuzüge in das Seniorenheim erfolgt. Davon erfolgten 225 Zuzüge aus der Landeshauptstadt Magdeburg, der verbleibende Teil überwiegend aus Biederitz und wenige aus dem Landkreis Jerichower Land. Da die Zuzüge in das Seniorenheim Heyrothsberge nicht nachfragerrelevant für Wohnbauflächen sind, wurden die Angaben um den Wert ohne die Zu- und Wegzüge aus dem Seniorenheim ergänzt.

Die Wanderungsbewegungen zwischen dem 01.01.2008 und dem 31.12.2014 zeigen insgesamt eine ausgeglichene Wanderungstendenz. Der negative Wanderungssaldo der Ortschaften Gübs und Königsborn wird durch den Zuzug nach Biederitz und Heyrothsberge weitgehend ausgeglichen. Woltersdorf und Gerwisch haben einen nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo. Die

Migrationsbewegungen im Referenzzeitraum 2008-2014 entsprechen der für die Gemeinde gemäß den Zielen der Raumordnung anzustrebenden Eigenentwicklung.

Folgende Gründe sind für Wanderungen ursächlich:

- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.
Wanderungsgewinne entstehen jedoch, wenn in einer Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil in die Stadt und andere in die Nähe ziehen. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht.
Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus. Der Arbeitsmarkt in der Region Magdeburg war in den letzten Jahren weitgehend stabil, weshalb vom Arbeitsmarkt keine erkennbaren Impulse für Wanderungsbewegungen ausgegangen sind. Arbeitsplatzorientierte Gründe dürften daher nur eine geringe Bedeutung für die Tendenz der Wanderungsbewegungen gespielt haben.
- **Wohnungsorientierte Gründe**
Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Der Suburbanisierungsprozess um Magdeburg wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht. Dieser hat in den Jahren bis 2000 zu deutlichen Wanderungsgewinnen für die Gemeinde geführt.
Die höchste Einwohnerzahl wurde im Jahr 2000 mit 8.803 Einwohnern erreicht. Nach einer anfänglichen Abwanderungstendenz bis zum Jahr 2007 ist seit dem ein ausgeglichener Wanderungssaldo aus wohnungsorientierten Gründen zu verzeichnen. Auch die Zuzüge in das Seniorenwohnheim in Heyrothsberge sind als wohnungsorientierte Wanderungen einzustufen. Sie sind jedoch ohne Auswirkungen auf den Pendlerverkehr, da die betroffenen Personen nicht mehr im arbeitsfähigen Alter sind.
Biederitz, Heyrothsberge und Gerwisch sind attraktive Wohnorte im Umfeld der Landeshauptstadt Magdeburg, da sie neben einer landschaftlich reizvollen Lage auch über eine vollständige Grundausstattung an sozialer Infrastruktur mit Grundschulen (Biederitz, Gerwisch), Kindergärten und mit den erforderlichen Versorgungseinrichtungen für die verbrauchernehe Grundversorgung verfügen.
Die Gemeinde rechnet daher auch weiterhin mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo aus wohnungsorientierten Gründen.
- **Persönliche Gründe**
Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre eine ausgeglichene Wanderungsbilanz ergeben und im Wesentlichen den Zielen der Eigenentwicklung der Ortschaft Biederitz entsprechen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2014

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Biederitz wird durch zwei Sachverhalte geprägt:

- eine über dem Landesdurchschnitt von 7,28 ‰ pro Jahr liegende Geburtenrate von 8,00 ‰
- eine über dem Landesdurchschnitt von 12,86 ‰ pro Jahr liegende Sterberate von 13,12 ‰.

Die über dem Landesdurchschnitt liegende Geburtenrate ist auf die vom Landesdurchschnitt abweichende Bevölkerungsstruktur von Biederitz zurückzuführen, da in den Jahren des Suburbanisierungsprozesses bis zum Jahr 2000 zu einem großen Anteil junge Familien mit Kindern nach Biederitz gezogen sind. Die erhöhte Sterberate ist allein auf das Seniorenwohnheim in Heyrothsberge zurückzuführen, dessen Zuzugsbereich das Gemeindegebiet überschreitet. Der Sterbeüberschuss im Zeitraum zwischen 2008 und 2014 von insgesamt 308 Personen geht nahezu allein auf den Ortsteil Heyrothsberge (Saldo -278 Personen) und somit auf die Sonderentwicklung durch das Seniorenwohnheim zurück. Bereinigt um den Ortsteil Heyrothsberge beträgt die Sterberate 8,39 ‰ und liegt damit nur gering über der Geburtenrate von 8,00 ‰. Die bereinigte Sterberate stellt sich damit deutlich besser als der Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt dar.

Dies bildet eine deutlich bessere Voraussetzung für die zukünftige natürliche Bevölkerungsentwicklung als der Landesdurchschnitt bzw. der Durchschnitt des Landkreises Jerichower Land.

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2008 bis 2014
Ortschaft Biederitz	Lebendgeborene	29	27	32	34	36	35	27	220
	Gestorbene	23	30	18	15	35	28	26	175
	Saldo	+ 6	- 3	+ 14	+ 19	+ 1	+ 7	+ 1	+ 45
Ortschaft Heyrothsberge	Lebendgeborene	8	10	7	4	7	4	4	44
	Gestorbene	58	47	55	51	32	45	34	322
	Saldo	- 50	- 37	- 48	- 47	- 25	- 41	- 30	- 278
Ortschaft Gerwisch	Lebendgeborene	26	27	33	16	16	27	26	171
	Gestorbene	19	18	28	31	35	39	49	229
	Saldo	+ 7	+ 9	- 5	- 15	- 19	- 12	- 23	- 58
Ortschaft Gübs	Lebendgeborene	3	1	2	1	3	5	1	16
	Gestorbene	2	5	4	1	2	3	3	20
	Saldo	+ 1	- 4	- 2	± 0	+ 1	+ 2	- 2	- 4
Ortschaft Königsborn	Lebendgeborene	3	6	1	0	1	3	4	18
	Gestorbene	6	3	5	2	4	3	5	28
	Saldo	- 3	+ 3	- 4	- 2	- 3	0	- 1	- 10
Ortschaft Woltersdorf	Lebendgeborene	1	5	1	0	1	2	3	13
	Gestorbene	2	4	5	3	5	4	3	26
	Saldo	- 1	+ 1	- 4	- 3	- 4	- 2	0	- 13
Gemeinde Biederitz gesamt	Lebendgeborene	70	76	76	55	64	76	65	482
	Gestorbene	110	107	115	103	113	122	120	790
	Saldo	- 40	- 31	- 49	- 47	- 50	- 46	- 55	- 308

Tabelle 3 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2008 (Quellen /7/ und /8/)

Haushalte in der Gemeinde Biederitz

Das statistische Landesamt Sachsen- Anhalt hat die Haushaltsdaten bis zum Zensus 2011 nur auf Grundlage einer Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1995 im Rahmen des Mikrozensus auf Kreisebene ermittelt. Im Landkreis Jerichower Land fand wie im gesamten Land Sachsen- Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen statt. Die Daten des Mikrozensus, die von einer Verringerung der Haushaltsgröße von 2,10 Einwohnern pro Haushalt im Jahr 2008 auf 1,90 Einwohner pro Haushalt ausgehen, sind nicht nachvollziehbar. Sie wurden durch den Zensus nicht bestätigt. Im Landkreis Jerichower Land wurden am Zensusstichtag 44.080 Haushalte bei einer Einwohnerzahl von 93.849 Einwohnern gezählt. Die tatsächliche Haushaltsgröße beträgt damit 2,13 Einwohner/Haushalt.

Mikrozensus Landkreis Jerichower Land	2008	2009	2010	2011	2011
Einwohner pro Haushalt	2,10	2,05	1,93	1,90	2,13

Tabelle 4 Größe der Haushalte (Quellen /10/ und /11/)

Über die Anzahl und Größe der Haushalte auf Gemeindeebene liegen ebenfalls Daten des Zensus vor. In Biederitz wurden 3.846 Haushalte gezählt. Bei einer Einwohnerzahl von 8.431 Einwohnern entspricht dies einer Haushaltsgröße von 2,19 Einwohnern pro Haushalt. Dies liegt entgegen den Erwartungen für suburbane Räume deutlich über dem Kreisdurchschnitt von 2,13 Einwohnern pro Haushalt. Ursache hierfür ist der hohe Anteil junger Familien an der Einwohnerschaft, der zu der höheren Geburtenrate führt und damit zu größeren Haushaltsgrößen beiträgt.

3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Biederitz bis 2025

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Biederitz bis zum Jahr 2025 ist zunächst die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /9/ für das Land Sachsen-Anhalt nach Gemeinden. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2025.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- die Geburtenquote steigt von 2008 bis zum Jahr 2025 von 1,38 auf 1,49 Kinder / je Frau im gebärfähigen Alter
- die Lebenserwartung steigt von 2007 bis zum Jahr 2025 um 4,25 Jahre (männlich) und um 3,1 Jahre (weiblich)
- die Wanderungsverluste schwächen sich ab bis zu einem ausgeglichenen Saldo im Jahr 2025

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 20.04.2010 als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt, für die kommunale Entwicklungsplanung hat sie hingegen keine Verbindlichkeit. Dennoch bildet sie eine Orientierung für die kommunalen Entwicklungsprognosen.

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose muss in Bezug auf Biederitz als unzutreffend pessimistische Entwicklungsprognose bewertet werden. Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde auf Kreisebene erarbeitet und orientiert sich daher an den Durchschnittswerten des Landkreises. Sie wurde dann für die Gemeinden auf Grundlage der abweichenden Wanderungsbewegungen angepasst. Sie berücksichtigt jedoch nicht, dass sich Biederitz in Randlage des Kreises unmittelbar angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg befindet und damit in starkem Maße den Entwicklungstendenzen der Landeshauptstadt Magdeburg ausgesetzt ist. Insbesondere der ausgeglichene Wanderungssaldo hat bereits in den letzten sechs Jahren dazu geführt hat, dass nicht wie prognostiziert zwischen 2008 und 2014 ein Einwohnerverlust von ca. 516 Einwohnern, sondern ein Zuwachs um 11 Einwohner eingetreten ist. Nach sechs Jahren, das heißt in dem Zeitraum, in dem die Prognose die größte Zuverlässigkeit aufweisen sollte, ist damit

eine grundlegende Abweichung von der Prognose eingetreten. Die in der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose für Biederitz getroffenen Aussagen sind daher als Prognosegrundlage für eine Flächenbedarfsermittlung nicht geeignet.

Als eine alternative Prognose wurde die aktuelle Demografiestudie der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) herangezogen, die sowohl die vom Landesdurchschnitt abweichende natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die abweichenden Wanderungsbewegungen für jede einzelne Gemeinde berücksichtigt. Datengrundlage für diese Prognose ist jeweils die Gemeinde. Beide Prognosen weichen grundlegend voneinander ab.

Während die 5. regionalisierte Einwohnerprognose einen Einwohnerverlust von 1.585 Einwohnern bis zum Jahr 2025 (18,8%) prognostiziert, berechnet die Bertelsmann Stiftung eine Zunahme der Einwohnerzahl auf 8.690 Einwohner, mithin um 154 Einwohner (1,8%). In den zurückliegenden Jahren 2010 bis 2014 hat sich die Einwohnerzahl weitgehend entsprechend der Prognose der Bertelsmann Stiftung entwickelt.

	Basisjahr 2008/09	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
5. regionalisierte Bevölkerungsprognose Einwohner Biederitz gesamt	(2008)				
Einwohner gesamt in %	8.445	7.929	7.849	7.388	6.860
	100 %	93,9 %	93,3 %	87,5 %	81,2 %
Bertelsmann Prognose Einwohner Biederitz gesamt	(2009)				
Einwohner gesamt in %	8.470	8.600	8.650	8.720	8.690

Tabelle 5

Da die 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose als einheitliche Beurteilungsgrundlage auf Landesebene verwendet werden sollte, wurde eine Modellrechnung auf Grundlage der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose erstellt. Sie berücksichtigt den stärkeren Einfluss der Landeshauptstadt Magdeburg auf die Gemeinde Biederitz, orientiert sich allerdings an den Prognosegrundlagen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose.

Folgende Annahmen liegen der Modellrechnung zu Grunde:

- die im Zeitraum von 2007 bis 2014 zu verzeichnende stabile Bevölkerungsentwicklung setzt sich noch bis zum Jahr 2020 fort, da in diesem Zeitraum die Bevölkerung der Landeshauptstadt Magdeburg weitgehend stabil bleibt, die Werte orientieren sich an denen der Landeshauptstadt Magdeburg wie dies bis 2014 der Fall war,
- nach 2020 beginnt eine Phase, in der sich die Bevölkerungszahl zwischen den Prognosewerten der Landeshauptstadt Magdeburg und den Prognosen der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose für das Jerichower Land entwickeln wird.
Dabei nimmt aufgrund der rückläufigen Einwohnerzahlen im gesamten Land Sachsen-Anhalt der derzeit sehr hohe Einfluss der Landeshauptstadt Magdeburg tendenziell ab.
(Sinken von 90% Einflussgröße im Jahr 2021 auf 50% Einflussgröße im Jahr 2025)

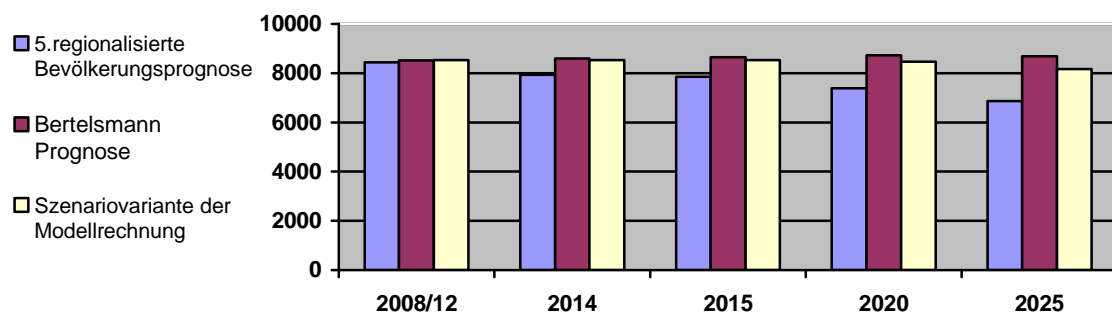
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent (gerundet)

Jahr	5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt		Modellrechnung als Szenariovariante
	Biederitz (Landkreis Jerichower Land)	Landeshauptstadt Magdeburg	
2014	100 %		100 %
2015	- 1,009 %	+ 0,039 %	± 0
2016	- 1,083 %	- 0,048 %	- 0,048
2017	- 1,133 %	- 0,082 %	- 0,082
2018	- 1,186 %	- 0,162 %	- 0,162
2019	- 1,252 %	- 0,192 %	- 0,192
2020	- 1,362 %	- 0,270 %	- 0,270
2021	- 1,367 %	- 0,332 %	- 0,427
2022	- 1,482 %	- 0,379 %	- 0,600
2023	- 1,546 %	- 0,412 %	- 0,752
2024	- 1,613 %	- 0,473 %	- 0,929
2025	- 1,352 %	- 0,596 %	- 0,974

Tabelle 6 Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung

	Basisjahr 2008/12	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
5. regionalisierte Bevölkerungsprognose Einwohner Biederitz gesamt	(2008) 8.445	7.929	7.849	7.388	6.860
Einwohner gesamt in %	100 %	95,7 %	93,3 %	87,5 %	81,2 %
Bertelsmann Prognose Einwohner Biederitz gesamt	(2012) 8.520	8.600	8.650	8.720	8.690
Einwohner gesamt in %					
Modellrechnung Einwohner Biederitz gesamt	(2008) 8.525	8.536	8.536	8.472	8.164
Einwohner gesamt in %		100 %	100 %	99,3 %	95,64 %

Tabelle 7 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2014 bis 2025



Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Dass in Bezug auf die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose bereits nach fünf Jahren, also innerhalb des Zeitraumes der die größte Prognosegenauigkeit aufweisen sollte, in Biederitz solch gravierende Abweichungen auftreten, verdeutlichen diesen Sachverhalt eindrücklich. Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.

Für die Flächenbedarfsplanung ist eine ortschaftskonkrete Einwohnerprognose erforderlich. Die in der Modellrechnung ermittelten Prognosewerte der Gemeinde sind den einzelnen Ortschaften zu zuweisen.

Eine gleichmäßige Aufteilung auf die sechs Orte entspricht nicht der erwarteten Entwicklung, da sich diese voraussichtlich für die einzelnen Ortschaften differenziert darstellt. Dies ist in den Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge auf die starke Orientierung an der Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg zurückzuführen. Dem entgegen entspricht die Erwartung der Entwicklung der Ortschaften Gerwisch, Gübs, Königsborn und Woltersdorf eher eine Annäherung an die Werte des Landkreises Jerichower Land.

Beurteilungsgrundlage hierfür sind die Wanderungsbewegungen im Referenzzeitraum vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2012. Dabei ist eine Differenzierung in drei Siedlungstypen zu erkennen:

- der suburbane Raum mit den Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge
- die durch die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg geprägte, aber schon stärker eigenorientierte Ortschaft Gerwisch
- die ländlich geprägten Ortschaften Gübs, Königsborn und Woltersdorf

Folgende Annahmen werden der Aufteilung auf die Ortschaften zu Grunde gelegt:

- die wesentlichen zu erwartenden Abweichungen von der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose sind den Orten Biederitz und Heyrothsberge zu zuordnen, sie entwickeln sich weitgehend entsprechend der Einwohnerentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg
- die Entwicklung der Ortschaften Gerwisch, Gübs, Königsborn und Woltersdorf wird in Bezug auf die Gemeinde unterdurchschnittlich erwartet, sie orientiert sich ab 2020 stärker an den Werten des Landkreises Jerichower Land

Während im suburbanen Raum (Biederitz und Heyrothsberge) geringe Wanderungsgewinne (+0,25% pro Jahr) im Referenzzeitraum aufgetreten sind, die denen der Landeshauptstadt Magdeburg entsprechen, ist in Gerwisch ein weitgehend ausgeglichener Wanderungssaldo (-0,01% pro Jahr) zu verzeichnen. Die Ortschaften Gübs, Königsborn und Woltersdorf haben durch Abwanderung gering an Einwohnern verloren (- 1,00%).

Für die Ortschaften ergibt sich folgende Prognose:

Modellrechnung	Bestand 2014	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
Gemeinde Biederitz gesamt	8536	8536	8472	8164
Ortschaft Biederitz	3769	3769	3748	3698
Ortsteil Heyrothsberge	990	990	985	975
Ortschaft Gerwisch	2571	2571	2559	2389
Ortschaft Gübs	340	340	339	317
Ortschaft Königsborn	489	489	488	455
Ortschaft Woltersdorf	354	354	353	330

Tabelle 8 Einwohnerentwicklung Modellrechnung nach Ortschaften

Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar und wurde berücksichtigt. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer hohen Prognosegenauigkeit ausgegangen.

Die Entwicklung der Wanderungen ist deutlich flexibler und hängt von den bereits angeführten Wanderungsgründen ab. Die Gemeinde Biederitz geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Die gewerbliche und industrielle Entwicklung in der Region Magdeburg setzt sich auch im Prognosezeitraum im bisherigen Umfang fort.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden.

Bisher wirkte sich die Entwicklung der Arbeitsplätze in Biederitz vor allem durch eine Senkung der Arbeitslosenquote aus. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein 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. Dies erfor-

dert die Schaffung von Rahmenbedingungen durch Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauentwicklungsflächen für den zu erwartenden Zuzug aus arbeitsplatzorientierten Gründen. Hierfür ist es besonders wichtig, zukünftigen Haushaltsgründern bedarfsgerecht Wohnraum bzw. Wohnbaubaufläche zur Verfügung zu stellen. Nur dann können die Ausgründungen aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in Biederitz

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2025 des Bundes aus dem Jahr 2007 /10/ verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen für Sachsen-Anhalt von 2,02 auf 1,87 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2025 prognostiziert. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für Verdichtungsräume tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum. Biederitz liegt mit 2,19 Einwohnern je Haushalt derzeit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 2,02 Einwohnern je Haushalt. Dies resultiert daraus, dass im letzten Jahrzehnt in Biederitz vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser errichtet haben. In den vor dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten vollzieht sich derzeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft weiter in den seit dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten fortsetzen, weshalb mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2025 zu rechnen ist. Der Abstand zum Landesdurchschnitt beträgt derzeit 0,17 Einwohner je Haushalt (Land Sachsen-Anhalt 2,02 Einwohner je Haushalt, Biederitz 2,19 Einwohner je Haushalt). Die Gemeinde Biederitz geht davon aus, dass sich aufgrund des demografischen Wandels dieser Abstand halbieren wird. Für das Jahr 2025 wird eine Haushaltsgröße von 0,08 Einwohnern je Haushalt über dem Landesdurchschnitt von 1,87 Einwohnern je Haushalt erwartet. Die Haushaltsgröße wird somit für das Jahr 2025 mit 1,95 Einwohner je Haushalt in Biederitz prognostiziert. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 4.187 Haushalten für das Jahr 2025. Trotz der Einwohnerabnahme wird unter Zugrundelegung der Modellrechnung die Anzahl der Haushalte damit von 3.898 auf 4.187 ansteigen. Dies wäre eine Zunahme von ca. 289 Haushalten.

Seitens der Obersten Landesplanungsbehörde wurde angezweifelt, ob die der Prognose zu Grunde gelegte Verkleinerung der Haushalte, insbesondere deren Annäherung an die durchschnittliche Größe der Haushalte in Sachsen-Anhalt tatsächlich eintritt. Da die gemeindliche Prognose diesbezüglich nur auf Annahmen gründen kann, können Zweifel bezüglich der Zuverlässigkeit dieser Prognose nicht vollständig ausgeräumt werden. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den aus der prognostizierten Zunahme der Haushalte entstehenden Wohnbauflächenbedarf schrittweise gegebenenfalls durch weitere Anpassungen des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen und vorerst nicht den hieraus resultierenden vollständigen Bedarf zu decken, um auf Grundlage der tatsächlich eintretenden Entwicklung nachsteuern zu können.

Modellrechnung	Bestand 2014	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025	maximaler Bedarf	Bedarf im Jahr 2025
Gemeinde Biederitz gesamt	3898	3934	4113	4187	+ 289	+ 289
Ortschaft Biederitz	1721	1736	1819	1896	+ 175	+ 175
Ortsteil Heyrothsberge	452	456	478	500	+ 48	+ 48
Ortschaft Gerwisch	1174	1185	1242	1225	+ 68	+ 51
Ortschaft Gübs	155	157	164	162	+ 9	+ 7
Ortschaft Königsborn	223	225	237	233	+ 14	+ 10
Ortschaft Woltersdorf	162	163	172	169	+ 10	+ 7

Tabelle 9 Haushaltesentwicklung Modellrechnung nach Ortschaften

Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Gemeinde Biederitz

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2014 wurde den Belangen der Asylbegehrenden und der Flüchtlinge besonderes Gewicht eingeräumt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB sind ihre Belange dezidiert bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Weitere Regelungen zur Vereinfachung von Planverfahren beispielsweise zum befristeten Verzicht auf diese wurden in § 246 BauGB in einer weiteren Novelle im Jahre 2015 aufgenommen. Dem Flächennutzungsplan kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu.

Auf die allgemeine Einwohnerentwicklung in Deutschland wird der Umfang der Aufnahme von Asylsuchenden mit dauerhaftem Bleiberecht wesentliche Auswirkungen haben. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Aufnahme während des Asylverfahrens und dem aus der Gewährung von Asyl resultierenden Bedarf. Die aus der Gewährung von Asyl resultierende Zunahme der Einwohner ist in den Bevölkerungsprognosen bisher nicht berücksichtigt. Da die Flüchtlinge, die über ein Bleiberecht verfügen, in Wohnungen untergebracht werden, sind sie einwohnerwirksam auch im Sinne der Wohnungsnachfrage.

Bedarf während des Asylverfahrens:

Die durch die Länder aufzunehmenden Quoten an Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden durch den Königsteiner Schlüssel festgelegt. Das Land Sachsen-Anhalt hat 2,86% der in Deutschland ankommenden Asylbegehrenden und Flüchtlinge aufzunehmen. Diese werden zunächst in den zentralen Aufnahmestellen (ZAST) aufgenommen. Die Asylbegehrenden mit anzunehmenden Bleiberecht werden danach auf die Landkreise nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt. Mit der Außenstelle des Bundesamtes für Integration und Flüchtlinge zur Erstaufnahme von Asylsuchenden und Flüchtlingen im Institut der Feuerwehr ist in Biederitz eine Einrichtung vorhanden, die derzeit eine Kapazität zur Aufnahme von 250 Flüchtlingen aufweist. Sie dient der kurzfristigen Überbrückung von Kapazitätsengpässen der zentralen Aufnahmestellen.

Nach dem Königsteiner Schlüssel müsste Biederitz ca. 200 Flüchtlinge pro Jahr bei einem auf derzeitigem Niveau anhaltenden Flüchtlingsaufkommen aufnehmen. Momentan wird dies durch den Landkreis noch nicht in Anspruch genommen, da Biederitz mit der Außenstelle der Bundeseinrichtung in Heyrothsberge bereits einen Beitrag zur Lösung der Unterbringung von Flüchtlingen leistet. Die Nutzung des Institutes der Feuerwehr für diesen Zweck ist jedoch nur eine Übergangslösung. Insofern rechnet die Gemeinde damit, dass in absehbarer Zeit auch Asylbegehrende und Flüchtlinge in Wohnungen in Biederitz untergebracht werden müssen. Da anmietbare, freie Wohnungen in Biederitz kaum zur Verfügung stehen, wird derzeit eine Ertüchtigung der Reichsbahnersiedlung Gerwisch geprüft.

Für die kommenden Jahre bis zum Jahr 2019 wird ein ähnlicher Umfang an Asylbegehrenden und Flüchtlingen durch die Bundesregierung erwartet. Die Verfahrensdauer für Asylverfahren beträgt derzeit ca. 6 Monate zuzüglich der Umzugs- und Renovierungsfristen. Durch die Asylbegehrenden werden hierdurch ca. 80 Wohnungen dauerhaft belegt. Diese könnten in der Reichsbahnsiedlung Gerwisch aktiviert werden, ohne dass hierdurch zusätzliche Bauflächen erforderlich werden.

Bedarf aus der Einwohnerzunahme durch die Gewährung von Asyl:

Entscheidend für die zukünftige Einwohnerentwicklung ist es, ob es gelingt, die Flüchtlinge mit anerkanntem Bleiberecht an die Gemeinde zu binden. Aufgrund der Erfahrungen der Behörden und der geäußerten Ziele der Asylbegehrenden ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese auf größere Städte und Ballungszentren orientieren.

Die Gemeinde Biederitz in Randlage zur Landeshauptstadt Magdeburg mit vergleichsweise hohem Mietpreisniveau kann nur wenige für Flüchtlinge geeignete Wohnungen anbieten. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine signifikante Steigerung der Einwohnerzahl durch die Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen mit anerkanntem Bleiberecht in Biederitz nicht zu erwarten ist.

3.3. Wohnbauflächen

3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnungsabgänge

Der Wohnungsbestand wurde im Jahr 1995 erhoben /7/ und zum 31.12.2009 fortgeschrieben. Auf Grundlage des Zensus /12/ wurden die Wohnungen neu gezählt. Dabei wurde erwartungsgemäß eine deutlich geringere Anzahl von Wohnungen ermittelt, als bisher statistisch erfasst, da Wohnungszusammenlegungen, die baugenehmigungsfrei waren, statistisch in der Regel nicht erfasst wurden. Für die Gemeinde Biederitz wurde im Zensus ein Leerstand von 278 Wohnungen ermittelt, der sich überwiegend auf die Barackenbauten der Reichsbahnsiedlung Gerwisch (Karl- Marx- Straße, Karl- Liebkecht- Straße, Thälmannstraße, Breitscheidstraße, Wallstraße) konzentriert. Hier stehen nach örtlicher Feststellung inzwischen deutlich über 100 Wohnungen leer, die jedoch nicht wieder vermietet, sondern langfristig abgebrochen werden sollen. Der Leerstand an kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau beträgt ca. 4%. Nach Abzug der nicht vermietbaren Wohnungen verbleibt lediglich eine allgemeine Funktionsreserve (ca. 3%), die für Wohnungswechsel erforderlich ist. Im Wohnungsbestand stehen daher keine Kapazitäten zur Deckung des zukünftigen Wohnungsbedarfes zur Verfügung. Von den Wohnungen in Biederitz werden 52,4% vom Eigentümer bewohnt. Dies liegt leicht über dem Durchschnitt des Landkreises Jerichower Land mit 47,9%. Der Wohnungsbestand befindet sich zu 94,7% in privater Hand (einschließlich Wohnungseigentum). Kommunale oder wohnungswirtschaftliche Unternehmen verfügen nur über 2,7% der Wohnungen. Die Wohnfläche beträgt je Wohnung durchschnittlich 93,8 m². Je Einwohner ist eine Wohnfläche von ca. 44 m² vorhanden.

Bestand Wohnungen	31.12.2006	2007	2008	2009	Zensus 2011
Gemeinde Biederitz gesamt	4275	4289	4317	4333	4266
Ortschaft Biederitz mit Heyrothsberge	2258	2264	2288	2297	
Ortschaft Gerwisch	1403	1408	1410	1413	
Ortschaft Gübs	163	163	163	164	
Ortschaft Königsborn	269	270	270	270	
Ortschaft Woltersdorf	182	184	186	189	

Tabelle 10 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quellen /7/, /12/)

Der Unterschied zwischen der Bestandsfortschreibung von 1995 bis 2009 und dem Zensus 2011 in Biederitz beträgt 67 Wohnungen. Diese sind durch Wohnungszusammenlegung oder durch genehmigungsfreie Umnutzungen von Wohnungen entfallen.

Hieraus ist zu folgern, dass auch bei der Betrachtung der Entwicklung der Anzahl der Bestandswohnungen bis zum Jahr 2030 Abgänge durch die Zusammenlegung von Wohnungen als auch Abgänge durch eine geringere Anzahl von Wohnungen bei Ersatzneubau zu berücksichtigen sind. Der Umfang betrug im Zeitraum 1995 bis 2011 (16 Jahre) 67 Wohnungen. Für den Zeitraum 2014 bis 2025 (11 Jahre) wird ein Umfang von 46 Wohnungen angenommen.

3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Flächen für den Wohnungsbau

Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1-Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes Empirica /13/ wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m²/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m²/Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden jedoch nicht festgestellt. Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Diesem Prozess entgegenzuwirken ist kaum möglich, da hierdurch Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsschichten zu erwarten wären. Weiterhin trägt die Bindung an die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.

Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

Die derzeit angebotenen Wohnformen entsprechen nicht der Nachfrage nach Wohnraum im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Zu diesem Ergebnis kommt die Empirica Prognose für langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt. /14/

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

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

Tabelle 11 Quelle /14/

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass einem erheblichen Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosezeitraum gegenüber steht. Die Eigentumsquote liegt in den neuen Bundesländern deutlich unter der Quote der alten Bundesländer. Hieraus resultiert ein Nachholbedarf. Da Biederitz stark durch die Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg beeinflusst wird, sind die Prognosen für Biederitz zwischen den vorstehenden Werten des Landkreises Jerichower Land und der Landeshauptstadt Magdeburg anzunehmen.

Um einen strukturellen Fehlbedarf zu ermitteln, wurde zunächst die Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum von 2006 bis 2014 ausgewertet, einem Zeitraum in dem die Einwohnerzahl von Biederitz weitgehend stabil geblieben ist.

Folgender Wohnungsneubau war im Einfamilienhausbau zu verzeichnen:

	Gemeinde Biederitz ge- samt	Ortschaft Biederitz mit Heyroths- berge	Ortschaft Gerwisch	Ortschaft Gübs	Ortschaft Königsborn	Ortschaft Woltersdorf
2006	28	24	3	0	0	1
2007	11	6	3	0	0	2
2008	24	18	4	0	0	2
2009	19	16	1	0	0	2
2010	15	15	0	0	0	0
2011	21	19	1	1	0	0
2012	23	20	1	1	0	1
2013	22	18	3	1	0	0
2014	31	22	3	3	1	2
∑	194	158	19	6	1*	10
Ø pro Jahr	22	18	2	1	0*	1

Tabelle 12 Neubau von Einfamilienhäusern (Quelle: kundenspezifische Auswertung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Halle / Saale 2015)

* In Königsborn fand aufgrund der fehlenden Bereitstellung von Bauplätzen für den Wohnungsbau kein Einfamilienhausbau statt. Bauinteressenten sind in umliegende Ortschaften ausgewichen.

Aus der Entwicklung des Wohnungsneubaus der letzten Jahre lässt sich trotz stabiler Einwohnerzahlen ein Wohnungsbedarf an der Bauform Ein- und Zweifamilienhaus im Umfang von 22 Einfamilienhäusern pro Jahr erkennen. Aufgrund der im Rahmen der Haushaltsprognose verdeutlichten besonderen Situation relativ einheitlicher Altersstrukturen in den Einfamilienhausgebieten wird dieser Bedarf auch im Prognosezeitraum bestehen.

Dies wird auch durch die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung Juli 2015 /19/ bestätigt. Diese Prognose geht von Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnformen aus. Für die Jahre 2015 bis 2020 wurde für den Landkreis Jerichower Land ein jährlicher Bedarf von 20 bis 30 Einfamilienhäusern pro 10.000 Einwohnern als struktureller Wohnungsbedarf ermittelt (S. 15 der Prognose). Dies wären für Biederitz mit 8.536 Einwohnern ca. 17 bis 26 Einfamilienhäuser pro Jahr. Da die Disparitäten in Biederitz besonders hoch sind und auch ein im Vergleich zum Landkreis Jerichower Land deutlich überdurchschnittlicher Bedarf besteht, ist eine Orientierung am oberen Wert der angegebenen Bedarfsbreite für Biederitz gerechtfertigt. Hierfür wäre bei einer Bedarfsannahme von 26 Einfamilienhäusern pro Jahr bis 2020 die Ausweisung von ca. 130 Einfamilienhausgrundstücken erforderlich. Ab 2020 wird durch die Wohnungsmarktprognose ein Absinken der jährlichen Nachfrage um 15,4% prognostiziert. Dies wären 22 Bauplätze pro Jahr für Biederitz. Dies summiert sich bis zum Jahr 2025 auf einen Bedarf von ca. 240 Bauplätzen. Die vorstehende Annahme des strukturellen Bedarfes von 220 Einfamilienhausgrundstücken bis 2025 resultierend aus der bisherigen Bautätigkeit wird somit durch diese Prognose noch übertroffen.

3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

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

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025
Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose (Modellrechnung) wird zwar für das Gemeindegebiet ein Einwohnerrückgang um 372 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird jedoch voraussichtlich zunehmen, da eine Angleichung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Die prognostizierte Zunahme der Haushalte beträgt ca. 289 Haushalte bis zum Jahr 2025. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich stark differenziert in den Ortschaften. In Biederitz, Heyrothsberge und Gerwisch ist eine Zunahme der Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 zu erwarten, während die prognostizierte Anzahl der Haushalte in Gübs, Königsborn und Woltersdorf bis 2020 ansteigt und danach leicht rückläufig sein wird.
2. struktureller Wohnungsbedarf
Wie bereits unter Punkt 3.2. dargestellt, besteht in Biederitz ein struktureller Wohnungsbedarf durch den Mangel an angebotenen Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser strukturelle Wohnungsbedarf ist wie die nachfolgende Tabelle belegt überwiegend geringer als der Bedarf, der sich aus der zukünftigen Haushaltsentwicklung ergibt. Insofern sind zusätzliche Wohnbauflächen hierfür nicht erforderlich.
3. erwartete Wohnungsabgänge
Zustandsbedingt oder durch die Zusammenlegung von Wohnungen und durch Abgänge durch eine geringere Anzahl von Wohnungen bei Ersatzneubau gem. Pkt. 3.3.1.

	Gemeinde Biederitz gesamt	Ortschaft Biederitz	Ortschaft Heyroths- berge	Ortschaft Gerwisch	Ortschaft Gübs	Ortschaft Königs- born	Ortschaft Wolters- dorf
struktureller Wohnungsbedarf	220	150	30	21	7	1	11
Wohnungsbedarf aus der Haus- haltsentwicklung	289	175	48	68 (51)	9 (7)	14 (10)	10 (7)
Wohnungsbedarf aus Wohnungs- abgängen	46	17	7	15	2	3	2
berechneter Be- darf	335	192	55	83	11	17	13

Tabelle 13 Wohnungsbedarf in der Gemeinde

Gemäß der Nachfrageprognose nach Wohnformen /14/ beschränkt sich der Bedarf auf Einfamilienhäuser. Ein quantitativer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist nicht gegeben. Jedoch entspricht auch dort die Angebotsstruktur nicht der Nachfrage. Ein Defizit besteht vor allem an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser wird im Planungszeitraum auch Neubauten im Geschosswohnungsbau erfordern, da die bestehenden Wohnungen häufig nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand in seniorengerechte Wohnungen umgebaut werden können. Die hierfür erforderlichen Bauflächen sollten generell im Innenbereich möglichst ortskernnah auf bisher bereits baulich genutzten Grundstücken bereitgestellt werden, deren Gebäude abgebrochen werden. Ein gesonderter Bauflächenbedarf ist hieraus nicht abzuleiten, jedoch wird dieser Prozess zu einer Reduktion des Angebotes an Geschosswohnungen führen, wie dies der Bedarfsprognose entspricht.

3.3.4. Wohnbauflächen im Bestand

Bebauungspläne und Baugebiete mit Wohnbebauung ohne freie Bauflächen bestehen in:

Ortschaft	Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan		
Biederitz	Nr. 2/96	Edeka Woltersdorfer Straße	MI
Biederitz	Nr. 4/96	Stählfeld	WA
Biederitz	Nr. 9/93	VEP Heyrothsberger Straße	MI
Biederitz	Nr.10/97	Fliederweg	WR
Biederitz	Nr.11/97	Friedhofstraße Nordseite	WA
Biederitz	Nr.12/97	Biederitzer Straße - Parkweg	WA
Biederitz	Nr.17/98	Schwanengraben	WA
Biederitz	Nr.18/02	Berliner Straße (Seniorenheim)	MI
Biederitz	Nr.21/02	Am Fuchsberg - Südseite	WA
Biederitz	Nr.24/06	Karl- Marx- Straße Westseite	WA
Biederitz	Nr.25/07	An der Seilerei	WA/MI
Biederitz	Nr.27/07	Alte Gärtnerei	WA
Biederitz	Nr.29/08	Zur Ehle	WA
Biederitz	Nr.30/08	Am Mühlengrund II	WA
Biederitz	Nr.35/12	Goethestraße östlicher Bereich	WA
Biederitz	VEP	Mühlengrund	WA
Biederitz	VEP	Am kleinen Feld (Unterlagen nicht vorhanden)	MI
Gerwisch	Nr.3	Am Deich	WA
Gerwisch	VEP	Deichstraße	WA
Gerwisch	VEP Nr.3	Nördlich am Deich	WA
Gerwisch	Nr.12/08	Biederitzer Weg	WA
Gübs	Nr.1	Babel	WA
Gübs	Nr.3	Ehlfeld	WA/WR
Gübs	Nr.4	Neuer Weg	WA
Gübs	Nr.5	Neuer Weg II	WA

Tabelle 14 Bebauungspläne/Vorhaben und Erschließungspläne ohne freie Wohnbauflächen

Hinweis:

Die Wirksamkeit vorstehender Bebauungspläne wurde nicht geprüft, da die Planungen umgesetzt sind. Die Aufzählung kann daher auch Bebauungspläne enthalten, deren Satzung nicht wirksam ausgefertigt wurde bzw. deren Bekanntmachung nicht mehr nachweisbar ist.

3.3.5. Angebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Biederitz wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben.

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

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Bau- grundstücke gesamt	davon voll erschlossen	davon teil- weise er- schlossen	davon nicht erschlossen
Biederitz	Nr.8 Tulpenhof	2	2	0	0
Biederitz	Nr.9 Sandstählfeld	1	1	0	0
Biederitz	Nr.13 Tannenweg Nord- ost	2	0	0	2
Biederitz	Nr.16 Erw. Wohngebiet Woltersdorfer Straße (Mischgebiet 50%)	7	4	0	3
Biederitz	Nr.22 Naturfreundeweg	10	0	10	0
Biederitz	Nr.37 Mühlenstraße Südseite	18	0	0	18
Σ Biederitz		40	7	10	23
Heyrothsberge	Nr.14 Alte Ziegelei 1. Änderung	28	0	0	28
Heyrothsberge	Nr.18 Berliner Straße (Mischgebiet)	1	1	0	0
Heyrothsberge	Nr.19 Parkweg II (Mischgebiet 50%)	2	0	0	2
Heyrothsberge	Nr.34 Breitscheidstraße	6	6	0	0
Σ Heyrothsberge		37	7	0	30
Gerwisch	Nr.6 Seedorf derzeit im Änderungsverfahren	(alt 200-300) 20*	0	20* 20*	(alt 158) 0*
Gerwisch	Nr.7 Ahornweg 1.Änderung	14	0	0	14
Gerwisch	Nr.8 Putergarten	1	1	0	0
Σ Gerwisch		35*	1	20*	14

Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz mit den Ortschaften
Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Baugrundstücke gesamt	davon voll erschlossen	davon teilweise erschlossen	davon nicht erschlossen
Gübs	Nr.2 Wüllnitzer Feld	8	8	0	0
Gübs	Nr.3 Ehlefeld	1	1	0	0
Gübs	Nr.8 Dorfstraße 6	1	1	0	0
Gübs	Nr.9 Dorfstraße 32 - 38 (Dorfgebiet 50%) (derzeit im Verfahren)	2	0	2	0
Σ Gübs		12	10	2	0

Tabelle 15 rechtsverbindliche Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

* nach Änderung des Bebauungsplanes durch Ausschluss der im Überschwemmungsgebiet gelegenen Teile

Baugebiete (durch Bebauungsplan gesichert)

Ortschaft Biederitz

- Biederitz Bebauungsplan Nr. 8 "Tulpenhof"
 - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - vollständig erschlossen
 - 2 freie Bauplätze an der Heyrothsberger Straße, die anderen Flächen sind bereits bebaut
(freie Flächen diagonal schraffiert)

→ 2 freie Baugrundstücke



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Biederitz Bebauungsplan Nr. 9 "Sandstählfeld"
 - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - vollständig erschlossen
 - 1 freier, schwer vermarktbarer Bauplatz neben dem Einkaufsmarkt
(freie Flächen diagonal schraffiert, gemeinsame Abbildung mit Tulpenhof)

→ 1 freies Baugrundstück

- Biederitz Bebauungsplan Nr. 13 "Tannenweg Nordost"
 - reines Wohngebiet für 3 Einfamilienhäuser
 - nur ein Gebäude errichtet
 - keine öffentliche Erschließung der beiden Hinterliegergrundstücke vorhanden (freie Flächen diagonal schraffiert)

→ 2 freie Baugrundstücke



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Biederitz Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung Wohngebiet Woltersdorfer Straße"
 - Mischgebiet angrenzend an den Nahversorgungsmarkt
 - bisher nur 4 Wohngebäude errichtet
 - die westliche Grundstücksreihe erschlossen, aufgrund des Angrenzens an die Parkplätze des Marktes nur für störungsempfindliche gewerbliche Nutzungen geeignet, lediglich im Norden entlang der Einfamilienhäuser Wohngrundstücke möglich
 - insgesamt 7 Wohngrundstücke möglich, im Süden nur gewerbliche Nutzung

Anrechnung des Gebietes zu 50%, da Mischgebiet (freie Flächen diagonal schraffiert)

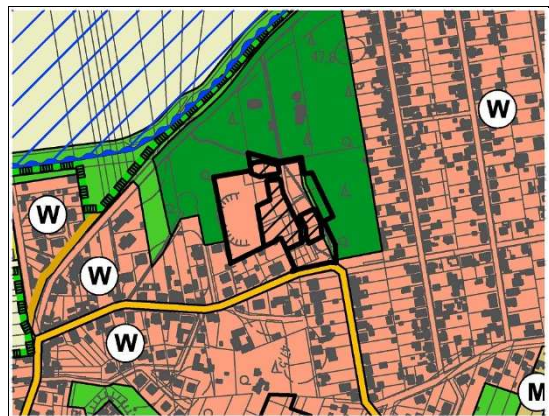
→ 7 freie Baugrundstücke



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

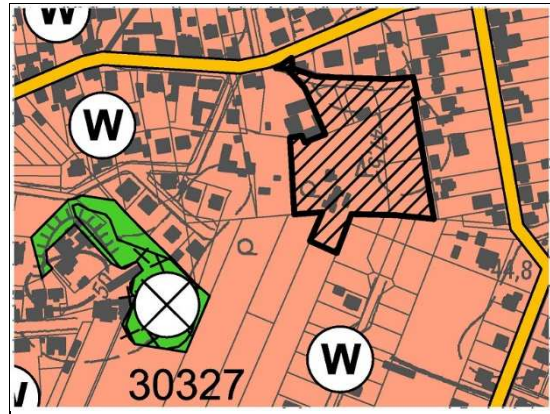
- Biederitz Bebauungsplan Nr. 22 "Naturfreudeweg"
 - allgemeines Wohngebiet
 - wird derzeit erschlossen und bebaut
 - im Westen Pflegeheim
 - insgesamt 18 Wohnbaugrundstücke

→ 10 freie Baugrundstücke



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Biederitz Bebauungsplan Nr. 37 "Mühlenstraße Südseite"
 - Bebauungsplan im Verfahren
 - allgemeines Wohngebiet
 - noch nicht erschlossen
 - insgesamt 18 Bauplätze
- 18 freie Baugrundstücke

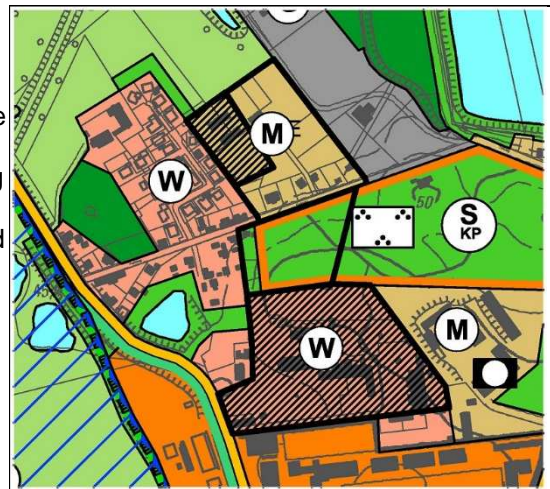


[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Ortschaft Heyrothsberge

- Heyrothsberge Bebauungsplan Nr. 14 "Alte Ziegelei" 1. Änderung
 - allgemeines Wohngebiet, Nordteil Park
 - teilerschlossen im Süden und an der Straße nach Biederitz
 - derzeit im Änderungsverfahren, Zielsetzung ca. 20 Bauplätze im südlichen Bereich, der derzeit mit der alten Ziegelei bebaut ist, und seniorengerechte Wohnungen

→ 20 freie Baugrundstücke



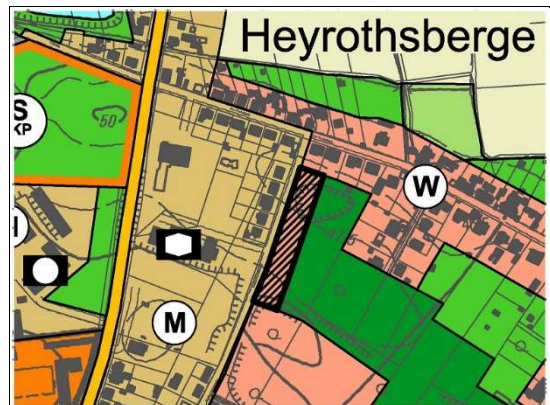
[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Heyrothsberge Bebauungsplan Nr. 19 "Parkweg II"
 - Mischgebiet
 - teilerschlossen
 - 2 freie Bauplätze

→ 2 freie Baugrundstücke

- Heyrothsberge Bebauungsplan Nr. 34 "Breitscheidstraße"
 - Bebauungsplan im Verfahren
 - allgemeines Wohngebiet unter Erhaltung der Reste der Sanddüne
 - vollständig erschlossen
 - insgesamt 6 Bauplätze

→ 6 freie Baugrundstücke

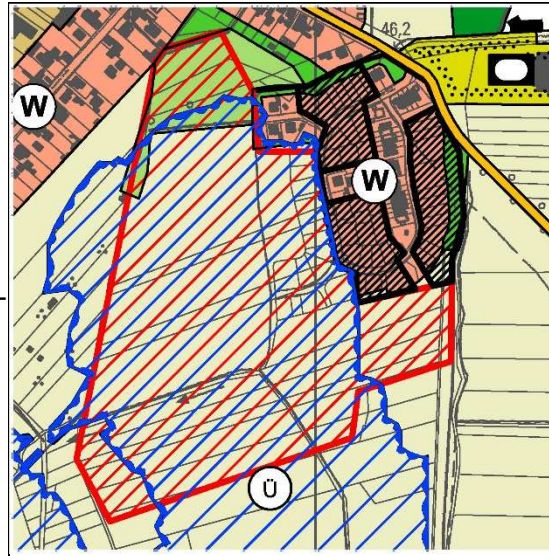


[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Ortschaft Gerwisch

- Gerwisch Bebauungsplan Nr. 6 "Seedorf"
 - allgemeines Wohngebiet
 - ursprünglich für 200 bis 300 Bauplätze (Reihenhäuser), überdimensioniert, teilweise bebaut
 - teilerschlossen
 - Fläche überwiegend als Überschwemmungsgebiet der Potztrine festgesetzt
 - Änderung des Bebauungsplanes in Bebauung mit Einfamilienhäusern in den teilerschlossenen Bereichen außerhalb des Überschwemmungsgebietes (freie Flächen diagonal schwarz schraffiert)
 - Aufhebung des Planes (rot schraffiert)

→ 20 freie Baugrundstücke



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Gerwisch Bebauungsplan Nr. 7 "Ahornweg"
 1. Änderung
 - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - teilerschlossen durch Anlagen der Ver- und Entsorgung, kein Straßenbau
 - Änderung des Bebauungsplanes für ca. 14 freistehende Einfamilienhäuser (freie Flächen diagonal schwarz schraffiert)

→ 14 freie Baugrundstücke



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Gerwisch Bebauungsplan Nr. 8 "Putergarten"
 - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - vollständig erschlossen
 - 1 freier Bauplatz (freie Flächen diagonal schwarz schraffiert)

→ 1 freies Baugrundstück



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Ortschaft Gübs

- Gübs Bebauungsplan Nr. 2 "Wüllnitzer Feld"
 - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - vollständig erschlossen
 - Vermarktung stoppte nach Überschwemmung im Jahr 2002, derzeit wieder einige Häuser im Bau (freie Flächen diagonal schraffiert)

→ 8 freie Baugrundstücke



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Gübs Bebauungsplan Nr. 3 "Ehlefeld"
 - allgemeines / reines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
 - vollständig erschlossen
 - 1 freies Grundstück im Südwesten derzeit als Garten genutzt (freie Flächen diagonal schraffiert)

→ 1 freies Baugrundstück



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

3.3.5. Angebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen

Folgende innerörtlichen Baulandreserven an bisher bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen sind in Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf vorhanden:

<u>Ortschaft</u>		<u>freie Baugrundstücke</u>
Biederitz	- Friedrich-Engels-Straße Westseite	1
	- Peter-Paul-Straße Ostseite	2
	- Ebereschenweg Westseite	1
	- An der Seilerei Nordabschnitt	4
	- Akazienweg (beide Seiten)	3
	- Mühlenstraße Südseite	1
	- Am Schwanengraben (beide Seiten)	2
	- Stählfeldstraße (beide Seiten)	3
	- Woltersdorfer Straße beide Seiten	6
Heyrothsberge	- Am Fuchsberg Nordseite	1
	- Friedensstraße Ostseite	1
	- Königsborner Straße Nordseite – gemischte Baufläche	1
	- Königsborner Straße Südseite (gegebenenfalls Planungserfordernis)	3
Gerwisch	- Seedorfer Straße (beide Seiten)	3
	- Woltersdorfer Straße Nordseite	3
	- Siedlungsweg Nordabschnitt Ostseite	1
	- Straße des 1. Mai Nordabschnitt	4
	- Straße des 1. Mai (Garagen u. Wohnblöcke)	2
	- Birkenweg Ostseite	2
	- Gartenstraße Nordseite	2
	- Leninstraße Südseite	1
	- Fritz-Rödel-Straße	2
	- Friedrich-Engels-Straße	2
- Lostauer Straße	3	
Gübs	- Dorfstraße Südseite – gemischte Baufläche (ggf. Planungserfordernis) vgl. auch Pkt. 3.4.	3
	- Neuer Weg	2
Königsborn	- Neuer Weg	1
	- Mittelweg	1
	- Möckerner Straße Südseite	2
Woltersdorf	- Akazienweg	1
	- Bruchweg Ergänzungssatzung	11
	- Hauptstraße östliches Ende, Mühle	2
	- Königsborner Straße einschl. Siedlung	3
	- Schulstraße Nordende Ostseite – gemischte Baufläche (Planungserfordernis) vgl. Pkt. 3.4.	1

Bestehende Bauflächenreserven können aus folgenden Gründen an folgenden Standorten nicht bebaut werden:

1. Grundstücke der landwirtschaftlichen Hofstellen in Königsborn
Diese Flächen dienen der Deckung des Flächenbedarfs für die Hofstellen, die aus Gründen des Immissionsschutzes einer Verdichtung der Wohnnutzung auf angrenzenden Flächen entgegenstehen.
2. Flächen in der Reichsbahnsiedlung Gerwisch (Karl- Marx- Straße, Karl- Liebnecht- Straße, Thälmannstraße, Breitscheidstraße, Wallstraße)
Auch nach Abbruch der derzeit noch teilweise als Wohnungen genutzten Baracken eignen sich die Böden nicht für eine Nutzung als Wohngebiet, da die Böden aus einer Vornutzung als Munitionsfabrik erhebliche Belastungen aufweisen und sich die Kläranlage Gerwisch in räumlicher Nähe befindet.
3. Gerwisch Mühlenstraße
Die Flächen sind aufgrund des nördlich angrenzenden Betriebes aus Immissionsschutzgründen derzeit nicht bebaubar.
4. Gerwisch August-Bebel-Straße Westabschnitt
Denkmalplatz - historische Siedlung Gerwisch

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in Wohngebieten. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 20 Jahre (von 1990 bis 2010) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau nur ca. 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt.

	Gemeinde Biederitz ge- sam	Ortschaft Biederitz	Ortschaft Heyroths- berge	Ortschaft Gerwisch	Ortschaft Gübs	Ortschaft Königs- born	Ortschaft Wolters- dorf
innerörtliche Bau- plätze gesamt	81	23	6	25	5	4	18
davon voraus- sichtlich verfü- bare Bauplätze nach § 34 BauGB erschlossen	39	11	3	12	2	2	9
Grundstücke in Bebauungsplan- gebieten	124	40	37	35*	12	0	0
davon erschlos- sen oder teiler- schlossen	57	17	7	21*	12	0	0
vorhandene Bau- plätze gesamt	163	51	40	47*	14	2	9
Bedarf an Bau- plätzen	335	192	55	83	11	17	13
Bedarfsdeckung an Bauplätzen	-172	- 141	- 15	- 36	+ 3	- 15	- 4

Tabelle 16 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften im Bestand
* nach Änderung der Bebauungspläne

Der Vergleich bestehender Bauflächenreserven mit dem Bedarf bis zum Jahr 2025 ergibt für die Ortschaften ein differenziertes Bild:

Biederitz und Heyrothsberge

In Biederitz und Heyrothsberge kann der erhebliche Bauflächenbedarf bis zum Jahr 2025 weder im Rahmen der erschlossenen Gebiete noch innerhalb der durch Bebauungsplan gesicherten, noch unerschlossenen Gebiete gedeckt werden. Das Defizit beträgt in beiden Ortschaften zusammen nach der prognostizierten Haushaltsentwicklung 155 Einfamilienhausbauplätze. Hierfür werden im Folgenden geeignete Flächen vorgeschlagen.

Gerwisch

In Gerwisch fehlen nach der Rücknahme und Änderung des Bebauungsplanes Seedorf ebenfalls 36 Bauplätze für den zukünftigen Bedarf.

Gübs

In Gübs besteht ein geringer Angebotsüberhang, der durch das Baugebiet Wüllnitzer Feld verursacht wird. Eine Rücknahme von Baurechten ist nicht sinnvoll, da das Gebiet voll erschlossen ist. Eine Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Biederitz in Gübs ist nicht umsetzbar, da die örtliche Nachfrage sich vornehmlich auf die Ortslage Biederitz richtet. Der Angebotsüberhang von ca. 3 Bauplätzen ist nicht als raumordnerisch bedenklich einzustufen.

Königsborn und Woltersdorf

In Königsborn und Woltersdorf besteht ein Defizit des Angebotes an Bauplätzen. Die Deckung des geringen Defizits in Woltersdorf kann auf den Flächen zwischen Sportplatz und Bahnhofstraße erfolgen. Für Königsborn kommen zur Deckung des Defizites vor allem die ehemaligen und jetzt nicht mehr benötigten Sportplätze am Ende des Neuen Weges und hinter der Schule sowie Teile der bisherigen Kleingartenanlage Neu Königsborn in Frage. Aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke sind am Neuen Weg nur die nördlichen Teilflächen angrenzend an die Bebauung geeignet.

3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025

Der wirksame Flächennutzungsplan Biederitz aus dem Jahr 1997 sieht eine Vielzahl weiterer Baugebiete, zum Beispiel westlich der Deichstraße, nördlich des Tannenweges und Mischgebiete am Triftweg und nördlich des Fuchsberges in nicht bedarfsgerechtem Umfang vor. Die Gemeinde Biederitz hat im Jahr 2006 einen neuen Flächennutzungsplan bis zum abschließenden Beschluss geführt. Dieser wurde aufgrund der Bildung des Stadt-Umland-Verbandes Magdeburg und durch den Übergang der Planungshoheit für den Flächennutzungsplan auf diesen Verband nicht mehr genehmigt und somit nicht mehr wirksam. Dennoch bilden die hierin vorgesehenen Baugebiete eine geeignete Grundlage für die zukünftige Flächennutzungsplanung.

Folgende Baugebiete sind für eine Entwicklung geeignet:

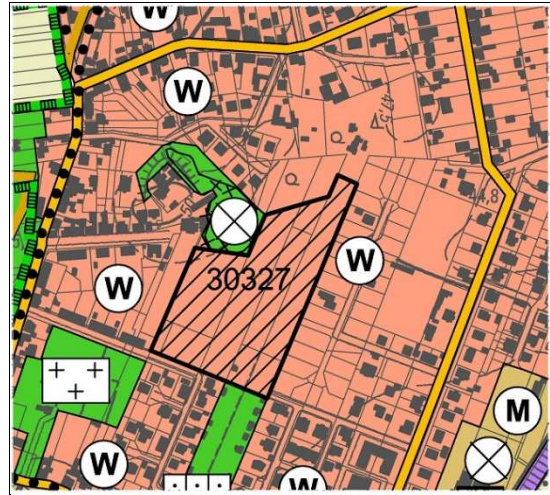
Ortschaft Biederitz

- nördlich der Straße Am Reiherberg westlich des Baugebietes Alte Gärtnerei (ca. 2,70 ha)

Die dargestellte Wohnbaufläche ist im wirklichen Flächennutzungsplan enthalten. Sie grenzt westlich an das Wohngebiet "Alte Gärtnerei" an. Die Fläche fügt sich in das baulich geprägte Umfeld ein und befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage.

Für das Plangebiet ist entsprechend der angrenzenden Bebauung ein großzügiger Grundstückszuschnitt vorgesehen. Die angrenzende Bebauung verfügt über Grundstücksgrößen zwischen 650 m² u. 1400 m². Auf einer Teilfläche grenzt die ehemalige Deponie an, zu der ein Abstand eingehalten werden sollte, so dass nicht die gesamte Fläche zur Verfügung steht. Insgesamt ist auf der Fläche die Errichtung von ca. 30 Einfamilienhäusern möglich.

30 Einfamilienhäuser



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Zur Ehle zwei Teilflächen (ca. 0,43 ha)

Westlich des Nordabschnittes der Straße Zur Ehle ist eine Bebauung in einer Bautiefe noch möglich. Da sich westlich der Deichstraße ein Tierhaltungsbetrieb befindet, ist eine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Westen nicht möglich. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung rückt nicht näher an den Tierhaltungsbetrieb als die bestehende Bebauung heran. Weiterhin ist westlich des Nahversorgungsmarktes an der Heyrothsberger Straße im Mischgebiet noch ein Baugrundstück möglich. Danach beginnt der Freihaltebereich entlang der Deiche.

5 Einfamilienhäuser



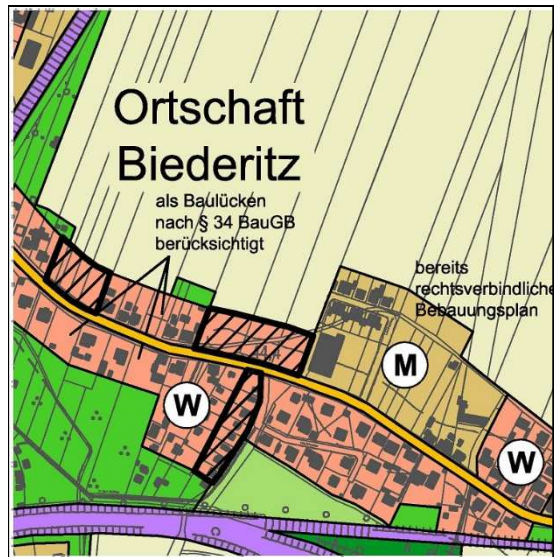
[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Woltersdorfer Straße (ca. 1,30 ha)

An der Nordseite der Woltersdorfer Straße bestehen zwei größere Baulücken für die eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB nicht mehr angenommen werden kann. Die Flächen haben eine Größe von ca. 1 Hektar und eine Straßenfrontlänge von 120 Metern und 66 Metern. Bei Grundstücksbreiten von ca. 20 Metern könnten hier ca. 9 Bauplätze entstehen.

Südlich der Woltersdorfer Straße befindet sich entlang des Weges In den Ruthen eine Gartenanlage, die baulich genutzt werden kann. Auf der Fläche von ca. 0,46 Hektar könnten ca. 5 Einfamilienhäuser errichtet werden.

14 Einfamilienhäuser



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Tannenweg Nordost (ca. 0,37 ha)

Im Rahmen der Sicherung von Hochufern und Deichen wurde im Norden von Biederitz ein Deich angelegt und die östlich davon gelegenen Hochufer befestigt. Hierbei wurde mit Genehmigung der Unteren Waldbehörde Wald beseitigt und an anderer Stelle ersetzt. Eine weitgehend erschlossene Fläche entlang des Tannenweges eignet sich für eine Bebauung straßenparallel mit 5 Einfamilienhäusern.

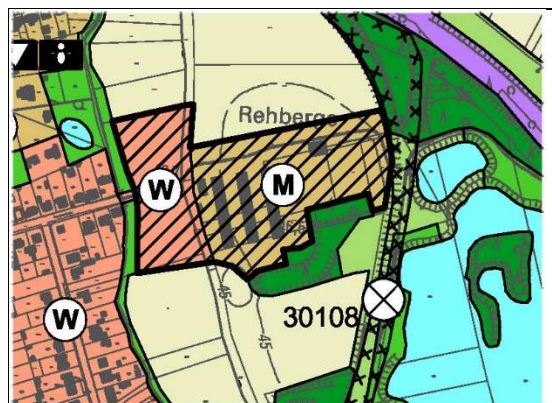
5 Einfamilienhäuser



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Rehberge (gesamt ca. 5,06 ha, Wohnbaufläche 1,70 ha, gemischte Baufläche 3,36 ha)

Das Gebiet Rehberge wird über die Goethestraße erschlossen. Es ist derzeit teilweise mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte bebaut, ca. 1,7 Hektar sind Flächen für die Landwirtschaft. Die ursprüngliche Absicht, das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln, wird durch die inzwischen intensivierte gewerbliche Nutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgeländes gehemmt, so dass für diesen Teilbereich lediglich die Entwicklung von bisher nicht bebauten Flächen für eine Wohnnutzung in Betracht kommt. Weiterhin ist auf dem Gelände



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

eine inzwischen archivierte Bodenbelastung vorhanden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass punktuell Bodenbelastungen einer Entwicklung zum Wohngebiet entgegenstehen können. Insofern soll diese Teilfläche als gemischte Baufläche entwickelt werden.

Als Wohnbaufläche eignet sich der derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächenteil angrenzend an den Schwanengraben. Für das Mischgebiet sind für eine Einfamilienhausbebauung nur 50% der Fläche anzurechnen. Für den Wohnungsbau stehen somit ca. 3,3 Hektar zur Verfügung.

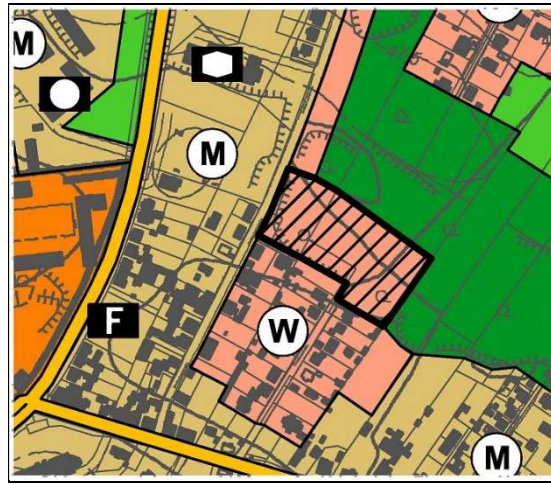
ca. 35 Einfamilienhäuser

Ortschaft Heyrothsberge

- östlich Breitscheidstraße (ca. 1,45 ha)

Östlich angrenzend an die Breitscheidstraße befindet sich in Heyrothsberge ein größerer zusammenhängender Freibereich zwischen Am Fuchsberg und der Königsborner Straße im Siedlungsbereich der Ortschaft. Mit dem Bebauungsplan Breitscheidstraße wurde eine straßenparallele Fläche im Norden der Breitscheidstraße bauleitplanerisch gesichert. Die gewählten Flächen für ca. 15 Einfamilienhäuser, Teile der ehemaligen Sanddüne, grenzen südlich daran an und können durch eine Verbindung von der Friedensstraße und Breitscheidstraße erschlossen werden.

15 Einfamilienhäuser



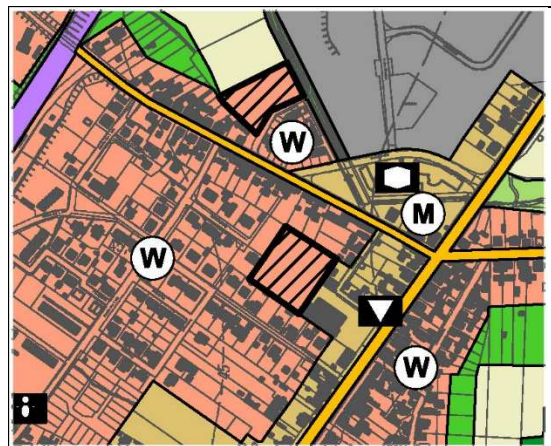
[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Ortschaft Gerwisch

- nördlich Gartenstraße und am Ostende des Nordabschnittes des Siedlungsweges (ca. 1,07 ha), 2 Teilflächen

Nördlich der Gartenstraße befindet sich am Westrand eines kleinen Wohngebietes eine erschlossene Freifläche, die sich für eine Bebauung mit ca. 6 Einfamilienhäusern eignet. Weiterhin ist am Ostende des Nordabschnittes des Siedlungsweges noch eine innerörtliche Freifläche vorhanden, die mit ca. 8 Einfamilienhäusern bebaut werden könnte.

14 Einfamilienhäuser



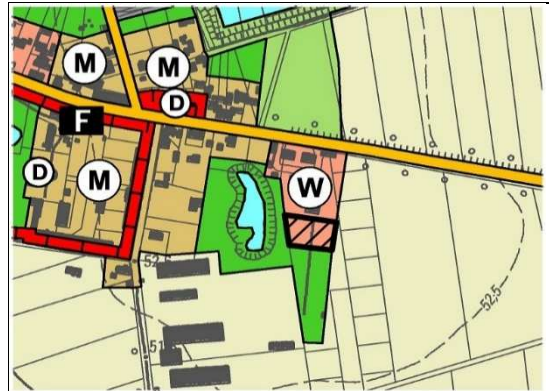
[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Ortschaft Königsborn

- Flächen im Südosten von Neu Königsborn (ca. 0,20 ha)

Auf den Flächen einer teilweise brachgefallenen Kleingartenanlage im Südosten von Neu Königsborn können ca. 2 Einfamilienhäuser errichtet werden.

2 Einfamilienhäuser

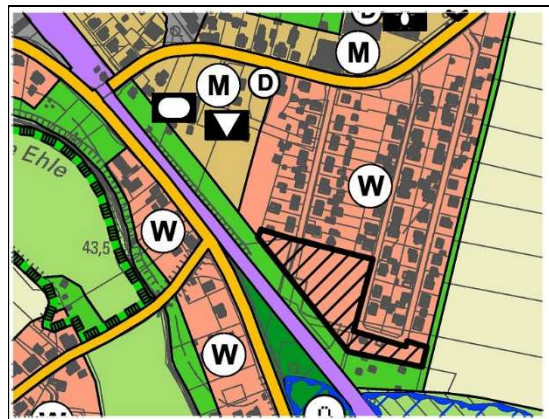


[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Flächen im Süden von Alt Königsborn (ca. 1,15 ha)

Auf einem ehemaligen Sportplatz am Südenende des Neuen Weges und des Mittelweges auf einer Fläche von ca. 1,15 Hektar können ca. 13 Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Fläche befindet sich in der Nähe der Bahnlinie Magdeburg - Dessau. Gegebenenfalls ist gegenüber der Bahn ein Lärmschutzwall erforderlich.

13 Einfamilienhäuser



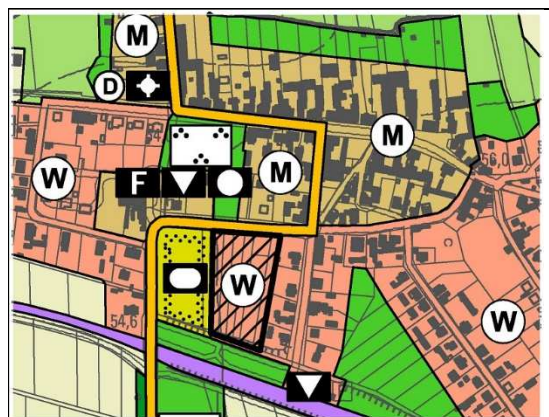
[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Ortschaft Woltersdorf

- zwischen Sportplatz und Bahnhofstraße (ca. 0,86 ha)

Auf diesen Flächen können auf größeren Grundstücken ca. 6 Einfamilienhäuser errichtet werden.

6 Einfamilienhäuser



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Zusammenfassung

	Gemeinde Biederitz ge- samt	Ortschaft Biederitz	Ortschaft Heyroths- berge	Ortschaft Gerwisch	Ortschaft Gübs	Ortschaft Königs- born	Ortschaft Wolters- dorf
vorhandene Bau- plätze gesamt	163	51	40	47*	14	2	9
Bauplätze in neuen Bauge- bieten	139	89	15	14	0	15	6
Bedarf an Bau- plätzen	335	192	55	83	11	17	13
Bedarfsdeckung an Bauplätzen		- 52	0	- 26	+ 3	0	+2

Tabelle 17 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften Planung

In der Gemeinde Biederitz besteht im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2025 wird sich aufgrund des unmittelbaren Angrenzens des Siedlungsbereiches von Biederitz an Magdeburg und des weitgehend einheitlich ausgeprägten Wohnungsmarktes deutlich stärker an der Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg orientieren, als dies die auf dem Landkreis Jerichower Land basierende 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose voraussagt.

Vor allem aufgrund der prognostizierten weiteren Abnahme der Haushaltsgröße besteht ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in den Ortsteilen Biederitz, Gerwisch, Heyrothsberge, Königsborn und in geringem Umfang in Woltersdorf, der durch neue Baugebiete zu decken ist. Die Haushaltgröße in Biederitz liegt derzeit mit 2,19 Einwohnern je Haushalt deutlich über dem Landesdurchschnitt (2,02 Einwohner pro Haushalt). Die der Bedarfsprognose zu Grunde gelegte Halbierung des Differenzwertes zum Landesdurchschnitt stellt eine in der derzeitigen Haushaltsstruktur begründete Annahme dar. Gleichwohl sind abweichende Entwicklungen möglich. Da dieser Prozess eine erhebliche Auswirkung auf den Bedarf an Wohnbauflächen hat, beabsichtigt die Gemeinde Biederitz ein schrittweises Vorgehen bei der Darstellung von Wohnbauflächen, um bei einer abweichenden Entwicklung Korrekturen zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan sieht daher in der vorliegenden Fassung keine vollständige Bedarfsdeckung vor. Eine Unterdeckung besteht in Biederitz im Umfang von ca. 52 Bauplätzen und in Gerwisch im Umfang von ca. 26 Bauplätzen. Es wird empfohlen, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Jahr 2021 zu prüfen, um gegebenenfalls Korrekturen vornehmen zu können.

3.4. Gemischte Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

entwickeln.

Bestand und Planung

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

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

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und öffentlichen Einrichtungen
- alter Ortskern von Biederitz (Breite Straße, Seestraße, Schulstraße, Woltersdorfer Straße - Westabschnitt im Norden begrenzt durch Friedhofstraße)
- Bereich Schillerstraße in Biederitz als zentraler Standort der Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kindertagesstätte, Kultur und Sport einschließlich der umgebenden gemischten Bauflächen
- Bereich der Alten Seilerei in Biederitz bestehend aus Gemeinbedarfseinrichtungen, Baugewerbe und Wohnen
- Kleinfläche südlich der Pappelallee in Biederitz - Mischung aus Baugewerbe und Wohnen
- Fläche nördlich der Woltersdorfer Straße in Biederitz - Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen
- Heyrothsberge zwischen Berliner Straße, Breitscheidstraße und Verwaltungsstandort an der Berliner Straße - Mischung aus Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf
- Heyrothsberge an der Königsborner Straße - Mischung aus Wohnen und Gewerbe
- Heyrothsberge nördlich Parkweg - Mischung aus Wohnen und Gewerbe
- Alt Königsborn zwischen Bahn und Thälmannstraße und nördlich der Möckerner Straße - Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf
- Gerwisch beiderseits des Breiten Weges - Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf
- Gerwisch August- Bebel- Straße zwischen Deichstraße und dem Gewerbegebiet (Kranverleih) - Mischung aus Wohnen und Gewerbe
- Gerwisch westlich Lostauer Straße - Mischung aus Gastronomie, Wohnen und Handwerk

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Neuplanungen werden nachfolgend gesondert begründet. Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Gewerbebetriebe beinhalten.

Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen zu erhalten und eine gewerbliche Entwicklung mit einem eingeschränkten Immissionsniveau auch zukünftig zu ermöglichen. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
- Dorfkern Groß Gübs
- Dorfkern Neu Königsborn
- Dorfkern Woltersdorf

Wenn auch in den dörflichen Ortskernen derzeit keine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerne weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt, da die vorhandenen, noch durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen nur durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden können. Eine Nachnutzung von Stall- und Scheunengebäuden, die das Ortsbild der Dörfer prägen, durch Wohnen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Überwiegend eignen sich die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude für Handwerks- und Kleinbetriebe. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll diese Entwicklung gefördert werden.

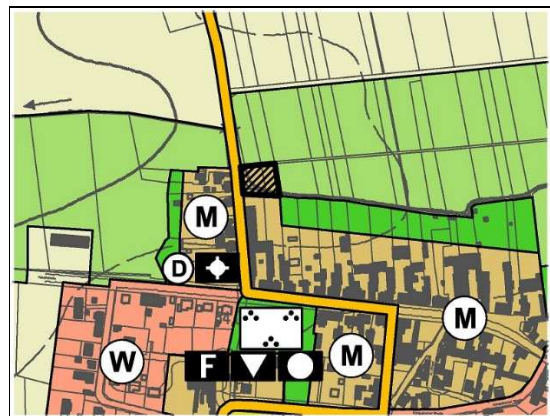
Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung im Bestand gesichert werden. Mehrere landwirtschaftliche Betriebsstätten befinden sich in gemischten Bauflächen. Sie sind Bestandteil dörflichen Lebens. Ihre Erhaltung soll gefördert werden. Dies beinhaltet auch die Akzeptanz von gebietstypischen Gerüchen aus Tierhaltungen im dörflichen Umfeld und aus der Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten sowie aus der Düngung der Felder. Auf den Bestandsschutz der Anlagen und gegebenenfalls entstehende Belästigungen wird hingewiesen.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen

Geringfügige Erweiterungen von alten Dorflagen, die als Wohngebiete aufgrund ihrer geringen Größe keinen eigenen Gebietscharakter aufweisen, wurden als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies betrifft insbesondere

- kleinere Ergänzungsfläche an der Schulstraße im Norden von Woltersdorf, berücksichtigt unter innerörtliche Bauflächenreserven Pkt. 3.3.5.

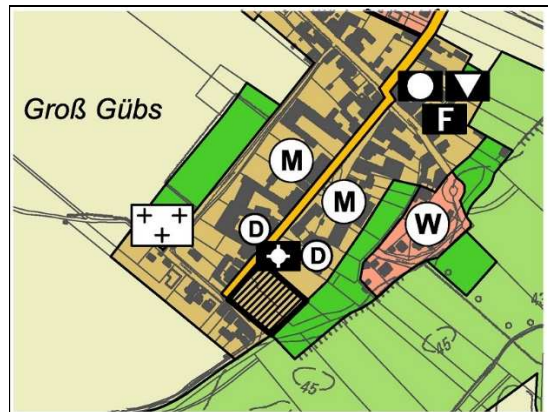
Flächengröße 0,1 ha



[TK10/12/2008]©L.VermGeoLSA G01-5005460-2014

- Flächen auf den Stallanlagen in Groß Gübs, berücksichtigt unter innerörtliche Bauflächenreserven Pkt. 3.3.5. – ehemals bau-lich genutzte Fläche

Flächengröße 0,3 ha



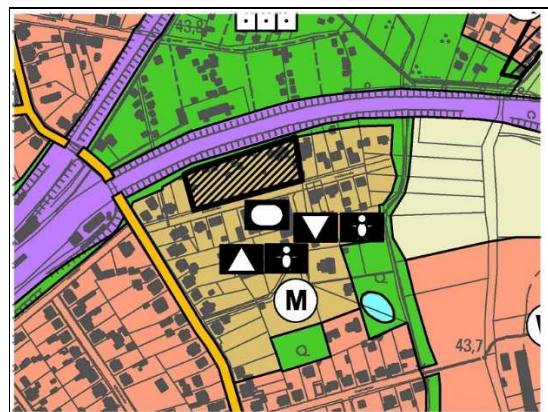
[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Die vorstehenden gemischten Bauflächen wurden im Rahmen der Wohnbauflächenbilanzierung als innerörtliche Bauflächenreserven berücksichtigt, obwohl hierfür ggf. ein Planverfahren erforderlich ist. Sie werden überwiegend Wohnwecken dienen. Eine separate Darstellung als Wohngebiet wurde aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes nicht vorgesehen, sondern die Darstellung an die benachbarte gemischte Baufläche angefügt.

Als gemischte Bauflächen dargestellt wurden auch Flächen, die für eine konkrete Erweiterung bestehender Nutzungen in gemischten Bauflächen vorgesehen sind. Dies sind:

- Biederitz Flächen der bisherigen Gartenanlage nördlich der Schillerstraße als Erweiterungsfläche für die Gemeinbedarfsflächen (Sporthalle, Kultur, Bildung) insbesondere zur Herstellung der für diese Nutzungen erforderlichen Stellplätze. Die Fläche eignet sich aufgrund des Angrenzens an die Bahnanlagen nicht für immissionsempfindliche Nutzungen.

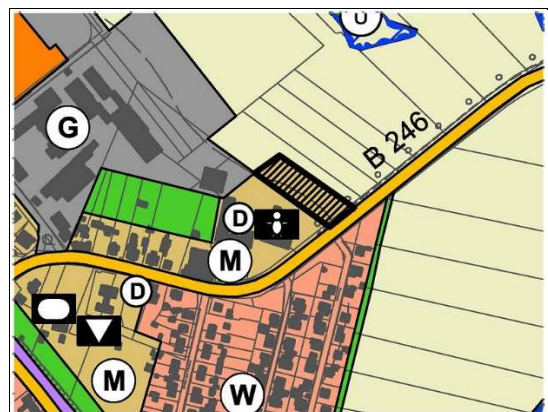
Flächengröße 0,8 ha



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Königsborn Möckerner Straße Vorhaltefläche zur Erweiterung der Freifläche der Kindertagesstätte

Flächengröße 0,4 ha



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

3.5. Gewerbliche Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Biederitz bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde bildet auch die Grundlage für die Erhebung von Gewerbesteuern, die eine wesentliche Einnahmequelle für den kommunalen Haushalt darstellen.

In der Gemeinde Biederitz sind 3.487 Personen erwerbstätig (Zensus 2011). 2.251 Beschäftigte arbeiten im Gemeindegebiet. Dies sind 65% der Erwerbstätigen. Der Auspendlerüberschuss beträgt 35% (1.236 Beschäftigte).

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

	Einwohner	Erwerbstätige	Arbeitsplätze	Verhältnis Erwerbstätige / Arbeitsplätze
Gemeinde Biederitz	8.536	3.487	2.251	1 : 0,65
Landkreis Jerichower Land	93.849	47.770	38.000	1 : 0,80
Land Sachsen-Anhalt	2.287.040	1.092.210	907.350	1 : 0,83

Tabelle 19

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Biederitz aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Magdeburg traditionell Pendlerbeziehungen vor allem nach Magdeburg aber auch nach Burg aufweist und die unterdurchschnittlichen Werte durchaus den Erwartungen entsprechen.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Abzustellen ist hierbei auf den Eigenbedarf der Gemeinde. Dieser ergibt sich aus dem Bedarf vorhandener Betriebe und aus dem Bedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzangebot. Aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung ist der konkrete Flächenbedarf nur bedingt prognostizierbar. Die Gemeinde Biederitz betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die auf den gesamtgemeindlichen Bedarf abstellt und diesen vorrangig an bereits erschlossenen Standorten zu decken beabsichtigt. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung, für die gewerbliche Ansiedlung zunächst bestehende Gewerbegebiete zu nutzen, ehe Erweiterungen gewerblicher Bauflächen im Außenbereich vorgesehen werden.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Gemeinde Biederitz sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in die dargestellten gewerblichen Bauflächen, bei Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen eingeordnet werden. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet.

Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen oder dörflichen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.

Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Industriebetriebe, die meist zur Wirtschaftsabteilung Energie und Bergbau der Systematik der Wirtschaftszweige gehören, im Außenbereich zulässig. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Gewinnungsbetriebe für Rohstoffe. Derzeit sind solche Betriebe jedoch nicht im Gemeindegebiet ansässig.

Bestand

Wie bereits in den historischen und siedlungsgeschichtlichen Erläuterungen erwähnt, bildete bis 1990 Gerwisch den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung mit der Konservenfabrik, dem Betonwerk und der Metallaufbereitung und -verwertung. Die Konservenfabrik Gerwisch überstand zunächst die Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und wurde an die ERASCO Gruppe verkauft. Im Jahr 2008 musste die Firma jedoch schließen. Das Betriebsgelände wird jetzt durch die Waffelfabrik Stenger nachgenutzt. Das Betonwerk Gerwisch wurde 1991 geschlossen. Heute befindet sich auf dem Gelände eine Kranverleihfirma und die Hydro-Wacht Wasser- und Tiefbau GmbH.

Im Norden von Gerwisch entstand nach 1990 ein großes Gewerbegebiet, dessen Besiedelung bisher nur mit geringem Erfolg verlief. So wird ein Großteil der Flächen derzeit durch Photovoltaikanlagen zwar gewerblich genutzt, bietet jedoch keine Arbeitsplätze.

Weitere bedeutende Gewerbebestände im Gemeindegebiet sind die gewerblichen Bauflächen des ehemaligen Heerespanzerzeugamtes zwischen Königsborn und Heyrothsberge. Hier haben die Firmen DB AG Gleisbautechnik Königsborn, Metallkonstruktion Supplie GmbH, Thyssen-Krupp Gleistechnik GmbH und die Otto Blötz KG ihren Standort.

In der Ortschaft Heyrothsberge befindet sich das Dachziegelwerk Heyrothsberge. Das Werk wurde durch die BRAAS Gruppe übernommen und nach 1990 neu errichtet. Weiterhin besteht am Parkweg ein Frischbetonwerk.

In der Ortschaft Biederitz sind die bedeutendsten Arbeitgeber im gewerblichen Bereich die MVG (jetzt Dachbaustoffe Melle GmbH) und die Firma Meier und Sohn in der Harnackstraße. Die Firma Meier und Sohn kann sich am Standort nicht entwickeln und beabsichtigt eine Betriebsverlagerung in das Gewerbegebiet Gerwisch.

Folgende überwiegend gewerblich genutzte Gebiete sind derzeit durch Bebauungsplan gesichert:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen						
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit (letzte Änderung)	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen* (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Erschließung
Ortschaft Biederitz						
1. Bebauungsplan Nr. 15 Erweiterung MVG	1998	3,01	3,01	0	nicht geeignet	erschlossen
2. Bebauungsplan Nr. 36 Erschließungsstraße Gewerbegebiet	in Aufstellung	2,62	2,20	2,20	geeignet	erschlossen
Ortschaft Heyrothsberge						
3. Bebauungsplan Nr. 7 Parkweg	1997	4,26	3,90	1,08	nicht geeignet	erschlossen
Ortschaft Gerwisch						
4. Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbepark an der B 1	1992	44,20		11,54	teilweise geeignet	erschlossen
		44,2		14,73		

Tabelle 20: Gewerbegebiete mit Bebauungsplan

Quelle: Erhebungen Gemeinde

Im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne stehen damit derzeit ca. 14,73 Hektar an freien gewerblichen Bauflächen für den Bedarf in der Gemeinde Biederitz zur Verfügung. Diese sind vollständig erschlossen.

Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen mit Bebauungsplänen

- Bebauungsplan Nr.15 Erweiterung MVG

Lage: an der Woltersdorfer Straße

freie Bauflächen: derzeit keine

Erweiterung nach Osten oder nach Südwesten in die gemischte Baufläche möglich

vorhandener Betrieb:

- Melle Dachbaustoffe GmbH (ehemals Metall Vertriebsgesellschaft mbH - MVG)



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Das Gewerbegebiet an der Woltersdorfer Straße umfasst derzeit ausschließlich das Betriebsgelände der ehemaligen Metall Vertriebsgesellschaft mbH, die von der Firma Melle Dachbaustoffe GmbH übernommen wurde. Östlich des Standortes befand sich das Betriebsgelände der Firma Pytlík Gerüstbau. Das Planaufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan 19/95 wurde nicht abgeschlossen. Die Fläche wird derzeit als Lagerplatz genutzt. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Bundesstraße B 1 stellt eine wesentliche Entwicklungsoption für das Gebiet dar.

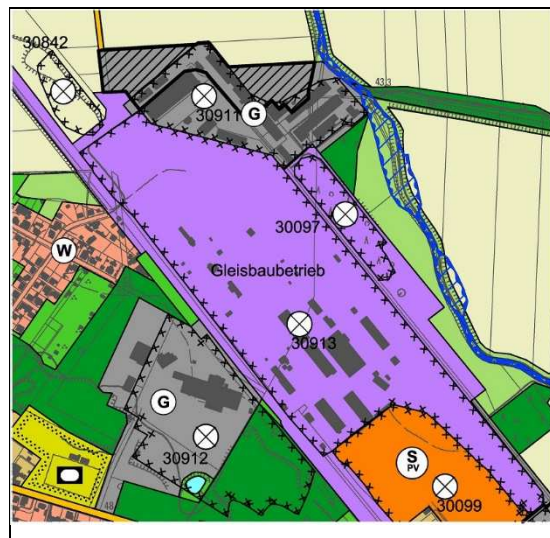
- Gewerbegebiet Gleisbautechnik Biederitz / Königsborn (Teilfläche Bebauungsplan Nr.36 Erschließungsstraße Gewerbegebiet)

Lage: Fläche des ehemaligen Heerespanzerzeugamtes Königsborn nordöstlich der Bahnlinie Magdeburg - Dessau

freie Bauflächen: derzeit keine, im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehen - 2,20 ha

wesentliche Betriebe:

- DB Bahnbaugruppe GmbH (Planung, Erstellung und Instandsetzung von Anlagen der Infrastruktur insbesondere Eisenbahn einschließlich des Erbringens von Eisenbahnverkehrsleistungen, 175 Beschäftigte), die Fläche ist nach AEG dem Bahnbetrieb gewidmet und daher als Bahnanlage dargestellt
 - Thyssen Krupp Gleistechnik GmbH (Schienenschweißtechnik, 33 Beschäftigte)
 - Metallkonstruktion Supplie GmbH (86 Beschäftigte)
 - Rohla GmbH (Metallverarbeitung, 7 Beschäftigte)
 - Sandstrahl Service GmbH (4 Beschäftigte)
 - Fuhrbetrieb Hensel (17 Beschäftigte)
- sowie weitere Kleinbetriebe - insgesamt 358 Beschäftigte



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Das Gewerbegebiet Gleisbautechnik Biederitz / Königsborn umfasst im Wesentlichen die Teilflächen des Heerespanzerzeugamtes, die nach 1945 durch die Deutsche Reichsbahn nachgenutzt wurden. Die flächenintensiven Gleis- und Metallbaubetriebe gehören zu den wichtigsten Arbeitgebern in Biederitz. Als altindustrielle Fläche ist der Bereich überwiegend nicht durch Bebauungspläne überplant. Die Teilfläche des Gleisbaubetriebes ist als Bahnanlage gewidmet. Der Anschluss des Gewerbestandes an das Hauptverkehrsnetz ist unzureichend. Die im Nordwesten des Gebietes gelegenen Betriebe wurden zunächst über die Straße Am Fuchsberg (allgemeines Wohngebiet) erschlossen. Dieser Anschluss wurde inzwischen geschlossen, so dass die Zufahrt ausschließlich über die Ladestraße und die Thälmannstraße erfolgt. Die Ladestraße ist teilweise nicht öffentlich gewidmet. Die Thälmannstraße bindet in Alt Königsborn im Staubereich der Bahnschranken an die Bundesstraße B 246 an. Der häufig geschlossene Bahnübergang vor der Einmündung der Bundesstraße B 246 in die Bundesstraße B 184 behindert die Erreichbarkeit der Betriebsstandorte erheblich.

Die Gemeinde führt daher parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung einer konfliktfreien Erschließung des Plangebietes durch eine neue Straßenanbindung von der Bundesstraße B 1 nördlich von Heyrothsberge abgehend durch. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sind Erweiterungen der Bauflächen des Gewerbegebietes im Umfang von ca. 2,2 ha vorgesehen, die ausschließlich der Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Betriebe dienen. Sie wurden vorstehend als Bestand bilanziert da das Planverfahren parallel verläuft.

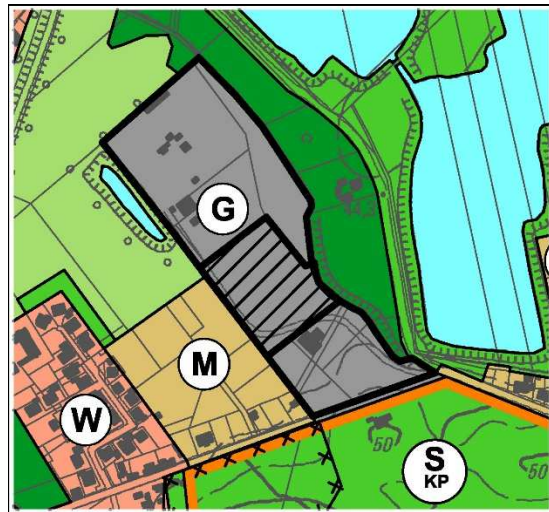
- Bebauungsplan Nr. 7 Parkweg Heyrothsberge

Lage: Heyrothsberge nördlich des Parkweges

freie Bauflächen: 1,08 Hektar
(freie Flächen schraffiert)

wesentliche Betriebe:

- Frischbetonwerk Heyrothsberge
- Transportunternehmen Raab
- Baustoffgroßhandel Miehe
- Baustoffe Firma Dähne



[TK10/12/2008]@LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Das Gewerbegebiet Parkweg entstand im Zusammenhang mit dem Kiesabbau nördlich von Heyrothsberge. Der Bebauungsplan wurde 1997 wirksam. Die Fläche war ursprünglich vollständig durch den Kiesabbaubetrieb, das Betonwerk und die zugehörigen Logistikunternehmen belegt. Mit Beendigung des Kiesabbaus wurden Flächen im Gewerbegebiet frei. Aufgrund der ungünstigen Anbindung und der Nähe zu immissionsempfindlichen Nutzungen ist das Gebiet nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geeignet.

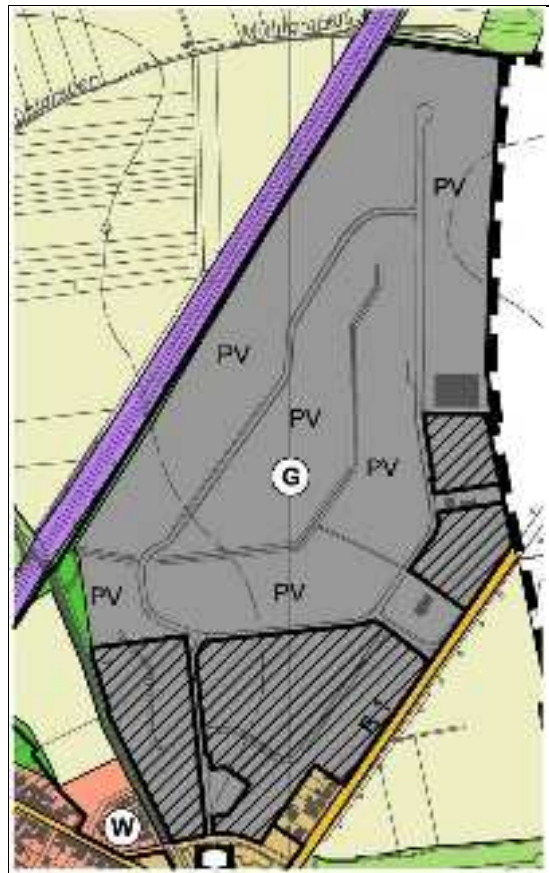
- Bebauungsplan Nr.1 Gewerbepark an der B 1, Gerwisch

Lage: im Norden der Ortschaft Gerwisch

freie Bauflächen: 11,54 Hektar
(Änderung des Bebauungsplanes von Kerngebiet in Gewerbegebiet erforderlich)
Ein Großteil der verbleibenden Fläche wird für Photovoltaikanlagen genutzt.

wesentliche Betriebe:

- Shell Tankstelle
- S-Tuning
- Distribution GmbH Magdeburg - Logistik und Spedition



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Das Gewerbegebiet Gerwisch wurde Anfang der 90er Jahre bauplanungsrechtlich gesichert und vollständig erschlossen. Im Südteil an der Marktstraße war die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Die Besiedelung des Gebietes scheiterte jedoch. Lediglich zwei Betriebe und eine Tankstelle konnten für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet gewonnen werden. 2007 wurde ein Großteil der Flächen mit Freiflächenphotovoltaikanlagen belegt. Die Flächen im Süden des Gewerbegebietes sind als Kerngebiete im Bebauungsplan festgesetzt. Sie müssen in Gewerbegebiete geändert werden.

Sonstige Gewerbegebiete ohne Bebauungspläne

- Gewerbegebiet BRAAS Dachziegelwerk

Lage: nördlich der Königsborner Straße

keine freien Bauplätze

wesentliche Betriebe:

- BRAAS Dachziegelwerk Lager



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Das Gebiet umfasst das alte Betondachsteinwerk Heyrothsberge, das 1990 durch die Braas GmbH übernommen wurde. Bis 1991 wurde ein neues Betondachsteinwerk errichtet. Derzeit wird die Fläche überwiegend als Vertriebslager der Firma Braas genutzt. Freie Flächen sind nicht vorhanden.

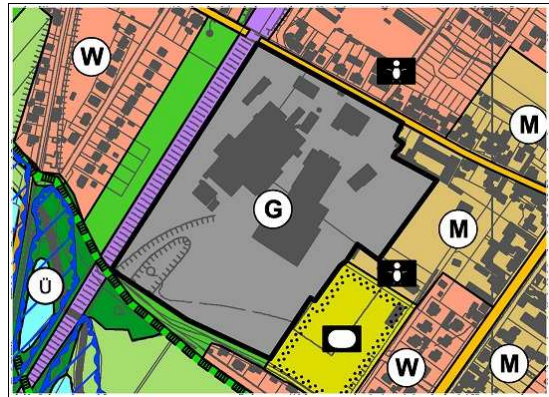
- Gewerbegebiet ehemalige Konservenfabrik Gerwisch

Lage: südlich der Bahnhofstraße in Gerwisch

keine freien Bauplätze

wesentliche Betriebe:

- Stenger Waffelfabrik GmbH
(Produktion von Eiswaffeln)



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Bei dem Gebiet handelt es sich um den traditionsreichen Standort der ehemaligen Konservenfabrik Brentke. Der Standort wird derzeit vollständig durch die Waffelfabrik genutzt.

- Gewerbegebiet ehemaliges Betonplattenwerk Gerwisch

Lage: am westlichen Ende der August-Bebel-Straße in Gerwisch

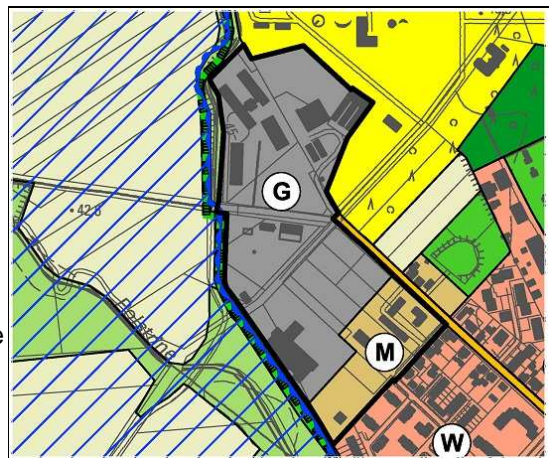
keine freien Bauplätze

wesentliche Betriebe:

- Baggervermietung Barnekow
- Recycling und Umweltschutz GmbH Gerwisch
- Speditionsbetrieb Schwarz/Gollmisch/Traue
- ITL GmbH
- Pferde- und Erlebniswelt Gerwisch

im Teilbereich Mischgebiet:

- J.Wacht GmbH Kies- und Sandgruben
- Tongrube Welsow GmbH



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Die Fläche des ehemaligen Betonplattenwerkes wird überwiegend durch die Firma Barnekow Baggerverleih und andere Betriebe nachgenutzt. Aufgrund der Anbindung des Standortes über die August-Bebel-Straße, die bis zur Einmündung in die Bundesstraße B 1 mehrere Wohngebiete tangiert, ist der Standort nicht für die Ansiedlung verkehrsintensiver bzw. erheblich belastigender Betriebe geeignet. Eine Nachnutzung des Standortes für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist nicht möglich, da sich der Standort in der Nähe des Klärwerkes Gerwisch befindet.

- Gewerbegebiet im Osten von Gerwisch (gewerbliche Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte)

Lage: südlich des Körbelitzer Weges

keine freien Bauplätze

wesentliche Betriebe:

- Restaurierungswerkstatt Hansen
- Möbelherstellung
- Baubetrieb



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Das Gewerbegebiet entstand aus der Nachnutzung eines ehemaligen Gärtnereibetriebes und landwirtschaftlicher Betriebsgebäude.

Eine weitere kleinere im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche in Gerwisch umfasst die Grundstücke Lostauer Straße 14 und 20. Die Grundstücke waren durch einen Baummaschinenvermietungsservice genutzt. Freie Bauflächen sind nicht vorhanden.

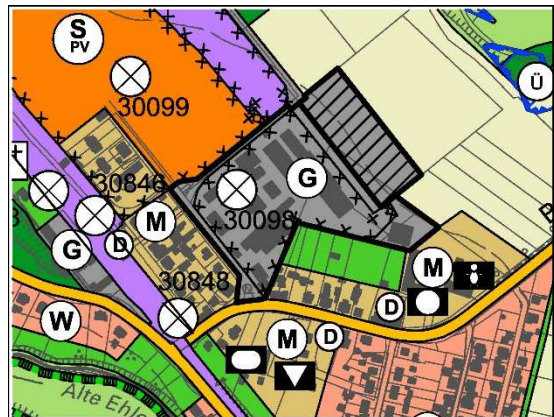
- Gewerbegebiet Thälmannstraße Königsborn

Lage: unmittelbar südöstlich des Gewerbegebietes Gleisbau an der Bundesstraße B 246

keine freien Bauflächen

wesentliche Betriebe:

- Otto Blötz GmbH Kraftfahrzeughandel und -instandsetzung
- Lackierungen C.Matuschek



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Das Gewerbegebiet Thälmannstraße in Alt Königsborn gehört mit zu den altindustriellen Flächen des ehemaligen Heerespanzerzeugamtes. Sie werden derzeit überwiegend durch die Otto Blötz GmbH nachgenutzt. Im Nordosten des Gebietes wurden Firmengebäude abgebrochen. Auf diesen Flächen ist eine Nachnutzung für betriebseigene Zwecke vorgesehen. Die Flächen wurden als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

- Gewerbegebiet Büdener Weg Königsborn

Lage: im Nordosten von Neu Königsborn
östlich der Woltersdorfer Straße

keine freien Bauplätze

wesentliche Betriebe:

- BÄNEX Reifen- und Fahrzeughandel und
Service GmbH (Landmaschinenhandel)



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Die ehemalige Maschinen- und Traktorenstation der LPG Königsborn wird durch den Landmaschinenhandel und -service nachgenutzt. Es handelt sich hierbei um einen Gewerbebetrieb. Die Fläche wurde als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Eine kleinere gewerbliche Baufläche befindet sich am Bahnhof Königsborn. Weiterhin ist südlich des alten Sportplatzes Woltersdorf an der Königsborner Straße ein Gewerbebetrieb (Landhandel) vorhanden. Diese wurden bestandsorientiert dargestellt.

Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Gemeinde Biederitz von großer Bedeutung. Grundsätzlich betreiben Gemeinden in der Regel eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

Ziel der Gemeinde Biederitz ist die Minderung des Defizites an Arbeitsplatzangeboten im Gemeindegebiet. Einen Ausgleich zwischen der Anzahl der Erwerbstätigen und der Anzahl der Arbeitsplätze zu erreichen, ist weder möglich noch raumordnerisch sinnvoll, da aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Magdeburg und dessen Arbeitsplatzzentralität eine Konzentration des Arbeitsplatzangebotes in Magdeburg nicht in Frage gestellt werden soll. Dennoch ist eine Erhöhung der Anzahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde erforderlich, um den Umfang des Pendlerverkehrs zu reduzieren, und somit dem raumordnerischen Ziel zur Verminderung von Verkehrsströmen zu entsprechen.

In den vergangenen 25 Jahren seit 1990 ist es gelungen, in neuen Bebauungsplangebietem ca. 11,5 Hektar gewerbliche Bauflächen durch Gewerbebetriebe zu besiedeln. Weitere 30 Hektar werden durch Freiflächenphotovoltaikanlagen belegt. Im Bestand wurden ca. 35 Hektar Gewerbefläche reaktiviert (BRAAS, GEWIKO, Kranverleih). Für einen Zeitraum von 15 Jahren, für den der Flächennutzungsplan aufzustellen ist, wäre bei Weiterführung dieser Ansiedlungstätigkeit ein Bedarf von ca. 23,25 Hektar abzuleiten. Der Umfang von derzeit 14,73 Hektar bereitstehender Flächen ist für den Planungszeitraum somit voraussichtlich nicht ausreichend. Große Teilflächen des Gewerbegebietes Gerwisch (ca. 30 Hektar) werden derzeit durch Freiflächenphotovoltaikanlagen belegt, die bereits seit ca. 6 Jahren betrieben werden und nach Ablauf der Bindungsfrist von 15 Jahren mittelfristig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden können. Diese Flächen bilden das wesentliche Entwicklungspotential für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde. Ein wesentlicher Bedarf an neuen Gewerbeflächen darüber hinaus ist nicht zu erkennen.

Die Gemeinde sieht lediglich zwei kleine zusätzliche Flächen für die gewerbliche Entwicklung an der Einmündung der Woltersdorfer Straße in die Bundesstraße B 1 und zwischen der Tankstelle Heyrothsberge und der Ortslage vor, die vornehmlich für die Ansiedlung oder Erweiterung bereits ansässiger Betriebe in Biederitz vorgehalten werden sollen, die sich an ihrem derzeitigen Standort innerhalb der Ortschaft nicht bedarfsgerecht entwickeln können.

Eine Ergänzung bestehender Standorte ist vorgesehen an:

- Flächen südlich der Tankstelle an der Berliner Chaussee Heyrothsberge

Flächengröße : 0,59 ha

Fläche geeignet für:
nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
die einen werbewirksamen Standort an der
Bundesstraße benötigen

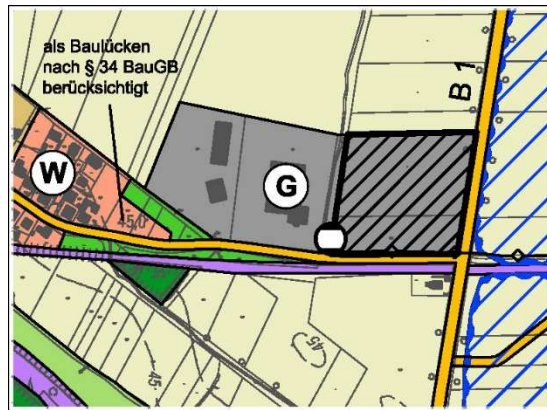


[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Flächen östlich der MVG bis an die Bundesstraße B 1

Flächengröße : 2,28 ha (GE)

Fläche geeignet für:
nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
die einen werbewirksamen Standort an der
Bundesstraße benötigen und die sich im
Ortskern nicht weiter entwickeln können und
daher in ein Gewerbegebiet verlagert werden
sollen.



[TK10/12/2008]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

Für einen darüber hinausgehenden Bedarf stehen im Gewerbegebiet Gerwisch erschlossene Flächen zur Verfügung, die derzeit mit Freiflächenphotovoltaikanlagen belegt sind. Nach Ablauf der fünfzehnjährigen Bindungsfrist aufgrund der Einspeisevergütungen ist ein Rückbau zu Gunsten gewerblicher Nutzungen möglich. Ein dem städtebaulichen Bedarf angepasstes Angebot wird damit vorgehalten.

3.6. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO unterscheiden sich von den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung, sind aber keineswegs eine homogene Bauflächendarstellung, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Wochenendhausgebiete, Sondergebiete für Photovoltaikanlagen, Sondergebiete für das Institut der Feuerwehr und Sondergebiete für den Kulturpark.

Neben der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche erachtet es die Gemeinde Biederitz als erforderlich, für die Sonderbauflächen die Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch Angabe eines Zusatzes zur Bezeichnung Sonderbaufläche zu ergänzen. Die Flächen sollen daher nachfolgend differenziert betrachtet werden.

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, umfassen im Wesentlichen alle in § 10 BauNVO angeführten Nutzungen wie Campingplätze, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und touristische Projekte und Erholungseinrichtungen. In der Gemeinde Biederitz befinden sich nur Wochenendhausgebiete. Der Zeltplatz an der Ehle in Biederitz ist kein Baugebiet, da er sich im Überschwemmungsgebiet befindet und die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Er wurde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt.

Sonderbauflächen für Wochenendhäuser

Im Gebiet der Gemeinde Biederitz befinden sich drei Wochenendhausgebiete:

Gebiet	Lage	Größe	Bebauungsplan
Ortschaft Gerwisch Wochenendhausgebiet südlich der August- Bebel- Straße	nördlich der Potztrine am Südrand von Gerwisch	1,99 ha	nein
Ortschaft Heyrothsberge Wochenendhausgebiete südlich der Königsborner Straße	in der Nähe der Umflutehle am Südwestrand von Heyrothsberge	1,63 ha	nein
Ortschaft Heyrothsberge Wochenendhausgebiet an der alten Elbe	im Süden von Heyrothsberge an der alten Ehle	0,58 ha	nein

Aufgrund der umfangreichen Nutzungsansprüche an den Raum durch den Bauflächenbedarf für Wohnbauflächen und Gewerbe ist die Gemeinde Biederitz kein geeigneter Standort zur Erweiterung von Sondergebieten, die der Erholung dienen. Diese wurden ausschließlich bestandsorientiert dargestellt.

Sonderbauflächen für die Institute der Feuerwehr und für den Brand- und Katastrophenschutz

Die Darstellung von sonstigen Sonderbauflächen ist im Flächennutzungsplan nur zulässig, wenn das bezeichnete Gebiet nicht in den nach BauNVO festgelegten Bauflächentypen entspricht. Die Baunutzungsverordnung führt hierfür exemplarisch Hafengebiete, Klinikgebiete oder Hochschulstandorte an. Die Institute der Feuerwehr und für den Brand- und Katastrophenschutz stellen eine mit Hochschulstandorten vergleichbare Sondernutzung dar, die große Teile der Flächen nördlich angrenzend an die Bundesstraße B 1 in Heyrothsberge prägt und einen eigenen Baugebietscharakter ausbildet. Diese Flächen wurden in der vorhandenen Ausdehnung als Sonderbauflächen für die vorgenannte Zweckbestimmung dargestellt. In den letzten Jahren erfolgten mehrere Zusammenlegungen der Einrichtungen zur Steigerung der Effektivität und zur Kostenersparnis. Ein weiterer Ausbau der Einrichtungen ist derzeit nicht vorgesehen, so dass die genutzten Flächen für den benannten Zweck ausreichend sind.

Sonderbauflächen Kulturpark

Südlich des Parkweges in Heyrothsberge befindet sich der Kulturpark, eine Parkanlage, die nicht ausschließlich, jedoch überwiegend durch Grünflächen geprägt ist, innerhalb derer sich Bühnen und Veranstaltungsbereiche und gastronomische Einrichtungen befinden. Die Fläche ist aufgrund der eingestreuten baulichen Nutzungen nicht als Grünfläche Parkanlage einzustufen, sondern weist eine davon abweichende Prägung auf, die eine Darstellung als Sonderbaufläche erfordert. Sie wurde bestandsorientiert als Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil Kulturpark dargestellt.

Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

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

In der Gemeinde Biederitz stehen keine nutzbaren Ressourcen für die Energieerzeugung aus Wasserkraft zur Verfügung, da Gewässer mit einem zur energetischen Nutzung geeigneten Gefälle nicht vorhanden sind.

Zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie dienen insbesondere Photovoltaikanlagen. Die Gemeinde Biederitz strebt an, in angemessenem Umfang für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie Flächen vorzusehen, um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Hierfür stellt die Gemeinde zunächst auf eine Nutzung von Dachflächen und gegebenenfalls auch Fassadenflächen gewerblicher Gebäude ab, die als grundsätzlich für eine Photovoltaiknutzung geeignet einzustufen sind. Auch die Dachflächen landwirtschaftlicher Gebäude wären grundsätzlich geeignet. Der Umfang der hierdurch zur Verfügung stehenden Flächen ist schwer zu beziffern, da die Bereitschaft der Eigentümer der Gebäude, ihre Dächer für die Photovoltaiknutzung bereitzustellen, nicht sachgerecht eingeschätzt werden kann.

Für die Wahl der Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen hat die Gemeinde Biederitz folgende Kriterien angewendet:

1. Eignung durch hinreichende Sonneneinstrahlung und Exposition der Flächen,
2. gemäß dem Grundsatz G84 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden,
3. alternativ Nutzung von bereits bauleitplanerisch für eine gewerbliche oder eine sonstige bauliche Nutzung festgesetzten Flächen,
4. gemäß dem Ziel 115 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sind die Wirkungen auf
 - das Landschaftsbild
 - den Naturhaushalt und
 - die baubedingte Störung des Bodenhaushalteszu prüfen.

zu 1.

Die Eignung durch eine hinreichende Sonneneinstrahlung beinhaltet den Ausschluss von Nord-, Ost- oder Westhanglagen, die im Gemeindegebiet aufgrund des ebenen Geländes nur in Ausnahmefällen vorhanden sind. Besonders geeignet sind Südhanglagen, da diese einen geringeren Reihenabstand der Module erfordern. Ausgeprägte Hanglagen mit einer besonderen Sonneneinstrahlung sind in Biederitz nicht vorhanden.

Die Sonneneinstrahlung beeinträchtigende Faktoren sind eine Bewaldung bzw. eine starke Prägung durch Gehölze. Diese Einschränkung betrifft die Konversionsfläche der ehemaligen Munitionsfabrik Gerwisch nördlich der Kläranlage. Die anderen nachfolgend untersuchten Flächen weisen bezüglich des Kriteriums 1 eine allgemeine Eignung auf.

zu 2.

Bisher versiegelte und derzeit brachgefallene Flächen mit einer Größe von mehr als 3 Hektar befinden sich in der Gemeinde Biederitz:

- Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik Gerwisch nördlich der Kläranlage Gerwisch,
- Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik Gerwisch, die später durch MAB nachgenutzt wurden und bereits im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Gerwisch als Flächen für Photovoltaikanlagen dargestellt wurden,
- Flächen des Heerespanzerzeugamtes Königsborn, die bis 1991 durch die Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte genutzt wurden und die so erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dass eine gewerbliche Nutzung nicht möglich ist.

Flächen auf denen die derzeitige Nutzung mit erheblichen Umweltbelastungen verbunden ist und die gemäß den städtebaulichen Zielen der Gemeinde einer konfliktärmeren Nutzung zugeführt werden sollten:

- bestehende Gewerbefläche der Firma Rohstoffrecycling und -verwertung Gerwisch GmbH mit Schrottpresse an der Lostauer Straße in Gerwisch.
Die Fläche befindet sich umgeben von Wohnnutzungen direkt in der Ortschaft Gerwisch. Eine Nachnutzung für Wohnen ist aufgrund der Bodenbelastungen nicht möglich.

Weitere Konversionsflächen sind:

- ehemalige Deponie südlich Woltersdorf

Bodenabbauflächen zählen, soweit sie nicht rekultiviert wurden, ebenfalls zu den Konversionsflächen. Da die Rahmenbetriebspläne bzw. die Hauptbetriebspläne grundsätzlich eine Rekultivierung vorsehen, finden sie vorliegend keine Berücksichtigung. Sie sollen gemäß den Zielen der Gemeinde Biederitz rekultiviert werden.

zu 3.

Bauleitplanerisch bereits für eine bauliche Nutzung gesicherte Flächen, die jedoch über einen längeren Zeitraum dieser beabsichtigten Nutzung nicht zugeführt werden konnten, befinden sich an folgenden Standorten:

- Gewerbegebiet Gerwisch.

Die Fläche wird bereits überwiegend durch Freiflächenphotovoltaikanlagen genutzt. Diese Nutzung ist nur als übergangsweise Nutzung der voll erschlossenen Fläche vorgesehen. Mittelfristig sollen Teile der Fläche, die derzeit für Photovoltaikanlagen genutzt werden, einer Nutzung als Gewerbegebiet zugeführt werden. Die Flächen bleiben daher als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

zu 4.

Standortbewertung nach den Kriterien des Landesentwicklungsplanes

	Auswirkungen auf das Land- schaftsbild	Auswirkungen auf den Natur- haushalt	Auswirkungen auf den Boden- haushalt	Gesamt- bewertung
- Munitionsfabrik Gerwisch nördlich der Kläranlage	-	-	o	-
- Munitionsfabrik Gerwisch ehemals MAB, östlich der Lostauer Straße (bestehende Anlage)	+	+	+	+
- ehemals Heerespanzerzeugamt später WGT, Altlastenfläche	+	+	+	+
- Fläche der Rohstoffrecycling und -verwertung GmbH Gerwisch, östlich der Lostauer Straße	+	+	+	+
- ehemalige Deponie Woltersdorf	-	-	o	-

Erläuterung zu den vorstehenden Kriterien

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- + kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen
- o allgemeine Beeinträchtigungen
- großräumig im Landschaftsbild wahrnehmbare Beeinträchtigungen

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- + keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nur geringwertige Biotoptypen
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von mittelwertigen bis geringwertigen Biotoptypen
- Betroffenheit hochwertiger Biotoptypen mit Kompensationserfordernis

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

- + keine erheblichen Auswirkungen, da flächenhaft anthropogen überprägte Böden
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von teilweise anthropogen überprägten Böden
- Betroffenheit von anthropogen nur gering überprägten Böden

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bewertung festzustellen, dass nur drei der 5 unter 4. angeführten Standorte eine Eignung für Photovoltaikfreiflächenanlagen aufweisen.

Als Darstellungen Sonderbaufläche Photovoltaikanlage wurden die Standorte:

- Munitionsfabrik Gerwisch / MAB östlich der Lostauer Straße (bestehende Anlage),
- ehemals Heerespanzerzeugamt später WGT, Altlastenfläche und
- Fläche der Rohstoffrecycling und -verwertung GmbH Gerwisch östlich der Lostauer Straße

aufgenommen.

Die Standorte

- Munitionsfabrik Gerwisch nördlich der Kläranlage und
- ehemalige Deponie Woltersdorf

sind nicht geeignet. Für die Fläche Munitionsfabrik Gerwisch / MAB östlich der Lostauer Straße liegt ein Bebauungsplan vor, der umgesetzt wurde.

Sonderbauflächen für Biogasanlagen

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

Neben der Verwertung tierischer Abfallprodukte verarbeiten Biogasanlagen zunehmend pflanzliche Rohstoffe, insbesondere Mais. Eine wesentliche Ausdehnung pflanzenverwertenden Biogasanlagen, insbesondere der Neuerrichtung größerer Anlagen ohne gleichzeitige Verwertung tierischer Reststoffe entspricht nicht den Zielen der Gemeinde, da hierdurch eine Dominanz des Maisanbaus als Folge zu erwarten ist.

In der Gemeinde Biederitz sind derzeit keine gewerblichen Biogasanlagen vorhanden. Aufgrund der hohen Siedlungsdichte eignet sich die Gemeinde nicht als Standort für Biogasanlagen.

Die Gemeinde favorisiert die Errichtung kleinerer, landwirtschaftlicher Biogasanlagen, die tierische Reststoffe verarbeiten. Diese sind im Außenbereich privilegiert und bedürfen keiner Darstellung im Flächennutzungsplan.

Sonderbauflächen für Windenergieanlagen (nachrichtliche Übernahme)

In der Gemeinde Biederitz bestehen 8 Windenergieanlagen im Außenbereich. Davon liegen nur 3 Windenergieanlagen direkt innerhalb des von der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vorgesehenen Vorranggebietes für Windenergie. Vier weitere unmittelbar am Rand gelegene Anlagen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung unter Ausnutzung des Konkretisierungsspielraumes der Bauleitplanung gesichert. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ein Repowering von Windenergieanlagen nur innerhalb der Vorranggebiete mit Wirkung von Eignungsgebieten sowie in Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie zulässig. Die Gemeinde Biederitz strebt eine Erhaltung aller bestehenden Windenergieanlagenstandorte an und lehnt Neuausweisungen an anderen Standorten in der Gemeinde ab. Hierfür wäre eine Anpassung des bestehenden Eignungsgebietes im Regionalen Entwicklungsplan an den Bestand erforderlich, der regionale Entwicklungsplan wird derzeit neu aufgestellt.

Derzeit besteht zwar kein wirksamer regionaler Entwicklungsplan. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser in absehbarer Zeit aufgestellt wird und hierdurch Ziele der Raumordnung bezüglich der Regelung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen in Kraft treten. Da die Bauleitpläne diesen Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind, bestünde bei der Festlegung eigener Sondergebiete dann das Erfordernis, ggf. den Flächennutzungsplan anzupassen. Dies soll vermieden werden. Da der Umfang und die Abgrenzung der Gebiete nicht vollständig den gemeindlichen Zielen entsprechen, übernimmt die Gemeinde das geplante Vorranggebiet für Windenergie nicht als eigene Darstellung, sondern nur als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan. Eine Änderung der Abgrenzung im Regionalen Entwicklungsplan bewirkt damit kein Änderungserfordernis am Flächennutzungsplan.

3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden

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

In der Gemeinde Biederitz sind im Altlastenkataster insgesamt 85 Verdachtsstandorte enthalten, von denen 33 als kennzeichnungspflichtig eingestuft werden.

Hierzu gehören auch Standorte, die als hochbelastet einzustufen sind wie die durch WGT nachgenutzten Flächen des ehemaligen Heerespanzerzeugamtes und die Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik Gerwisch.

Folgende Standorte werden als kennzeichnungspflichtig eingeschätzt:

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächennutzungsplan	Konfliktpotential mit der dargestellten Nutzung
Heyrothsberge	30936	Schlackeauffüllung Parkfläche Feuerweherschule	Altablagerung - Deponien	Sonderbauflächen FTZ	unverändert ausgeübte Bestandsnutzung
Biederitz	30939	VEB Elektromotoren	Altstandort	Wohnbaufläche	unverändert ausgeübte Bestandsnutzung
Woltersdorf	30310	LPG Hof, Werkstatt, Tankstelle	Altstandort	Wohnbaufläche	geprüft bei Aufstellungsplan, kein Konflikt
Woltersdorf	30312	Rinderanlage - Am Siedlungsweg	Altstandort	gemischte Baufläche	geprüft bei Bauvorhaben, Konflikt gelöst
Woltersdorf	30314	Schweinemastanlage - An den Sandmorgen	Altstandort	Flächen für die Landwirtschaft	unverändert ausgeübte Bestandsnutzung
Gerwisch	30251	Kläranlage	Altstandort	Flächen für die Abwasserbehandlung	unverändert ausgeübte Bestandsnutzung
Gerwisch	30666	Munitionsdepot Gerwisch	militärische Standorte	Wald / Grünland	kein Konflikt
Gerwisch	30839	wilde Müllablagerung	Altablagerung - Deponien	Grünflächen	kein Konflikt

Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz mit den Ortschaften
Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf

Ortschaft	Kenn- ziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Konflikt- potential mit der dar- gestellten Nutzung
Gerwisch	30252	Munitionslager und Bombenabwurfplatz	militärische Standorte	Wohnbaufläche Grünflächen	erheblicher Konflikt, nur ausgeübte Nutzung dargestellt
Gerwisch	30903	Werkstatt Plattenwerk	archivierte Fläche	Wohnbaufläche	geprüft bei Aufstellung B-plan, kein Konflikt
Gerwisch	30247	Mülldeponie Biederitzer Weg	Altablagerung - Deponien	Wohnbaufläche	geprüft bei Aufstellung B-plan, kein Konflikt
Gerwisch	30249	Schrottlager Lostauer Straße	Altstandort	Sonderbau- flächen Photo- voltaik	erheblich belastet, konfliktfreie Nutzung
Biederitz	30907	Baubetrieb (PGH)	Altstandort	Flächen für den Gemeinbedarf	geprüft bei Aufstellung B-plan, kein Konflikt
Biederitz	30327	Mülldeponie Mühlengrund	Altablagerung - Deponien	Grünflächen	kein Konflikt
Heyroths- berge	30105	Altmülldeponie	Altablagerung - Deponien	gemischte Bau- flächen	geprüft bei Bauvorhaben, Konflikt gelöst
Biederitz	30106	Mülldeponie am Bahndamm	Altablagerung Deponien	Grünland	kein Konflikt
Königsborn	30913	Bahnreparaturwerk Königsborn	Altstandort	gewerbliche Bauflächen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Heyroths- berge	30810	Ziegelei Biederitz/ OT Heyrothsberge	Altstandort	Wohnbaufläche	geprüft bei Aufstellung Bebauungs- plan, kein Konflikt
Heyroths- berge	30440	Tankstelle BKS	Altstandort	Sonderbau- flächen FTZ	geprüft bei Bauvorhaben, Konflikt gelöst
Biederitz / Heyroths- berge	30108	Schlackehalde	Altablagerung - Deponien	Grünflächen	kein Konflikt
Heyroths- berge	30112	Übungsgelände Institut für Feuerwehr Sachsen- Anhalt	Altstandort	Sonderbau- flächen FTZ	geprüft bei Bauvorhaben, Konflikt gelöst
Heyroths- berge	30118	Strabag-Betriebshof Heyrothsberge	Altstandort	gemischte Bauflächen	geprüft bei Bauvorhaben, Konflikt gelöst

Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz mit den Ortschaften
Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf

Ortschaft	Kenn- ziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Konflikt- potential mit der dar- gestellten Nutzung
Heyroths- berge	30912	Dachsteinwerk Braas	Altstandort	gewerbliche Bauflächen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Heyroths- berge	30911	Baumechanik Königsborn	Altstandort	gewerbliche Bauflächen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Heyroths- berge	30842	Schwellenverbrennung	Altstandort	gewerbliche Bauflächen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Königsborn	30847	Kleinlokschuppen	Altstandort	Bahnanlagen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Königsborn	30848	Faßlager	Altstandort	Bahnanlagen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Königsborn	30846	Laderampe am Bahnhof	Altstandort	Bahnanlagen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Königsborn	30098	Reparaturwerkstatt Firma Blötz	Altstandort	gewerbliche Bauflächen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Königsborn	30099	Lager und Heerespanzer- zeugamt Königsborn	militärische Standorte	Sonderbau- flächen Photo- voltaik	erheblich belastet, konfliktfreie Nutzung
Königsborn	30097	Müllkippe Gleisbaukippe	Altablagerung - Deponien	gewerbliche Bauflächen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Biederitz	30834	Faßlager Bahnsteig 4	Altstandort	Bahnanlagen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Biederitz	30825	Fasslager der Bm	Altstandort	Bahnanlagen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Biederitz	30827	Lokabstellplatz vor Bahn- meistergebäude	Altstandort	Bahnanlagen	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung

Die an den vorbezeichneten Standorten bestehenden Konflikte mit Nutzungen, die empfindlich gegen schädliche Bodenbelastungen sind, wurden überwiegend im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen oder der Genehmigung von Bauvorhaben geprüft. Bei Erfordernis wurden Maßnahmen zur Verhinderung von Beeinträchtigungen festgelegt bzw. beauftragt. An einigen Standorten werden unverändert, überwiegend gewerbliche Nutzungen ausgeübt. Für zwei hochbelastete Standorte (Kennziffern 30249 und 30099) wurden Sondergebiete für Photovoltaikanlagen festgelegt, da sich die Standorte nur bedingt für gewerbliche Nachnutzungen eignen. Photovoltaikanlagen sind Nutzungen, die weitgehend konfliktfrei zu den Belastungen auf den Flächen möglich sind.

3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

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

Der Denkmalbegriff umfasst:

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

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in der Gemeinde Biederitz:

- Neu Königsborn Gutshof einschließlich Schloss und Schlosspark Baudenkmal

Die Umgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Weiterhin befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmälern im Plangebiet.

Folgende das Orts- und Landschaftsbild dominierende Baudenkmale als Einzeldenkmale wurden zusätzlich in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen:

- Biederitz Dorfkirche evangelische Kirche Biederitz
- Gerwisch Dorfkirche einschließlich Kriegerdenkmal
- Gerwisch Friedhofskapelle
- Gübs Dorfkirche St. Andreas einschließlich Kriegerdenkmal
- Gübs Taubenturm und Toranlage Dorfstraße 32
- Heyrothsberge Villa Biederitzer Straße 2
- Heyrothsberge Brücke der ehemaligen Industriebahn über die Umflutehle
- Königsborn Bahnhof
- Königsborn Schloss Alt Königsborn, Möckerner Straße 9
- Königsborn Wohnhaus Möckerner Straße 41

Die weiteren Einzeldenkmale (überwiegend Kleindenkmale und Kriegerdenkmale) sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

In der Gemeinde Biederitz sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Sie sind in Anlage 2 zur Begründung aufgeführt. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen in Bezug auf neu ausgewiesene Baugebiete wurde im Umweltbericht geprüft.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist die folgenden Sachverhalte hin. Im Gemeindegebiet befinden sich zwei archäologische Kulturdenkmale, die noch obertägig im Gelände erkennbar sind. Es handelt sich um die Reste mittelalterlicher Burganlagen, die mittelalterliche Burganlage südlich der Ortslage Biederitz und eine weitere Burganlage südlich von Woltersdorf. Beide wichtigen Kulturdenkmale wurden in der Planzeichnung als Denkmale vermerkt. Da obertägige archäologische Kulturdenkmale sehr selten sind, dürfen diese durch keinerlei Maßnahmen verändert oder beeinträchtigt werden. Zu den obertägigen Denkmalen sind auch alte Deichlinien der frühen Neuzeit und älter zu zählen, die teilweise noch erhalten geblieben sind. Sie zeugen von frühen Versuchen seit dem Mittelalter, den Hochwässern der Elbe Einhalt zu gebieten. Die Elbe und ihre Hochwässer prägen seit Jahrtausenden das Siedlungsgeschehen, wenn auch insgesamt noch wenig erforscht. Die alten Deichlinien sind in der Kartierung archäologischer Kulturdenkmale noch nicht berücksichtigt.

Die historischen Ortskerne besitzen archäologische Denkmaleigenschaft, da die ältere Ortsgeschichte der vormittelalterlichen und mittelalterlichen Zeit im Untergrund als Sachzeugnisse erhalten geblieben ist (bspw. Relikte älterer Baulichkeiten, der Wasserversorgung oder auch ältere Grabstätten). Deren vollständige Kartierung steht noch aus. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist die Siedlungsdichte über Jahrtausende hinweg gerade in den elbnahen Gebieten immer sehr hoch gewesen, so dass man von einem "Siedlungskorridor" beidseits der Elbe sprechen kann. Archäologische Funde zeigen, dass in römischer Zeit gerade auch über die Elbe ein intensiver Kontakt zwischen den Römern und der einheimischen Bevölkerung bestand. Die bisher bekannt gewordenen archäologischen Kulturdenkmale geben nur einen kleinen Ausschnitt aus dem unterirdisch noch vorhandenen archäologischen Denkmalbestand wieder, der flächig große Ausdehnungen erreichen kann. Aufgrund der elbnahen Lage des Gemeindegebietes und deren intensive Nutzung über Jahrtausende bestehen begründete Anhaltspunkte, dass im gesamten Gemeindegebiet vom Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale auszugehen ist.

Mühlen wurden seit dem Mittelalter errichtet, um die Wasserkraft auch kleiner Gewässer zu nutzen. Etliche Mühlen finden auch in mittelalterlichen Archivalien Erwähnung. Aufgrund der langen Nutzungsdauer ist davon auszugehen, dass im Umfeld der heutigen Mühlen mit baulichen Relikten älterer Mühlengebäude zu rechnen ist.

Ferner weist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie darauf hin, dass nebst dem Gefechtsfeld Möckern 1813 auch jüngere militärgeschichtliche Ereignisse, die sich ebenfalls als archäologische Kulturdenkmale zum Teil im Erdboden manifestiert haben, Schutzstatus gemäß den Bestimmungen des DenkmSchG LSA besitzen. Gerade das Elbegebiet war in den letzten Kriegstagen des zweiten Weltkrieges heftig umkämpft. Hier seien bspw. Kriegslager, Militärlager, Flakstellungen, Gefechtsfelder oder Grabstätten zu nennen. Die kartographische Erfassung dieser jüngeren militärgeschichtlichen, archäologisch relevanten Relikte steht jedoch noch aus.

Bei sämtlichen Vorhaben bzw. Erdeingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den archäologisch relevanten Bereichen ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen bzw. baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der archäologischen Relevanzbereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unterliegen.

3.8. Bauen im Außenbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. In der Absicht, die Zersiedelung der Landschaft und die Zersplitterung der Bebauung 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,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient, soweit nicht ein Ausschluss der Zulässigkeit dieser Anlagen durch eine Ausweisung von Eignungsgebieten an anderer Stelle erfolgt. Dies ist vorliegend für Windenergieanlagen durch den Regionalen Entwicklungsplan gegeben. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind daher nicht mehr im Außenbereich privilegiert.
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient
oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

In Biederitz an der Deichstraße, in Gübs an der Dorfstraße im Norden des Ortes, in Königsborn am Menzer Weg und in Woltersdorf an der Königsborner Straße südlich des Ortes sowie am westlichen Ortsausgang der Hauptstraße befinden sich landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt soweit sie ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Eine Darstellung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten als Baugebiete erfolgt nur dort, wo sie in die Ortsstruktur integriert sind und bei Aufgabe der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung für andere bauliche Zwecke genutzt werden können bzw. bereits baulich genutzt werden.

Zu den im Außenbereich privilegierten Anlagen gehören weiterhin die baulichen Anlagen zur Rohstoffgewinnung und -verarbeitung. Derzeit sind im Gemeindegebiet keine Bodenabbauvorhaben aktiv.

Sonstige nicht landwirtschaftliche Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von § 35 Abs. 2 bis 4 BauGB zulässig. Dies trifft insbesondere auf folgende Wohnplätze zu:

- Biederitz Woltersdorfer Straße 30a
 Lostauer Straße 28
- Gübs Am Damm 1
- Heyrothsberge Triftweg 1 und 3
 Berliner Straße 21e
- Woltersdorf Schulstraße 1 (nördlich der Ortslage)
 Königsborner Straße 20, 21 und 22 (am Bruch)

Ihre Darstellung als Baufläche würde die Entstehung von Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern und ist damit nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die fehlende Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan bedeutet jedoch weder, dass diese Gebäude ihren Bestandsschutz verlieren, noch dass sie nicht entwickelt werden können. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen. Die Entwicklung ist jedoch nur in einem engen Rahmen möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft soll hierdurch vermieden werden.

4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Gemeindegebiet bestehen

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb der Gemeinde, des Verdichtungsraumes Magdeburg und Burg,
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in den Ortschaften, den zentralen Versorgungsbereichen in Biederitz, in Magdeburg sowie den Nahversorgungsbereichen in den Ortschaften,
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Naherholungsgebieten,
- im Schülerverkehr.

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

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

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

4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr

Autobahnen

Die Gemeinde Biederitz ist über die Anschlussstelle Burg der Bundesstraße B 1 an die Bundesautobahn A 2 angeschlossen. Die Entfernung zur Anschlussstelle beträgt von Gerwisch aus ca. 8 Kilometer.

Bundesstraßen

- Bundesstraße B 1 Berlin - Magdeburg - Braunschweig
Die Bundesstraße B 1 verläuft von der Stadtgrenze Magdeburg zunächst vierspurig bis zum Abzweig der Bundesstraße B 184 in Heyrothsberge. Sie quert die Ortslage Heyrothsberge nach Norden. Nördlich von Heyrothsberge befindet sich ein niveaugleicher Bahnübergang der Bahnstraße Magdeburg-Dessau, von dort aus verläuft die Bundesstraße B 1 weiter nach Norden, quert die Ortslage Gerwisch und verlässt das Gemeindegebiet in Richtung Möser. Die Bundesstraße B 1 ist bis auf die niveaugleiche Querung des Bahnübergangs bedarfsgerecht ausgebaut. Ein straßenbegleitender Radweg ist vorhanden.

- Bundesstraße B 184 Heyrothsberge - Zerbst - Dessau - Leipzig
Die Bundesstraße B 184 beginnt in Heyrothsberge abgehend von der Bundesstraße B 1 und verläuft über die Königsborner Straße, Alt Königsborn nach Menz. Der Regionale Entwicklungsplan sieht für die Bundesstraße B 184 eine Neuführung nordöstlich von Alt Königsborn und Heyrothsberge an die Bundesstraße B 1 vor. Diese ist für den neuen Bundesverkehrswegeplan 2015 vom Land Sachsen-Anhalt angemeldet worden. Der entsprechende Planungskorridor verläuft nordöstlich der Bahnlinie Magdeburg - Dessau und des Gewerbegebietes der Gleisbaubetriebe Königsborn. Der Planungskorridor wird im Flächennutzungsplan freigehalten. Genauere Ergebnisse zur Trassenführung, die eine Übernahme in den Flächennutzungsplan ermöglichen würden, liegen noch nicht vor. Die Bundesstraße B 184 in ihrer derzeitigen Führung ist mit Radwegen ausgestattet.

- Bundesstraße B 246 Königsborn-Möckern-Wiesenburg-Bad Belzig
Die Bundesstraße B 246 im Abschnitt östlich von Magdeburg beginnt an der Bundesstraße B 184 in Alt Königsborn und quert kurz nach der Kreuzung die Bahnlinie Magdeburg-Dessau auf einem niveaugleichen Bahnübergang. Danach quert sie Neu Königsborn und verläuft weiter in Richtung Osten nach Nedlitz. Ein Radweg ist zwischen Alt Königsborn und Neu Königsborn vorhanden.

Landes- und Kreisstraßen

Landesstraßen tangieren das Plangebiet nicht.

- Kreisstraße K 1010 Magdeburg - Biederitz - Heyrothsberge
Die Kreisstraße K 1010 quert den Biederitzer Busch westlich von Biederitz und verläuft in der Ortslage Biederitz über den Straßenzug Magdeburger Straße - Herrenkrugstraße - Heyrothsberger Straße in Richtung Heyrothsberge. Über die Biederitzer Straße mündet die K 1010 in die Bundesstraße B 1 ein. Radwege sind außerorts entlang der Straße vorhanden.

- Kreisstraße K 1217 Neu Königsborn - Woltersdorf - Körbelitz
Die Kreisstraße K 1217 bindet die Ortschaft Woltersdorf an das klassifizierte Straßennetz an. Sie beginnt in Neu Königsborn und verläuft über die Woltersdorfer Straße nach Norden, quert das Bruch und führt über die Königsborner Straße nach Woltersdorf. Dort führt sie über die Straßenabschnitte der Bahnhofstraße, Hauptstraße und Schulstraße nach Norden in

Richtung Körbelitz. Ab dem Abzweig der Gemeindestraße nach Gerwisch nördlich von Woltersdorf ist die Straße in einem nahezu unpassierbaren Zustand. Radwege sind nicht vorhanden.

- Kreisstraße K 1218 Alt Königsborn - Klein Gübs - Groß Gübs

Die Kreisstraße K 1218 bindet die Ortschaft Gübs an das Hauptverkehrsnetz an. Sie verläuft von der Bundesstraße B 184 in Alt Königsborn abzweigend über Klein Gübs (Königsborner Straße) nach Groß Gübs (Dorfstraße) und endet hier. Radwege sind nicht vorhanden.

Durch die vorhandenen Bundes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert.

Als nicht klassifizierte überörtliche Straßen befinden sich im Gemeindegebiet die Ortsverbindungsstraße Gerwisch – Woltersdorf, Gerwisch - Körbelitz und die Verbindungsstraße Landesstraße L 52 - Gerwisch.

Die Ortsverbindungsstraße Gerwisch - Woltersdorf ist derzeit nur in einer Breite für den Begegnungsverkehr Pkw - Pkw ausgebaut. Die Nahverkehrsgesellschaft regte an zu prüfen, ob ein Busverkehr über diese Straße möglich ist. Dies bedarf jedoch eines Straßenausbaus, der derzeit nicht vorgesehen ist.

4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB stellt der Flächennutzungsplan neben den Straßen für den überörtlichen Verkehr nur die innerörtlichen Hauptverkehrszüge dar.

Das Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb der Gemeinde Biederitz wird durch die klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gebildet. Die gemeindlichen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergänzen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptnetz. Dies sind die Straßenzüge:

- Biederitz Bahnhofstraße - Woltersdorfer Straße
- Biederitz Gerwischer Straße, Karl- Marx- Straße, Naturfreundeweg, Mühlenstraße, Lostauer Straße, Friedhofstraße und Breite Straße
- Gerwisch August- Bebel- Straße
- Gerwisch Lostauer Straße
- Gerwisch Gartenstraße
- Gerwisch Woltersdorfer Straße
- geplante Anbindungsstraße für das Gewerbegebiet Biederitz / Königsborn (Gleisbaubetrieb) abgehend von der Bundesstraße B 1

Die weitere Erschließung erfolgt über Nebennetzstraßen und Anliegerstraßen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden.

4.1.3. Schienenverkehr

Die Gemeinde Biederitz ist über die Hauptnetzstrecken Magdeburg - Berlin und Magdeburg - Dessau an das Schienennetz angeschlossen. Die Haltepunkte im Plangebiet sind Biederitz (an beiden Strecken), Gerwisch (Strecke Magdeburg - Berlin) und Königsborn (Strecke Magdeburg - Dessau - Leipzig).

Die Bahnstrecke Biederitz - Möckern - Altengrabow mit der Haltestelle Woltersdorf wird zur Zeit nicht betrieben. Der Personenverkehr wurde durch die Deutsche Bahn AG im Dezember 2011 eingestellt. Seit dem 01.03.2015 ist die Strecke an die Regio Infra verpachtet. Die Bahnstrecke ist weiterhin nach AEG gewidmet, die Gleisanlagen sind noch vorhanden so dass sie nach wie

vor den Charakter einer überörtlichen Bahnstrecke hat, die im Flächennutzungsplan darzustellen ist.

Gemäß der Stellungnahme der DB AG unterliegt auch die Fläche des Gleisbaubetriebes Biederitz Königsborn den bahnrechtlichen Bestimmungen des AEG. Die hierfür im Liegenschaftskataster eingetragenen Flächen wurden als Bahnanlage dargestellt. Ausgenommen von der Darstellung wurde lediglich ein Anschlussgleis für einen Gewerbebetrieb südöstlich des Bahnbaubetriebes, das der angrenzenden gewerblichen Nutzung zuzuordnen ist.

Alle überörtlichen Bahnanlagen wurden im Umfang der vorhandenen Nutzung für den Eisenbahnverkehr in den Flächennutzungsplan als Flächen für den Schienenverkehr nachrichtlich übernommen. Die ehemalige Industriebahnstrecke Magdeburg - Biederitz ist jedoch nur noch auf wenigen Teilstücken bahnrechtlich gewidmet, überwiegend jedoch nicht mehr vorhanden. Sie bildet keine zusammenhängend funktionsfähige überörtliche Bahnanlage. Sie wurde daher im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Personenverkehr

Von Biederitz aus verkehren Regionalbahnen am Tag stündlich in Richtung Magdeburg und in Richtung Dessau. Die Reisezeit beträgt ca. 16 Minuten nach Magdeburg. Nach Burg verkehrt die Regionalbahn am Tag aller zwei Stunden. Während der Berufsverkehrszeiten verkehren zusätzliche Züge.

Ziel der Gemeinde Biederitz ist die Erhaltung der Verbindungsqualität. Für den Standort Biederitz hat die unmittelbare, schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof Magdeburg in nur 16 Minuten eine erhebliche Bedeutung. Sie wird intensiv durch die Einwohner von Biederitz genutzt und trägt erheblich zur Reduktion des Individualverkehrs nach Magdeburg bei.

Der Bahnhof Biederitz ist gleichzeitig Schnittstelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Vom Bahnhof verkehren Busse in Richtung Burg und Gommern. Vom Bahnhof Königsborn verkehren Busse in Richtung Woltersdorf und Möckern.

Güterverkehr

Die vorgenannten Strecken dienen auch dem Güterverkehr. Insbesondere die Bahnstrecke Magdeburg - Dessau hat für den Güterverkehr eine erhebliche Bedeutung. Die Strecke Biederitz - Altengrabow dient als Anschlussstrecke der Bundeswehr zum Übungsplatz Altengrabow.

Wesentliche Neuplanungen von Schienenverbindungen sind nicht vorgesehen.

4.1.4. Radverkehr, Hauptwanderwege

Überregionale Radwege (noch nicht im Landesradverkehrswegeplan Sachsen-Anhalt erfasst)

Über Biederitz verläuft der Telegraphenradweg Berlin - Koblenz vom Kapaunenberg in Schermen kommend über Biederitz nach Magdeburg. Der Radweg wurde im Flächennutzungsplan bestandsorientiert in seiner gesamten Führung dargestellt.

Radwege von örtlicher und regionaler Bedeutung

Im Landesradverkehrswegeplan sind für Biederitz Radwege nur straßenbegleitend entlang der Bundesstraße B 1, der Bundesstraße B 184 und im Abschnitt Alt Königsborn - Neu Königsborn der Bundesstraße B 246 vorgesehen, die örtlich vorhanden sind. Als Ergänzung regionaler Radwege werden durch die Gemeinde Biederitz folgende Verbindungen favorisiert:

- Biederitz - Gerwisch entlang der Ehle
- Biederitz - Herrenkrugpark - Elberadweg entlang des langen Loches

- Gerwisch - Elberadweg entlang der Bäche nach Norden
- Gerwisch - Elberadweg nördlich des Zuwachs
- Gübs - Menz
- Gübs - Wahlitz
- Neu Königsborn - Menz (Doppelnutzung landwirtschaftlicher Weg)
- Woltersdorf - Büden (Doppelnutzung bestehender landwirtschaftlicher Weg)
- Woltersdorf - Wörmlitz (Doppelnutzung bestehender landwirtschaftlicher Weg)

Die vorstehenden Radwege sind teilweise in gutem Ausbauzustand (zum Beispiel Woltersdorf - Büden). Teilweise sind bauliche Maßnahmen zum Ausbau der Wege und zur Herstellung von Brücken (zum Beispiel Magdeburg - Gübser Damm - Gübs) erforderlich.

Die Rad- und Wanderwege wurden im Flächennutzungsplan als Zielplanung, soweit sie nicht straßenparallel verlaufen, dargestellt.

4.1.5. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt und der Region bedarfsgerecht mit den zentralen Orten, insbesondere dem Oberzentrum Magdeburg verbindet. Mit dem Verkehrsverbund MAREGO wurden sehr gute Voraussetzungen für einen regional abgestimmten, funktionsfähigen Nahverkehr geschaffen.

In der Gemeinde Biederitz verkehren die Buslinien:

- 51 Magdeburg - Heyrothsberge - Biederitz
- 708 Burg - Gerwisch - Biederitz - Heyrothsberge - Königsborn - Gübs- Gommern
- 710 Burg - Wörmlitz - Woltersdorf - Königsborn - Möckern
- 720 Magdeburg - Heyrothsberge - Alt Königsborn - Neu Königsborn - Möckern - Loburg

Die Linie 720 ist Bestandteil des Bahn-Bus-Landesnetzes. Für diese Linie gelten besondere Qualitätsstandards.

Die Buslinien ergänzen den schienengebundenen Nahverkehr.

Träger des ÖPNV ist der Landkreis Jerichower Land. Dieser hat die Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mbH für das Liniennetz des Landkreises mit der Bedienung der Strecken beauftragt. Die Buslinie 51 wird durch die Magdeburger Verkehrsbetriebe bedient.

4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

4.2.1. Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung in der Gemeinde Biederitz sind die Heidewasser GmbH und der Trink- und Abwasserzweckverband Wahlitz - Menz - Gübs. Der Zuständigkeitsbereich der Heidewasser GmbH erstreckt sich auf die Ortschaften Biederitz, Gerwisch, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf. Die Wasserversorgung erfolgt auf Grundlage der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung des Wasserverbandes "Im Bürger Land" rechtsverbindlich seit dem 31.07.2010. Die Wasserlieferbedingungen der Heidewasser GmbH sind in der Satzung vom 11.12.2014 geregelt. Für die Ortschaft Gübs ist der Trink- und Abwasserzweckverband Wahlitz - Menz - Gübs zuständig. Die Wasserversorgung erfolgt auf Grundlage der Wasserversorgungssatzung vom 05.12.2008.

Das überörtliche Hauptnetz wird durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben. Die größte Trinkwassergewinnungsanlage des TWM ist das Wasserwerk Colbitz, von dem aus die Ortschaften der Gemeinde mit Trinkwasser versorgt werden. Im Flächennutzungsplan werden nur die Trinkwasserhauptleitungen dargestellt. Dies sind die Leitungen mit einem

Nenndurchmesser von größer 250 mm.

Das Plangebiet wird von Westen bis in den nördlichen Bereich von einer Trinkwasserhauptleitung DN 800 St der TWM durchquert. Desweiteren befinden sich im Gemeindegebiet eine kathodische Korrosionsschutzanlage (KKS) sowie Wasserzählerschächte der TWM im Leitungsverlauf. Eine Entleerungsleitung DN 600 St der TWM verläuft von der Hauptleitung zur Ehle. Der Verlauf der Leitungstrasse DN 800 und der Entleerungsleitung DN 600 wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist in Abhängigkeit von der Nennweite ein entsprechender Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten. Für die betreffende Rohrleitungstrasse wird eine Schutzstreifenbreite von 10 Metern (5 Meter beidseitig der Rohrachse) angegeben. Um eine Beeinträchtigung der Trinkwasserleitung auszuschließen, ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen.

Trinkwassergewinnungsanlagen für die öffentliche Trinkwasserversorgung befinden sich nicht in der Gemeinde Biederitz.

Die Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser ist gemäß § 2 Abs.1 des Brandschutzgesetzes (BrSchG) Aufgabe der Gemeinde. In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird nach DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h bis 192 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden gefordert. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 Metern um das Vorhaben.

Die Bereitstellung des Löschwassers in der Gemeinde Biederitz erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Entnahmestellen. Im Versorgungsbereich der Heidewasser GmbH steht Löschwasser aus dem Wasserversorgungsnetz nicht zur Verfügung.

4.2.2. Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Biederitz sind der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ), die Stadtwerke Magdeburg und der Trink- und Abwasserzweckverband Wahlitz - Menz - Gübs. Der WWAZ entsorgt die Ortschaften Biederitz, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 12.07.2012 festgelegt. Der WWAZ betreibt die Schmutzwasserkanalisation und die Beförderung zur Kläranlage. Für das Entsorgungsgebiet wird das Abwasser im Auftrag des WWAZ durch die Stadtwerke Magdeburg in der Kläranlage Gerwisch gereinigt. Der Trink- und Abwasserzweckverband Wahlitz - Menz - Gübs betreibt die Schmutzwasserentsorgung in der Ortschaft Gübs. Grundlage der Schmutzwasserentsorgung ist die Abwasserbeseitigungssatzung des Verbandes vom 01.09.2005, zuletzt geändert am 02.12.2011. Die Abwassergesellschaft Magdeburg, eine 100%ige Tochterfirma der SWM GmbH, ist für die Abwasserentsorgung in der Ortschaft Gerwisch zuständig.

Durch die Abwassergesellschaft Magdeburg wird im Plangebiet das Klärwerk Gerwisch betrieben. Das im Jahr 1999 fertiggestellte Klärwerk mit mechanischer, vollbiologischer und chemischer Reinigungsstufe entsorgt das Schmutzwasser der Landeshauptstadt Magdeburg, der Ortschaft Gerwisch und im Auftrag weiterer Abwasserverbände das Schmutzwasser aus Gemeinden der Magdeburger Umgebung. Die Kapazität beträgt bis zu 75.000 m³ pro Tag. Derzeit werden ca. 46.500 m³ Schmutzwasser gereinigt. Im Klärwerk Gerwisch arbeiten ca. 40 Beschäftigte. Die Flächen des Klärwerkes Gerwisch werden in der Planzeichnung als Flächen für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser dargestellt. Die Gesamtfläche umfasst im Norden auch Flächen der alten Kläranlage, Absatzbecken etc., die derzeit nicht in Betrieb sind, jedoch für den Bedarf der Kläranlage vorgehalten werden sollen. Sie stehen im Eigentum der Abwassergesellschaft Magdeburg.

Der Nordteil des am 17.05.1996 planfestgestellten Klärwerkes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Umflutehle - Külzauer Forst (LSG 0016 JL). Die Verordnung des Landkreises

Jerichower Land vom 19.01.2000 bestimmt in § 6: "Bestehende behördliche Genehmigungen werden durch die Verordnung nicht berührt". Da die Kläranlage über eine bestehende behördliche Genehmigung verfügt, wird sie durch die Landschaftsschutzverordnung nicht berührt.

4.2.3. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung in der Gemeinde Biederitz ist der Landkreis Jerichower Land, der die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH mit der Abfallentsorgung beauftragt hat. Die Abfallentsorgungssatzung vom 31.01.2014 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung. In der Gemeinde Biederitz sind keine Anlagen und Einrichtungen der Abfallbeseitigung vorhanden, die die Grundzüge der Bodennutzung betreffen.

4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz

Träger der Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Biederitz ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke. Das überörtliche Hauptversorgungsnetz ab einer Netzspannung von 220 kV wird durch die 50 Hertz Transmission GmbH betrieben.

Versorgungsleitungen mit einer Netzspannung ab 110 kV sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Verteilung der Elektroenergie erfolgt auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene durch die Avacon AG. Die Versorgung erfolgt von den Umspannwerken Magdeburg und Burg. Umspannwerke (Hochspannung, Mittelspannung) sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in der Gemeinde Biederitz ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind ausschließlich die Hochdrucknetze. Diese werden durch die ONTRAS Gastransport GmbH und die Avacon Hochdrucknetz GmbH betrieben.

Vom Leitungseigentümer ONTRAS Gastransport GmbH befinden sich ausschließlich stillgelegte Leitungen im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um:

- Ferngasleitung (FGL) 62 stillgelegt DN 300
Verlauf nordöstlich von Groß Gübs, von Wahlitz kommend die Alte Ehle und Kreisstraße K 1218 querend nach Nordwest bis südlich der Berliner Straße an der Brücke über die Umflutehle dort endend,
an der Ferngasleitung FGL 62 befindet sich eine Korrosionsschutzanlage.
- Ferngasleitung (FGL) 6202 stillgelegt DN 300
Verlauf westlich der Umflutehle an der Grenze zur Landeshauptstadt Magdeburg, die Berliner Straße querend

Die vorstehenden Leitungen sind stillgelegt und wurden daher in der Planzeichnung nicht dargestellt. Entlang der Leitungen besteht trotzdem noch ein Schutzstreifen von 1,5 Metern als technischer Arbeitsstreifen. Soweit ein genauer Verlauf der Leitungen benötigt wird, ist die ONTRAS Gastransport GmbH um Auskunft zu ersuchen.

Die Avacon Hochdruck GmbH betreibt im Plangebiet das Hochdruck- Versorgungsnetz. Im Plangebiet befinden sich folgende Leitungen:

- Gastransportleitung GTL 0002037 Detershagen - Gerwisch
im Verlauf Station Gerwisch - Woltersdorf - Königsborn - Wahlitz
davon abzweigend GTL 0002375 Königsborn zur Station Königsborn
GTL 0002168 Woltersdorf zur Station Woltersdorf
GTL 0002374 Biederitz zur Station Biederitz
GTL 0002377 Gerwisch zur Station ehemals GEWIKO in Gerwisch

Folgende Stationen dienen der öffentlichen Versorgung:

- GTS 0000931 Königsborn
- GTS 0000962 Woltersdorf
- GTS 0000905 Biederitz
- GTS 0000189 Gerwisch

Weitere Stationen im Klärwerk Gerwisch, ehemals GEWIKO Gerwisch und im Institut der Feuerwehr dienen der betrieblichen Versorgung.

Im Flächennutzungsplan werden die Hochdruckleitungen und die Stationen, die der öffentlichen Versorgung dienen, dargestellt. Die Gashochdruckleitungen sind in einem Schutzstreifen verlegt, der eine Breite von 10 Metern (je 5 Meter beiderseits der Leitungsachse) aufweist. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Planungen im Kreuzungs- oder Näherungsbereich sind mit dem Leitungseigentümer abzustimmen. Das Gashochdrucknetz wird durch ein Mitteldrucknetz im Eigentum der Avacon ergänzt, dass jedoch im Flächennutzungsplan nicht dargestellt wird.

4.2.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in den Ortschaften Biederitz, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In Gübs ist die Gemeinde Biederitz für die Niederschlagswasserentsorgung zuständig und in Gerwisch die Stadtwerke Magdeburg (SWM) und die Gemeinde. In allen Ortschaften ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 79 WG LSA aufgestellt. Sie sind bei Planungen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu beachten.

4.2.7. Telekommunikationsversorgung

Die Deutsche Telekom AG betreibt im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien. Größere, standortgebundene Anlagen, die die Grundzüge der Flächennutzung betreffen, sind nicht vorhanden.

Weiterhin verläuft im Plangebiet ein Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Von Magdeburg kommend quert das Kabel entlang der Bundesstraße B 1 Heyrothsberge. Am Bahnübergang der Bahnlinie Biederitz - Loburg verschwenkt die Führung auf das Flurstück eines ehemaligen Feldweges und quert die Ortschaft Gerwisch im Verlauf der Lostauer Straße. Da Telekommunikationsleitungen nicht zu den Hauptversorgungsleitungen gehören, wird das Kabel nicht im Flächennutzungsplan 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, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit.

Die Gemeinde Biederitz verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die nicht alle in gemeindlicher Trägerschaft betrieben werden.

4.3.1. Kindertagesstätten und Hort

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

Bedarf und Planung

Die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten ist Gegenstand der Fachplanung. Sie wird für den Flächennutzungsplan hieraus übernommen.

• Kommunale Einrichtungen	Kapazität (Plätze)	Auslastung zum September 2015	
		Plätze	%
- Biederitz, Schulstraße 5 Kindertagesstätte "Am Storchennest" (Kinderkrippe, Kindergarten)	60	57	95 %
- Biederitz, Heyrothsberger Straße 13f Kindertagesstätte "Ehlespatzen" (Kinderkrippe, Kindergarten)	61	45	74 %
- Biederitz, Heyrothsberger Straße 13 Kindertagesstätte "Rappelkiste" (Kindergarten, Hort)	190	205	108 %
- Heyrothsberge, Königsborner Straße 58 Kindertagesstätte "Wichtelwald" (Kinderkrippe, Kindergarten)	80	67	84 %
- Gerwisch, Woltersdorfer Straße 2b Hort an der Grundschule (Hort)	75	80	113 %
- Königsborn, Möckerner Straße 9 Kindertagesstätte Königsborn (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort)	80	67	84 %
→kommunale Einrichtungen gesamt	536	509	95 %

• Kindertagesstätten in freier Trägerschaft	Kapazität (Plätze)	Auslastung zum September 2015	
		Plätze	%
- Gerwisch, Straße des 1.Mai Europa KITA, Träger Europäisches Bildungswerk für Beruf und Gesellschaft gGmbH	65	65	100 %
- Gerwisch, Eschenweg 5b Kindertages- stätte "Sonnenschein", Träger Volkssoli- darität	103	85	83 %
→ Kindertagesstätten freie Trägerschaft	168	150	90 %

In der Gemeinde Biederitz besteht eine flächendeckende Gewährleistung der Kinderbetreuung in allen Ortschaften. Die durchschnittliche Auslastung der Kindertagesstätten betrug im September 2015 ca. 94%. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Schulhortbereiche vollständig ausgelastet sind. Bedarfsanpassungen sollten über Kapazitätsverschiebungen zwischen Kindergartenbereich und Hortbereich erfolgen.

4.3.2. Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

Schulen

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulplanung. Die Gemeinde Biederitz verfügt derzeit über zwei Grundschulen. Die ehemalige Sekundarschule Königsborn wurde im Jahr 2003 durch den Landkreis Jerichower Land geschlossen.

Die Grundschulen obliegen der gemeindlichen Planung. Derzeit sind folgende Schulstandorte vorhanden:

	Schülerzahlen 2015
• Grundschule in gemeindlicher Trägerschaft	
- Grundschule Biederitz, Heyrothsberger Straße 13d	194
- Grundschule Gerwisch, Woltersdorfer Straße 2b	90

Die Entwicklung der Schülerzahlen in den Grundschulen ermöglicht auch unter den Rahmenbedingungen des Landesgesetzgebers eine dauerhafte Sicherung der Grundschulstandorte in der Gemeinde. Die beiden vorhandenen Grundschulstandorte wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Institut für Brand- und Katastrophenschutz und Institut der Feuerwehr

Das Institut für Brand- und Katastrophenschutz (IBK) gehört zu den größten Ausbildungsstätten der Feuerwehr in Deutschland. Es fungiert gleichzeitig als Landesfeuerwehrschule. Das Institut führt Lehrgänge und Fortbildungsangebote für die Feuerwehren und des Katastrophenschutzes ab der Ebene der Gruppenführer durch. Eingegliedert ist das Bildungszentrum der Jugendfeuerwehr Sachsen-Anhalt. Zur Einrichtung gehören Lehrsäle, Planspielräume und Chemieräume, eine Sporthalle, eine Fahrzeughalle und ein geräumiges, teilweise überdachtes Übungsgelände. Am Standort befindet sich auch das Institut der Feuerwehr, eine dem Ministerium des Inneren unterstehende Forschungseinrichtung, die sich interdisziplinär mit naturwissenschaftlichen und technischen Problemen des Brandschutzes beschäftigt. Der großflächige Komplex aus Gebäuden und dem Übungsgelände wurde als Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

4.3.3. Sportanlagen

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst in kurzer Entfernung von ca. 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/18/ Seite 19),
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Fläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Da es sich bei den Sportanlagen in Biederitz überwiegend um baulich geprägte Anlagen handelt, wurde eine Darstellung als Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Anlagen für sportliche Zwecke gewählt. Für in Baugebiete integrierte Anlagen wurde ausschließlich das Symbol Anlagen für sportliche Zwecke gewählt.

Folgende Sportstätten sind in der Gemeinde Biederitz vorhanden:

- Biederitz Ehlesporthalle (auch für schulische Zwecke genutzt) und Schulsportplatz an der Grundschule,
- Biederitz Tennisplatzanlage an der Radrennbahn (Tennis Club e.V.),
- Gerwisch Sportplatz am Eschenweg,
- Gerwisch Sporthalle an der Woltersdorfer Straße (Blau-Weiß Gerwisch) ,
(auch für schulische Zwecke genutzt)
- Heyrothsberge Sportplatz Königsborner Straße (SV Union Heyrothsberge),
- Königsborn Sporthalle Möckerner Straße (ehemalige Schulsporthalle),
- Woltersdorf Sportplatz Königsborner Straße (Sportverein Grün-Weiß Woltersdorf).

Der ehemalige Sportplatz Königsborn wird derzeit nicht mehr genutzt. Er wurde als Baufläche überplant.

Die Gemeinde Biederitz verfügt mit den vorstehenden Einrichtungen über eine sehr gute Ausstattung an Sporteinrichtungen.

4.3.4. Gesundheit und Soziales

Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der gemeindlichen Steuerung aufgrund der inzwischen zwar eingeschränkten aber innerhalb des Gemeindegebietes weiterhin bestehenden Niederlassungsfreiheit entziehen. Krankenhäuser bzw. stationäre Krankeneinrichtungen sind in der Gemeinde Biederitz nicht vorhanden.

Soziale Einrichtungen (soweit nicht Kinderbetreuung)

Neben den Einrichtungen der Kinderbetreuung, die bereits unter Punkt 4.3.1. behandelt wurden, zählen zu den sozialen Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderungen und Einrichtungen für Senioren. In der Gemeinde Biederitz bestehen das Seniorenheim Heyrothsberge der DPVW (Deutsche Pflege- und Wohnstift GmbH) zwischen Berliner Straße und Breitscheidstraße und der Seniorenwohnpark des DRK in Gerwisch an der Gartenstraße. Eine weitere Einrichtung ist im Baugebiet Naturfreundeweg in Biederitz vorgesehen. Aufgrund des demografischen Wandels, der sich neben dem allgemeinen quantitativen Bevölkerungsrückgang in einer Verschiebung der Altersgruppen ausdrückt, wird eine deutliche Zunahme des Anteils der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung prognostiziert. Daraus leitet

sich ein höherer Bedarf an Einrichtungen für Senioren ab. Einrichtungen der Seniorenpflege sollen möglichst zentral in den Ortschaften angesiedelt werden.

Zusätzliche Standorte von Senioren- und Pflegeheimen und von Wohneinrichtungen für Behinderte sind in den gemischten Bauflächen und in den Wohnbauflächen in den Ortskernen allgemein zulässig. Eine bedarfsgerechte Erweiterung ist damit im Gemeindegebiet möglich.

Weiterhin zählen zu den Anlagen für sozialen Zwecke die Einrichtungen für Jugendliche und integrative Einrichtungen. Diese sind in der Regel in Dorfgemeinschaftshäusern bzw. in andere Einrichtungen integriert. In Biederitz ist mit dem Jugendclub in der Alten Seilerei eine vereinsbetriebene separate Einrichtung vorhanden, die in der Planzeichnung gekennzeichnet wurde.

4.3.5. Kulturelle Einrichtungen

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind: "Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten traditionsbewusst und zukunftsorientiert zu gestalten. Es gilt dabei das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen." (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 4.1.7.1 /5/)

Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg steht ein reichhaltiges Angebot an kulturellen Einrichtungen in räumlicher Nähe zur Verfügung. Kulturelle Einrichtungen in Biederitz nehmen daher vor allem auf den lokalen Bedarf und lokale Traditionen Bezug. Folgende Einrichtungen bestehen in der Gemeinde:

- Biederitz Mehrzweckhalle, Heyrothsberger Straße 13b
- Biederitz Ortsgemeinschaftshaus, Schulstraße 8a
- Biederitz Regenbogenbibliothek im Rathaus, Magdeburger Straße 38
- Gerwisch Bürgerhaus, Woltersdorfer Straße 2
- Gerwisch Haus der Begegnung, Lostauer Straße 10
- Gerwisch Vereinshaus alte Sporthalle, Neuer Weg 5
- Gübs Bürgerhaus, Dorfstraße 5a
- Königsborn Mehrzweckhalle, Möckerner Straße 13
- Woltersdorf Bürgerhaus, Königsborner Straße 10
- Woltersdorf Alter Bahnhof, Bahnhofstraße 13

Einen weiteren kulturellen Mittelpunkt des dörflichen Lebens nehmen die Dorfkirchen ein.

Die kulturellen Einrichtungen zur Förderung lokaler Traditionen sind neben den Sportvereinen von besonderer Bedeutung für die Integration neu hinzugezogener Einwohner. Die außerkirchlichen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Symbol dargestellt. Bei Kirchen erfolgt keine Darstellung als kulturelle Einrichtung, da diese implizit in der Darstellung als kirchliche Einrichtung enthalten ist.

4.3.6. Öffentliche Verwaltungen

An öffentlichen Verwaltungen befinden sich in der Gemeinde Biederitz:

gemeindliche Einrichtungen

- Heyrothsberge Gemeindeverwaltung Biederitz, Berliner Straße 25
- Biederitz Rathaus Biederitz, Gemeindebüro, Magdeburger Straße 38
- Gerwisch Gemeindehaus, Breiter Weg 38
- Gübs Gemeindebüro, Dorfstraße 5a
- Königsborn Gemeindebüro, Möckerner Straße 10
- Woltersdorf Gemeindebüro, Königsborner Straße 10

öffentliche Verwaltungen anderer Träger

- Heyrothsberge Grabungsstützpunkt des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Berliner Straße 25

Die vorstehenden Einrichtungen wurden im Bestand im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.

4.3.7. Feuerschutz / Hochwasserschutz

Gemäß der Feuerwehrsatzung der Gemeinde Biederitz vom 17.02.2011 besteht die Gemeindefeuerwehr aus den Ortsfeuerwehren Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf. Dies ist jeweils eine Ortsfeuerwehr pro Ortschaft. Insgesamt sind 6 Feuerwehrgebäude in den jeweiligen Ortsfeuerwehren vorhanden.

- Biederitz Ortsfeuerwehr, Breite Straße 1
- Gerwisch Ortsfeuerwehr, Woltersdorfer Straße 2a
- Gübs Ortsfeuerwehr, Dorfstraße 5a
- Heyrothsberge Ortsfeuerwehr, Berliner Straße 8
- Königsborn Ortsfeuerwehr, Möckerner Straße 32
- Woltersdorf Ortsfeuerwehr, Königsborner Straße 10

Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an die jeweilige Ortschaft trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehreinsatzkräfte bei und soll daher erhalten bleiben. Die Feuerwehrgebäude wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Gleichwohl sind die Strukturen für ein Zusammenwirken der Ortsfeuerwehren bei Einsätzen zu stärken, um die Feuerwehrtechnik effektiv einsetzen zu können und den Brandschutz zu gewährleisten. Neben der Gemeindefeuerwehr besteht in Biederitz eine freiwillige Wasserwehr. Die Wasserwehr übernimmt die wesentlichen Einsatzhandlungen im Hochwasserfall (Deichwachen, Deichverteidigung) und untersteht dem Bürgermeister. Ein eigenes Einsatzgebäude ist nicht vorhanden.

4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

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

Dies sind:

- Biederitz katholische Pfarrvikarie "Heilig Kreuz", Breite Straße 38
- Biederitz evangelische Kirche, Breite Straße 31
- Gerwisch evangelische Kirche, Breiter Weg
- Gübs evangelische Kirche St. Andreas, Dorfstraße
- Woltersdorf evangelische Kirche, Schulstraße
-

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

5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM

Zielvorstellungen:

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

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

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden und bis in die offene Landschaft reichen. Eine besondere klimatische, landschaftsgestalterische und naturräumliche Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern erstrecken. Uferbereiche von Gewässern sollten außerhalb vorhandener dicht besiedelter Bereiche von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.

Die Darstellung als Grünfläche erfolgt in den intensiv zur Erholung genutzten Bereichen in unmittelbarer Nähe der Siedlungen. Grünflächen in der offenen Landschaft wurden als landwirtschaftliche Flächen - Grünland dargestellt.

örtliche Grünzüge Bestand und Planung:

- Biederitz Grünbereiche entlang des Schwanengraben
Der Schwanengraben verläuft von Heyrothsberge kommend nach Norden und begrenzt die Wohnbaugebiete im Süden von Biederitz östlich. Er quert die Bahn und die Gartenanlage „Frohe Zukunft“ und verläuft nördlich parallel zur Gartenstraße nach Westen durch die Parkanlage am Festplatz entlang, nördlich des Strandbades mündet er in die Ehle.

Die Grünzüge entlang von Gewässern verlaufen in den Ortschaften Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf überwiegend in der offenen Landschaft und sind daher nicht als Grünflächen dargestellt.

Wesentliche Grünzüge in der Landschaft sind:

- Umflutehle als westliche Begrenzung des Plangebietes
- Alte Ehle / Schanzengraben um Gübs
- Potztrine südlich von Gerwisch
- Mühlgraben und Bruch südlich von Woltersdorf
- Fauler Graben zwischen Alt Königsborn und Neu Königsborn

Nachfolgend sollen die funktionell gebundenen öffentlichen Grünanlagen anhand des Bedarfs erläutert werden.

5.1. Öffentliche Parkanlagen

Öffentliche Parkanlagen dienen der Bereitstellung von wohnungsnahen Freiräumen in stärker verdichteten Gebieten. Historische Parkanlagen können darüber hinaus Baudenkmale oder besondere landschaftliche Situationen besonders betonen. In ländlichen Räumen sind Parkanlagen meist nur im Zusammenhang mit Gutshäusern oder Schlössern entstanden, da die öffentlich zugängliche Landschaft den erforderlichen Freiraum für den Bedarf der Bevölkerung hinreichend gewährleistet. Die in der Gemeinde vorhandenen Parkanlagen sind:

- Biederitz am Festplatz Harnackstraße
- Gerwisch Kreuzberg
- Heyrothsberge Kulturpark
- Neu Königsborn Schlosspark
- Woltersdorf Gutspark

Die Parks in Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf sind klassische Parkanlagen, die ehemals zu Villen und Gutshäusern gehörten. Die Anlage am Kreuzberg in Gerwisch entstand um das Denkmal für den ehemaligen abgebrannten Ort. Die Parkanlagen dienen der intensiven Nutzung zu Erholungszwecken für die Anwohner. Sie sind überwiegend öffentlich zugänglich.

5.2. Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen

Die unter Punkt 4.3.3. dargestellten Sportanlagen werden ergänzt durch Sportanlagen ohne wesentliche bauliche Anlagen, die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt werden. Folgende Anlagen sind vorhanden:

- Gerwisch Bolzplatz, Lostauer Straße
- Heyrothsberge Privater Reitplatz,
- Königsborn Reitplatz in der Parkanlage,
- Woltersdorf Reitplatz.

Freiflächenbezogene Sportanlagen sind in der Gemeinde weitgehend bedarfsgerecht vorhanden. Sie wurden bestandsorientiert dargestellt.

5.3. Freibäder / Zeltplätze

Neben den freiflächenbezogenen sportlichen Anlagen haben die Freibäder eine wichtige Funktion für die Erholung der Bevölkerung insbesondere in den Sommermonaten. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität für jüngere Generationen bei. Die Gemeinde Biederitz verfügt über ein Freibad an der Ehle, das bestandsorientiert als Freibad dargestellt wurde.

Von besonderer Bedeutung ist das möglichst konfliktfreie Erreichen der Freibäder mit dem Fahrrad für den jeweiligen Einzugsbereich. Dies ist über die vorhandenen Radwege weitgehend gewährleistet. Neben dem Freibad befindet sich ein Zeltplatz, der ebenfalls bestandsorientiert dargestellt wurde.

5.4. Friedhöfe

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

- Biederitz Friedhof mit Friedhofskapelle, Friedhofstraße
- Gerwisch Friedhof mit denkmalgeschützter Friedhofskapelle, Ringstraße
- Gübs Friedhof mit Trauerhalle, Friedhofsweg
- Heyrothsberge Friedhof mit Friedhofskapelle, Breitscheidstraße
- Königsborn Friedhof mit Friedhofskapelle, Magdeburger Straße
- Woltersdorf Friedhof mit Trauerhalle, südlich des Ortes

Insgesamt sind damit 6 Friedhöfe im Gemeindegebiet vorhanden. Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Eine Erhaltung einer ortsnahe Begräbnismöglichkeit in allen Ortsteilen ist von erheblicher Bedeutung, da gerade die nichtmobilen, älteren Bewohner die Grabstätten verstorbene Partner und Familienangehöriger häufiger aufsuchen.

5.5. Flächen für Dauerkleingärten

In der Gemeinde Biederitz bestehen folgende eingetragenen Kleingartenvereine:

- Kleingartenverein "Frohe Zukunft" Biederitz e.V., In den Ruthen, Biederitz
- Kleingärtnerverein "Zum Reiherberg" e.V., Friedhofstraße, Biederitz
- Kleingartenverein " Am Ehledamm" e.V., nördlich der Magdeburger Straße, Biederitz
- Kleingartenverein "Heyrothsberge" e.V., nördlich von Heyrothsberge und südlich der Königsborner Straße
- Kleingartenverein "Domblick" e.V. Gübs

Kleingärten und andere Gartenanlagen haben eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Wochenenderholung. Die Bereiche, die großflächig durch tatsächlich bewirtschaftete Dauerkleingärten genutzt werden, werden mit dem Symbol Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Nachdem Anfang der 90er Jahre Kleingärten durch den Siedlungsdruck bestandsgefährdet waren, ist seit dem Jahr 2000 ein Überangebot an Gärten vorhanden und die Neuverpachtung bereitet zunehmend Schwierigkeiten. Ursache des Bedarfsrückgangs ist weniger der demografische Wandel, da Kleingartenanlagen heute überwiegend durch Altersgruppen über 60 Jahre bewirtschaftet werden, die noch nicht so stark rückläufig sind. Wesentliche Ursachen sind ein geändertes Freizeitverhalten und die zunehmende Änderung der Wohnformen vom Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhaus, das den Garten unmittelbar am Gebäude aufweist. Im Planungszeitraum bis 2025 ist ein deutlicher Bedarfsrückgang in allen Kleingartenanlagen zu erwarten. Die gut in die Ortslage integrierten Gartenanlagen "Zum Reiherberg" und "Am Ehledamm" sind am ehesten nachgefragt. Ein erheblicher Leerstand besteht in den Kleingartenanlagen "Frohe Zukunft" in Biederitz und Gübs. Die Flächen dieser Anlagen eignen sich aufgrund der Lage nicht für eine bauliche Nutzung. Langfristig ist eine Rücknahme der Kleingärten zu Gunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung anzustreben. Die Kleingartenanlagen wurden bestandsorientiert dargestellt.

6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für das Gemeindegebiet liegt ein Landschaftsplan für die Ortschaft Woltersdorf aus dem Jahr 2006 (Infraplan Langenstein) vor. Die Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet.

6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Biederitz hat Anteil an zwei naturräumlichen Einheiten, die sich jeweils durch charakteristische Landschaftselemente unterscheiden /15/:

Dessauer Elbtal (2.1.3. in Abb.11)

Die Landschaftsentwicklung dieses breiten und zentralen Abschnitt des Elbetals von Wittenberg bis Magdeburg ist geprägt durch die Entwicklung der Schmelzwasserabflüsse vor der warthestadialen Gletscherrandlage der saalezeitlichen Inlandvereisung im Bereich Fläming - Altmark zu einem mächtigen Lausitzer-Magdeburger Urstromtal, das sich im Aller - Ohre - Urstromtal fortsetzt. In die breitflächig abgelagerten Tal-sande dieses Urstromtals tiefte sich die Elbe seit der Saalekaltzeit ein und gestaltete diesen Talabschnitt zum heutigen breiten Elbtal mit weiten holozänen Flussauen und ausge-dehnten randlich erhaltenen, flachen,

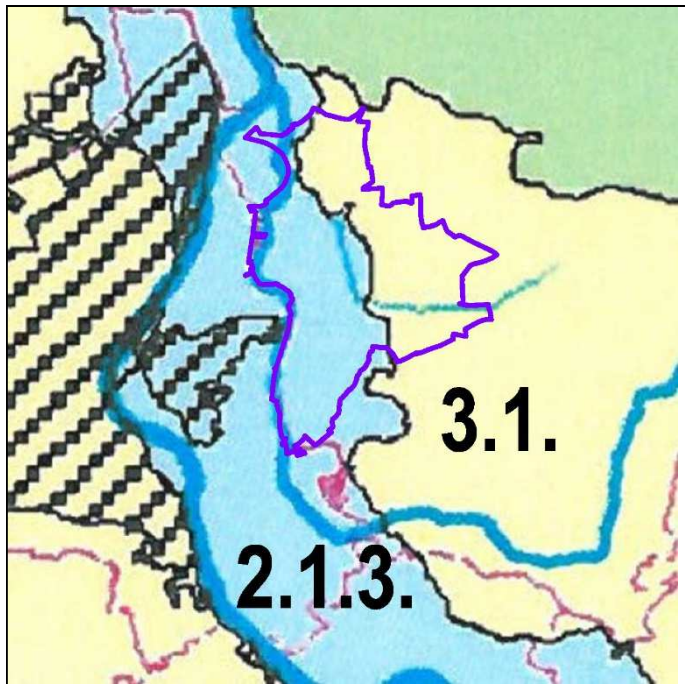


Abbildung 11

Quelle /15/ naturräumliche Einheiten

tiefliegenden weichselkaltzeitlichen Niederterrassenflächen aus. Aus den Sandflächen der Niederterrassen wurden in den Zeiten der vegetationsarmen Kältesteppe des Hoch- und Spätglazials der Weichselkaltzeit Binnendünen aufgeweht, die auch im Plangebiet erhebliche Ausdehnungen erreichen, aufgrund der Stadtnähe jedoch bereits weitgehend als Baustoffe abgebaut wurden.

Zerbster Ackerland (3.1. in Abbildung11)

Insgesamt zum glazial geprägten Fläming gehörend, gliedert sich das Zerbster Ackerland in den zentralen, endmoränenartigen saalezeitlichen Moränenkomplex bei Leitzkau die flach zertalten Moränenplatten zwischen der Ehle und dem Elbtal und die auf den sanderartigen Schmelzwassersandflächen östlich Leitzkau, sich ausbreitende Platten- Flachtal- Landschaft. Das Plangebiet gehört dem nördlichen Bereich der Landschaftseinheit Moränenplatten zwischen Ehle und Elbtal an. In der Wechselkaltzeit führten periglaziäre äolische Prozesse zur Sedimentation geringmächtiger Decken aus schluffigen Treibsanden und Sandlöß auf den Moränenplatten. Die Landschaft um Biederitz ist durch ihre tiefe Lage um 40 m NN, Hangneigungen zwischen 1 - 3° und geringe relative Höhenunterschiede geprägt.

6.1.2. Klima, Luft

Regionalklimatisch ist das Gemeindegebiet der Klimazone des gemäßigten Mitteldeutschen Binnenlandklimas zu zuordnen, das vom Elbtal und den benachbarten Niederungen geprägt wird. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,0 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Elbaue. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Gemeinde Biederitz nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

6.1.3. Boden und Grundwasser

Entsprechend den beiden unterschiedlichen Landschaftstypologien in der Gemeinde weisen die Böden eine differenzierte Beschaffenheit auf. Das Zerbster Ackerland ist im Bereich zwischen Elbe und Ehle durch Salmtieflehm / Fahlstaugleye und Lehm-Schwarzstaugleye im Wechsel mit Niedermoorboden (Bruch) geprägt. Im Ehletal sind die Vega- und Vegagleyböden auf Auenlehm, und Auenlehmschwarzgleye typisch.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (vgl. Pkt. 6.2.1.). Im Bereich der Elbaue sind hochwertige Ackerböden vorhanden, während die Böden des Zerbster Ackerlandes eine mäßige Bodenfruchtbarkeit aufweisen.

Nachteilig ist die Erosionsgefährdung der großen Flächen durch Wind. Seltene oder gefährdete Bodenarten sind im Gemeindegebiet nicht bekannt.

Grundwasser

Das obere Grundwasserstockwerk ist in den eiszeitlichen Lockersedimenten (Kiese und Sande) ausgebildet. Das Grundwasser fließt darin, vom Fläming kommend, in Richtung Elbe- und Ehlenniederung nach Westen. Überdeckt ist der Grundwasserleiter von einer je nach Höhenlage unterschiedlich mächtigen Geschiebemergelschicht. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen wenigen Zentimetern in der Elbaue bis zu 5 Metern im Bereich am Spitzen Berg östlich von Woltersdorf. Die Grundwasserneubildung beträgt, trotz des trocknen Klimas, 3 bis 5 Liter/Sekunde x km². Die Geschützttheit des Grundwassers ist mittel bis ungünstig.

6.1.4. Natürliche Gewässer

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangebiet sind die Umflutehle, die seit der Errichtung des Umflutkanals am Westrand des Plangebietes verläuft, und die Potztrine ab der Unterquerung der Bundesstraße B 1 nach Westen als Gewässer 1. Ordnung. Alle Gewässer des Plangebietes entwässern über die Umflutehle in die Elbe nach Westen. Der ursprüngliche Verlauf der Ehle vor der Schaffung des Umflutkanals in einem Mäanderbogen um Gübs ist anhand der Niederung der Alten Ehle erkennbar.

In die Umflutehle münden im Plangebiet ein:

- Alte Ehle mit Zufluss vom Schanzengraben bei Heyrothsberge
- Schwanengraben bei Biederitz
- Potztrine am Südrand von Gerwisch
- Bäche mit Zufluss vom Mühlgraben am Nordrand von Gerwisch

In die Potztrine münden ein:

- Fauler Graben und Mühlgraben am Beginn der Potztrine östlich von Heyrothsberge
- Grabenzufluss von Osten des Grabens nördlich von Woltersdorf
- Bullen graben von Heyrothsberge

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich entlang der Gewässer I. Ordnung Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite und entlang der Gewässer II. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerschonstreifen sollten grundsätzlich auch innerhalb der Ortslagen beachtet und von Bebauung und Nutzungen frei bleiben, die die ökologische Durchgängigkeit der Gewässer einschränken. Dies dient auch der Gewährleistung des Biotopverbundes im Sinne eines ökologischen Verbundsystems. Für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung ist der Unterhaltungsverband Ehle-Ihle zuständig.

6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich

6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen überwiegend die in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen des Zerbster Ackerlandes und des Elbtales sowie wenige bebaute Flächen im Außenbereich. Grünlandflächen wurden gesondert dargestellt. Weitere Differenzierungen sind den Landschaftsplänen vorbehalten.

Zielvorstellungen

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

Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes wirtschaften in mehreren Ortschaften landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- bzw. Nebenerwerb. Sie betreiben überwiegend Pflanzenproduktion. Tierhaltungsbetriebe befinden sich in:

- Biederitz an der Deichstraße
- Gerwisch (Fleischrinderzucht)
- Königsborn am Menzer Weg
- Woltersdorf an der Königsborner Straße

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet ist durchschnittlich. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt überwiegend durch ortsansässige Landwirte und die Agrargesellschaft Königsborn in Büden sowie das Agrarunternehmen Menz.

Der Flächennutzungsplan wählt für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft zwei Darstellungsarten, eine Darstellung als Grünlandfläche und eine Darstellung als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Die dargestellten Grünlandflächen umfassen die Flächen, die aktiv als Grünland genutzt werden und entsprechend des Schutzstatus nicht als Ackerfläche umgebrochen werden dürfen. Auf den allgemein dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ist eine

Grünlandnutzung allgemein ebenfalls zulässig, insofern steht der Flächennutzungsplan beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes auch auf diesen Flächen nicht entgegen.

6.2.2. Flächen für Wald

Allgemeine Zielvorstellungen:

Gleichwertig neben der forstwirtschaftlichen Betätigung, die auf Erzeugung hochwertiger Holz-erträge auf ökonomischer Grundlage abzielt, steht die Förderung der Erholungs- und der ökologischen Schutzfunktion des Waldes. Die Belange der Forstwirtschaft sind mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

Allgemeine forstwirtschaftliche Ziele sind:

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

Bestand und Planung

Waldflächen nehmen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung in der Gemeinde nur einen geringen Teil des Plangebietes ein. Die Waldflächen im Gemeindegebiet sind überwiegend auf Sanddünenstandorten geringerer Bodenfruchtbarkeit zu finden.

Zusammenhängende Waldbereiche bestehen zwischen Gerwisch und Biederitz. Sie sind zum Teil Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Umflutehle - Külzauer Forst". Die Waldbereiche arrondieren die Niederung der Potztrine und sind für die Landschaftsgliederung und den Klimaschutz von erheblicher Bedeutung. Weitere großflächige Waldgebiete befinden sich nördlich von Gerwisch auf dem Gelände der ehemaligen Munitionsfabrik und im Bruch zwischen Woltersdorf und Königsborn.

Kleinflächige Waldbestände befinden sich zum Teil unmittelbar in den Ortslagen Biederitz und Heyrothsberge an den Abhängen zum Elbtal bzw. auf den ehemaligen in Heyrothsberge bereits abgebauten Sanddünenstandorten. Ihre forstwirtschaftliche Bedeutung ist gering, auch die Bodenfunktion ist in den Sandabbaubereichen nachhaltig gestört.

Die Waldbestände wurden bestandsorientiert dargestellt. Ein Eingriff in Waldbestände ist östlich der Breitscheidstraße in Heyrothsberge in geringem Umfang vorgesehen.

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

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

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

Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Gemeinde Biederitz bestehen zwei Flächen, in denen Bergwerkseigentum vorhanden ist:

a) Kiessand Gerwisch

Das Bergwerkseigentum Nr.III-A-f-810/90/690 für die Kiessandfläche Gerwisch zwischen Zuwachs und Biederitz südlich der Potztrine wurde im Jahr 1990 nach den bis dahin geltenden Regelungen des Bergrechtes verliehen. Eigentümer ist die Norddeutsche Naturstein GmbH Flechtingen. Ein Abbau wurde bisher nicht beantragt. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst", das 1975 erlassen wurde und im Biosphärenreservat Mittelelbe. Ein Abbau des Rohstoffes durch Abgrabungen ist gemäß der rechtsverbindlichen Schutzverordnung des Landschaftsschutzgebietes unzulässig. Ein Abbau der Fläche entspricht auch nicht den Zielen der Gemeinde Biederitz. Die Fläche wurde daher nicht als Abgrabungsfläche dargestellt. Das Bergwerkseigentum wurde im Plan vermerkt.

b) Kiessand Gübs

Die Bewilligung Nr.II-B-f-249/93 wurde im Jahre 1993 mit einer Gültigkeit bis zum Jahre 2023 verliehen. Inhaber der Bergbauberechtigung ist die Kieswerke Gübs Verwaltungs GmbH & Co.KG. Der Kiessandtagebau Gübs I wurde am 20.08.2002 planfestgestellt. Der Planfeststellungsbeschluss ist bis zum 31.03.2027 befristet. Der Abbau erfolgte bis zum Jahr 2007 auf Grundlage eines Hauptbetriebsplanes. Derzeit findet aktuell kein Abbau statt. Das Landesamt für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt prüft derzeit, ob das begonnene Vorhaben aufgegeben wurde und der Planfeststellungsbeschluss aufzuheben wäre. Auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses besteht derzeit ein Abbaurecht, dass durch Einreichung eines neuen Hauptbetriebsplanes wieder aufgenommen werden kann. Die Abbaufäche wurde daher als bestehende Genehmigung in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Das Bergrecht wurde in der Planzeichnung vermerkt.

Ein Abbau von Bodenschätzen im Gemeindegebiet findet derzeit nicht statt, ist jedoch auf Grundlage der bestehenden Planfeststellung noch zulässig. Die bestehende Abbaufäche wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

6.2.4. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz vor Hochwasserereignissen kommt im Rahmen der Sicherung der Unversehrtheit von Leben, Gesundheit und Eigentum eine wichtige Bedeutung zu. Gerade die Hochwässer in den Jahren 2002, 2006 und 2013 haben das Erfordernis einer geordneten Vorsorge vor Hochwasserereignissen erneut verdeutlicht. Allgemeine Zielstellung ist die Freihaltung von Überschwemmungsbereichen von baulichen Nutzungen und sonstigen Versiegelungen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll in den Hochwasserschutzgebieten den Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst werden.

Bestand und Planung

Die Festlegung von Hochwasserschutzgebieten obliegt der wasserrechtlichen Fachplanung. In den Flächennutzungsplan sind die Hochwasserschutzgebiete nachrichtlich zu übernehmen. Hochwasserschutzgebiete bestehen an der

- Elbe einschließlich des Umflutkanals und der Alten Ehle
Entlang der Elbe im Abschnitt 2 Vockerode bis zur Querung der A2 einschließlich des Umflutkanals besteht ein gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig ermitteltes Überschwemmungsgebiet zwischen den Elbdeichen, die sich im Plangebiet von Gübs im Süden bis Gerwisch im Norden erstrecken. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes nördlich von Gerwisch bildet die natürlichen Hochufer. Abweichend von den Abschnitten 1 und 3 der Elbe besteht für dieses Überschwemmungsgebiet bisher keine festsetzende Verordnung. Da es nicht festgesetzt wurde, ist es weder nach § 76 Abs. 2 WHG verordnet, noch kann es nach § 99 WG LSA fortgelten. Bei dem Überschwemmungsgebiet der Elbe im Abschnitt 2 handelt es sich um ein nach § 76 Abs. 3 WHG in Arbeitskarten ermitteltes Überschwemmungsgebiet. Die Erstermittlung erfolgte in den Jahren 2002- 2006, die damals erstellten Karten sind leider noch immer im Internetportal des Landesverwaltungsamtes als Abgrenzung enthalten, sie enthalten noch die Bereiche der Alten Ehle und der Bäke. Im Jahre 2013 wurden jedoch neue Arbeitskarten erstellt und mit den Gemeinden abgestimmt. Diese sollten die Grundlage für eine Festsetzung des Überschwemmungsgebietes im Jahre 2013 bilden. Aufgrund des Hochwassers 2013 wurde jedoch eine neue Bemessungshöhe festgelegt, weshalb diese Arbeitskarten bisher nicht verordnet wurden. Sie stellen jedoch den derzeit aktuellen Arbeitskartenstand dar und wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der noch im Internetportal des Landesverwaltungsamtes verzeichnete Arbeitskartenstand 2002- 2006 ist nicht mehr geeignet zur sachgerechten Information über Überschwemmungsgebiete. Seit 2006 fanden umfangreiche Deichsanierungen und der Neubau von Schöpfwerken statt, die bewirkten dass in den Gebieten der Alten Ehle und der Bäcke kein hohes oder mittleres Hochwasserrisiko (HQ 100) mehr besteht. Dies ist auch in den aktuellen Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen – Anhalt so verzeichnet. Die Teilflächen der ehemaligen Überschwemmungsgebiete der Alten Ehle und der Bäcke sind kein Bestandteil dieser Risikogebiete. Gemäß der Genehmigungsaufgabe des Landesverwaltungsamtes wurden die Gebiete an Bäke und Alter Ehle in Anlage 4 der Begründung verzeichnet. Auf dem Plan wurde dies vermerkt.
- Potztrine
Entlang der Potztrine wurde das Überschwemmungsgebiet mit Bekanntmachung vom 15.05.2012 neu verordnet (dort bezeichnet als Polstrine). Die verordnete Abgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.
Mit dieser Abgrenzung sind Konflikte durch den Bebauungsplan Seedorf der ehemaligen Gemeinde Gerwisch gegeben. Große Teile des Baugebietes befinden sich im Überschwemmungsgebiet. Die betroffenen Flächen wurden aus den Baugebietsdarstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Der Bebauungsplan soll auf diesen Flächen aufgehoben werden. Im Überschwemmungsgebiet wurden keine neuen Baugebietsdarstellungen vorgenommen.

Die Überschwemmungsgebiete wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. In den Überschwemmungsgebieten wurden keine neuen Baugebiete festgesetzt. Die Überschwemmungsgebiete werden überwiegend durch Deiche begrenzt für die die Bestimmungen des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt gelten (WG LSA).

Die Überschwemmungsgebiete werden in Biederitz überwiegend durch Deiche begrenzt. Hochufer sind nur im Norden von Biederitz, in Gerwisch und in Heyrothsberge vorhanden. Gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA bestehen Abstandsforderungen zwischen Deichen und baulichen Anlagen. Diese betragen für Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung und des Verkehrs 10 Meter ausgehend von der landseitigen Deichgrenze für sonstige bauliche Anlagen 50 Meter. Dies wurde bei der Begrenzung der Baugebietsentwicklungen in Deichnähe berücksichtigt. Gleichwohl ist festzustellen, dass Baugebiete im Bestand teilweise deutlich näher an den Deich heranrücken und teilweise neue Deiche näher an vorhandenen baulichen Anlagen errichtet wurden. Vorhandene Baugebiete wurden entsprechend dem Bestand dargestellt. Hier ist im Einzelfall gemäß § 97 Abs.3 WG LSA zu entscheiden.

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft verfolgt in den Überschwemmungsgebieten folgende Ziele:

- Umwandlung von Ackerflächen zu Dauergrünland
- Umwandlung von abflussbehindernden Waldbereichen im Umflutkanal zu Dauergrünland
- Unterhaltung des Umflutkanals nach Maßgabe des derzeit in der Bearbeitung befindlichen Gewässerunterhaltungsrahmenplans - Festschreibung als status quo

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) ertüchtigt derzeit die Elbdeiche im Bereich Gerwisch und Biederitz. Gemäß der Stellungnahme des LHW sind derzeit folgende Maßnahmen in Planung und Ausführung:

- Elbdeich Gerwisch Schließung der Lücke vom Schöpfwerk Gerwisch bis an das Hochufer am Tannenweg in Biederitz parallel der Bahnlinie
- Schließung einer Senke im Bereich der Grenze zur Gemarkung Möser Höhe Mittelberge
- Planung im Bereich der Breiten Straße, Deichlückenschluss Biederitz 2, dessen Notwendigkeit sich aus dem vorläufigen neuen Bemessungshochwasser (BHW) für die Elbe ergibt
- ausgehend vom vorläufig festgelegten neuen BHW und unter Berücksichtigung eines daraus resultierenden zu geringen Freibordes gegenüber der DIN 19712 wird der Elbdeich Biederitz (Deich parallel der Lostauer Straße bis zum Hochufer am Tannenweg) in den Maßnahmenplan zur Verbesserung des Hochwasserschutzes aufgenommen, die Einordnung erfolgt vorläufig als Priorität 2 bei einer Skala von 1 bis 3
- der Umflutdeich rechts zwischen Schöpfwerk und Dreibogenbrücke bei Vogelsang wird auf Grund eines zu geringen Freibordes entsprechend DIN 19712 bezogen auf das vorläufig festgesetzte BHW in den Maßnahmenplan zur Verbesserung des Hochwasserschutzes aufgenommen, die Einordnung erfolgt als Priorität 3 auf einer Skala von 1 bis 3

Die Planungen für die neu aufzunehmenden Maßnahmen am Elbdeich Biederitz und Elbumflutdeich rechts werden zeitlich nicht vor 2017 beginnen können und setzen einen entsprechenden Platzbedarf für die Deichaufstandsfläche voraus, der in der erforderlichen Größe, heute noch nicht bestimmt werden kann. Die Priorisierung kann sich im Planungsverlauf ändern.

Hochwasserrisikogebiete

In den Hochwasserrisikokarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft sind die Gebiete verzeichnet, in denen ein hohes, ein mittleres und ein geringes Risiko für Überschwemmungen im Hochwasserfall bestehen. Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sind in den Flächennutzungsplänen die Gebiete zu verzeichnen, in denen ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht. Dies sind die in den Hochwasserrisikokarten bezeichneten Gebiete mit einem hohen und mittleren Risiko. Sie sind im Bereich der Gemeinde Biederitz überwiegend identisch mit den

Überschwemmungsgebieten, da diese wie die Risikokarten für ein mittleres Hochwasserrisiko mit 100-jähriger Wahrscheinlichkeit (HQ100) ausgehen. Eine gesonderte Kennzeichnung dieser Gebiete ist daher nicht erforderlich.

Ein geringes Hochwasserrisiko besteht in weiten Teilen des Gemeindegebietes bei Versagen der Deiche des Umflutkanales. Hiervon betroffen wären vollständig die Ortschaften Biederitz, Gerwisch, Heyrothsberge, Gübs, Alt Königsborn und Randbereiche im Südwesten von Neu Königsborn. Woltersdorf liegt außerhalb der Gefahrenbereiche. Da ein geringes Hochwasserrisiko nicht als signifikant im Sinne des § 5 Abs.4a BauGB einzustufen ist, ist eine Verzeichnung dieser Gebiete in der Planzeichnung nicht erforderlich.

sonstige Belange des Hochwasserschutzes

Auch außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist besonders in den Ortschaften der Hochwasserschutz zu beachten. Die kleineren Gewässer sind in den Überschwemmungskarten zwar nicht erfasst, gleichwohl können bei lokalen Starkregenereignissen und plötzlichen Schneeschmelzen an diesen Gewässern Überschwemmungen auftreten. Von besonderer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist die Freihaltung eines ausreichenden Abflussquerschnittes für diese Gewässer durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen in den Ortschaften.

6.2.5. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

Allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasservorkommen vor Verunreinigungen ist sowohl eine Aufgabe des Schutzes der Lebensgrundlagen als auch der Daseinsvorsorge für künftige Generationen. Er erstreckt sich nicht nur auf die zur Wassergewinnung genutzten Grund- und Oberflächenwässer, sondern auf alle potentiell nutzbaren Ressourcen.

Bestand und Planung

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung vorhanden. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers sind auch keine potentiell für eine Trinkwassernutzung geeigneten Vorkommen vorhanden. Eine Grundwasserentnahme erfolgt nur an dezentralen Standorten für Zwecke der Landwirtschaft. Hiermit sind keine besonderen Schutzvorkehrungen verbunden.

6.2.6. Natur- und Landschaftsschutz

Zielvorstellungen

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

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH- Gebiet Nr. 0050 DE 3936301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg
Das FFH-Gebiet umfasst Flächen der Umflutehle im Westen des Plangebietes.

Konflikte mit baulichen Nutzungen sind an zwei Stellen erkennbar:

- Die Flächen des Institutes für Brand- und Katastrophenschutz und des Institutes der Feuerwehr westlich der Biederitzer Straße in Heyrothsberge befinden sich im FFH-Gebiet. Diese Flächen sind im Bestand bebaut und werden intensiv baulich genutzt. Ihre Einbeziehung in das FFH-Gebiet resultiert offensichtlich aus einem Abgrenzungsfehler des FFH-Gebietes. Der Flächennutzungsplan stellt im betroffenen Bereich ausschließlich den vorhandenen Bestand dar und verursacht somit keine Konflikte mit den Zielen des Gebietsschutzes.
- Die Flächen der Kläranlage Gerwisch reichen im Norden bis in das FFH-Gebiet hinein. Hierbei handelt es sich um Flächen, die im Bestand bereits zur alten Kläranlage gehörten, jedoch nicht intensiv genutzt wurden. Eine Nutzung als Freifläche der Kläranlage widerspricht nicht grundsätzlich den Zielen des Schutzes des FFH-Gebietes. Die Flächen wurden bestandsorientiert als Flächen für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Die neu geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete.

- Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen oder von Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit (§ 23 BNatSchG).

Bestand

In der Gemeinde Biederitz befinden sich keine förmlich festgelegten Naturschutzgebiete.

- Biosphärenreservate

Im Westen der Gemeinde Biederitz befindet sich das Biosphärenreservat Mittelelbe. Das Biosphärenreservat wurde mit Bekanntmachung der Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 02.02.2006 (AZ 41.11-22421) verordnet.

Zweck der Erklärung zum Biosphärenreservat ist der Erhalt der biologischen Vielfalt sowie die Entwicklung und Förderung der reichen, überregional bedeutsamen Naturausstattung und der beispielhaften landschaftsverträglichen, nachhaltigen Land- und Waldnutzung und Regionalentwicklung entsprechend den "Internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate" im Rahmen des Programms "Mensch und Biosphäre" der UNESCO. Das Biosphärenreservat dient insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Strukturen einer natürlichen Flussaue und der Pflege und Entwicklung der durch die Elbe, ihre Nebenflüsse und Altwässer geprägten und historisch gewachsenen Landschaften. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Entwicklung der Elbe, der Nebenflüsse und Altwässer als Flussniederungen mit hoher Wassergüte und ihrer natürlichen Auendynamik, insbesondere der gewässerökologisch bedeutsamen Strukturen wie Kies-, Sand- und Schlammbanken, Abbruchkanten, Steilufer und der Prozesse, die diese morphologischen Strukturen unter Berücksichtigung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses ermöglichen. Unberührt bleiben Belange des Hochwasserschutzes des Landes

insbesondere die erforderlichen Maßnahmen zur Unterhaltung und zur Sicherung der für den Hochwasserschutz notwendigen Anlagen.

Das Gebiet der Gemeinde Biederitz berührt ausschließlich die Zone 3 (Entwicklungszone) des Biosphärenreservates (BR) Mittelelbe. Die Grenze des Biosphärenreservates ist in der Planzeichnung gekennzeichnet soweit sie von den Grenzen der FFH-Gebiete abweicht. Die Entwicklungszone umfasst das im Biosphärenreservat liegenden Landschaftsschutzgebiet LSG Zuwachs- Külzauer Forst und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird. Der Flächennutzungsplan sieht im Gebiet des Biosphärenreservates keine Ausweisungen neuer Baugebiete vor. Die dargestellte Fläche für die Abwasserbehandlung (Klärwerk Gerwisch) orientiert sich am Bestand und steht dem Schutzzweck des Biosphärenreservates nicht entgegen.

- Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. (§ 26 BNatSchG)

Bestand

In den Flächennutzungsplan wurde das Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst" (LSG 0016 JL) übernommen.

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Bezirkstages Magdeburg vom 15.01.1975 verordnet. Die aktuelle Verordnung wurde am 19.01.2000 durch den Landkreis Jerichower Land (bekanntgemacht am 02.02.2000) erlassen. Schutzziele der Verordnung sind:

1. Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, insbesondere
 - des Waldes,
 - der naturnahen Wiesenflächen
 - der Hecken, Feldgehölze und Kopfbaumgruppen,
 - von Lebensstätten der heimischen Pflanzen- und Tierwelt
 - der naturnahen Fließgewässer mit der dazugehörenden natürlichen gewässerbegleitenden Vegetation, den Flutrinnen und Ausuferungen,
 - der Elbaue,
 - der stehenden Gewässer und ihrer Verlandungszonen;
2. Förderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Pflege, Belebung und Gliederung des Landschaftsbildes als Lebensgrundlage des Menschen und Voraussetzung für seine Erholung, die Erhaltung bzw. Verbesserung der Ruhe der Natur und die Eignung des geschützten Gebietes für die ungestörte Erholung in Natur und Landschaft;
3. Nutzung der Funktion des Gebietes als Pufferzone für die Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützten Biotope;
4. Freihaltung des LSG von Bebauung;
5. Erhaltung, Wiederherstellung und Freihaltung von Waldrändern, die als abgestufter Übergang zu Freiflächen im Walde, zur Feldflur, zu Gewässern und Siedlungen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten vielfältige Lebensmöglichkeiten bieten;
6. Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft im Gebiet;

7. landschaftliche Einbindung von genehmigten Campingplätzen, Freibädern, Wochenendhausgebieten, genehmigten Freizeitanlagen und sonstigen baulichen Anlagen;

Der Nordteil des am 17.05.1996 planfestgestellten Klärwerkes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Umflutehle - Külzauer Forst (LSG 0016 JL). Die Verordnung des Landkreises Jerichower Land vom 19.01.2000 bestimmt in § 6 "Bestehende behördliche Genehmigungen werden durch die Verordnung nicht berührt". Da die Kläranlage über eine bestehende behördliche Genehmigung verfügt, wird sie durch die Landschaftsschutzverordnung nicht berührt.

- Naturdenkmäler

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

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

(§ 28 BNatSchG)

Bestand

Folgende Naturdenkmale wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

1. Flächennaturdenkmale (vor 1990 verordnet)

- FND 0004 JL Gehölz Schacken- Enden Gübs verordnet am 01.05.1937
- FND 0006 JL Grabhügel Gehölz Woltersdorf verordnet am 11.11.1941

2. Naturdenkmale flächenhafter Ausprägung (nach 1990 verordnet)

- NDF 0001 JL Feuchtbiotop am Schanzengraben verordnet am 09.12.1993.

3. geschützte Geotope

- GEO 3836-D3 Findling Woltersdorf

- Geschützte Landschaftsbestandteile

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

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

(§ 29 BNatSchG).

Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

- gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)

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

Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

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

Auf den Vermerk gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope wurde daher verzichtet. Es wird diesbezüglich auf die Landschaftspläne verwiesen.

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden im Wesentlichen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden. Der Flächennutzungsplan sieht die Darstellung von neuen Baugebieten, die ausgleichspflichtig sind, außerhalb des Siedlungsbereiches an folgenden Stellen vor:

- Wohnbauflächen Zur Ehle Biederitz (zwei Kleinflächen)
- Wohnbauflächen Biederitz nördlich der Woltersdorfer Straße (Baulücken)
- Wohnbauflächen Biederitz Tannenweg Nordost (Waldbeseitigung bereits mit Genehmigung erfolgt)
- Wohnbauflächen Biederitz Rehberge (bisher noch nicht bebaute Teilfläche)
- Wohnbauflächen Heyrothsberge östlich der Breitscheidstraße
- Wohnbauflächen Königsborn auf dem Sportplatz und in der Kleingartenanlage
- Erweiterung Mischgebiete Königsborn für die Kindertagesstätte
- Erweiterung Gewerbegebiete Biederitz MVG Woltersdorfer Straße
- Lückenschluss Gewerbegebiete Heyrothsberge südlich der Tankstelle an der Berliner Straße

Die Gesamtfläche der ausgleichspflichtigen Bauflächenerweiterungen beträgt ca. 11,1 Hektar. Der Flächennutzungsplan beinhaltet im Gegenzug erhebliche Rücknahmen bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplanungen für Baugebiete, die nicht umgesetzt wurden. Dies betrifft insbesondere das Baugebiet Seedorf in Gerwisch im Umfang von ca. 14 Hektar. Mehrere der vorgenannten Eingriffe sind kleinflächig und können gebietsnah ausgeglichen werden, ohne dass dies der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bedarf. Großflächigere Kompensationsflächen stehen im Bereich der ehemaligen Deponie Woltersdorf zur Verfügung. Weitere Flächen werden im Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan ergänzt.

Ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde der ehemalige Kiessandabbau in Gübs dargestellt. Auf dieser Fläche bestehen noch Rekultivierungsdefizite nach der Einstellung des Kiesabbaus. Diese sind im Rahmen der Entlassung der Fläche aus der Bergaufsicht durch den ehemaligen Betreiber der Kiessandgrube zu erbringen.

Der Landschaftsplan Woltersdorf empfiehlt eine Vielzahl von Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bekämpfung von Erosionen oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf den vorliegenden Landschaftsplan verwiesen.

7. VERFAHREN

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB gingen vier Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen ein. Ein Bürger regte an, die innerörtliche Baufläche zwischen dem Gebäude Woltersdorfer Straße 30 und der MVG als Wohnbaufläche und nicht als gemischte Baufläche darzustellen, da er dort die Errichtung eines Einfamilienhauses beabsichtigt. Dieser Anregung konnte gefolgt werden, da von der gewerblichen Nutzung des MVG - Geländes keine erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete ausgehen. Um einen Abstand und Sichtschutz zu gewährleisten, wurde zwischen der gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche eine Grünfläche eingeordnet. Die Fläche wurde als innerörtliche Bauflächenreserve berücksichtigt.

Ein zweiter Bürger wies darauf hin, dass sich in der dargestellten Sonderbaufläche für Wochenendhäuser südlich der Königsborner Straße in Heyrothsberge bereits zwei Einfamilienhäuser befinden und regte die Einbeziehung dieser Teile der Sonderbaufläche in das benachbarte Mischgebiet an. Nach örtlicher Prüfung erwies sich der Hinweis als zutreffend. Die Darstellungen wurden entsprechend angepasst.

Ein dritter Bürger, der auf dem Grundstück in Heyrothsberge, Thälmannstraße 3c eine Hundezucht betreibt, regte an, den angrenzenden Bereich der Thälmannstraße 1 bis 9 als gemischte Baufläche darzustellen, wie dies im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist. Der Vorwurf des Flächennutzungsplanes sieht für diese Flächen Wohnbaufläche vor. Nach örtlicher Prüfung wurde festgestellt, dass der betroffene Bereich vollständig durch Wohngebäude geprägt wird. Eine geplante Entwicklung zum Mischgebiet ist nicht mehr umsetzbar. Der Anregung des Bürgers kann daher nicht gefolgt werden. Die Hundezucht selbst ist nicht betroffen. Sie befindet sich in der benachbarten gemischten Baufläche.

Ein Bürger aus Gübs regte an, das Flurstück 47/19 der Flur 6, Gemarkung Gübs, welches unmittelbar neben dem Grundstück Königsborner Straße 27 liegt, als Wohnbaufläche darzustellen. Das Grundstück sei bis zum Jahr 2002 mit einem Wohngebäude bebaut gewesen und liege außerhalb der überschwemmungsgefährdeten Flächen. Die Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass das Flurstück 47/19 der Flur 6, Gemarkung Gübs im Landschaftsschutzgebiet Umfluthele - Külzauer Forst liegt. Eine Bebauung widerspricht der wirksamen Schutzgebietsverordnung. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs.2 BauGB ging lediglich der Hinweis ein, den Kleingartenverein "Domblick" e.V. Gübs im Punkt 5.5. der Begründung zu ergänzen. Dies ist erfolgt.

7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Anschreiben vom 17.08.2015 beteiligt. Die nachfolgend vorgetragenen Anregungen und Hinweise konnten nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 03.03.2016.

Oberste Landesplanungsbehörde

Die Oberste Landesplanungsbehörde hinterfragte den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf vor allem vor dem Hintergrund der Prognose einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgröße und dem daraus resultierenden zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf. Die Gemeinde Biederitz hat die hierfür getroffenen Annahmen nochmals geprüft. Grundsätzlich werden die getroffenen Annahmen als sachgerecht bewertet. Aus der Analyse der Entwicklung der letzten Jahre ist die Tendenz der deutlichen Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner erkennbar, die zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen bei gleichbleibender oder leicht sinkender Einwohnerzahl geführt hat. Der Prozess der allmählichen Annäherung der überdurchschnittlich hohen Haushaltsgröße in Biederitz an Durchschnittswerte des Landes Sachsen-Anhalt ist auch in den letzten Jahren zu verzeichnen und wird sich fortsetzen. Der Annahme einer Haushaltsgröße von 1,95 Einwohnern pro Haushalt im Jahr 2025 für Biederitz liegt die Prognose der Haushaltsentwicklung für das Land Sachsen-Anhalt des Statistischen Bundesamtes zu Grunde, dass eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße für das Land Sachsen-Anhalt auf 1,87 Einwohner pro Haushalt prognostiziert. Die für Biederitz angenommene Haushaltsgröße von 1,95 Einwohner pro Haushalt wird damit immer noch um 0,08 Prozentpunkte über dem prognostizierten Landesdurchschnitt erwartet.

Die Abweichungen der neuen Berechnung von der Wohnbauflächenbedarfsprognose aus dem Jahr 2013 ergeben sich aus der Fortschreibung der Einwohnerentwicklung, die noch größere Differenzen zur 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose erkennen ließ und daher eine weitere Prognosekorrektur erforderte.

Wenn die Landesplanungsbehörde darauf abstellt, dass die in den letzten Jahren vollzogene Entwicklung sich vor dem Hintergrund der Festsetzung von Biederitz als Siedlungsschwerpunkt vollzogen hat, so ist anhand der Daten festzustellen, dass trotz der Festlegung als Siedlungsschwerpunkt der Rahmen der Eigenentwicklung seit dem Jahr 2000 in Biederitz nicht überschritten wurde. Daher ist eine Orientierung am Bedarf der Jahre seit 2005 ebenfalls sachgerecht. Der auf dieser Grundlage ermittelte strukturelle Wohnungsbedarf wurde zusätzlich anhand einer aktuellen Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung, Juli 2015 /19/ bestätigt.

Seitens der Gemeinde Biederitz wird eingeschätzt, dass jede Prognose aufgrund der Annahme von Entwicklungstendenzen nur als eine grobe Zielvorgabe verstanden werden kann und abweichende Entwicklungen möglich sind. Sie beabsichtigt daher ein schrittweises Vorgehen und hat die Entwicklungsfläche Biederitz Rehberge zunächst deutlich reduziert.

Weiterhin hat die Oberste Landesplanungsbehörde auf die nicht erfolgte landesplanerische Abstimmung der vorgesehenen nördlichen Erschließung des Gewerbegebietes Gleisbautechnik Biederitz / Königsborn hingewiesen. Die landesplanerischen Hinweise auf den Verlauf der im Regionalen Entwicklungsplan dargestellten Ortsumgehung der Bundesstraße B 184 Heyrothsberge - Menz - Wahlitz wurde geprüft. Seitens der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte liegen für die Führung einer Ortsumgehung Heyrothsberge- Menz- Wahlitz keine konkreten Planungen vor. Es wurde noch kein Raumordnungsverfahren eingeleitet. Die Ortsumgehung ist im weiteren Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes 2015 enthalten. Vor dem Hintergrund der Einstufung ist mit einer Umsetzung der Planung vor dem Jahr 2030 nicht zu rechnen. Die Landesstraßenbaubehörde wurde zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan beteiligt und hat der Führung zugestimmt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Führung der nörd-

lichen Erschließung des Gewerbegebietes Heyrothsberge / Königsborn kann später an die Ortsumgehung angebunden oder auf einem Brückenbauwerk überführt werden. Die Straßenführung nutzt ein vorhandenes Wegeflurstück und berücksichtigt die Möglichkeiten zur Bewirtschaftung der Fläche. Die Wiederherstellung alter Feldwegeverbindungen zur Erschließung der Landschaft gehört unabhängig von der gewählten Straßenführung zu den Zielen der Gemeinde. Es verbleiben ausreichend große, zusammenhängend zu bewirtschaftende Flächen. Für die westlich der Straße gelegene Fläche sind zwar Bewirtschaftungerschwernisse nicht auszuschließen, diese bleiben jedoch in einem durch den Bewirtschafter hinzunehmenden Umfang. Die Bewirtschaftungsrichtung kann aufgrund des ebenen Geländes auf Nord- Süd- Richtung umgestellt werden.

Die Führung wurde in einem Variantenvergleich und in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 36/2012 als günstigste Führung bewertet. Eine Führung parallel zur Bahn ist nicht sinnvoll, da an die Bundesstraße B 1 unmittelbar nördlich des Bahnüberganges nicht angebunden werden kann. Wesentlich zeitnäher als der Bau einer Umgehungsstraße um Heyrothsberge sind die Absichten der Landesstraßenbaubehörde den bisherigen beschränkten Bahnübergang der Strecke Magdeburg- Dessau durch eine Überführung der Bundesstraße B 1 auf einem Brückenbauwerk zu ersetzen. Aufgrund der hierfür erforderlichen Rampenlänge und dem erforderlichen Abstand zum Bahnübergang der Bahnstrecke nach Loburg - Altengrabow) bestehen keine wesentlichen Alternativen zur gewählten Anbindepunkt an die Bundesstraße B 1.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet der Potztrine wird berücksichtigt. Straßen sind in Überschwemmungsgebieten zulässig. Die Überschwemmungshöhe beträgt hier ohnehin nur wenige Zentimeter, Durch eine leichte Anhebung der Fahrbahn bei gleichzeitigen Ausgleich des Retentionsraumes durch die Gräben der Straßenentwässerung ist eine hochwasserfreie Führung möglich. Weiterhin besteht alternativ zumindest eine Notzufahrt von der B 246 aus, so dass eine zeitweise Sperrung im Überschwemmungsfall möglich ist. Der Hochwasserschutz wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die Oberste Landesplanungsbehörde eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Die Regionale Planungsgemeinschaft regte an, die Aussagen in der Begründung zu streichen, dass Biederitz über eine vollständige grundzentrale Ausstattung verfügt, da der Einzugsbereich von mindestens 9.000 Einwohnern nicht gewährleistet sei. Die Gemeinde Biederitz stellt fest, dass sich die Aussage in der Begründung auf die Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und der Daseinsvorsorge bezieht und nicht auf den Einzugsbereich, der nicht zum Gegenstand der grundzentralen Ausstattung gehört. Es ist für die Gemeinde nicht erkennbar, aus welchem Grund die Regionale Planungsgemeinschaft an der getroffenen Aussage Anstoß nimmt. Der Regionale Entwicklungsplan orientiert sich aufgrund der erwarteten demografischen Entwicklung an Mindeststandards der Erreichbarkeit der Grundversorgung. Wenn Standorte darüber hinaus ebenfalls über eine grundzentrale Ausstattung verfügen ohne dezidiert durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Grundzentrum festgesetzt worden zu sein, ist dies im Sinne einer Region der kurzen Wege doch nur positiv zu werten.

Fachlich nicht nachvollziehbar ist die Anregung, die Daten der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Prognose der zukünftigen Entwicklung zu verwenden, da diese nach anerkannter fachlicher Bewertung - auch durch das Statistische Landesamt selbst - für Biederitz keine geeignete Grundlage bilden. Die durch die Gemeinde Biederitz erstellte Modellrechnung auf Grundlage der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose korrigiert dies moderat und bleibt deutlich unter den Zahlen der Bertelsmann Prognose für Biederitz (vergleiche Tabelle 7 der Begründung). Sie ist daher als durchaus konservative Prognose zu bewerten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft gibt zu bedenken, dass nach Aussage des Landkreises Jerichower Land inzwischen eine erhebliche Binnenwanderung im Landkreis von ländlich peripheren Gebieten in die stadtnahen Gebiete des Landkreises am Rande der Landeshauptstadt Magdeburg zu verzeichnen sei.

Die Wanderungsbewegungen für Biederitz in den Jahren 2008 bis 2014 wurden in der Tabelle 2 der Begründung untersucht. Hierbei ist festzustellen, dass von der Sonderentwicklung des Seniorenwohnheimes Heyrothsberge abgesehen, in Biederitz ein ausgeglichener Wanderungssaldo vorhanden ist. Den vermehrten Zuzügen aus den ländlichen Gegenden des Landkreises steht eine erhöhte Abwanderung der Bevölkerung in andere Bereiche auch in die Landeshauptstadt Magdeburg gegenüber. Dies zeigt lediglich die allgemeine Tendenz der Fokussierung des Wachstums auf die Großstädte auf. Regionalplanerisch ist diese Entwicklung nicht negativ zu beurteilen, da sich hierdurch Arbeitspendlerbeziehungen aus dem ländlichen Raum in die Großstädte deutlich reduzieren. Die Pendlerbeziehungen zwischen Biederitz und Magdeburg sind hiervon nicht erkennbar betroffen, da aufgrund des ausgeglichenen Wanderungssaldos sich die Zahl der Erwerbstätigen in Biederitz nicht erhöht und somit keine Intensivierung der Pendlerbeziehungen zu erwarten ist.

Wenn seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft angestrebt wird, dem Leerzug des ländlichen Raumes entgegen zu wirken, bedarf dies vor allem der Stärkung des ländlichen Raumes durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, um die Haltekräfte am Ort zu stärken.

Zum Sachverhalt der Straßenanbindung für das Gewerbegebiet Heyrothsberge / Königsborn wird auf die vorstehende Erläuterung zu den Anregungen der Obersten Landesplanungsbehörde verwiesen.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgetragen.

Landkreis Jerichower Land

Die Untere Denkmalschutzbehörde regte im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB an, die Denkmale in Beiplänen in einem größeren Maßstab darzustellen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Denkmale werden in den Flächennutzungsplan nur nachrichtlich übernommen, soweit sie für die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge der Bodennutzung relevant sind. Es ist nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes abschließend Auskunft über den Umfang und die Lage von Baudenkmalen zu erteilen. Diese Aufgabe obliegt den zuständigen Denkmalbehörden. Als Anlage 2 der Begründung war dem Flächennutzungsplan ein Verzeichnis der Denkmale beigefügt. Für die Grundzüge der Bodennutzung relevante Denkmale und Denkmalbereiche waren darüber hinaus in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes verzeichnet.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wies die Untere Denkmalbehörde darauf hin, dass die Häusergruppe Möckerner Straße 22, 23a, 23b, 23c, 23d und 24 in Neu Königsborn mit Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 19.08.2002 aus dem nachrichtlichen Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt wieder gelöscht wurde. Dies wurde berücksichtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, die geschützten Biotope in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Gesetzgeber stellt dabei nur auf Planungen und Nutzungsregelungen ab, die festgesetzt sind. Eine Festsetzung erfolgt durch einen Verwaltungsakt auf Grundlage eines Beschlusses. Für geschützte Biotope ist eine Festsetzung durch einen Verwaltungsakt nicht vorgesehen, vielmehr sind geschützte Biotope allein durch ihren Zustand nach § 30 BNatSchG geschützt. Für ihre Übernahme in den Flächennutzungsplan besteht somit keine Rechtsgrundlage. Desweiteren wird auf die Ausführungen der Begründung hierzu verwiesen. Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Anregungen vorgetragen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass sich westlich der geplanten Wohnbaufläche „Zur Ehle“ ein Tierhaltungsbetrieb (Deichstraße) befindet. Die Abstandsfläche wurde als zu gering eingeschätzt. Der erforderliche Abstand zu Tierhaltungsanlagen sei gemäß dem Runderlass vom 25.08.2015 "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass)" unter 7.1 des Anhang 1 festzulegen. Für eine

differenzierte Beurteilung sind die Abstandsempfehlungen der TA Luft bzw. der "Handlungsempfehlung zur Beurteilung von Geruchsimmissionen bei Rinderanlagen für Sachsen-Anhalt" vom 15.06.2009 heranzuziehen. Mittels Abstandskurve kann der Mindestabstand in Abhängigkeit der Großvieheinheiten ermittelt werden. Bei derzeitiger Belegung des Tierhaltungsbetriebes wäre ein Abstand von mindestens 160 m erforderlich.

Für den Tierhaltungsbetrieb Deichstraße findet jedoch derzeit ein neues immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren statt. Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die erforderlichen Abstände konkret ermittelt worden. Maßgeblicher Immissionsort ist das Gebäude Deichstraße 23, das einen Abstand von 85 Metern zum Mittelpunkt der Tierhaltungsanlage aufweist. Dieser Abstand bildet die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit des Tierhaltungsbetriebes. Ein pauschal ermitteltes Abstandserfordernis von 160 Metern ist daher nicht geeignet, den tatsächlich erforderlichen Abstand festzustellen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Situation anhand der konkreten Ausbreitungsrechnungen zu beurteilen. Aufgrund des gegenüber dem maßgeblichen Immissionsort deutlich größeren Abstandes von 120 Metern ist eine Umsetzbarkeit der Planung gegeben.

Weiterhin wies der Landkreis darauf hin, dass westlich der geplanten Wohnbaufläche in Woltersdorf unmittelbar ein Sportplatz angrenzt. Die von der Sportanlage verursachten Geräuschimmissionen (eventuell auch Lichtimmissionen) können für die direkt angrenzend geplante Wohnbebauung nicht unerheblich sein. Der Sachverhalt ist zutreffend und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Konflikt ist jedoch generell lösbar, da der Sportplatz nicht intensiv genutzt wird und der Lärm nur ebenerdig emittiert und durch Lärmschutzanlagen abgeschirmt werden kann.

Die Untere Wasserbehörde wies darauf hin, dass es in § 99 Abs. 1 Satz 2 WG LSA heißt, dass nach früherem Recht festgesetzte Überschwemmungsgebiete fortgelten. Dies würde nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde auch für die Bäche und die Alte Ehle zutreffen. Auch wenn mit Errichtung des neuen Schöpfwerkes keine Überschwemmungsgefahr mehr besteht, müssten die betroffenen Gebiete erst durch Verordnung herausgelöst werden.

Dieser Sachverhalt wurde nochmals umfassend geprüft. § 99 Abs. 1 WG LSA bestimmt, dass nach früherem Recht festgesetzte Überschwemmungsgebiete fortgelten. Dabei muss es sich jedoch um festgesetzte Gebiete handeln. Festgesetzt werden Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Abs. 2 WHG durch einen Verwaltungsakt in Form der Verordnung des Landesgesetzgebers. Die Alte Ehle und die Bäche waren aber lediglich Bestandteil des in Arbeitskarten ermittelten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Elbe im Abschnitt 2 Vockerode bis zur Querung der A 2. Abweichend von den Abschnitten 1 und 3 besteht für dieses Überschwemmungsgebiet bisher keine festsetzende Verordnung. Da es nicht festgesetzt wurde, kann es auch nicht nach § 99 WG LSA fortgelten. Bei dem Überschwemmungsgebiet der Elbe im Abschnitt 2 handelt es sich um ein nach § 76 Abs. 3 WHG in Arbeitskarten ermitteltes Überschwemmungsgebiet. Die Erstermittlung erfolgte in den Jahren 2002- 2006, die damals erstellten Karten sind leider noch immer im Internetportal des Landesverwaltungsamtes als Abgrenzung enthalten, sie enthalten noch die Bereiche der Alten Ehle und der Bäche. Im Jahre 2013 wurden jedoch neue Arbeitskarten erstellt und mit den Gemeinden abgestimmt. Diese sollten die Grundlage für eine Festsetzung des Überschwemmungsgebietes im Jahre 2013 bilden. Aufgrund des Hochwassers 2013 wurde jedoch eine neue Bemessungshöhe festgelegt, weshalb diese Arbeitskarten bisher nicht verordnet wurden. Sie stellen jedoch den derzeit aktuellen Arbeitskartenstand dar und wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der noch im Internetportal des Landesverwaltungsamtes verzeichnete Arbeitskartenstand 2002- 2006 ist nicht mehr geeignet zur sachgerechten Information über Überschwemmungsgebiete. Seit 2006 fanden umfangreiche Deichsanierungen und der Neubau von Schöpfwerken statt, die bewirkten dass in den Gebieten der Alten Ehle und der Bäche kein hohes oder mittleres Hochwasserrisiko (HQ 100) mehr besteht. Dies ist auch in den aktuellen Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen – Anhalt so verzeichnet. Die Teilflächen der ehemaligen Überschwemmungsgebiete der Alten Ehle und der Bäche sind kein Bestandteil dieser Risikogebiete. Der Arbeitskartenstand 2002- 2006 ist hierdurch funktionslos geworden, seine Verzeichnung in den Planunterlagen würde dem Hinweiszweck nachrichtlicher Übernahmen nicht mehr gerecht.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt regte im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB an, im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen der Sonderbaufläche Windenergieanlagen auf Kulturdenkmale zu untersuchen. Dies ist nicht erforderlich, da die Sonderbaufläche nur eine nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalen Entwicklungsplan darstellt und bereits vollständig durch Windenergieanlagen genutzt wird. Der Flächennutzungsplan beinhaltet lediglich ein bestehendes Gebiet und keine Neuplanung. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht gegeben.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB rügte das Denkmalfachamt die in Anlage 2 verwendeten Karten mit den verzeichneten Fundstätten, die denkmalfachamtlich nicht autorisiert seien. Sie wurden von der Unteren Denkmalbehörde zugearbeitet. Die Karten wurden entfernt und durch die vom Denkmalfachamt zugearbeitete Karte ersetzt.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten regte an, auf die Erweiterung der Wohnbaufläche (W2) in Biederitz zur Ehle zu verzichten und die geplanten Baugebiete in Königsborn (W8) und in Woltersdorf zwischen Bahnhofstraße und Königsborner Straße als gemischte Baufläche darzustellen. Nach Auffassung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wird durch die vorgenannten Baugebiete die Entwicklung der nahegelegenen Tierhaltungsbetriebe erschwert.

Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Prüfung bezüglich der Wohnbaufläche Zur Ehle (W2) erfolgte anhand der Unterlagen zur beantragten Neuerrichtung der Stallanlage an der Deichstraße mit unverändertem Tierbesatz. Der positive Bauvorbescheid wurde hierfür am 28.07.2015 durch den Landkreis Jerichower Land erteilt. Grundlage der Bescheidung war eine Untersuchung zu den immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Der hierfür maßgebliche Immissionsort befindet sich nordöstlich der Anlage an der Deichstraße 23 in einem Abstand zum Mittelpunkt des nächstgelegenen Stalls der Tierhaltungsanlage von 85 Metern. Die Orientierungswerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) werden hier eingehalten. Die neu geplanten Bauflächen Zur Ehle halten einen Abstand von 120 m hierzu ein und sind daher nicht als maßgebliche Immissionsorte zu bewerten. Sie schränken somit die Entwicklung der Tierhaltung nicht ein, gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass eine Erweiterung der Tierhaltungsanlage an dieser Stelle nicht mit den gemeindlichen Planungszielen vereinbar ist. Eine Erweiterung der Tierhaltung an dieser Stelle würde zu Konflikten mit der bestehenden Wohnnutzung führen, deren Schutz für die Gemeinde am Standort Deichstraße/ Stählfeldstraße Priorität besitzt.

Die Auswirkungen einer Wohnbauentwicklung in Königsborn Fläche (W8) wurde anhand einer Regelung des Landes Sachsen geprüft. Im Land Sachsen-Anhalt bestehen keine verbindlichen Regelungen zu Abständen von Rinderhaltungsanlagen zu Baugebieten. Es wird auf Einzeluntersuchungen nach der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL verwiesen. Diese liegen für diesen Standort nicht vor. Im Land Sachsen wurde durch das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft eine immissionsschutzrechtliche Regelung für Rinderanlagen im Jahr 2008 herausgegeben, die aufgrund ihrer Praktikabilität auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auch über das Land Sachsen hinaus eine geeignete Bewertungsgrundlage für die Verträglichkeit von Rinderhaltungsanlagen und heranrückender Wohnnutzung darstellt. Nach dieser Regelung wurde unter Berücksichtigung der Anzahl der Tiere, der Lage des Gebietes zur Tierhaltungsanlage und der Gebietstypik der erforderliche Abstand mit 152 Metern berechnet. Der Abstand gilt zwischen Stallmittelpunkt des nächstgelegenen Stalls und dem Immissionsort. Gewährleistet ist ein Abstand von 170 Meter. Konflikte im Bestand sind somit nicht zu erwarten. Auch hier ist auszuführen, dass andere näher an der Tierhaltungsanlage gelegene Immissionsorte die Erweiterungsmöglichkeiten einschränken. Eine Erweiterung des Umfanges der Tierhaltung an diesem ortsnahen Standort entspricht ebenso nicht den gemeindlichen Planungszielen.

In Woltersdorf beträgt der Abstand zwischen dem nächstgelegenen Stall (Haltung von 13.500 Enten) und der Wohnbebauung 430 Meter, hier sind keine untersuchungsrelevanten Konflikte

erkennbar.

Allgemein ist zu der Empfehlung des ALFF, Dorfgebiete oder gemischte Bauflächen darzustellen, anzumerken, dass dies nur zulässig ist, wenn tatsächlich eine Nutzungsmischung auch zu erreichen ist. Dies ist für die Standorte in Königsborn und Woltersdorf nicht erkennbar. Hierfür müsste ca. die Hälfte der Fläche für landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Hierfür ist ein Bedarf jedoch nicht gegeben.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten äußerte Bedenken gegen die Lage der nördlichen Erschließung zum Gewerbegebiet Am Fuchsberg in Biederitz - Königsborn. Die geplante Anbindung zerschneide einen landwirtschaftlichen Feldblock so, dass die westlich verbleibende Restfläche nicht mehr effektiv zu bewirtschaften sei. Die Zerschneidung führe zu einer Erhöhung des Betriebsmitteleinsatzes und der Arbeitsstunden des Landwirtes. Nach Auffassung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten seien die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 15 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden nicht gegeben. Es wird angeregt, die Straßenanbindung an die Bahnstrecke Magdeburg - Dessau zu verlegen. Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen des Variantenvergleiches für die Straßenanbindung untersucht. Insgesamt wurden für die Anbindung an die Bundesstraße B 1 fünf Varianten untersucht, von denen die Variante 4 einen Verlauf entlang der Bahnstrecke beinhaltete. Im Ergebnis der Untersuchung wurde die Variante 1, die Führung auf dem Feldweg nach Norden zur Bahnlinie als Vorzugsvariante gewählt. Der Sachverhalt einer erschwerten Bewirtschaftung des Feldblockes westlich der Straße wurde hierbei in die Abwägung eingestellt. Einer Anbindung am Anbindepunkt der Variante 4 wurden durch die Landesstraßenbaubehörde nicht zugestimmt, da eine Überführung der Bundesstraße B 1 über die Bahnlinie Magdeburg - Dessau mittelfristig vorgesehen ist und im Rampenbereich nicht an die Bundesstraße B 1 angebunden werden kann. Die Straße müsste daher in deutlichem Abstand (Abstand für die Rampenanschüttung) parallel zur Bundesstraße B 1 zum Anbindepunkt der Variante 1 geführt werden und dann in einem größeren Bögen anbinden. Die hierbei auftretenden Flächenverluste landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen wären wesentlich größer als bei der jetzt gewählten Variante, die gleichzeitig den von Woltersdorf kommenden Feldweg südlich der Bahn fortführt und dort geordnet anbindet. Da die Straßenzuführung die Fläche eines Feldweges nutzt, dessen Herstellung allgemein ein planerisches Ziel der Gemeinde darstellt und dessen Öffnung auch durch jeden anliegenden Grundbesitzer wieder verlangt werden kann, ist eine einheitliche Bewirtschaftung des gesamten Feldblockes auch ohne den Bau der Straße nicht gesichert. Dem Belang wurde daher ein nachrangiges Gewicht eingeräumt. Die geordnete Erschließung der gewerblichen Bauflächen in Königsborn erfordert die Inanspruchnahme der Flächen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wies auf die Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Breiter Weg 39 in Gerwisch zum Wohngebiet Ahornweg hin. Dabei handelt es sich um einen in die Ortslage integrierten landwirtschaftlichen Betriebsstandort innerhalb der gemischten Baufläche. Das Baugebiet Ahornweg verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, bei dessen Aufstellung der Sachverhalt geprüft wurde.

Das Amt wies darauf hin, dass bei der Bebauung Biederitz Rehberge die Zufahrt zu den angrenzenden Feldblöcken zu gewährleisten ist. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Ein weiterer Hinweis betrifft die Inanspruchnahme von Grünlandflächen für eine Bebauung am Reiherberg in Biederitz (W1), Zur Ehle (W2), Gerwisch Siedlungsweg (W7), Woltersdorf Nordrand (M1) und der gewerblichen Fläche der ehemaligen Konservenfabrik Gerwisch. Bei der Überprüfung der Hinweise wurde festgestellt, dass die Flächen möglicherweise als Grünland beim Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten gemeldet sind, es sich jedoch überwiegend um nicht bewirtschaftete Nutzungsbrachen handelt. Die Flächen W1 wurden bisher für eine Gärtnerei, die Flächen W7 als private Gärten, die Flächen M1 als Acker genutzt und sind inzwischen brachgefallen. Lediglich die Fläche Zur Ehle (W2) wird aktiv als Grünland genutzt. Bei der Fläche der ehemaligen Konservenfabrik handelt es sich um eine bisher baulich genutzte Fläche, die nach Abbruch der baulichen Anlagen ungenutzt ist und sich derzeit als Grünfläche darstellt, jedoch nicht als Grünland genutzt wird. Eine Beeinträchtigung ausgeübter landwirtschaftlicher Nutzung ist nur für die Fläche W2 anzunehmen. Sie wird aufgrund der geringen Größe jedoch als nach-

rangig eingestuft. Inwieweit Landwirte für die Brachflächen Prämien beziehen, bedarf im vorliegenden Verfahren keiner Behandlung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist aus der Inanspruchnahme der Flächen nicht zu erkennen.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt wies auf das bestehende Festpunktnetz im Gemeindegebiet sowie auf die Erhaltungspflicht für Festpunkte und die Genehmigungspflicht für eine unvermeidbare Änderung oder Zerstörung der Festpunkte hin. Geodätische Festpunkte gehören nicht zu den Grundzügen der Bodennutzung. Sie werden daher nicht in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen. Gleichwohl ist die Kenntnis der Lage der Festpunkte für Vorhaben im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes von Belang. Die Karte der bestehenden Festpunkte wird daher als Anlage der Begründung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft regte an, die Deichanlagen durch separate Planzeichen im Flächennutzungsplan darzustellen. Dies wurde durch die Gemeinde geprüft. Das Erfordernis zur Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan orientiert sich an § 5 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde nach planerischem Erfordernis fest. Sie bedient sich hierbei der in der Planzeichenverordnung festgelegten Planzeichen. Diese sehen die Darstellung von Wasserflächen (Planzeichen 10.1.) teilweise mit besonderer Zweckbestimmung, von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrückhaltebecken (Planzeichen 10.2.) und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Planzeichen 10.3.) vor. Deichanlagen begrenzen die Überschwemmungsgebiete. Sie gehören jedoch nicht zu den im Flächennutzungsplan separat darzustellenden wasserwirtschaftlichen Anlagen. Die Darstellung als Grünfläche gewährleistet eine Freihaltung der Deiche von konkurrierenden Nutzungen und ist daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung grundsätzlich ausreichend. Weiterhin wurde angeregt das Überschwemmungsgebiet der Elbe nach den verzeichneten Arbeitskarten vollständig darzustellen. Hierzu wurde bereits gegenüber der Unteren Wasserbehörde Stellung bezogen.

Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG regte im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB an, die Flächen des bahneigenen Gleisbaubetriebes als Flächen für Bahnanlagen darzustellen, da diese nach AEG bahnrrechtlich gewidmet seien. Die bahnrrechtliche Widmung der Flächen ist zutreffend. Sie wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Die Sachfrage der für die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Biederitz - Königsborn beitragsrechtlich heranzuziehenden Grundstücke bedarf im vorliegenden Planverfahren keiner Bewertung. Diese ergibt sich aus den gemeindlichen Erschließungsbeitragsatzungen in Verbindung mit der diesbezüglichen Rechtsprechung.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wies die Deutsche Bahn AG darauf hin, dass die Bahnrflächen der DB AG nicht flurstücksscharf dargestellt sind. So sind bahneigene Flächen teilweise auch als Waldfläche, Flächen für Landwirtschaft/ Grünland, Dauerkleingärten ausgewiesen. Ein Übergang in die kommunale Planungshoheit setze jedoch eine Freistellung der betroffenen Flächen von Bahnrbetriebszwecken durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) voraus. Dies betrifft insbesondere die stillgelegte, von Bahnrbetriebszwecken derzeit noch nicht freigestellten Bahnrstrecke im Abschnitt von Bahn-km ca. 1,58 bis 2,9 (ehemalige Industriebahn Magdeburg Biederitz).

Der Flächennutzungsplan regelt die allgemeine Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen. Er ist nicht parzellenscharf, obwohl die Kartengrundlage auch Grundstücksgrenzen erkennen lässt. Die Abgrenzung zwischen Bahnanlagen und sonstigen Anlagen wurde entsprechend der im Liegenschaftskataster eingetragenen Nutzungsart vorgenommen. Der Flächennutzungsplan beinhaltet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge. Nur soweit gewidmete Bahnanlagen hierunter fallen, sind sie im Flächennutzungsplan darzustellen. Die ehemalige Industriebahnstrecke Magdeburg - Biederitz ist im Stadtgebiet von Magdeburg bereits entwidmet und weist daher keinen Zusammenhang mehr als überörtlicher Verkehrszug auf. Sie ist daher im Flächennutzungsplan nicht darzustellen. Gleichwohl ist sie nicht aktiv überplant worden. Die Flächen sind lediglich in angrenzende Flächen einbezogen worden, wie dies allgemein für Verkehrswege ohne überörtliche Bedeutung erfolgt. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das besondere Fachplanungsrecht nach § 38 BauGB den Fachplanungsträger (hier die Bahn) vor wirksamen Überplanungen seiner Anlagen insbesondere durch Bebauungspläne schützt, die nicht mit dem Bahnbetriebszweck vereinbar sind. Ein Flächennutzungsplan umfasst generell keine solche unzulässige Überplanung von gewidmeten Bahnanlagen, da aus ihm keine wirksamen Baurechte ableitbar sind. Gleichwohl muss er umsetzbar sein. Eine Wiederaufnahme des überörtlichen Bahnverkehrs auf der Industriebahnstrecke nach Magdeburg ist jedoch nicht umsetzbar, da die Strecke zum großen Teil bereits entwidmet ist.

Weiterhin seien die Bahnflächen des Gleisbaubetriebes nicht vollständig ausgewiesen. So fehlt z.B. die Darstellung des Flurstücks 887/133 der Flur 2 in der Gemarkung Biederitz als Bahnanlage. Das ausgewiesene Gewerbegebiet Thälmannstraße Königsborn wird durch die bahn-eigenen Flurstücke 761/7 und 6/11 der Flur 2 der Gemarkung Königsborn unterbrochen. Auch dieser Sachverhalt wurde durch die Gemeinde geprüft, das Flurstück 887/133 der Flur 2 ist nicht Bestandteil des Gleisbaubetriebes. Es ist als Landwirtschaftsfläche im Liegenschaftskataster verzeichnet. Auf den Flurstücken 761/7 und 6/11 der Flur 2 befindet sich ein Anschlussgleis des angrenzenden Gewerbegebietes. Es ist unberührt der Eigentumsrechte Bestandteil der zusammenhängend genutzten gewerblichen Baufläche.

Die DB AG gibt zu bedenken, dass bei der wirtschaftlichen Betrachtung der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Königsborn berücksichtigt werden sollte, dass diese für den Gleisbaubetrieb/ DB Bahnbau keine Möglichkeit der Nutzung darstellt, da hier bedingt durch den Ist-Zustand der vorhandenen Gleisanlagen/ des Betriebsgeländes nur mit wirtschaftlich unzumutbarem Aufwand diesbezügliche Anbindungen hergestellt werden könnten. So müsste dazu extra ein Bahnübergang eingerichtet und eine Werkstraße gebaut werden. In diesem Rahmen wären weitere kostenintensive Anpassungsmaßnahmen erforderlich. Die Erschließungsstraße bringe der Deutschen Bahn AG keine Vorteile. Die Gemeinde hat den Sachverhalt nochmals geprüft, die Erschließung des Gewerbegebietes über einen neuen Anschluss an die Bundesstraße B1 ist erforderlich. Der bestehende Anschluss des Gewerbebestandes an das Hauptverkehrsnetz ist unzureichend. Die im Nordwesten des Gebietes gelegenen Betriebe wurden zunächst über die Straße Am Fuchsberg (allgemeines Wohngebiet) erschlossen. Dieser Anschluss wurde inzwischen geschlossen, so dass die Zufahrt ausschließlich über die Ladestraße und die Thälmannstraße erfolgt. Die Ladestraße ist teilweise nicht öffentlich gewidmet. Die Thälmannstraße bindet in Alt Königsborn im Staubereich der Bahnschranken an die Bundesstraße B 246 an. Der häufig geschlossene Bahnübergang vor der Einmündung der Bundesstraße B 246 in die Bundesstraße B 184 behindert die Erreichbarkeit der Betriebsstandorte erheblich. Inwieweit die Deutsche Bahn AG ihre innerbetriebliche Erschließung der neuen Zufahrtsmöglichkeit anpasst, bleibt der betrieblichen Entwicklung überlassen. Ein Bahnübergang der ehemaligen Fuchsberger Straße ist an einer für einen Anschluss geeigneten Stelle vorhanden.

Landeshauptstadt Magdeburg

Die Landeshauptstadt Magdeburg regte im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB an, auf die dargestellten gewerblichen Bauflächen im Bereich der Photovoltaikanlagen im Gewerbegebiet Gerwisch, im Bereich In den Staaken im Gewerbegebiet Gerwisch und im Bereich Woltersdorfer Straße Biederitz zu verzichten. Nach Auffassung der Stadt Magdeburg sind diese für die gewerbliche Eigenentwicklung nicht erforderlich. Die Gemeinde Biederitz stellt hierzu fest, dass die Nutzung der Teilflächen für Photovoltaikanlagen eine ausgeübte gewerbliche Nutzung darstellt. Photovoltaikanlagen sind Gewerbebetriebe, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, insofern stellt die Nutzung für Photovoltaikanlagen eine bestimmungsgemäße Nutzung dar. Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich. Im Punkt 3.5. der Begründung wurde die Ermittlung des Eigenbedarfes an gewerblichen Bauflächen erläutert. Dieser ergibt sich aus dem Entwicklungsbedarf vorhandener Betriebe und aus dem Bedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung. Für einen Zeitraum von 15 Jahren wurde ein Bedarf von 23,25 Hektar ermittelt, der im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht voll gedeckt werden kann. Es ist daher nicht erkennbar, dass der Eigenbedarf durch die dargestellten gewerblichen Bauflächen überschritten wird.

Die Landeshauptstadt Magdeburg regte die Überprüfung der Führung der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Biederitz - Königsborn (Gleisbau) an. Für diesen Sachverhalt kann die Gemeinde Biederitz keine Betroffenheit der Landeshauptstadt Magdeburg erkennen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs.2 Satz 3 BauGB sich Stellungnahmen von Behörden auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen. Die Führung einer Gemeindestraße in Biederitz gehört nicht zu den durch die Landeshauptstadt Magdeburg zu vertretenden Belangen. Inhaltlich hat sich die Gemeinde mit dem Sachverhalt auf Grundlage der Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde und des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten auseinandergesetzt.

Die zu den Wohnbauflächen vorgetragenen Anregungen und Hinweise der Landeshauptstadt Magdeburg sind fachlich nicht nachvollziehbar. Es wird bemängelt, dass bisherige Tendenzen fortgeschrieben werden. Eine Fortschreibung bisheriger Entwicklungen erfolgte für die Ortschaften jedoch nur im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle. Der tatsächliche Bedarf leitet sich aus der prognostizierten Haushaltsentwicklung ab. Aufgrund der Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte erhöht sich der Wohnungsbedarf trotz leicht zurückgehender Einwohnerzahl. Seitens der Landeshauptstadt Magdeburg wird dargelegt, dass sich aus der empirischen Prognose für den Landkreis Jerichower Land nur ein Bedarf von maximal 5% zusätzlicher Wohnungen in Form von Einfamilienhäusern ableiten lässt. Dies wären für die Gemeinde Biederitz ca. 140 Wohnungen. Die Landeshauptstadt Magdeburg verkennt dabei, dass sich die Entwicklung von Biederitz aufgrund der einheitlichen Ausbildung des regionalen Wohnungsmarktes stärker an Magdeburg anlehnt und Prognosen für den stark ländlich geprägten Landkreis Jerichower Land nicht auf Biederitz übertragbar sind. Es wurde durch die Landeshauptstadt Magdeburg empfohlen, die Wohnungsmarktprognose 2030 des BBR zum zukünftigen Neubaubedarf heranzuziehen. Dies wurde ergänzend durch die Gemeinde Biederitz vorgenommen. Die Prognose bestätigt eindrücklich die angenommenen Werte. Der von der Landeshauptstadt Magdeburg angeführte ab 2017 anzunehmende Rückgang des Neubaubedarfes um 50% ist hieraus nicht abzuleiten. Die Prognose geht von einem Anhalten des derzeitigen Trends bis zum Jahr 2020 und einem moderaten Rückgang danach aus.

Die Landeshauptstadt Magdeburg empfiehlt auf die Ausweisungen in Biederitz im Umfeld der ehemaligen Mastanlage Goethestraße und in Woltersdorf zu verzichten. Durch die Gemeinde Biederitz erfolgte eine Überprüfung der Bauflächenausweisungen. In Woltersdorf ist eine Raumbedeutsamkeit, aus der eine Betroffenheit von Magdeburg abgeleitet werden könnte, nicht erkennbar. Die Bauflächenausweisungen sind von so geringer Größe, dass diesbezügliche Bedenken fachlich nicht nachvollziehbar sind. Bezüglich der Fläche in Biederitz sieht der Entwurf des Flächennutzungsplanes eine deutliche Verkleinerung des Gebietes und eine teilweise Darstellung als gemischte Baufläche vor, wodurch sich das Bauflächenangebot deutlich reduziert. Den Anregungen wurde somit teilweise gefolgt.

Weiterhin wird auf das im Landeskartenwerk verzeichnete Überschwemmungsgebiet der Bäche

nördlich von Gerwisch hingewiesen. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde nicht neu festgesetzt und ist somit erloschen. Es handelt sich auch nicht um ein noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet, dass nach § 76 Abs.3 Wasserhaushaltsgesetz zu kennzeichnen wäre, da eine Festsetzung nicht vorgesehen ist. Das Schöpfwerk der Bäche wurde im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Gerwisch erneuert. Es weist nunmehr eine ausreichende Kapazität auf, um Überschwemmungen der Bäche im Fall von Elbhochwasser zu vermeiden. Eine Neufestsetzung ist somit nicht erforderlich. Die Flächen sind in den Hochwasserrisikokarten nicht mehr als Risikogebiete mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) verzeichnet. Die Risikogebiete mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit (Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko im Sinne des § 5 Abs.4 BauGB) sind mit den Überschwemmungsgebieten identisch. Aussagen hierzu wurden in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg weist darauf hin, dass die Grenzen des Biosphärenreservates in weiten Bereichen nicht ablesbar sind. Dies ist zutreffend. Bei einer Überlagerung von Grenzen von Schutzgebieten wurde jeweils das Schutzgebiet mit den weitgehendsten Einschränkungen der Nutzbarkeit kenntlich gemacht. In der Planzeichenerklärung wurde darauf hingewiesen, dass die Grenzen des Biosphärenreservates nur dort gekennzeichnet wurden, wo sie von der Grenze des FFH-Gebietes abweichen.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB empfahl die Landeshauptstadt Magdeburg eine Herausnahme der unbebauten Gewerbefläche "Woltersdorfer Straße/Berliner Straße", welche im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die in den 1990er Jahren entwickelte Angebotsplanung von gewerblichen Bauflächen sei nur zu einem geringen Teil in Anspruch genommen worden. So befänden sich die bereits erschlossenen Flächen in Gerwisch, ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellt für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, seit ca. 6 Jahren in Nutzung für die Stromgewinnung (Photovoltaik).

Dier Gemeinde hat die Anregung nochmals geprüft, bei einer ausschließlich quantitativen Gesamtbetrachtung aller zur Verfügung stehender gewerblicher Bauflächen in Biederitz sind die Anregungen der Landeshauptstadt Magdeburg nachvollziehbar. Dies reicht jedoch nicht aus, um einen tatsächlichen Bedarf zu decken. In der Ortslage Biederitz befinden sich mehrere Kleinbetriebe, die sich am vorhandenen Standort aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen nicht weiter entwickeln können, die aber als Handwerksbetriebe eine starke örtliche Bindung aufweisen, teilweise wohnortbezogen bzw. auf eine ortsbezogene Kundschaft ausgerichtet sind. Für diese Betriebe ist es nicht zumutbar, einen Standort im Gewerbegebiet nördlich von Gerwisch zu nehmen. Ihnen soll durch eine ortsbezogene Gewerbefläche eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden.

Auch hält die Landeshauptstadt Magdeburg daran fest, die ausgewiesene Wohnbaufläche auf den unbebauten Flächen in Woltersdorf zurückzunehmen. Laut der Wohnungsmarktprognose wird mittelfristig ein moderater Rückgang des Neubaubedarfes erwartet (nach 2020). In diesem Zusammenhang sollte darauf verzichtet werden, neues Wohnbauland auszuweisen, auch unter Berücksichtigung des Paragraphen 1a des BauGB, wonach zur Verringerung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. auf Nachverdichtung gesetzt werden soll. Die Gemeinde hat die Anregung geprüft. Gerade in Woltersdorf ist in den letzten 10 Jahren eine stabile Nachfrage nach Wohnbauland aus der ortsansässigen Bevölkerung heraus zu verzeichnen. Insgesamt wurden von 2006 bis 2014 zehn Einfamilienhäuser errichtet. Zuzüge und Wegzüge nach und von Woltersdorf ergeben einen weitgehend ausgeglichenen Wanderungssaldo. Dies erfordert aufgrund der zu erwartenden Haushaltsentwicklung (kleinere Haushalte) und der Wohnflächenzunahme pro Einwohner weiterhin eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland für die örtliche Eigenentwicklung. Die gewählte Fläche befindet sich im Siedlungsbereich von Woltersdorf östlich des Sportplatzes und ist in die Ortslage gut integriert.

8. FLÄCHENBILANZ

	Fläche in Hektar
Gesamtfläche	3.962,82
• Bauflächen	518,93
– Wohnbaufläche	287,94
– Gemischte Bauflächen	108,86
– Gewerbliche Bauflächen	86,17
– Sonderbauflächen Wochenendhäuser	4,19
– Sonderbauflächen Institut für Brand und Katastrophenschutz	12,42
– Sonderbauflächen Photovoltaik	13,79
– Sonderbauflächen Kulturpark	5,56
• Flächen für Sportanlagen	8,30
• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege	135,18
– Flächen für den Straßenverkehr	45,47
– Flächen für Bahnanlagen	89,71
• Flächen für die Ver- und Entsorgung	51,35
– Flächen für Anlagen der Abwasserbehandlung	51,35
• Grünflächen	154,78
• Flächen für die Landwirtschaft und Wald	3017,64
– Flächen für die Landwirtschaft	2270,14
– Flächen für Grünland	554,22
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	193,28
• Wasserflächen	76,64
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)	15,07
• Überdeckung mit Flächen für die Landwirtschaft	
– nachrichtliche Übernahme Sonderbauflächen für Windenergieanlagen	33,02

UMWELTBERICHT - TEIL B

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	120
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	120
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	120
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	123
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	128
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	128
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	128
2.1.2.	Schutzgut Mensch	129
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	130
2.1.4.	Schutzgut Boden	143
2.1.5.	Schutzgut Wasser	145
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	146
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	147
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	148
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	148
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	154
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	155
3.	Ergänzende Angaben	156
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	156
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	157
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	157

1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Seit der Bildung der Einheitsgemeinde Biederitz durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Biederitz, Gerwisch, Gübs, Königsborn und Woltersdorf zum 01.01.2010 besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Im Gemeindegebiet sind derzeit vier Flächennutzungspläne /1/ wirksam:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.1993, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 27.06.1997, umfassend die heutigen Ortsteile Biederitz und Heyrothsberge /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerwisch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.1992, zuletzt geändert durch die 7. Änderung für eine Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaik vom 30.11.2012 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gübs in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1998 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Woltersdorf in der Fassung der Bekanntmachung aus dem Jahr 2006, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 23.12.2009 /1/

Für die Ortschaft Königsborn liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die bestehenden Flächennutzungspläne gelten nach der Bildung der Einheitsgemeinde Biederitz fort. Sie bilden jedoch kein einheitliches gesamtgemeindliches Steuerungskonzept. Es besteht somit ein grundsätzliches Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes, da langfristige Entwicklungsprognosen derzeit nicht vorliegen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

Konkrete Planungsziele sind in den Leitlinien der Siedlungsentwicklung Punkt 3.1. des Teil A der Begründung angeführt, auf die verwiesen wird.

Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Veränderungen gegenüber der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

1.2. Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor allem die Darstellungen für Siedlungserweiterungen, die der Flächennutzungsplan im Außenbereich vorsieht bzw. wesentliche Änderungen der Darstellungen im Innenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben und nicht nach § 13a BauGB zugelassen werden können. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich des Bestandes bzw. der örtlichen Prägung des jeweiligen Bereiches und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind nur die Vorhaben, die vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Neben dem Bestand sind daher die rechtsverbindlichen Bebauungspläne und die wirksamen Fassungen der Flächennutzungspläne heranzuziehen. In den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltene, umweltgeprüfte Darstellungen, die in die vorliegende Neuaufstellung

übernommen werden, sind nicht prüfungspflichtig. Ebenfalls nicht prüfungspflichtig sind Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in Biederitz:

- die Maßnahmen des Hochwasserschutzes an Elbe und Umflutehle und
- die Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau der Bahnstrecke Magdeburg - Biederitz.

Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 3.3.6., 3.4., 3.5. und 3.6. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

	Baulandentwicklungen	Größe	neue Darstellung	bisherige Darstellung	Untersuchungserfordernis
W1	Biederitz Wohnbauflächen nördlich der Straße Am Reiherberg, westlich alte Gärtnerei	2,70 ha	W	W	nein, da im Siedlungsbereich gelegen (§13a BauGB innerörtliche Verdichtung)
W2	Biederitz Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen Zur Ehle, 2 Teilflächen	0,43 ha	W/MI	W	ja, bestehender Flächennutzungsplan nicht umweltgeprüft
W3	Biederitz Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße Nordseite und Gartenanlage auf der Südseite	1,30 ha	W	W	ja, bestehender Flächennutzungsplan nicht umweltgeprüft
W4	Biederitz Wohnbauflächen Tannenweg Nordost	0,37 ha	W	Wald	ja
W5	Biederitz Wohnbauflächen/ gemischte Baufläche Rehberge	5,06 ha	W/M	M	ja, bestehender Flächennutzungsplan nicht umweltgeprüft
W6	Heyrothsberge Wohnbauflächen östlich Breitscheidstraße	1,45 ha	W	M/Wald	ja
W7	Gerwisch Wohnbauflächen nördlich der Gartenstraße und am Ostende des Nordabschnittes des Siedlungsweges	1,07 ha	W	W	teilweise, bestehender Flächennutzungsplan nicht umweltgeprüft, Fläche am Siedlungsweg §13a BauGB
W8	Königsborn Wohnbauflächen im Südosten von Neu Königsborn (Gartenanlagen)	0,20 ha	W	-	ja
W9	Königsborn Wohnbauflächen im Süden von Alt Königsborn (ehemaliger Sportplatz)	1,15 ha	W	-	ja
W10	Woltersdorf Wohnbauflächen zwischen Sportplatz und Bahnhofstraße	0,86 ha	W	W	nein, bestehender Flächennutzungsplan umweltgeprüft

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz mit den Ortschaften
Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf

	Baulandentwicklungen	Größe	neue Darstellung	bisherige Darstellung	Untersuchungserfordernis
M1	Woltersdorf gemischte Bauflächen am Nordrand	0,10 ha	M	Flächen für die Landwirtschaft	ja
M2	Gübs gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlage Dorfstraße	0,30 ha	M	M	nein, Beurteilung nach §13a BauGB
M3	Biederitz gemischte Bauflächen Gartenanlage nördlich der Schillerstraße	0,80 ha	M	W	nein, Beurteilung nach §13a BauGB
M4	Königsborn gemischte Bauflächen Möckerner Straße, Erweiterung Freifläche Kindertagesstätte	0,40 ha	M	-	ja
G0	Biederitz/ Königsborn Nördliche Erschließung Gewerbegebiet am Fuchsberg einschließlich Erweiterung Gewerbegebiet	2,20ha	G/ Fläche für den überörtlichen Verkehr	Fläche für die Landwirtschaft	nein, da Umweltprüfung im Verfahren des Bebauungsplanes 36/2012 bereits vorliegt
G1	Heyrothsberge gewerbliche Bauflächen südlich der Tankstelle an der Berliner Straße	0,59 ha	G	M	ja, bestehender Flächennutzungsplan nicht umweltgeprüft
G2	Biederitz gewerbliche Bauflächen östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1	2,28 ha	G/M	M	ja, bestehender Flächennutzungsplan nicht umweltgeprüft
S1	Königsborn Sonderbauflächen Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt	6,70 ha	S/PV	-	ja

Weiterhin beinhaltet der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz eine Vielzahl von Bauflächenentwicklungen, die den prognostizierten Bedarf deutlich überschreiten. Diese Baugebietsentwicklungen wurden zurückgenommen.

Darüber hinaus beinhaltet der vorliegende Flächennutzungsplan eine Rücknahme von bisher bestehenden verbindlichen Baurechten des Bebauungsplanes in Gerwisch Seedorf mit einer Rücknahme um 14,0 Hektar. Die Rücknahme von Bauflächen ist grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Planungen noch nicht umgesetzt wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz (zwei Teilflächen) - 0,43 Hektar
2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar
3. Wohnbauflächen Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar
4. Wohnbauflächen/ gemischte Baufläche Rehberge in Biederitz - 5,06 Hektar
5. Wohnbauflächen östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
6. Wohnbauflächen nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar
7. Wohnbauflächen im Südosten von Neu Königsborn - 0,20 Hektar

8. Wohnbauflächen im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen- 1,15 Hektar Sportplatz
9. gemischte Bauflächen am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar
10. gemischte Bauflächen Erweiterung Freifläche Kindertagesstätte Möckerner Straße in Königsborn - 0,40 Hektar
11. gewerbliche Bauflächen südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar
12. gewerbliche Bauflächen östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar
13. Sonderbauflächen Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt - 6,70 Hektar

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

• Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen.

• Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /6/, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg (Blumenthal 1998) /16/, Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf (Infraplan 2006) /17/

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal- argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele: Der Regionale Entwicklungsplan legt für die vorbezeichneten beurteilungsrelevanten Änderungsbereiche keine abweichenden Ziele fest.

Der Landschaftsrahmenplan verfolgt im Plangebiet folgende Ziele in Bezug auf das Schutzgut:

Punkt 6.1.2. Errichtung von Biotopverbundstrukturen. Hier wird eine Vernetzung entlang der Bäcke zwischen Gerwisch und Körbelitz und entlang der Potztrine zwischen Königsborn und Gerwisch (falsch bezeichnet als Mühlgraben) angestrebt. Der Flächennutzungsplan steht diesen Zielen nicht entgegen.

Die Ziele zur Siedlungsentwicklung sind unter Punkt 6.3.5. des Landschaftsrahmenplanes angeführt. Eine Siedlungsentwicklung ist gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplanes in folgenden Gebieten zu vermeiden:

- wertvolle Bereiche mit sehr wenig bzw. wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Nutzhaushaltes

- naturnahe Auen und Bachtäler
- Erholungswald, Wald mit besonderer Biotopfunktion, standortgerechte Laubmischwälder
- festgestellte und potentiell geschützte Biotope

Die vorgenannten Kriterien wurden bei der Festlegung der Siedlungserweiterungsflächen beachtet.

Der Landschaftsplan Woltersdorf berücksichtigt die Siedlungsentwicklung zwischen dem Sportplatz und der Bahnhofstraße. Für die Fläche des Planungsgegenstandes 9) sieht der Landschaftsplan die Erhaltung von Grünlandflächen am Nordrand von Woltersdorf vor. Diese werden durch die Siedlungserweiterung, die nicht weiter in die Landschaft reicht als die Bebauung westlich der Straße, nur geringfügig beeinträchtigt.

• **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /6/, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg (Blumenthal 1997) /16/, Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf (Infraplan 2006) /17/, Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen vor allem auf den Flächen des Planungsgegenstandes 4 Rehberge am Ostrand von Biederitz vor. Andererseits entfallen in erheblichem Umfang bisher festgesetzte Bauflächen im Baugebiet Seedorf in Gerwisch. Hierdurch wird der Eingriffsumfang minimiert. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

Aussagen der planerischen Grundlagen und der Art der Berücksichtigung:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt in Bezug auf das Schutzgut Boden folgende Bereiche von Besiedelung freizuhalten:

- seltene Bodenformen und Standorte gefährdeter Biotop-Typen (Binnendünen)
- wertvolle Ackerböden mit überdurchschnittlicher Bodenwertzahl

Die Binnendüne in Heyrothsberge ist durch den Sandabbau weitgehend beseitigt und nur noch in Resten vorhanden, die im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. In die Dünen bei Gerwisch wird nicht eingegriffen. Böden überdurchschnittlicher Bodenwertzahl befinden sich auf den Flächen um Gübs. Ein Eingriff in diese Flächen ist nicht vorgesehen.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg (Blumenthal 1997) /16/, Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf (Infraplan 2006) /17/, Atlaskataster des Landkreises Jerichower Land, Ökologisches Verbundsystem Sachsen-Anhalt

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist nur für die Wohnbauflächen nördlich der Gartenstraße in Gerwisch (Planungsgegenstand Nr.6) festzustellen. Das Erweiterungsgebiet berührt im Norden die Bäche.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt, in Bereichen mit hoher Grundwasserneubildung und in ausgewiesenen Wasserschutzgebieten auf eine Baugebietsausweisung zu verzichten. In der Gemeinde Biederitz sind keine Bereiche mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate und keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg (Blumenthal 1997) /16/, Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf (Infraplan 2006) /17/

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas. Die überwiegend kleinflächigen Baugebiete haben keine erheblichen gesamt-gemeindlich zu bewertenden Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Auswirkungen der Erweiterung der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt auf Siedlungserweiterungen zu verzichten in:

- Bereichen mit vorhandenem hohem Anteil an Wasserflächen und der Tendenz zur Nebelbildung
- Bereichen mit Vorbelastungen der Luft durch Schadstoffe aus Zum Beispiel Verkehr oder Industrie / Gewerbe

Vorgenannte Bereiche sind nicht für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Für gewerbliche Ansiedlungen sind Vorbelastungen aus Luftschadstoffen nicht als erheblicher Grund für einen Ausschluss der baulichen Entwicklung zu bewerten.

• **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /6/, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg (Blumenthal 1997) /16/, Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf (Infraplan 2006) /17/,

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Eingriffe in besonders geschützte Landschaftsbereiche sind nicht vorgesehen.

Schutz des Landschaftsbildes durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Gewässer für den Biotopverbund

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt auf die Darstellung von Bauflächen zu verzichten in:

- Bereichen, die aufgrund ihres Reliefs oder ihres besonderen Strukturreichtums wertvoll sind (Geländekanten, Kuppen / Aussichtspunkte, Dünen)
- Sichtachsen auf kultur-historische Bauten oder Denkmale
- Bereichen mit besonderer Eignung für die Naherholung und Naturerlebnisräume

An vorgenannten Stellen sind Baugebiete nicht vorgesehen. Weiterhin empfiehlt der Landschaftsplan Woltersdorf die Ortslage einzugrünen. Die Ortsrandeingrünungen gehören nicht zu den Grundzügen der Flächennutzung und bedürfen somit nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Gehölzbereiche sind entlang der Fließgewässer im Sinne des ökologischen Verbundsystems vorgesehen. Sie erfüllen somit Funktionen des Artenschutzes und der Landschaftsgliederung.

• **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Gemeinde Biederitz, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH - Gebiet 0050 DE 3936301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg
Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Grenze des FFH-Gebietes. Das FFH-Gebiet umfasst Flächen der Umflutehle und der Auenbereiche, jedoch auch bereits bebaute Flächen, insbesondere des Übungsgeländes des Institutes für Feuerwehr und Teile der Kläranlage Gerwisch. Hierbei handelt es sich nicht um untersuchungsrelevante Neuausweisungen von Gebieten, sondern um bestandsorientierte Darstellungen.

- Auswirkungen auf Naturschutzgebiete

In der Gemeinde Biederitz befinden sich keine förmlich festgelegten Naturschutzgebiete.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Gemeinde Biederitz befindet sich folgendes Landschaftsschutzgebiet:

- Landschaftsschutzgebiet Umflutehle -Külzauer Forst (LSG 0016 JL)

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Bauflächenausweisungen verursachen keine Konflikte mit dem Landschaftsschutzgebiet.

- Auswirkungen auf Naturdenkmale

Im Plangebiet bestehen folgende Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale:

- FND 0004 JL Gehölz Schacken- Enden Gübs verordnet am 01.05.1937
- FND 0006 JL Grabhügel Gehölz Woltersdorf verordnet am 11.11.1941
- NDF 0001 JL Feuchtbiotop am Schanzengraben verordnet am 09.12.1993

Erhebliche Auswirkungen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten beurteilungsrelevanten Planinhalte auf Naturdenkmale sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile

In der Gemeinde Biederitz befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.

- Auswirkungen auf Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet. Auf den Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen oder in deren Nähe befinden sich keine geschützten Biotope.

2.1.2. Schutzgut Mensch

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz - zwei Teilflächen 0,43 ha

Bestand und Bewertung:

Westlich der nördlichen Fläche des Planungsgegenstandes an der Deichstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Hierdurch wirken auf das Plangebiet Immissionen durch Gerüche ein. Aus diesem Grund werden die Flächen zwischen der geplanten Baugebietsentwicklung und dem Tierhaltungsbetrieb nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Planungsgegenstände Nr. 2, 3, 5, 7 und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar
3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar
5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn - 0,20 Hektar
9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar

Bestand:

Die vorgenannten Planungsgegenstände beinhalten die Darstellung immissionsempfindlicher Nutzungen an Standorten, die nicht erkennbar erheblich vorbelastet sind. Die Flächen werden derzeit gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzt.

Planungsgegenstände Nr. 4 und 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz- - 5,06 Hektar
8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Baugebietsentwicklungen am Rehberge und in Alt Königsborn sind auf Flächen vorgesehen, die sich ganz oder teilweise in der Nähe der Bahnlinie Magdeburg - Dessau befinden und durch den Lärm des Schienenverkehrs vorbelastet sind.

Planungsgegenstände Nr. 6 und 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar
10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner -
Straße in Königsborn - 0,40 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Baugebietsentwicklungen am Nordrand von Gerwisch und in Alt Königsborn befinden sich in der Nähe zu gewerblichen Nutzungen, die in Gerwisch noch nicht vorhanden, aber bauplanungsrechtlich zulässig sind. In Königsborn ist die Nähe zu gewerblich genutzten Gebieten aufgrund der Abstufung des Störgrades nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Planungsgegenstände Nr. 11, 12 und 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar
12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar
13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt - 6,70 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Planungsgegenstände Nr. 11 und 12 beinhalten Nutzungen, von denen Störungen auf benachbarte Gebiete ausgehen können. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Nutzungen sind selbst nicht störungsempfindlich. Im Bestand gehen von den drei Flächen keine erheblichen Lärmemissionen aus.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes- Naturschutzgesetz behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs. 5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz - zwei Teilflächen 0,43 ha

Bestand und Bewertung:

Die beiden Teilflächen grenzen an das Baugebiet "Zur Ehle" im Norden und Süden an und beinhalten kleinflächige Ergänzungen des Gebietes. Die Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet. Die südliche Fläche ist erschlossen, die nördliche Fläche teilerschlossen. Artenschutzrechtlich bieten die in die Baugebiete integrierten Flächen wenig Potential für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten aufgrund der Störeinflüsse durch die umgebende Bebauung. Für das Schutzgut sind die Flächen von allgemeiner Wertigkeit.



Luftbild des Bereiches
Zur Ehle

DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Flächen nördlich der Woltersdorfer Straße werden derzeit ackerbaulich genutzt. Die intensive Ackernutzung umschließt die vorhandene Bebauung und reicht bis an die Woltersdorfer Straße. Die Fläche südlich der Woltersdorfer Straße wird als Gartenanlage genutzt. Einige Gärten stehen bereits leer. Artenschutzrechtlich bieten die Flächen keinen geeigneten Lebensraum für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. Für das Schutzgut sind die Flächen von geringer Bedeutung.



Luftbild des Bereiches
Woltersdorfer Straße

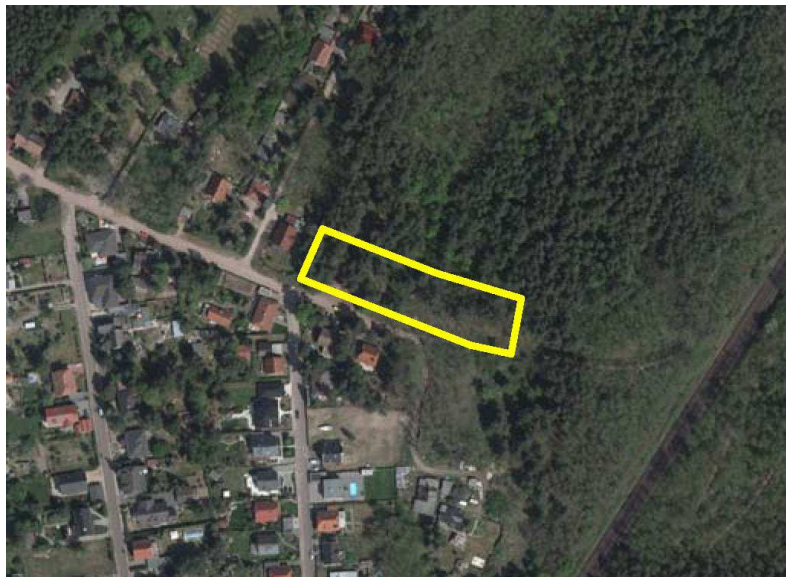
DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Fläche des Plangebietes war bis zum Jahr 2012 waldbestanden und daher nicht für eine Bebauung vorgesehen. Im Zuge der Schließung der Deichlücken nördlich von Biederitz wurde die Fläche als Hochufer befestigt, der Wald beseitigt und an anderer Stelle durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen. Die Fläche wurde hierdurch aus den Bindungen des Waldgesetzes entlassen und stellt keinen Wald im Sinne des Bundes-Waldgesetzes dar. Aktuell wird die Fläche als Pflegegrünland bewirtschaftet.



Luftbild des Bereiches
Tannenweg Nordost
(Zustand vor Beseitigung
des Waldes und Er-
richtung des Hochufers
und der Deiche)

DOP/12/2008] © LVerGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz - 5,06 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die geplante Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Rehberge stellt die von der Fläche größte Baugebietsausweisung in Biederitz dar. Ca. 70% der Fläche nimmt eine ehemalige Tierhaltungsanlage ein, die derzeit gewerblich nachgenutzt wird. Die verbleibenden Flächen sind Ackerflächen in intensiver Bewirtschaftung. Nördlich des Weges, der die ehemalige Tierhaltungsanlage erschließt, befindet sich eine Baumreihe. Artenschutzrechtlich hat diese Baumreihe eine Bedeutung. Derzeit ist nicht auszuschließen, dass in den Gebäuden mit Unterhaltungsdefiziten Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind beim Nachweis von Fledermausquartieren durch die Schaffung von Ersatzquartieren zu vermeiden.



Luftbild des Bereiches
Rehberge

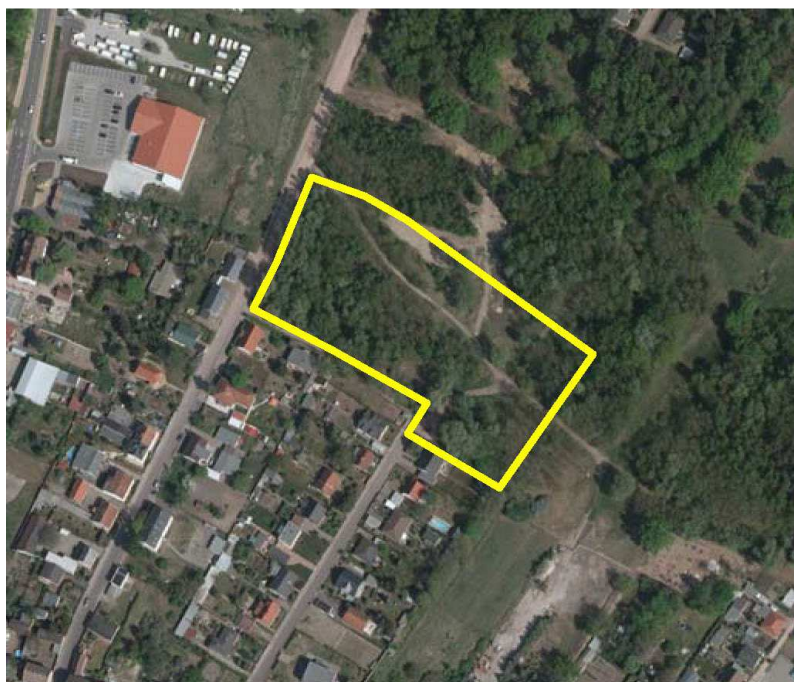
DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Fläche östlich der Breitscheidstraße befindet sich auf den Flächen der abgebauten, ehemaligen Sanddüne Heyrothsberge. Die Abbaufäche wurde nicht rekultiviert. Auf der Fläche hat sich partiell eine Gehölzvegetation entwickelt, die in Teilen als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufen ist. Die Fläche hat forstwirtschaftlich keine Bedeutung. Artenschutzrechtlich ist das Vorkommen nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten aufgrund der Störungseinflüsse durch die umgebende intensive Nutzung nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die Zauneidechse kann dies nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich.



Luftbild Bereich östlich
der Breitscheidstraße

DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Fläche nördlich der Gartenstraße werden landwirtschaftlich genutzt. Sie sind durch eine angrenzende Straße erschlossen. Artenschutzrechtlich haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Im Nordosten grenzt die Bäche an, deren Randbereiche von Bebauung freigehalten werden sollen.



Luftbild Bereiche nördlich der Gartenstraße und am Ostende des Nordabschnittes des Siedlungsweges

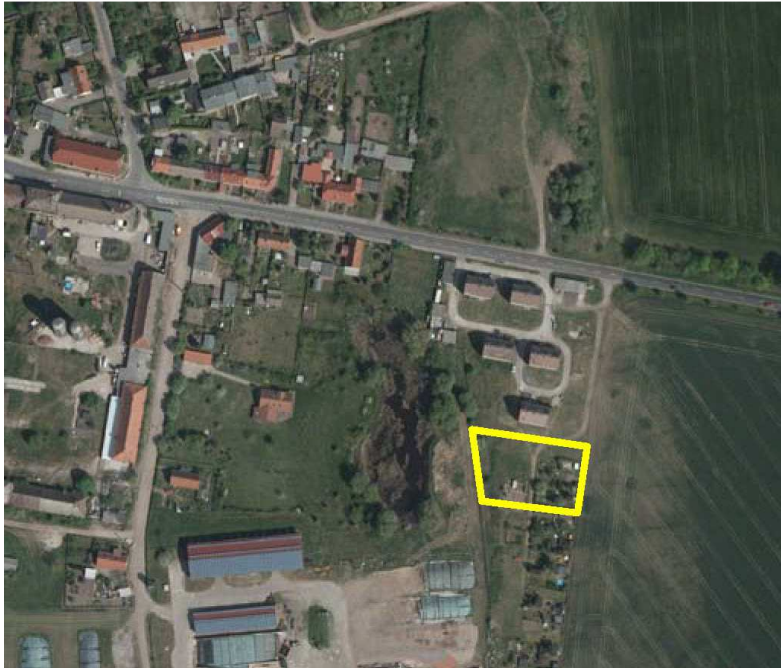
DOP/12/2008 | © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn - 0,20 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die vorgesehene kleine Baufläche im Südosten von Königsborn befindet sich auf einer Gartenanlage, deren Gärten inzwischen zunehmend brachfallen. Artenschutzrechtlich hat die Fläche keine wesentliche Bedeutung. Bezüglich des Schutzgutes Artenschutz und Biotope ist die Fläche von geringer Bedeutung.



Luftbild Wohnbaufläche
im Südosten von Königs-
born

DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die geplante Wohnbauflächenentwicklung in Alt Königsborn befindet sich auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes und Gärten, die östlich an den Sportplatz angrenzen. Die Flächen sind überwiegend durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Die Biotoptypen Sportplatz und Gartenanlagen haben artenschutzrechtlich nur eine geringe Bedeutung. Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind nicht zu erwarten.



Luftbild Wohnbau-
flächen-entwicklungen in
Alt Königsborn

DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

9. gemischte Bauflächen am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Kleinfläche wird im Westen von der Schulstraße erschlossen und derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Artenschutzrechtlich hat die am Siedlungsrand gelegene Fläche keine erhebliche Bedeutung. Der Biotoptyp Intensivgrünland ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.



Luftbild gemischte Bau-
fläche am Nordrand von
Woltersdorf

DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner
Straße in Königsborn

- 0,40 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die geplante Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild gemischte Bau-
flächen Möckerner
Straße

DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Fläche grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 1 und wird im Norden von der Tankstelle und im Süden von der Ortschaft Heyrothsberge begrenzt. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche eine geringe Bedeutung.



Luftbild gewerbliche Bauflächen südlich der Tankstelle an der Berliner Straße

DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Fläche grenzt nördlich an die Woltersdorfer Straße zwischen der MVG und der Bundesstraße B 1 an. Der Südteil der Fläche wurde zeitweise durch die Firma Pytlik als Lagerfläche für Gerüstteile genutzt und liegt jetzt brach. Der Nordteil der Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild gewerbliche Baufläche östlich MVG

DOP/12/2008 | © LVerGeo
LSA G01-5005460-2014

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt - 6,70 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Fläche des ehemaligen Heerespanzerzeugamtes wurde durch die WGT (Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte) bis 1994 nachgenutzt. Auf der Fläche und den daran angrenzenden Gleisanlagen befand sich die Panzerverladung. Aufgrund hoher Bodenbelastungen liegen die Flächen derzeit brach. Seit dem Abbruch der baulichen Anlagen hat sich eine Spontanvegetation entwickelt, teilweise ist Fläche vegetationsfrei. Aufgrund der intensiven Störeinwirkungen aus dem gewerblich geprägten Umfeld weisen die Flächen nur eine geringe Eignung für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten auf. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.



Luftbild Fläche des ehemaligen Heerespanzerzeugamtes

DOP/12/2008] © LVermGeo
LSA G01-5005460-2014

2.1.4. Schutzgut Boden

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 4 (teilweise), 6, 9, 10, 11 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz | - 2 Teilflächen 0,43 ha |
| 2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz | - 1,30 Hektar |
| 4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz (Teilfläche außerhalb der Tierhaltungsanlage) | - 1,70 Hektar |
| 6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch | - 0,40 Hektar |
| 9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf | - 0,10 Hektar |
| 10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner Straße in Königsborn | - 0,40 Hektar |
| 11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge | - 0,59 Hektar |
| 12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz | - 2,28 Hektar |

Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr. 1, 2, 4 (Teilfläche außerhalb der Tierhaltungsanlage), 6, 9, 10, 11 und 12 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind in den Bereichen folgender Bodenarten vorhanden:

- Planungsgegenstand Nr. 1 - Auenlehm bis Auenlehm-Gleye
- Planungsgegenstände Nr. 2, 4, 10, 11 und 12 - Auenlehmtiefton bis Auenton Vegas
- Planungsgegenstand Nr. 6 - Auendecksalm bis Auensalm-Gleye
- Planungsgegenstand Nr. 9 - Salmtieflehm- Fahlerden.

Die Böden haben eine durchschnittliche Bodenwertigkeit von 30- 50 Bodenpunkten.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine durchschnittliche Bedeutung, resultierend aus der mittleren Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Planungsgegenstände Nr. 3, 4 (teilweise), 5, 7, 8 und 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | |
|---|---------------|
| 3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz | - 0,37 Hektar |
| 4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz (baulich genutzte Teilbereiche) | - 3,36 Hektar |
| 5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge | - 1,45 Hektar |
| 7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn | - 0,20 Hektar |
| 8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz | - 1,15 Hektar |
| 13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt | - 6,70 Hektar |

Bestand:

Die Böden der Planungsgegenstände Nr. 3, 4 (teilweise), 5, 7, 8 und 13 sind überwiegend anthropogen stärker überprägt als die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Bodenarten sind:

- Planungsgegenstand Nr. 3 - Aufschüttungen im Hochuferbereich
- Planungsgegenstand Nr. 4 - Bebauung der ehemaligen Geflügelzuchtanlage
- Planungsgegenstand Nr. 5 - Bodenabbau zur Sandgewinnung aus der Düne Heyrothsberge
- Planungsgegenstand Nr. 7 - kleingärtnerische Nutzung und Bau von Lauben
- Planungsgegenstand Nr. 8 - Bodenaustausch und Befestigung des Sportplatzes
- Planungsgegenstand Nr. 13- ehemalige Bebauung des Heerespanzerzeugamtes und Gleisanlagen der WGT

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe bis allgemeine Bedeutung resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist heterogen in Abhängigkeit vom Umfang der erfolgten Bodenveränderungen. Die Nutzungsfunktion ist aufgrund der fehlenden Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung als gering zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer Bestand und Bewertung:

In Bezug auf das Schutzgut Oberflächenwasser ist nur der Planungsgegenstand Nr. 6 relevant. Alle anderen Planungsgegenstände haben einen Abstand zu Oberflächengewässern, der eine Beeinträchtigung ausschließt.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,4 Hektar

Der Planungsgegenstand Nr. 6 wird im Norden von der Bäche tangiert. Entlang der Bäche besteht ein Gewässerschonstreifen, der durch die Planung nicht berührt wird. Die Bäche ist angrenzend an das Gebiet naturfern profiliert ausgebaut.

Für das Schutzgut der Oberflächengewässer ist die vorhandene Situation daher als beeinträchtigt zu bewerten.

Grundwasser:

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 und 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz | - 2 Teilflächen 0,43 ha |
| 2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz | - 1,30 Hektar |
| 3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz | - 0,37 Hektar |
| 4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz | - 5,06 Hektar |
| 5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge | - 1,45 Hektar |
| 6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch | - 0,40 Hektar |
| 7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn | - 0,20 Hektar |
| 8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz | - 1,15 Hektar |
| 10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner Straße in Königsborn | - 0,40 Hektar |
| 11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge | - 0,59 ha |
| 12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz | - 2,28 Hektar |
| 13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt | - 6,70 Hektar |

Bestand:

Mit Ausnahme des Planungsgegenstandes Nr. 9, der Fläche in Woltersdorf befinden sich alle Planungsgegenstände auf grundwasserbestimmten Gley oder Vegaböden. Die Grundwasserflurabstände betragen in der Regel zwischen 1,0 Meter (Biederitz) bis 3,5 Meter (Königsborn). Die das Grundwasser überdeckenden Schichten weisen ein gutes Puffervermögen für Schadstoffe auf. Aufgrund der geringen Überdeckungshöhe ist das Grundwasser jedoch nur gering geschützt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Belastung des Grundwassers durch Biozide und Nitrate auszugehen. Eine aktive Grundwassernutzung findet durch die Landwirtschaft zur Beregnung statt.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser keine Bedeutung.

Planungsgegenstand Nr. 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 9 umfasst einen Bereich der Fahlerden, in dem das Grundwasser oberflächenfern ansteht. Das Grundwasser ist hier weitgehend geschützt. Die vorhandenen Böden sind stark wasserstauend.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz - 2 Teilflächen 0,43 ha
2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar
3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar
4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz - 5,06 Hektar
5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar
11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 ha
12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar

Bestand:

Die vorgenannten Planungsgegenstände befinden sich in der Landschaftseinheit des Elbtales. Das Landschaftsbild ist in allen Teilbereichen weitgehend durch eine geringe Bodenreliefausprägung und durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Vegaböden geprägt. Auf den grundwasserferneren Standorten überwiegt die Waldnutzung. Kleingewässer in ehemaligen Kolken bzw. in Bereichen mit Bodenabbau ergänzen das Landschaftsbild, dass hierdurch vielgestaltig und abwechslungsreich wird. Die Planungsgegenstände befinden sich am Siedlungsrand bzw. an in die Siedlungen integrierten Standorten, an denen eine anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes durch Bauwerke vorhanden ist. Die Einbindung der Siedlungsränder in die offene Landschaft ist unterschiedlich ausgeprägt. Im Bereich der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 4, 6, 11 und 12 ist eine mangelhafte Einbindung des Siedlungsrandes in die umgebende Landschaft zu verzeichnen. Die Planungsgegenstände Nr. 3 und 5 sind gut in die umgebenden Waldbereiche eingebunden.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der abwechslungsreichen Auenlandschaft und der Bedeutung für die Naherholung ist in Teilen der Gemeinde eine hohe Bedeutung des Landschaftsbildes gegeben. Dies trifft nicht auf die anthropogen stark überprägten Siedlungsränder zu, an denen sich die neuen Baugebiete befinden. Das Landschaftsbild ist überwiegend durch die nicht eingebundenen Siedlungsränder als geringwertig zu betrachten. Dies trifft auf die Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 11 und 12 zu. Eine allgemeine Bedeutung ist dem Landschaftsbild des Planungsgegenstandes Nr. 3, der Fläche am Tannenweg zu zumessen. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 5 (östlich Breitscheidstraße) ist weitgehend nicht landschaftsbildwirksam.

Planungsgegenstände Nr. 7, 8, 9 und 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | |
|---|---------------|
| 7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn | - 0,20 Hektar |
| 8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz | - 1,15 Hektar |
| 9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf | - 0,10 Hektar |
| 10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner Straße
in Königsborn | - 0,40 Hektar |

Bestand:

Der Planungsgegenstände Nr. 7 bis 10 befinden sich in der Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlandes. Diese Landschaftseinheit wird überwiegend durch großflächig ausgeräumte Ackerflächen geprägt. Nur wenige Gliederungen (zum Beispiel das Bruch) unterbrechen und gliedern die Landschaft. Die Plangebiete befinden sich an den anthropogen geprägten Ortsrändern.

Bestandsbewertung:

Die monotone Ackerlandschaft ist als geringwertig für das Schutzgut einzustufen. Eine aktive Erholungsnutzung findet nicht statt.

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | |
|---|---------------|
| 13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt | - 6,70 Hektar |
|---|---------------|

Bestand:

Der Planungsgegenstand Nr. 13 ist in gewerbliche Bauflächen integriert und nicht landschaftsbildwirksam.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist Biederitz der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,8 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Elbaue als wichtige Luftleitbahn für das Stadtgebiet von Magdeburg. Erhebliche Luftbelastungen sind in Biederitz nicht bekannt. In Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft sind vorrangig die flächenintensiven Nutzungen des Planungsgegenstandes Nr. 4 relevant.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | |
|---|---------------|
| 4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz | - 5,06 Hektar |
|---|---------------|

Die Flächen östlich von Biederitz sind durch Ackerflächen geprägt, die einen Beitrag zur Kaltluftproduktion leisten. Ausgeprägte Frischluftschneisen bestehen hier jedoch nicht. Aufgrund der Geländemorphologie mit den Bahnlinien in Dammlage ist zu erwarten, dass die Kaltluft weitgehend auf den Flächen wieder vergeht.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vorrangig die Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 5, 7, 8 und 10 relevant, da sie archäologisch relevante Bereiche betreffen.

Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind hier archäologische Sondagen zu empfehlen. Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

• Schutzgut Mensch

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz - 2 Teilflächen 0,43 ha
2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar
3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar
4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz - 5,06 Hektar
5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar
7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn - 0,20 Hektar
8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar
9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar
10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner Straße in Königsborn - 0,40 Hektar

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung und Geruchsimmissionen erheblich beeinträchtigt werden können. Vom Planungsgegenstand Nr. 1, den Wohngebieten Zur Ehle ist der nördliche Teil der Flächen den Geruchsimmissionen des im Westen an der Deichstraße befindlichen Tierhaltungsbetriebes ausgesetzt. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an den Tierhaltungsbetrieb heran als die benachbarte, vorhandene Wohnbebauung. Der Abstand beträgt ca. 100 Meter. Die Beeinträchtigungen halten sich im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeiten.

Die Planungsgegenstände Nr. 2, 3 und 8 sind dem Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Magdeburg - Dessau ausgesetzt. Sie befinden sich in unterschiedlichen Abständen zur Bahnstrecke. Bei der Bebauung an der Woltersdorfer Straße und im Gebiet Rehberge beträgt der Abstand mehr als 100 Meter, so dass in diesen Bereichen voraussichtlich Maßnahmen des passiven Schallschutzes ausreichend sind. Der Abstand der Wohnbauflächen in Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz beträgt nur 30 Meter. Hier ist voraussichtlich zum Schutz der Außenwohnbereiche die Errichtung eines Lärmschutzwalles erforderlich, die hierfür erforderlichen Flächen wurden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Der Planungsgegenstand Nr. 6 grenzt südlich an das Gewerbegebiet Gerwisch an. Benachbart sind in gleichem Abstand zum Gewerbegebiet bereits Wohnnutzungen vorhanden, so dass die Emissionen des Gewerbegebietes durch die bestehenden Wohnnutzungen einzuschränken sind. Im Gewerbegebiet selbst sind benachbart noch keine Betriebe vorhanden, so dass die Einschränkung der zulässigen Emissionen von Betrieben noch möglich ist. Die Planungsgegenstände Nr. 4, 5, 7, 9 und 10 werden nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgesetzt.

Planungsgegenstände Nr. 11 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar
12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist relativ gering. An das Gebiet südlich der Tankstelle grenzt unmittelbar Wohnbebauung in Mischgebieten an. Westlich der MVG an der Woltersdorfer Straße befindet sich Wohnbebauung. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann durch abgestufte Emissionskontingente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung der gewerblichen Bauflächen erfolgt so, dass der jeweilige Zu- fahrtsverkehr keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt.

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt - 6,70 Hektar

Das Plangebiet befindet sich in größerer Entfernung zu Wohnbebauungen. Von der Nutzung gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

• **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Um- weltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungs- modells Sachsen- Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 4 (unbebaute Bereiche außerhalb der Tierhaltungsanlage), 6, 9, 10, 11 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz - 2 Teilflächen 0,43 ha
2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar
4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz - 1,70 ha (Teilfläche)
6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar
9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar
10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner Straße in Königsborn - 0,40 Hektar
11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar
12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust größerer Flächen der Biotop- typen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können großflächig versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann

innerhalb der Plangebiete voraussichtlich kompensiert werden. Externe Kompensationsmaßnahmen sind auf der Deponie südlich von Woltersdorf möglich.

Für den Artenschutz haben die ausgeräumten Ackerflächen bzw. die intensiv genutzten Grünlandstandorte keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten. Im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Erfordernis artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Planungsgegenstände Nr. 3 und 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar
- 5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 3 ist als Waldfläche entwidmet, befindet sich jedoch in einem waldgeprägten Umfeld. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 5 ist teilweise bestanden mit Gehölzen, die sich nach Beendigung des Bodenabbaus spontan entwickelt haben. Der Eingriff betrifft aufgrund des Gehölzbestandes einen hochwertigeren Biototyp. Der Eingriff ist erheblich und mit dem Entzug der Fläche für diesen Biototyp und der Bebauung durch Gebäude und Versiegelung von Freiflächen verbunden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Kompensation der Eingriffe im Gebiet durch eine Aufwertung benachbarter Flächen möglich ist.

Planungsgegenstände Nr. 7 und 8 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn - 0,20 Hektar
- 8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 7 und 8 haben aufgrund der geringwertigen Biototypen und der starken anthropogenen Prägung selbst nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes. Dennoch bedeutet eine Bebauung der Fläche einen Eingriff in das Schutzgut, der entweder durch angrenzende Gehölzanpflanzungen oder durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden muss.

Planungsgegenstand Nr. 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 9 wird derzeit als hofnahes Intensivgrünland genutzt. Sie hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Der Biototyp geht auf der Fläche verloren. Die zukünftige Bebauung hat nur eine sehr geringe Wertigkeit für das Schutzgut. Der Eingriff ist erheblich und bedarf der Kompensation. Diese soll vorzugsweise durch eine Eingrünung des Ortsrandes nach Norden erfolgen.

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt - 6,70 Hektar

Die Flächen haben aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der Störwirkung durch die benachbarten, gewerblichen Bauflächen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann es durch bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahmen für Photovoltaikanlagen und damit verbundene Nutzungsänderungen sowohl zu positiven als auch zu negativen Auswirkungen für das Schutzgut kommen. Die Flächeninanspruchnahme für Versiegelungen ist bei Photovoltaikanlagen sehr gering, weshalb der Verlust an Flächen von Biototypen in der Regel gering bleibt. Gehölzbestände die beseitigt werden müssen, können an der Nordseite der Photovoltaikanlagen flächengleich ersetzt werden.

• **Boden**

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4 (Teilfläche), 6, 7, 9, 10, 11, 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz | - 2 Teilflächen 0,43 ha |
| 2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz | - 1,30 Hektar |
| 3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz | - 0,37 Hektar |
| 4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz
(Teilfläche außerhalb der Tierhaltungsanlage) | - 1,70 Hektar |
| 6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch | - 0,40 Hektar |
| 7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn | - 0,20 Hektar |
| 9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf | - 0,10 Hektar |
| 10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner
Straße in Königsborn | - 0,40 Hektar |
| 11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge | - 0,59 Hektar |
| 12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz | - 2,28 Hektar |

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist vor allem beim Planungsgegenstand Nr. 4 Wohn- und Mischbaufläche Rehberge erheblich. 3,65 Hektar derzeit unversiegelte Flächen werden hier in Anspruch genommen. Davon können ca. 1,6 Hektar versiegelt werden.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs nicht zur Verfügung.

Der Eingriff in die Bodenfunktion muss extern auf Grundlage von im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren / versiegelbaren Flächen kompensiert werden.

Die Eingriffe auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11 und 12 sind kleinflächiger, jedoch ebenfalls erheblich. Die kleinflächigen Versiegelungsmaßnahmen stellen einen Eingriff in die Bodenfunktion dar, der voraussichtlich ebenso einer externen Kompensation bedarf.

Planungsgegenstände Nr. 4 (Teilfläche), 5, 8, und 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- | | |
|--|---------------|
| 4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz
(Teilfläche der Tierhaltungsanlage) | - 3,36 Hektar |
| 5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge | - 1,45 Hektar |
| 8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz | - 1,15 Hektar |
| 13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt | - 6,70 Hektar |

Bei den Böden der vorgenannten Planungsgegenstände handelt es sich um anthropogen stark überprägte Böden. Die anthropogene Überprägung resultiert aus Versiegelungen (Planungsgegenstände Nr. 4 Teilfläche und 13), aus der Durchführung von Bodenabbau (Planungsgegenstand Nr. 5) oder anderen Oberflächenregulierungen (Planungsgegenstand Nr. 8). Der Umfang der Eingriffe in die Bodenfunktion ist auf diesen Flächen deutlich geringer als auf den unversiegelten Flächen. Auf den bisher bebauten Teilflächen des Planungsgegenstandes Nr. 4 und auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 13 entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Eingriffe in die Bodenfunktion.

- **Wasser**

Die Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 7, 9, 10 und 13 haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser. Ihre Beurteilung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Planungsgegenstände Nr. 4, 5, 8 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz - 5,06 Hektar
(Teilfläche der Tierhaltungsanlage)
- 5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
- 8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar
- 11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar

Grundwasser: Die Auswirkungen der Darstellung der vorstehenden Bauflächen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar

Oberflächengewässer: Das Plangebiet grenzt südlich an die Bäche an. Entlang der Bäche wurde eine Grünfläche dargestellt, die grundsätzlich von baulichen Nutzungen freizuhalten ist. Eine Bebauung der Fläche ist nur im Abstand zur Bäche vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der erforderliche Abstand festzulegen.

- **Klima/Luft**

Planungsgegenstände Nr. 4, 5, 8 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz - 1,70 Hektar
(Teilfläche außerhalb der Tierhaltungsanlage)
- 5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
- 8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar
- 11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsbereiche liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Von den Planungsgegenständen Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12 und 13 gehen nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut aus.

• **Landschaftsbild**

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz - 2 Teilflächen 0,43 ha
2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar
3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar
5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar
7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn - 0,20 Hektar
8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar
9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar
10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner Straße in Königsborn - 0,40 Hektar
11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar
12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr. 3 und 5) oder mangelhaft (Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) in das Landschaftsbild einfügen, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz - 5,06 Hektar

Durch die vorgesehene Ausweisung der neuen Bauflächen östlich von Biederitz auf derzeit weitgehend un bebauter landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein erheblicher, großflächiger Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird von der Ortschaft Biederitz aus gesehen im Landschaftsbild wirksam sein. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorzusehen. Insgesamt kann hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann. Wesentliche Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt - 6,70 Hektar

Mit der Anordnung von Photovoltaikmodulen auf der Fläche ist eine stärkere technische Überprägung der Flächen verbunden, die aufgrund bestehender Vorbelastungen und der Lage innerhalb von gewerblichen Bauflächen keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 5, 7, 8 und 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz	- 0,37 Hektar
4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz	- 5,06 Hektar
5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge	- 1,45 Hektar
7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn	- 0,20 Hektar
8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz	- 1,15 Hektar
10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner Straße in Königsborn	- 0,4 Hektar

In den betroffenen Bereichen besteht aufgrund von bisherigen Funden die Erwartung, dass in archäologische Kulturdenkmal eingegriffen werden kann. Gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sollte bei erdeingreifenden Vorhaben generell ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Archäologische Kulturdenkmale sind dann gegebenenfalls durch eine Sekundärerhaltung (Ausgrabung) zu sichern.

Für die anderen Planungsgegenstände gilt: Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Vorerst werden hierfür nur zwei Teilflächen auf der Deponie Woltersdorf und im Kiessandtagebau Gübs dargestellt. Weitere Maßnahmen werden gegebenenfalls im Aufstellungsverfahren ergänzt.

Weitere Maßnahmen werden im Landschaftsrahmenplan empfohlen.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft noch nicht ausgeglichen werden. Ergänzungen sind hierzu erforderlich.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsgegenstände Nr. 1, 2 und 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz - 2 Teilflächen 0,43 ha
2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar
3. Wohnbaufläche Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar

Bei den Planungsgegenständen Nr. 1, 2 und 3 handelt es sich um kleinflächige Ergänzungen bebauter Bereiche in größeren Baulücken oder an bereits erschlossenen Flächen, die die Ortslage Biederitz geordnet abrunden. Die Abstände zu den Deichen nach Wassergesetz LSA bleiben auf den Flächen gewahrt. Wesentliche Planungsalternativen waren nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

4. Wohn- und Mischbaufläche Rehberge in Biederitz - 5,06 Hektar

Die großflächige Siedlungserweiterung ist erforderlich, um bedarfsgerecht Wohnbauflächen in Biederitz bereitzustellen. Wesentliche Planungsalternativen wurden untersucht. Diese bestehen am westlichen Ortsrand von Biederitz südlich der Magdeburger Straße oder westlich der Deichstraße. Im Unterschied zu diesen Ortserweiterungen ermöglicht die gewählte Fläche Rehberge auf Teilflächen eine Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen. Die inzwischen deutlich substanzgeschädigten, ehemaligen Tierhaltungsanlagen sollen abgebrochen und die Flächen baulich nachgenutzt werden. Die alternativen Erweiterungsflächen ermöglichen keine Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen.

Planungsgegenstände Nr. 5, 6, 7, 8 und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

5. Wohnbaufläche östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
6. Wohnbaufläche nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar
7. Wohnbaufläche im Südosten von Neu Königsborn - 0,20 Hektar
8. Wohnbaufläche im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar
9. gemischte Baufläche am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar

Die Flächen wurden gewählt, um bedarfsgerecht Bauflächen für die Ortschaften Heyrothsberge, Gerwisch, Alt Königsborn, Neu Königsborn und Woltersdorf zur Verfügung zu stellen. Als Planungsalternativen kommen daher nur Flächen in den betreffenden Ortschaften in Frage. Am stärksten eingeschränkt sind die Entwicklungsmöglichkeiten in Heyrothsberge. Im Westen durch die Umflutehle, im Nordwesten durch die planerisch gewünschte Zäsur zwischen den Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge, im Süden durch die gewerblichen Entwicklungen wird Heyrothsberge begrenzt. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nur nördlich der Fuchsberger Straße auf Ackerflächen oder zwischen der Fuchsberger Straße und der Königsborner Straße auf den ehemaligen Sandabbaugebieten, die inzwischen durch einen spontanen Gehölzbewuchs geprägt werden. Die Gemeinde hat sich für eine Entwicklung auf den ehemaligen Sandabbauflächen entschieden, da hier die Eingriffe in die Bodenfunktion deutlich geringer sind als auf der Ackerfläche. Die Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes sind hier höher, diese sind jedoch reversibel und leichter zu kompensieren als die Eingriffe in die Bodenfunktion.

Planungsgegenstand Nr. 10 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

10. gemischte Baufläche Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner
Straße in Königsborn - 0,40 Hektar

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 10 dienen der Erweiterung der bestehenden Außenanlagen der Kindertagesstätte in Königsborn. Die Flächen sind aufgrund bestehender Einrichtungen standortgebunden. Alternativen in größerer Entfernung waren daher nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstände Nr. 11 und 12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

11. gewerbliche Baufläche südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar
12. gewerbliche Baufläche östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar

Die Planungsgegenstände Nr. 11 und 12 grenzen an bestehende gewerbliche Bauflächen an und ergänzen diese städtebaulich geordnet. Beim Planungsgegenstand Nr. 11 handelt es sich um die Schließung einer Baulücke an der Berliner Straße, die durch die Errichtung der Tankstelle außerhalb der Ortslage Heyrothsberge entstanden ist. Die Ergänzung an der Woltersdorfer Straße nutzt zum Teil eine Fläche, die bereits durch ein Gerüstbauunternehmen als Lagerfläche genutzt wurde. Wesentliche Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

13. Sonderbaufläche Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt - 6,70 Hektar

In Bezug auf Lagealternativen für die gewählte Fläche für Photovoltaik wird auf die Untersuchung unter Punkt 3.6. der Begründung zum Flächennutzungsplan verwiesen.

3. ERGÄNZENDE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsplanes und ergänzenden Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im August 2015 eine Begleichung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgestellten Maßnahmenflächen, Abnahme der herzustellenden Maßnahme und Prüfung der Entwicklung in einem im Bebauungsplan festzulegenden Zeitraum

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt.

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt.

Folgende Darstellungsinhalte, nachfolgend als Planungsgegenstände bezeichnet, werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Ehle in Biederitz - 2 Teilflächen 0,43 ha
2. Wohnbauflächen Woltersdorfer Straße in Biederitz - 1,30 Hektar
3. Wohnbauflächen Tannenweg Nordost in Biederitz - 0,37 Hektar
4. Wohn- und Mischbauflächen Rehberge in Biederitz - 5,06 Hektar
5. Wohnbauflächen östlich Breitscheidstraße in Heyrothsberge - 1,45 Hektar
6. Wohnbauflächen nördlich Gartenstraße in Gerwisch - 0,40 Hektar
7. Wohnbauflächen im Südosten von Neu Königsborn - 0,20 Hektar
8. Wohnbauflächen im Süden von Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz - 1,15 Hektar
9. gemischte Bauflächen am Nordrand von Woltersdorf - 0,10 Hektar
10. gemischte Bauflächen Erweiterung Kindertagesstätte Möckerner Straße in Königsborn - 0,40 Hektar
11. gewerbliche Bauflächen südlich der Tankstelle Berliner Straße in Heyrothsberge - 0,59 Hektar
12. gewerbliche Bauflächen östlich MVG bis an die Bundesstraße B 1 in Biederitz - 2,28 Hektar
13. Sonderbauflächen Photovoltaik ehemaliges Heerespanzerzeugamt - 6,70 Hektar

Schutzgut Mensch

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung und Geruchsimmissionen erheblich beeinträchtigt werden können. Vom Planungsgegenstand Nr. 1, den Wohngebieten Zur Ehle ist der nördliche Teil der Flächen den Geruchsimmissionen des im Westen an der Deichstraße befindlichen Tierhaltungsbetriebes ausgesetzt. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an den Tierhaltungsbetrieb heran als die benachbarte, vorhandene Wohnbebauung. Der Abstand beträgt ca. 100 Meter. Die Beeinträchtigungen halten sich im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeiten.

Die Planungsgegenstände Nr. 2, 3 und 8 sind dem Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Magdeburg - Dessau ausgesetzt. Sie befinden sich in unterschiedlichen Abständen zur Bahnstrecke. Bei der Bebauung an der Woltersdorfer Straße und im Gebiet Rehberge beträgt der Abstand mehr als 100 Meter, so dass in diesen Bereichen voraussichtlich Maßnahmen des passiven Schallschutzes ausreichend sind. Der Abstand der Wohnbauflächen in Alt Königsborn auf dem ehemaligen Sportplatz beträgt nur 30 Meter. Hier ist voraussichtlich zum Schutz der Außenwohnbereiche die Errichtung eines Lärmschutzwalles erforderlich, die hierfür erforderlichen Flächen wurden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Der Planungsgegenstand Nr. 6 grenzt südlich an das Gewerbegebiet Gerwisch an. Benachbart sind in gleichem Abstand zum Gewerbegebiet bereits Wohnnutzungen vorhanden, so dass die Emissionen des Gewerbegebietes durch die bestehenden Wohnnutzungen einzuschränken sind. Im Gewerbegebiet selbst sind benachbart noch keine Betriebe vorhanden, so dass die Einschränkung der zulässigen Emissionen von Betrieben noch möglich ist. Die Planungsgegenstände Nr. 4, 5, 7, 9 und 10 werden nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgesetzt.

Die gewerblichen Bauflächen (Planungsgegenstände 11 und 12) beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist relativ gering. An das Gebiet südlich der Tankstelle grenzt unmittelbar Wohnbebauung in Mischgebieten an. Westlich der MVG an der Woltersdorfer Straße befindet sich Wohnbebauung. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann durch abgestufte Emissionskontingente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung der gewerblichen Bauflächen erfolgt so, dass der jeweilige Zufahrtsverkehr keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt.

Das Plangebiet des Planungsgegenstandes 13 befindet sich in größerer Entfernung zu Wohnbauungen. Von der Nutzung als Photovoltaikanlage gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

Schutzgut Artenschutz und Biotope

Vom Eingriff in den Planungsgegenständen Nr. 1, 2, 4 (unbebaute Bereiche außerhalb der Tierhaltungsanlage), 6, 9, 10, 11 und 12 sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können großflächig versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb der Plangebiete voraussichtlich kompensiert werden. Externe Kompensationsmaßnahmen sind auf der Deponie südlich von Woltersdorf möglich.

Für den Artenschutz haben die ausgeräumten Ackerflächen bzw. die intensiv genutzten Grünlandstandorte keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten. Im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Erfordernis artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 3 ist als Waldfläche entwidmet, befindet sich jedoch in einem waldgeprägten Umfeld. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 5 ist teilweise bestanden mit Gehölzen, die sich nach Beendigung des Bodenabbaus spontan entwickelt haben. Der Eingriff betrifft aufgrund des Gehölzbestandes einen hochwertigeren Biotoptyp. Der Eingriff ist erheblich und mit dem Entzug der Fläche für diesen Biotoptyp und der Bebauung durch Gebäude und Versiegelung von Freiflächen verbunden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Kompensation der Eingriffe im Gebiet durch eine Aufwertung benachbarter Flächen möglich ist.

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 7 und 8 haben aufgrund der geringwertigen Biotoptypen und der starken anthropogenen Prägung selbst nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes. Dennoch bedeutet eine Bebauung der Fläche einen Eingriff

in das Schutzgut, der entweder durch angrenzende Gehölzanzpflanzungen oder durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden muss.

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 9 wird derzeit als hofnahes Intensivgrünland genutzt. Sie hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Der Biotoptyp geht auf der Fläche verloren. Die zukünftige Bebauung hat nur eine sehr geringe Wertigkeit für das Schutzgut. Der Eingriff ist erheblich und bedarf der Kompensation. Diese soll vorzugsweise durch eine Eingrünung des Ortsrandes nach Norden erfolgen.

Die Fläche des Planungsgegenstandes 13 hat aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der Störwirkung durch die benachbarten, gewerblichen Bauflächen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann es durch bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahmen für Photovoltaikanlagen und damit verbundene Nutzungsänderungen sowohl zu positiven als auch zu negativen Auswirkungen für das Schutzgut kommen. Die Flächeninanspruchnahme für Versiegelungen ist bei Photovoltaikanlagen sehr gering, weshalb der Verlust an Flächen von Biotoptypen in der Regel gering bleibt. Gehölzbestände die beseitigt werden müssen, können an der Nordseite der Photovoltaikanlagen flächengleich ersetzt werden.

Schutzgut Boden

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist vor allem beim Planungsgegenstand Nr. 4 Wohn- und Mischbaufläche Rehberge erheblich. 1,70 Hektar derzeit unversiegelte Flächen werden hier in Anspruch genommen. Davon können ca. 0,8 Hektar versiegelt werden.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs nicht zur Verfügung.

Der Eingriff in die Bodenfunktion muss extern auf Grundlage von im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren / versiegelbaren Flächen kompensiert werden.

Die Eingriffe auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11 und 12 sind kleinflächiger, jedoch ebenfalls erheblich. Die kleinflächigen Versiegelungsmaßnahmen stellen einen Eingriff in die Bodenfunktion dar, der voraussichtlich ebenso einer externen Kompensation bedarf.

Bei den Böden der Planungsgegenstände 4 (Teilfläche Tierhaltungsanlage), 5, 8 und 13 handelt es sich um anthropogen stark überprägte Böden. Die anthropogene Überprägung resultiert aus Versiegelungen (Planungsgegenstände Nr. 4 Teilfläche und 13), aus der Durchführung von Bodenabbau (Planungsgegenstand Nr. 5) oder anderen Oberflächenregulierungen (Planungsgegenstand Nr. 8). Der Umfang der Eingriffe in die Bodenfunktion ist auf diesen Flächen deutlich geringer als auf den unversiegelten Flächen. Auf den bisher bebauten Teilflächen des Planungsgegenstandes Nr. 4 und auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 13 entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Eingriffe in die Bodenfunktion.

Schutzgut Wasser

Die Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 7, 9, 10 und 13 haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser. Ihre Beurteilung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Grundwasser: Die Auswirkungen der Darstellung der Planungsgegenstände 4, 5, 8 und 11 auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der

flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Oberflächengewässer: Das Plangebiet des Planungsgegenstandes 6 grenzt südlich an die Bäche an. Entlang der Bäche wurde eine Grünfläche dargestellt, die grundsätzlich von baulichen Nutzungen freizuhalten ist. Eine Bebauung der Fläche ist nur im Abstand zur Bäche vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der erforderliche Abstand festzulegen.

Schutzgut Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen der Planungsgegenstände 4, 5, 8, 11 die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsbereiche liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Von den Planungsgegenständen Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12 und 13 gehen nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut aus.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr. 3 und 5) oder mangelhaft (Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) in das Landschaftsbild einfügen, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Durch die vorgesehene Ausweisung der Baufläche Rehberge östlich von Biederitz auf derzeit weitgehend unbebauter landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein erheblicher, großflächiger Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird von der Ortschaft Biederitz aus gesehen im Landschaftsbild wirksam sein. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorzusehen. Insgesamt kann hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann. Wesentliche Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kulturgüter

In den Bereichen der Planungsgegenstände 3, 4, 5, 7, 8, und 10 besteht aufgrund von bisherigen Funden die Erwartung, dass in archäologische Kulturdenkmal eingegriffen werden kann. Gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sollte bei erdengreifenden Vorhaben generell ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Archäologische Kulturdenkmale sind dann gegebenenfalls durch eine Sekundärerhaltung (Ausgrabung) zu sichern.

Für die anderen Planungsgegenstände gilt: Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege

und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

Planungsalternativen

Bei den Planungsgegenständen Nr. 1, 2 und 3 handelt es sich um kleinflächige Ergänzungen bebauter Bereiche in größeren Baulücken oder an bereits erschlossenen Flächen, die die Ortslage Biederitz geordnet abrunden. Die Abstände zu den Deichen nach Wassergesetz LSA bleiben auf den Flächen gewahrt. Wesentliche Planungsalternativen waren nicht zu untersuchen.

Die großflächige Siedlungserweiterung Rehberge (Planungsgegenstand 4) ist erforderlich, um bedarfsgerecht Wohnbauflächen in Biederitz bereitzustellen. Wesentliche Planungsalternativen wurden untersucht. Diese bestehen am westlichen Ortsrand von Biederitz südlich der Magdeburger Straße oder westlich der Deichstraße. Im Unterschied zu diesen Ortserweiterungen ermöglicht die gewählte Fläche Rehberge auf Teilflächen eine Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen. Die inzwischen deutlich substanzgeschädigten, ehemaligen Tierhaltungsanlagen sollen teilweise abgebrochen und die Flächen baulich nachgenutzt werden. Die alternativen Erweiterungsflächen ermöglichen keine Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen.

Die Flächen der Planungsgegenstände 5, 6, 7, 8 und 9 wurden gewählt, um bedarfsgerecht Bauflächen für die Ortschaften Heyrothsberge, Gerwisch, Alt Königsborn, Neu Königsborn und Woltersdorf zur Verfügung zu stellen. Als Planungsalternativen kommen daher nur Flächen in den betreffenden Ortschaften in Frage. Am stärksten eingeschränkt sind die Entwicklungsmöglichkeiten in Heyrothsberge. Im Westen durch die Umfluthele, im Nordwesten durch die planerisch gewünschte Zäsur zwischen den Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge, im Süden durch die gewerblichen Entwicklungen wird Heyrothsberge begrenzt. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nur nördlich der Fuchsberger Straße auf Ackerflächen oder zwischen der Fuchsberger Straße und der Königsborner Straße auf den ehemaligen Sandabbaugebieten, die inzwischen durch einen spontanen Gehölzbewuchs geprägt werden. Die Gemeinde hat sich für eine Entwicklung auf den ehemaligen Sandabbauflächen entschieden, da hier die Eingriffe in die Bodenfunktion deutlich geringer sind als auf der Ackerfläche. Die Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes sind hier höher, diese sind jedoch reversibel und leichter zu kompensieren als die Eingriffe in die Bodenfunktion.

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 10 dienen der Erweiterung der bestehenden Außenanlagen der Kindertagesstätte in Königsborn. Die Flächen sind aufgrund bestehender Einrichtungen standortgebunden. Alternativen in größerer Entfernung waren daher nicht zu untersuchen.

Die Planungsgegenstände Nr. 11 und 12 grenzen an bestehende gewerbliche Bauflächen an und ergänzen diese städtebaulich geordnet. Beim Planungsgegenstand Nr. 11 handelt es sich um die Schließung einer Baulücke an der Berliner Straße, die durch die Errichtung der Tankstelle außerhalb der Ortslage Heyrothsberge entstanden ist. Die Ergänzung an der Woltersdorfer Straße nutzt zum Teil eine Fläche, die bereits durch ein Gerüstbauunternehmen als Lagerfläche genutzt wurde. Wesentliche Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

In Bezug auf Lagealternativen für die gewählte Fläche für Photovoltaik wird auf die Untersuchung unter Punkt 3.6. der Begründung zum Flächennutzungsplan verwiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Als Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgte die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese werden bei Erfordernis im Verfahren ergänzt.

Biederitz, Juli 2016

gez. Gericke

Kay Gericke
Bürgermeister

PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

- /1/ Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.1993, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 21.07.1997,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerwisch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.1992, zuletzt geändert durch die 7. Änderung vom 30.11.2012,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Gübs in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1998, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 30.01.2015,
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Woltersdorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2006, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 23.12.2009
- /2/ Grobiske - Gerwisch 1176-1992 -
Heimatgeschichtliche Betrachtungen von Otto Paul, 1992
- /3/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler der Kreise Jerichow
Wernicke, Ernst; Halle 1898
- /4/ Magdeburg und seine Umgebung, Lehmann et. al; Berlin 1972
- /5/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011
(GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)
- /6/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006
- /7/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht
1964-2005 und Stände 31.12.2005, 31.12.2006, 31.12.2007, 31.12.2008, 31.12.2009,
31.12.2010, 31.12.2011 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /8/ Auszüge aus dem Melderegister der Gemeinde Biederitz
Einwohnermeldeamt Biederitz 2015
- /9/ 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 - 2025
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Mai 2010
- /10/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2025,
Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007,
Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- /11/ Zensus 2011 Bevölkerung Biederitz am 09.05.2011
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /12/ Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Gemeinde Biederitz am 09.05.2011
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /13/ Wohnflächennachfrage in Deutschland (Fortschreibung Dezember 2009),
Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Empirica Institut Berlin, September 2005
- /14/ Langfristige Tendenzen für den deutschen Wohnungsmarkt
Braun, Reiner; Empirica Institut Berlin, November 2011 (empirica paper 201)
- /15/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts
Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001
- /16/ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg
Blumenthal Ingenieurbüro, Hohenwarthe 1998
- /17/ Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf
Infracap GmbH, Langenstein 2006
- /18/ Arbeitshilfen zum Schulbau
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008
- /19/ Wohnungsmarktprognose 2030
Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung, Juli 2015

ANLAGE 1 BAUDENKMALE IN DER GEMEINDE BIEDERITZ

Hinweis: Die Denkmalliste entspricht dem Stand vom August 2015. Sie hat ausschließlich nachrichtlichen Charakter. Einer Beurteilung ist jeweils die aktuelle Denkmalliste zu Grunde zu legen.

Erläuterung: * im Flächennutzungsplan (Planzeichnung) gekennzeichnet

Biederitz

- Bundesstraße B1 an der Straße zwischen Gerwisch und Heyrothsberge, Distanzstein Kleindenkmal
- Breite Straße 32, Dorfkirche Biederitz Baudenkmal*

Alt Königsborn

- Magdeburger Straße, Bahnhof mit Empfangsgebäude, Güterschuppen mit Rampe, seitlichem Gleis und Prellbock, separater Rampe mit Kopfgleis und Prellbock sowie dem Stellwerk W1 nördlich der Station Baudenkmal*
- Möckerner Straße 9, ehemaliges altes Schloss Baudenkmal*
- Möckerner Straße 41, Wohnhaus Baudenkmal*
- Möckerner Straße, Straße des Friedens, Distanzstein Kleindenkmal

Gerwisch

- Am Kreuzberg, Denkmal Baudenkmal*
- Breiter Weg, Dorfkirche Baudenkmal*
- Breiter Weg vor der Kirche, Kriegerdenkmal Kleindenkmal
- Ringstraße, Kapelle auf dem Friedhof Baudenkmal*

Gübs

- Dorfstraße, Dorfkirche St. Andreas Baudenkmal*
- Dorfstraße auf dem Kirchhof, Kriegerdenkmal Kleindenkmal
- Dorfstraße 32, Taubenturm Baudenkmal*
- Dorfstraße 32, Toranlage Baudenkmal*

Heyrothsberge

- Biederitzer Straße über die Ehle / Umflutkanal, Brücke Baudenkmal*
- Biederitzer Straße 2, Villa Baudenkmal*

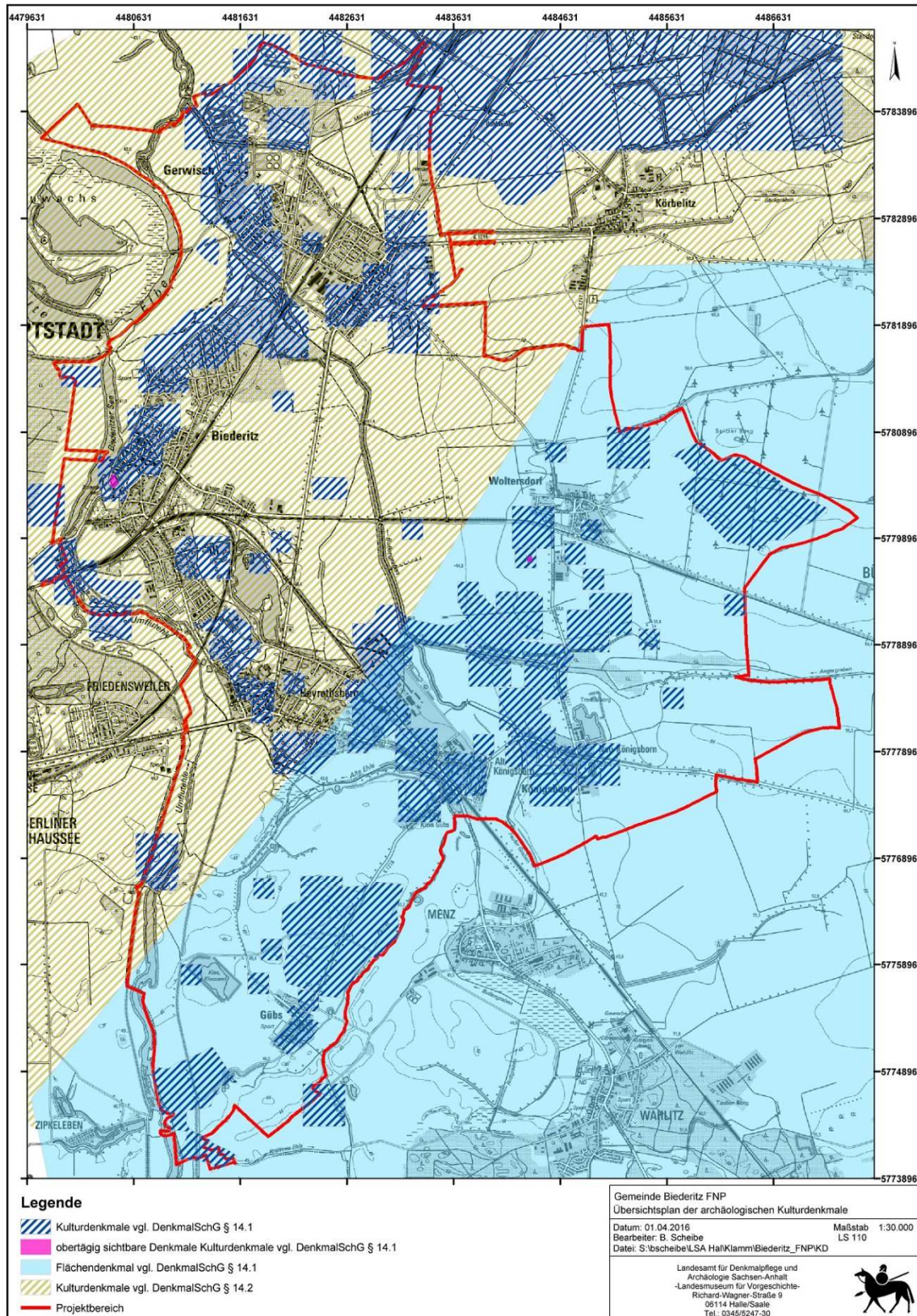
Neu Königsborn

- Möckerner Straße 30,31,32,33a,33b,33c,33d,33e, Menzer Weg 4 Herrenhaus mit Wirtschaftshof, Taubenturm und Park Baudenkmal*

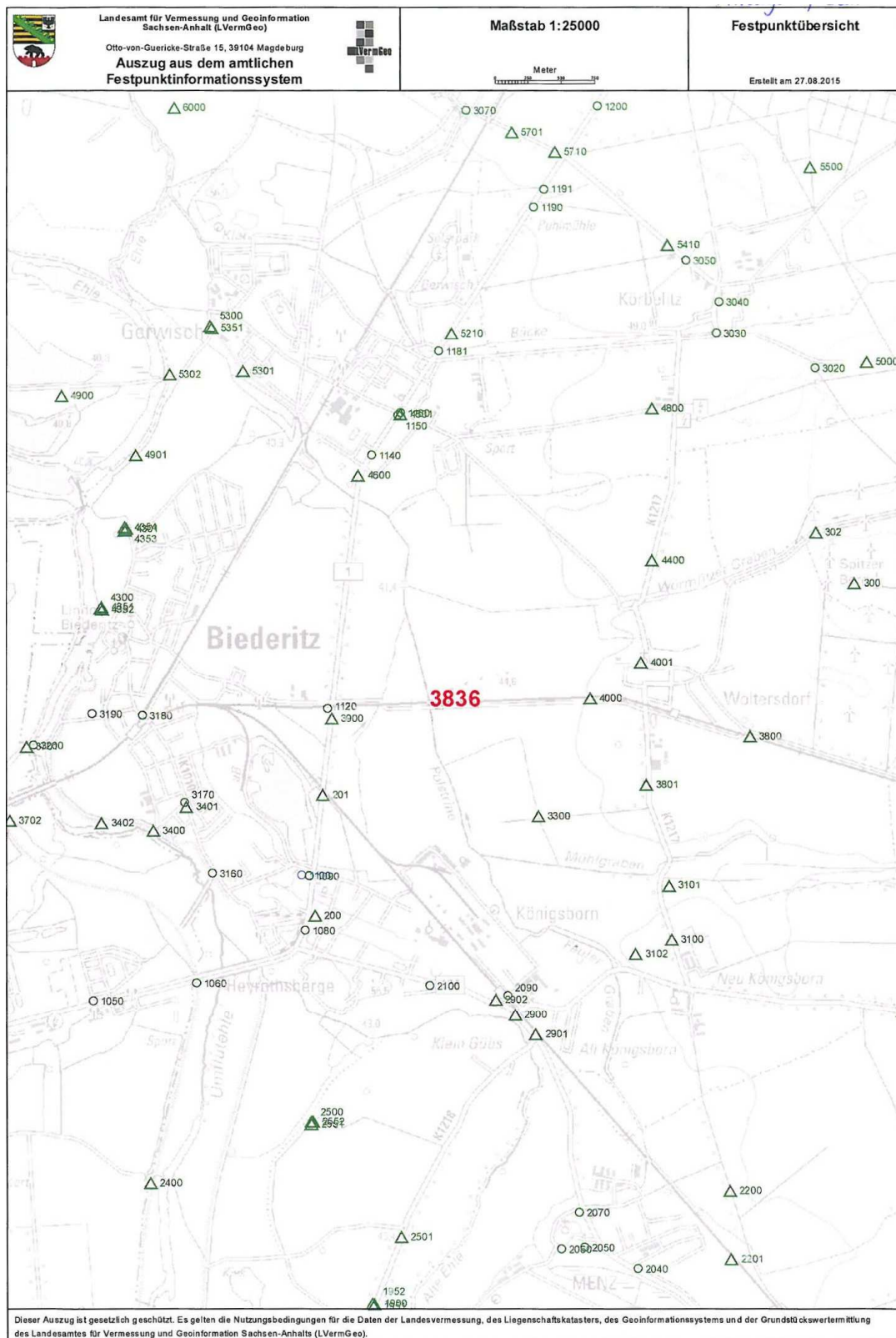
Woltersdorf

- Hauptstraße, Schulstraße, Dorfkirche Baudenkmal*
- Hauptstraße, Kriegerdenkmal Kleindenkmal

ANLAGE 2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE IN DER GEMEINDE BIEDERITZ



ANLAGE 3 GEODÄTISCHE FESTPUNKTE



Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz mit den Ortschaften Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus den Nachweisen der Grundlagenvermessung - Festpunkte

Die Daten der Festpunkte der Grundlagenvermessung des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren AFIS® (Amtliches Festpunktinformationssystem) strukturiert geführt.

Festpunktübersicht

	Geodätischer Grundnetzpunkt		Lagefestpunkt		Höhenfestpunkt
	Schwerfestpunkt		Referenzstationspunkt		

Darstellung in blau – fundamentaler Festpunkt; Darstellung in grün – Benutzungs-Festpunkt;

Die Benennung der Nummerierungsbezirke der Grundlagenvermessung erfolgt im Blattschnitt der Topographischen Karte im Maßstab 1:25.000 und ist in der Festpunktübersicht in rot dargestellt.

Einzelnachweis, Gesamtauszug und Punktlisten der Grundlagenvermessung

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33
 Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

Höhe: DE_DHHN92_NH – Deutsches Haupthöhennetz 1992, Normalhöhe
 Höhenwert in m

Schwere: DHSN96 – Deutsches Hauptschwerennetz 1996
 Schwerewert in m*s⁻²

Punktvermarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem LSA-Profil AFIS zu entnehmen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen.
 Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung, in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Position/Lage/Höhe

<p>Genauigkeitsstufe:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>0900</td><td>S < 1 mm</td></tr> <tr><td>1200</td><td>S ≤ 1 cm</td></tr> <tr><td>2050</td><td>S ≤ 2,5 cm</td></tr> <tr><td>2300</td><td>S ≤ 10 cm</td></tr> <tr><td>3200</td><td>S ≤ 100 cm</td></tr> </table> <p>Vertrauenswürdigkeit:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>1100</td><td>Ausgleichung</td></tr> <tr><td>1400</td><td>ohne Kontrollen</td></tr> </table> <p>Schwere</p> <p>Genauigkeitsstufe:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>1000</td><td>S < 20 10⁻⁸ m*s⁻²</td></tr> <tr><td>4000</td><td>als Schwereanschlusspunkt ungeeignet</td></tr> </table> <p>Vertrauenswürdigkeit:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>1100</td><td>aus Ausgleichung</td></tr> <tr><td>1300</td><td>ohne Ausgleichung kontrolliert</td></tr> <tr><td>1400</td><td>unkontrolliert</td></tr> </table>	0900	S < 1 mm	1200	S ≤ 1 cm	2050	S ≤ 2,5 cm	2300	S ≤ 10 cm	3200	S ≤ 100 cm	1100	Ausgleichung	1400	ohne Kontrollen	1000	S < 20 10 ⁻⁸ m*s ⁻²	4000	als Schwereanschlusspunkt ungeeignet	1100	aus Ausgleichung	1300	ohne Ausgleichung kontrolliert	1400	unkontrolliert		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>1100</td><td>S ≤ 5 mm</td></tr> <tr><td>2000</td><td>S ≤ 2 cm</td></tr> <tr><td>2200</td><td>S ≤ 6 cm</td></tr> <tr><td>3100</td><td>S ≤ 60 mm</td></tr> <tr><td>5000</td><td>S > 500 cm</td></tr> </table> <p>Vertrauenswürdigkeit:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>1300</td><td>Bestimmungsverfahren</td></tr> </table>	1100	S ≤ 5 mm	2000	S ≤ 2 cm	2200	S ≤ 6 cm	3100	S ≤ 60 mm	5000	S > 500 cm	1300	Bestimmungsverfahren
0900	S < 1 mm																																					
1200	S ≤ 1 cm																																					
2050	S ≤ 2,5 cm																																					
2300	S ≤ 10 cm																																					
3200	S ≤ 100 cm																																					
1100	Ausgleichung																																					
1400	ohne Kontrollen																																					
1000	S < 20 10 ⁻⁸ m*s ⁻²																																					
4000	als Schwereanschlusspunkt ungeeignet																																					
1100	aus Ausgleichung																																					
1300	ohne Ausgleichung kontrolliert																																					
1400	unkontrolliert																																					
1100	S ≤ 5 mm																																					
2000	S ≤ 2 cm																																					
2200	S ≤ 6 cm																																					
3100	S ≤ 60 mm																																					
5000	S > 500 cm																																					
1300	Bestimmungsverfahren																																					

Erläuterungen zum Auszug aus den Nachweisen der Grundlagenvermessung - Aufnahmepunkte

Die Daten der Aufnahmepunkte (AP) des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) strukturiert geführt.

Punktkennzeichen

Das Punktkennzeichen neu entstehender Aufnahmepunkte nach Einführung ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 besteht aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ (neu)) und der Punktnummer. Der NBZ (neu) entspricht der durch die 1-km-Gitterlinien des UTM für die Lage begrenzten Fläche, in der der AP nach seinen Lagekoordinaten liegt. Er wird nach den Koordinaten Rechts- und Hochwert des südwestlichen Gitterschnittpunktes benannt.

Dem Punktkennzeichen der vor Einführung des neuen Bezugssystems im ALKIS® entstandenen Aufnahmepunkte steht ein G als Hinweis für die Bezeichnung im bisherigen Bezugssystem DE_42-83_3GK4 (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifensystem) vor.

Aufnahmepunktübersicht (AP-Übersicht)



Aufnahmepunkt

Nach Einführung des neuen Bezugssystems ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 im ALKIS® werden die Punktkennzeichen der neu entstehenden Aufnahmepunkte in der AP-Übersicht mit vollständigem NBZ (neu) angezeigt.

Die Darstellung der Punktkennzeichen aller anderen Aufnahmepunkte in der AP-Übersicht bezieht sich auf das bisherige Bezugssystem DE_42-83_3GK4 und erfolgt ohne Angabe des NBZ (alt), wobei das Kilometerquadrat des NBZ (alt) in der Farbe violett und in Form der Angabe der Koordinaten der linken unteren Ecke im Bezugssystem DE_42-83_3GK4 ausgegeben wird.

Einzelnachweis, Gesamtauszug und Punktlisten der Aufnahmepunkte

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33
 Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

Höhe: DE_DHHN92_NH – Deutsches Haupthöhennetz 1992, Normalhöhe
 Höhenwert in m

Punktvermarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS-OK-LSA) zu entnehmen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen.
 Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung, in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

<p>Genauigkeitsstufe:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>1200</td><td>S ≤ 1 cm</td></tr> </table> <p>Vertrauenswürdigkeit:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>1100</td><td>Ausgleichung</td></tr> <tr><td>1400</td><td>ohne Kontrollen</td></tr> </table>	1200	S ≤ 1 cm	1100	Ausgleichung	1400	ohne Kontrollen		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>2000</td><td>S ≤ 2 cm</td></tr> </table> <p>Vertrauenswürdigkeit:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>1200</td><td>Berechnung</td></tr> <tr><td>1300</td><td>Bestimmungsverfahren</td></tr> </table>	2000	S ≤ 2 cm	1200	Berechnung	1300	Bestimmungsverfahren
1200	S ≤ 1 cm													
1100	Ausgleichung													
1400	ohne Kontrollen													
2000	S ≤ 2 cm													
1200	Berechnung													
1300	Bestimmungsverfahren													

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge aus dem amtlichen Liegenschaftskataster- und dem amtlichen Festpunktinformationssystem auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.