



# Fortschreibung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Stadt Wolmirstedt

Gefördert durch das Land Sachsen-  
Anhalt im Rahmen des Förderpro-  
grammes Sachsen-Anhalt REGIO



**Begründung mit Umweltbericht zum  
Flächennutzungsplan**

**Landkreis Börde**

Stand: 14. November 2024

Auftraggeber:  
Stadt Wolmirstedt  
August-Bebel-Straße 25  
39326 Wolmirstedt

Bearbeiter:  
iSA Ingenieure  
Hauptstr. 44  
67716 Heltersberg  
Telefon: 06333 – 27598-0  
Fax: 06333 – 27598-99

.....  
Günter Jochum  
Dipl.-Ing. der Raum- und Umweltplanung  
(Projektleitung)

.....  
Sven Maske  
M.Sc. Stadt und Regionalplanung

Heltersberg, im November 2024

## Inhalt

1.	Erforderlichkeit des Flächennutzungsplanes.....	6
2.	Rechtliche Grundlagen und Planungsablauf des Flächennutzungsplanes.....	8
2.1	Rechtliche Grundlagen.....	8
2.2	Verfahrensablauf.....	9
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	12
4.	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben .....	13
4.1	Landesplanung .....	13
4.2	Regionalplanung .....	14
5.	Bestandsanalyse der Stadt Wolmirstedt .....	16
5.1	Räumliche Umgebung.....	16
5.2	Siedlungsstruktur .....	16
5.3	Bevölkerung .....	18
5.3.1	Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung.....	18
5.3.2	Demografie .....	18
5.3.3	Bevölkerungssaldos .....	19
5.3.4	Bevölkerungsprognose .....	19
5.4	Wohnen .....	20
5.5	Arbeit und Wirtschaft.....	21
5.5.1	Arbeitsplätze und Beschäftigte.....	21
5.5.2	Standort und Flächen.....	21
5.5.3	Versorgung durch Einzelhandel .....	22
5.5.4	Tourismus .....	22
5.6	Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur .....	23
5.6.1	Kinderbetreuung und Kindertagesstätten.....	23
5.6.2	Schulen .....	23
5.6.3	Weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen.....	23
5.6.4	Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.....	24
5.6.5	Gesundheit und Sozialvorsorge .....	24
5.6.6	Kultur und Freizeit.....	24
5.7	Technische Infrastruktur.....	25
5.7.1	Ver- und Entsorgung .....	25
5.7.2	Verkehr und ÖPNV .....	26
5.7.3	Rad- und Fußverkehr .....	26
5.7.4	Information und Kommunikation .....	27
5.8	Altlasten .....	27
6.	Erläuterung zur Planzeichnung des Flächennutzungsplanes.....	28

6.1	Wohnbaufläche .....	28
6.2	Gemischte Baufläche .....	29
6.3	Gewerbliche Baufläche .....	30
6.4	Sonderbaufläche .....	31
6.5	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.....	31
6.6	Verkehrsflächen .....	32
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen .....	33
6.8	Grünflächen .....	34
6.9	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB).....	34
6.10	Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz.....	34
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen.....	35
6.12	Flächen für Landwirtschaft .....	35
6.13	Wald .....	36
6.14	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	36
6.15	Kennzeichnung .....	36
6.15.1	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.....	36
6.16	Nachrichtliche Übernahme .....	37
6.16.1	Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz .....	37
6.16.2	Geschützte Bodendenkmale .....	39
6.16.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht .....	40
6.16.4	Schutzgebiete nach Wasserrecht .....	40
7.	Umweltbericht .....	41
7.1	Einleitung .....	41
7.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan .....	42
7.2.1	Fachgesetze .....	42
7.2.2	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht Sachsen-Anhalt .....	44
7.2.3	Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt .....	44
7.2.4	Land und Forstwirtschaft.....	45
7.2.5	Wasserwirtschaft.....	45
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	46
7.3.1	Beschreibung der Schutzgüter .....	46
7.3.2	Bewertung der Schutzgüter.....	50
7.3.3	Zusammenfassung von Umweltauswirkungen.....	54

---

7.4	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	55
7.4.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	55
7.4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	56
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger (erheblicher) Umweltauswirkungen.....	56
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	59
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	60
8.	Flächenbilanzierung.....	61

# 1. Erforderlichkeit des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Wolmirstedt mit ihren vier Ortsteilen Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose liegt im Landkreis Börde des Landes Sachsen-Anhalt. Um die Entwicklung der Stadt Wolmirstedt im Zuge der geplanten Ansiedelung des Chipherstellers Intel in der Landeshauptstadt Magdeburg einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, ist die Fortschreibung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt aus dem Jahre 2019 notwendig. Durch den Bau des Werks des Chipherstellers wird angenommen, dass weitere Investitionen von Zulieferbetrieben und Partnern in der Region um Magdeburg erwartet werden, auch in Wolmirstedt. Dadurch wird eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbaufläche erwartet.

Die Stadt hat am 22.11.2022 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens resultierte aus der Dynamik der Ansiedelung des Chipherstellers Intel, deren Bau 2024 geplant war, jedoch aufgrund unterschiedlicher Faktoren um 2 Jahre verschoben wird. Das Land Sachsen-Anhalt, die Stadt Magdeburg und die umgebenen Gemeinden halten dennoch an den Plänen, die Chipfabrik zu bauen, fest. Sollte der Bau letztlich im Ganzen scheitern, wird die Stadt Magdeburg und ebenso die Stadt Wolmirstedt die weitere Vermarktung der geplanten Gewerbeflächen anstreben, um dennoch eine städtische Entwicklung zu gewährleisten. Der aktuelle Flächennutzungsplan von Wolmirstedt und den dazugehörigen Ortsteilen wurde in den Jahren 2017-2019 aufgestellt.

Für die Bearbeitung wurde das Büro ISA Ingenieure für Städtebau und Architektur mit der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht beauftragt. Die Erarbeitung erfolgt auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans der Stadt Wolmirstedt.

Ziel des vorliegenden Flächennutzungsplanverfahrens ist die Aktualisierung und Änderung der bestehenden Planwerke, um die weitere Entwicklung in der Stadt Wolmirstedt zu gewährleisten.

- Berücksichtigung zwischenzeitlich erstellter Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Abrundungs- und Ergänzungssatzungen usw.
- Überprüfung und Aktualisierung der landschaftsplanerischen Belange
- Überarbeitung und Aktualisierung des bestehenden Flächennutzungsplans
- Berücksichtigung aktueller übergeordneter Planungen
- Ausweisung neuer Siedlungsflächen (vor allem Wohnbau-, Mischbau- sowie Gewerbeflächen, Flächen für touristische Zwecke usw.)
- Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien, vorwiegend Flächen für Photovoltaikanlagen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erstellt.

Der Flächennutzungsplan ist Teil der Bauleitplanung und damit wesentliche Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung. Während der Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen trifft, bereitet der Flächennutzungsplan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vor. Für einen Perspektivzeitraum von 15 bis 20 Jahren stellt er für die gesamte Stadt die Grundzüge, der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung, entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt dar. Der Flächennutzungsplan dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Die Inhalte bestimmt § 5 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan trifft Aussagen über:

- die Art der Nutzung des Gemeindegebiets (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Sondernutzungen, etc.);
- die Nutzung der Freiflächen (öffentliche und private Grünflächen, Wald);
- landwirtschaftliche forstwirtschaftliche Nutzflächen;
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen, kirchliche Einrichtungen etc.);
- Flächen und Standorte der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- übergeordnete Verkehrsflächen.

Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind in die vorliegende Planfassung eingearbeitet.

Dem Flächennutzungsplan wird eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes dargestellt werden.

## 2. Rechtliche Grundlagen und Planungsablauf des Flächennutzungsplanes

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der Flächennutzungsplan gegenüber den Bürgern mit Ausnahme von sachlichen Teilflächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 2b BauGB, keine rechtliche Verbindlichkeit. Er definiert Grundzüge der jeweiligen städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung der Gemeinde. Bindungswirkung besitzt er gegenüber den zuständigen Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sofern sie nicht einzelnen Darstellungen widersprochen haben.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist durch die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan), die Erarbeitung von Satzungen nach § 34 BauGB (Abrundungssatzung, Klarstellungssatzung) sowie die Beurteilung von Bauvorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB zu ermitteln. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes können weder Rechtsansprüche, zum Beispiel auf eine Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche abgeleitet werden.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt sind folgende Rechtsgrundlagen relevant:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

**Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

**Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 237) geändert worden ist

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)** vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011, 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

## 2.2 Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss

Der Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Flächennutzungsplan wurde in der Stadtratssitzung Wolmirstedt am 22.11.2022.

## Flächennutzungsplanentwurf

- Erarbeitung des Flächennutzungsplanvorentwurfes durch das Planungsbüro in Zusammenarbeit mit der Gemeinde
- Behandlung des Flächennutzungsplanvorentwurfes in der Stadtratssitzung (Abstimmung über FNP-Vorentwurf)

## Umweltprüfung

- Umweltprüfung mit Rücksicht auf die in § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB normierten Umweltbelange und Ermittlung und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen

### 1. Beteiligungsschritt

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- Aufklärung über Ziel und Zweck der Planung
- Einholen von Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Unterrichtung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabe durch die Planung betroffen sein könnte (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 4 u. 4a BauGB)
- Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen im; Abwägung, Erarbeitung und Abstimmung über Planentwurf (Beschluss zur öffentlichen Auslegung)

### 2. Beteiligungsschritt

- Bekanntmachung des Ortes und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind mind. eine Woche vor Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Stellungnahmen müssen während der Auslegungsfrist abgegeben werden
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt
- öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, Auslegungsdauer ein Monat (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
- Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen (§ 1 Abs.4 BauGB)

- Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung und Beschluss über den Flächennutzungsplan (bei FNP genügt einfacher Ratsbeschluss), (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bei Änderungen / Abweichungen erfolgt erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

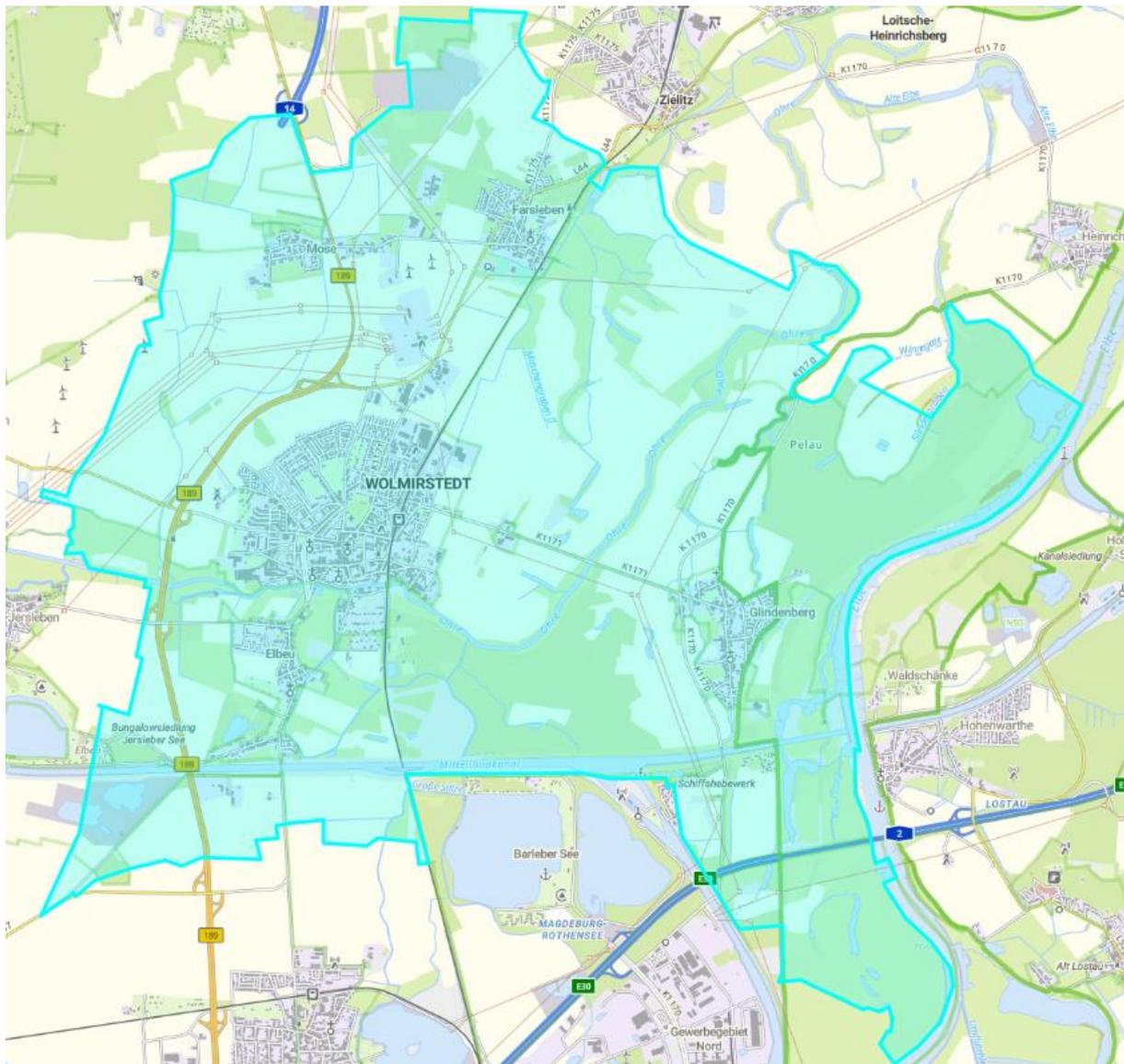
## Genehmigung

- Genehmigung durch höhere Verwaltungsbehörde (binnen drei Monate), (§ 6 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB)
- Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB)
- Der Genehmigung ist eine Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst die ca. 5.427 ha (54,27 km<sup>2</sup>) große Gemarkungsfläche der Stadt Wolmirstedt mit den Ortsteilen:

- Elbeu
- Farsleben
- Glindenberg
- Mose



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Flächennutzungsplans**

Quelle: Geoportal Sachsen - Anhalt

## 4. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan steht im Kontext eines übergreifenden Systems räumlicher Planungen. Er ist in das System der landesplanerischen Vorgaben eingebunden und wirkt sich zugleich steuernd auf nachgelagerte Planungsebenen, wie dem Bebauungsplan aus.

Entsprechend dem Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert 22.03.2023) haben die Länder von ihrer Gesetzgebungskompetenz gebraucht gemacht und weitere Rechtsgrundlagen geschaffen, um die landesweite Raumordnung durch landesplanerische Vorgaben zu steuern (Landesplanung). Das Land Sachsen-Anhalt entspricht dieser Forderung mit dem:

- **Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (LEntwG LSA) vom 23.04.2015
- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt**, durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010 (Der Landesentwicklungsplan ist derzeit in Überarbeitung)
- sowie auf der Ebene der Regionen mit dem **Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg** (Beschluss: 17.05.2006, Genehmigung 29.05.2006, in Kraft 05.07.2006)

und darüber hinaus die aktuelle Version von:

- **Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt**
- **Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan Magdeburg**

### 4.1 Landesplanung

Entsprechend dem Raumordnungsgesetz (ROG) haben die Länder sich an die Rechtsgrundlagen, zu halten. Das für das Planungsgebiet relevante Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 enthält Vorgaben für den Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Jerichow als übergeordnete Planungen.

#### **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)**

Der Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 bildet den übergeordneten Rahmen der Landesplanung in Sachsen-Anhalt. Im LEP die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung von Sachsen-Anhalt verankert. Das LEP enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und

Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Der Landesentwicklungsplan trat am 12. März 2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt von 1999 ab.

Zentrale Festlegungen für die Stadt Wolmirstedt sind die Bedeutung der Stadt für die Versorgung im ländlichen Raum (G17) und der Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit dem Technologiepark Ostfalen (Z 58). Außerdem sind das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „XV Elbaue Jerichow“, das Vorranggebiet für Hochwasserschutz an der Elbe und Ohre und das Vorranggebiet Rohstoffgewinnung „Meitzendorf“ eine zentrale Darstellung im Landesentwicklungsplan. Diverse weitere Vorbehaltsgebiete sind im LEP dargestellt. Als überregional wichtige Verbindungswege sind die Autobahn A14, die Bundesstraße B 189 und die Elbe als Bundeswasserstraße im Landesentwicklungsplan ausgewiesen.

Am 22. Dezember 2023 hat die Landeregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Teil des Entwurfs sind der Textteil und Begründung, und mit der Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunkttraum für die Landwirtschaft auch Entwürfe von Planzeichnungen. Abschließend ist ein Umweltbericht beigelegt.

## 4.2 Regionalplanung

### **Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2006**

Am 05. Juli 2006 trat der regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg in Kraft. Die Regionalplanung soll Darstellungen zu Siedlungs-, Gewerbe- und Freiraumflächen, wie z.B. Gebiete für die Landwirtschaft oder Rohstoffgewinnung, enthalten. Außerdem sind nachrichtliche Übernahmen aus übergeordneten Planungen (Landesplanung) darzustellen. Die Inhalte der Regionalplanung stellen übergeordnete Ziele der Raumordnung dar, die berücksichtigungspflichtig sind. Zu den regionalplan, gibt es einen gesonderten Teil mit einer Standortkonzeption für Windenergie.

Im Regionalplan der Region Magdeburg sind die zentralen Festlegungen, die für die Stadt Wolmirstedt getroffen wurden diverse Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete, die von der Landeplanung nachrichtlich übernommen wurden. Zuletzt wurden im Regionalplan Festlegungen zu bedeutsamen Standorten für Kultur und Denkmalpflege (5.5.2) und zu bedeutsamen Schienenverkehrswegen (5.9.2) und Straßenverkehrswegen (5.9.3) sowie Rad-, Wander-, und Reitwege (5.9.4) und schiffbare Gewässer (5.9.5) gemacht.

## **Naturschutzfachliche Vorgaben**

Zu den naturschutzfachlichen Vorgaben zählen das Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt, aus dem Jahr 2001. Es stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. In diesem Landschaftsprogramm wurden die einzelnen Landschaftseinheiten in Sachsen-Anhalt in Hinblick auf den gegenwärtigen Zustand erläutert und es wurden Leitbilder zu den Landschaftseinheiten aufgestellt. Für die Stadt Wolmirstedt sind die Landschaftseinheiten Ohreniederung, Altmarkheide und Magdeburger Börde bedeutsam.

## 5. Bestandsanalyse der Stadt Wolmirstedt

### 5.1 Räumliche Umgebung

Die Stadt Wolmirstedt liegt im Landkreis Börde ca. 15 Kilometer nördlich des Oberzentrums und der Landeshauptstadt Magdeburg. Wolmirstedt selbst ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Die Stadt ist Teil der Oberzentralen Region Magdeburg und liegt deshalb in einer verkehrlich hervorragenden erschlossenen Region. Damit liegt die Stadt ebenso in einer wirtschaftsstarke Region. Durch die geplante Ansiedelung der Intel Chipfabrik wird die Bedeutung der wirtschaftsstarke Region Magdeburg nicht nur bestätigt, sondern gestärkt.

### 5.2 Siedlungsstruktur

Die Fläche der Stadt Wolmirstedt umfasst rund 54,27 km<sup>2</sup> (5.427 ha). Neben der Kernstadt zählt Wolmirstedt Stadt noch die vier weiteren Ortsteile Elbeu, Farsleben, Glindeberg und Mose. Insgesamt zählt die große Kleinstadt 11.782 Einwohner (Dezember 2023). Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 217 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Kernstadt weist dabei mit ca. 70 % die größte Bevölkerung in Wolmirstedt auf. Trotz der Nähe zu Magdeburg ist die Stadt, vorwiegend die Ortsteile ländlich geprägt. Dies spiegelt sich auch in der Bodennutzung wieder. Die Flächen für die Landwirtschaft dominieren mit einem Anteil von knapp 62 % an der Gesamtfläche der Stadt. Weitere 15 % sind Waldfläche. 16 % der Stadtfläche entfallen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen und 5 % auf Wasserflächen. In der Gemeinde existieren ca. 9% naturnahe Flächen.

Die Siedlungsstruktur ist auch in den kleineren Ortsteilen durch viele Nebenstraßen geprägt. In der Kernstadt von Wolmirstedt befinden sich mehrere Kleingartensiedlungen. Das Stadtzentrum von Wolmirstedt ist geprägt von Geschosswohnungsbau. Gewerbeflächen mit Gewerbebetrieben befinden sich meist an den Ortsrändern. Zu nennen ist hier der Gewerbepark im Nordosten der Kernstadt von Wolmirstedt. Trotz der größeren landwirtschaftlichen Fläche sind nur wenige Bauernhäuser mit landwirtschaftlichen Betrieben zwischen den Ortsteilen vorhanden, was historisch bedingt an den großen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften der DDR.

Die Ortsteile sind trotz der dörflichen Prägung mit vielen Grünflächen und privaten Gartenflächen dicht bebaut, die Bebauung lässt sich häufig als Allgemeines Wohngebietes. Die Zentren der Ortsteile und der Kernstadt sind dagegen sichtbar dichter und

tragen Züge eines urbanen oder Mischgebietes auf, bedingt durch die heterogene Nutzung der Gebäude mit Wohnen und Gewerbe. Die Grün- und Gartenflächen bilden einen harmonischen Übergang in die Landschaft oder bilden geschlossene Gartenbereiche innerhalb der Siedlungskörper.

Das Stadtgebiet wird durch die Ohre durchflossen, außerdem fließt der Fluss unmittelbar südlich an der Kernstadt vorbei. Etwas nördlich der Gemarkung der Stadt mündet die Ohr in die Elbe, deren westliches Ufer ebenso in der Gemarkung von Wolmirstedt liegt. Der Mittellandkanal liegt südlich der Kernstadt und führt von Ost nach West.

Zur Sicherung des städtebaulichen Charakters sowie der städtebaulichen Gestalt des Siedlungsraumes innerhalb des gesamten Stadtgebietes, beabsichtigt der Flächennutzungsplan folgende übergeordnete Planungsziele zu verfolgen:

- Sicherung und Stärkung der Gemeinden und behutsame sensible Ergänzung durch Neubauflächen, auch im Zuge des geplanten Intel Werks in Magdeburg, dazu werden neue Wohnbauflächen und neue Gewerbeflächen ausgewiesen
- Erhaltung und Förderung typischer ländlich geprägter Nutzungen in den historischen Dorflagen (z.B. Wohnen, Tierhaltung, Landwirtschaft und nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie Tourismus und Gastronomie). Die Flexibilität durch Darstellung gemischte Baufläche (M) ist zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine vielfältige und mit dem Wohnen verträgliche Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz wie Scheunen und Nebengebäude anzustreben
- Bedarfsorientierte und mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung abgestimmte Entwicklung von Siedlungsentwicklungsflächen. Darstellung und bedarfsgerechte Vorhaltung geeigneter Zuwachsflächen ist zu gewährleisten.
- Bewahrung hochwertiger und prägender Grün- und Freiflächenstrukturen wird beabsichtigt
- Sicherung von Flächen für erneuerbare Energien wird als Ziel verfolgt, dazu ist als Teil des Flächennutzungsplans ein Steuerungskonzept für Photovoltaik Anlagen erstellt worden

## 5.3 Bevölkerung

### 5.3.1 Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Wolmirstedt zählt insgesamt 11.782 Einwohner (Stand Dezember 2023). Die Kernstadt Wolmirstedt ist mit ca. 8.370 Einwohnern der größte Teil der Stadt. Der Ortsteil Mose hat lediglich nur 340 Einwohnern, was einen Anteil von 3 % an der Gesamtbevölkerung ist.

Tabelle 1: Einwohner in den Ortsteilen

Ortsteile	Zahl der Einwohner (2013)	Anteil in Prozent
<b>Kernstadt</b>	8.373	71
<b>Elbeu</b>	774	7
<b>Farsleben</b>	928	8
<b>Glindenberg</b>	1.320	11
<b>Mose</b>	339	3

Quelle: ISEK Wolmirstedt 2014

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wolmirstedt ist in den letzten Jahren leicht schwankend, seit 2021 sogar leicht positiv Ein Grund für den leichten Anstieg ist die Flüchtlingsbewegung nach Deutschland. Jedoch war die Stadt in der Vergangenheit mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert. In den 1990er Jahren besaß die Stadt noch über 13.000 Einwohner, seit 2003 ist diese Zahl deutlich gesunken. Der größte Anstieg der Bevölkerungszahl ereignete sich zwischen den 2. Weltkrieg und der Wiedervereinigung, dies ist auf wohnungspolitischen Entscheidungen der DDR und auf die Errichtung des Kaliwerkes in Zielitz zurückzuführen, das 1968 in Betrieb genommen wurde und heute der größte Arbeitgeber der Region ist. Die heutige Einwohnerstärke entspricht ungefähr dem Niveau gegen Ende der 1970er Jahre.<sup>1</sup>

### 5.3.2 Demografie

Die Altersstruktur in der Stadt Wolmirstedt mit den Ortsteilen zeigt, dass die größte Altersgruppe die der älteren Erwerbsfähigen und die der über 65-Jährigen bilden. Die 50 bis 65-Jährigen haben einen relativen Anteil von 25 %. Die der 65-Jährigen und älteren Menschen einen Anteil von ca. 28 %. Dagegen steht ein Anteil von ca. 23 % der 30

---

<sup>1</sup> ISEK Wolmirstedt 2014

bis 50-Jährigen. Die weiteren Altersgruppen sind in Wolmirstedt deutlich weniger repräsentiert. Die Größe der Altersgruppen der älteren Menschen schlägt sich auch in dem Durchschnittsalter nieder, dieser lag 2022 bei 47,63 Jahren. Damit ist er in den vergangenen Jahren leicht gesunken, im Vergleich zum Anfang der 2000 Jahre allerdings insgesamt stark gestiegen. Zum Vergleich, 2001 lag der Altersdurchschnitt noch bei 40,61 Jahren. In der Bundesrepublik Deutschland lag das Durchschnittsalter 2022 bei 44,08 Jahren, damit ist Wolmirstedt ca. 2,5 Jahre älter als der Bundesdurchschnitt. Ein Unterschied zwischen der Kernstadt und den kleineren Ortschaften ist dabei marginal. Die Kernstadt ist im Durchschnitt sogar etwas älter gewesen.<sup>2</sup>

### 5.3.3 Bevölkerungssaldos

Der gesamte Bevölkerungssaldo ergibt sich aus zwei Teilaspekten. Einmal den natürlichen Saldo, in dem die Geburtenrate und die Todesrate der Stadt Wolmirstedt wiedergespiegelt werden und den Wanderungssaldo, der die Zu- und Fortzüge wieder spiegelt. Der natürliche Saldo, war in der Vergangenheit durchweg negativ, das heißt, dass mehr Menschen gestorben sind, als Kinder geboren wurden. Der Saldo lag meistens zwischen -40 und -70. Der Wanderungssaldo war im selben Zeitraum von 2003 an nur selten positiv. Zum Ende der 2000er Jahre war er mit -139 teilweise deutlich negativ. Daraus ergibt sich ein negativer Gesamtwanderungssaldo in Wolmirstedt bis 2012. Ab 2013 ist der Gesamtwanderungssaldo starken Schwankungen unterliegen, im Jahr 2018 verzeichnete Wolmirstedt sogar ein Wachstum von über 100 Menschen.<sup>3</sup>

### 5.3.4 Bevölkerungsprognose

Für die weitere Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wolmirstedt wird die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zugrunde gelegt. Nach dieser Prognose wird die Bevölkerungszahl bis zum Prognosejahr 2035 auf 10.425 Einwohner sinken. Anfertigungsdatum der Prognose war das Jahr 2020, in dem die geplante Chipfabrik noch nicht eingeplant war. Das Intel Werk in Magdeburg wird auch Einfluss auf Wolmirstedt haben. Durch Ansiedelungen von Zulieferer-Betrieben und Partnern in der Umgebung des Intel-Werks wird auch Wolmirstedt ein attraktiver Wohnstandort für Arbeitnehmer und Pendler. Deswegen kann angenommen werden,

---

<sup>2</sup> INKAR – Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung

<sup>3</sup> INKAR – Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung

das die Bevölkerungszahl ungleich der Prognose stabil bleibt oder sogar, wie in den vergangenen Jahren, zunimmt.<sup>4</sup>

## 5.4 Wohnen

In der Stadt Wolmirstedt und den Ortsteilen befinden sich die vorhandenen Wohnungen in überwiegender Zahl in Privatbesitz. Aufgrund des eher dörflich geprägten Charakters, herrscht die Wohnungsform des freistehenden Einfamilienhauses vor. Diese sind überwiegend einzelstehende oder in Hofgruppen angeordnete Wohngebäude, in denen auch Familien in Form von Mehrgenerationen Wohnen leben. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bilden in der Stadt ca. 86 % der Wohnstruktur. Wolmirstedt weist damit nur einen geringen Anteil von Mietwohnungen auf. Dennoch sind in der Stadt Wolmirstedt Wohngebiete des ehemaligen Komplexen Wohnungsbaus als auch zehngeschossige Wohngebäude zu finden. Für jüngere und alleinstehende Menschen, die meist kleinere Wohnungen benötigen, stehen in der Stadt folglich nur wenig geeigneter Wohnraum zur Verfügung. In der Gemeinde sind ca. 9,5 % der Wohnungen Ein- oder Zweiraumwohnungen. Jedoch besitzen auch nur ca. 36 % der Wohnungen 5- und mehr Räume.<sup>5</sup> Die Stadt Wolmirstedt hat zwei kommunale Wohnungsbaunternehmen, die AWG Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Wolmirstedt e.G. und die WWG Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH. Insgesamt besitzen die Wohnungsbaunternehmen 1570 Wohnungen, davon sind 1224 Wohnungen in Gebäuden, die im Plattenbau errichtet wurden.

### Wohnbauflächenbedarf:

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnflächen in Deutschland, wird auch in der Stadt Wolmirstedt von leicht zunehmenden Bedarfswerten in Bezug auf Wohnungen und dem Wohnbauflächenbedarf in den nächsten Jahren ausgegangen. Ein weiterer Faktor ist der steigende Bedarf an Wohnbaufläche aufgrund der Chipfabrik von Intel, die in Magdeburg errichtet werden soll. Diese Fabrik wird sich zwar um zwei Jahre verzögern, dennoch wird an den Plänen des Werks festgehalten. Da der Flächennutzungsplan jedoch ein Zeithorizont von bis zu 20 Jahren hat, muss dieser Aspekt in den Bedarfswerten einfließen. Aufgrund der fast vollständig bebauten Bauabschnitte 1 bis 5 des Lindhorster Wegs und des Bebauungsplan Nord in Elbeu, wo nur noch die straßenbegleitende Bebauung an der Jersleber Straße vorbereitet wird, sind Bedarfe für eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen gegeben.

---

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt

<sup>5</sup> INKAR – Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung

Das Wohngebiet Heinrich-Heine Straße befindet sich in der Realisierung und wird von der Stadt Wolmirstedt erschlossen und vermarktet.

Im Flächennutzungsplan werden im späteren Kapitel die für den Flächennutzungsplan geplanten zukünftigen Bauflächen für die Stadt Wolmirstedt und die dazugehörigen Ortsteile erläutert und dargestellt.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 5.5 Arbeit und Wirtschaft

### 5.5.1 Arbeitsplätze und Beschäftigte

In der Stadt Wolmirstedt lag die Beschäftigtenquote bei den erwerbstätigen Menschen am Wohnort im Jahr 2022 bei 69,16 %. Die Verteilung der Beschäftigung in Wolmirstedt ist stark auf den Dienstleistungssektor (tertiären Sektor) ausgerichtet. Hier waren es rund 63,5 % der gesamten Arbeitenden Bevölkerung, die in diesem Sektor tätig waren. Im Sektor des produzierenden Gewerbes und der Industrie (sekundärer Sektor) waren es 2021 33,5 % der Beschäftigten. Im Land- und Forstwirtschaftlichen Sektor (primärer Sektor) waren es zu diesem Zeitpunkt lediglich knapp unter 3 %.<sup>6</sup>

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### 5.5.2 Standort und Flächen

Der Wirtschaftsstandort Wolmirstedt ist geprägt durch die Automobilzulieferindustrie, die Kunststoffver- und -bearbeitung, den Metall- und Stahlbau sowie durch ein vielfältiges Dienstleistungsgewerbe.<sup>7</sup> Die Gewerbeflächen in der Stadt Wolmirstedt befinden sich Großteils im Nordosten der Kernstadt. Weitere Standorte sind Gewerbeflächen südlich von Elbeu und zwischen den Ortsteilen Farsleben und Mose. Nördlich der Kernstadt befindet sich zudem das Umspannwerk Wolmirstedt, eines der größten Umspannwerke in Deutschland. Der Standort Wolmirstedt genießt durch die Lage in der Region Magdeburg eine gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur. Durch die Ansiedelung des Chipherstellers Intel in Magdeburg, werden in Zukunft weitere Bedarfe für Gewerbeflächen für Zulieferer notwendig. Außerdem werden in Wolmirstedt Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher geplant. Die Photovoltaikanlagen befinden

---

<sup>6</sup> INKAR – Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung

<sup>7</sup> Stadt Wolmirstedt

sich in Süden und Westen der Stadt, die Batteriespeicher sollen auf Flächen westlich der Kernstadt und nördlich des Umspannwerkes entstehen.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### 5.5.3 Versorgung durch Einzelhandel

Die Nahversorgung der Einwohner der Stadt wird in der Kernstadt durch zahlreiche Einkaufsläden gewährleistet. Diese sind im Zentrum, im Norden und im Westen der Stadt angesiedelt. Die Nahversorgung der Ortsteile wird auch über die Geschäfte in der Kernstadt und über das Einkaufszentrum Lindenpark im Norden von Wolmirstedt gewährleistet. Fast alle Wohngebiete der Kernstadt liegen in einem 500 m Luftlinienradius zu Nahversorgungsanbietern. Kleinere Geschäfte für weitere Waren sind im Stadtzentrum zu finden. Die gesamte Nettoverkaufsfläche beträgt im Gesamten Stadtgebiet ca. 29.200 m<sup>2</sup><sup>8</sup>. Eine besondere Bedeutung kommt der August - Bebel - Straße zu, die als Fußgängerzone gestaltet ist. In der Fußgängerzone befinden sich viele Geschäfte und Dienstleistungen sowie die Verwaltung der Stadt.<sup>9</sup> Hier wird auch der Wochenmarkt abgehalten.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### 5.5.4 Tourismus

Der Tourismus ist ein erheblicher Wirtschaftszweig, der beachtet werden muss. In Wolmirstedt sind zwei Hotels ansässig. Das „Regiohotel Wolmirstedter Hof“ in der Innenstadt und die „Auerbachs Mühle“ im Westen von Wolmirstedt. Der kleine historische Stadtkern mit Schlossdomäne, das Kreismuseum und das Bürgerhaus sind die bekanntesten und beliebtesten Orte, die zum Besuchen einladen. Weitere sehenswerte Attraktionen in Wolmirstedt sind unter anderem die St. Katharinen Kirche, die 1876 erbaut wurde. Die Kirche ist ein neugotischer Backsteinbau, welche an dieser Stelle erst im Jahr 1981 in der jetzigen Form errichtet wurde. Die Kirche in Elbeu ist romanischen Ursprungs und wurde im Jahr 1758 im Stil des Barock umgebaut. Die Glocke in der Kirche stammt aus dem Jahr 1725. Eine weitere Sehenswürdigkeit in Wolmirstedt ist das Raketendenkmal in Mose. Das Denkmal bezieht sich auf eine im Jahr 1933 gestartete Flüssigtreibstoffrakete die als „Magdeburger Pilotrakete“ bekannt ist. Aufgrund der Lage an der Elbe und dem Mittellandkanal ist der Fahrradtourismus ein

---

<sup>8</sup> ISEK Wolmirstedt 2014

<sup>9</sup> ISEK Wolmirstedt 2014

wichtiger Aspekt in der Stadt, zu nennen ist hier der Elberadweg. Des Weiteren sind die Landschaft mit der Elbaue und dem Landschaftsschutzgebiet an der Elbe und den Naherholungsgebiet Jersleber See attraktive Orte für den Tourismus.<sup>10</sup>

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 5.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

### 5.6.1 Kinderbetreuung und Kindertagesstätten

In der Stadt Wolmirstedt sind 6 Kindertagesstätten zu finden. Die KiTa „Kleine Elbstorche“ in Glindenberg und die Kita „Weinbergwichtel“ in Farsleben bieten Angebote in der Kinderbetreuung in den Ortsteilen von Wolmirstedt. In der Kernstadt sind vier Kindertagesstätten zu finden. Weitere Einrichtungen zur Kinderbetreuung bieten sich über die Ganztageschule und den Grundschulen mit Schulhortbetreuung.<sup>11</sup>

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### 5.6.2 Schulen

Das Schulangebot in Wolmirstedt besteht aus zwei Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule, eine Ganztagschule, eine Sonderschule und ein Gymnasium, die jeweils in der Kernstadt verortet sind. Die Schulen konzentrieren sich auf das Zentrum der Stadt und den westlichen Teil der Kernstadt. Zudem ist Wolmirstedt Standort der Kreismusikschule und der Kreisvolkshochschule. Durch die Nähe zu Magdeburg ist die Universität Magdeburg und die Hochschule Magdeburg - Stendal in unmittelbarer Reichweite zu der Stadt Wolmirstedt.<sup>12</sup>

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### 5.6.3 Weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen

Feuerwehrstandorte befinden sich im Stadtgebiet in der Kernstadt und in den Ortsteilen Glindenberg, Farsleben und Mose. Lediglich Elbeu besitzt kein Feuerwehr Standort. Alle Feuerwehren sind freiwillige Feuerwehren.

Tabelle 2: Feuerwehrstandorte im Stadtgebiet von Wolmirstedt

---

<sup>10</sup> Stadt Wolmirstedt

<sup>11</sup> Stadt Wolmirstedt

<sup>12</sup> Stadt Wolmirstedt

<b>Feuerwehr</b>	<b>Standort</b>
Freiwillige Feuerwehr Wolmirstedt	Bauernweg 25, Wolmirstedt
Freiwillige Feuerwehr Mose	Am Darrweg 1, Mose
Freiwillige Feuerwehr Farsleben	Im Winkel 1a, Farsleben
Freiwillige Feuerwehr Glindenberg	Breite Straße 28a, Glindenberg

Eine landwirtschaftliche Fläche im Westen der Kernstadt ist in diesem Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Sport ausgewiesen.

#### 5.6.4 Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sind in Wolmirstedt das Rathaus an der August - Bebel - Straße und der Bürgerinfopunkt unmittelbar südlich des Rathauses.

#### 5.6.5 Gesundheit und Sozialvorsorge

In Wolmirstedt sind eine Vielzahl von Allgemeinmedizinern und Fachärzten vorhanden. Die ärztliche Versorgung in der Innenstadt von Wolmirstedt lässt sich mit sehr gut bewerten. In den umliegenden Ortsteilen ist die medizinische Versorgung jedoch nicht bedarfsgerecht ausgebaut. Dies geht aus einer Haushaltbefragung im Jahr 2013 hervor. In der Region Magdeburg ist die hausärztliche Versorgung laut Kassennärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt insgesamt jedoch gedeckt. Neben Allgemeinmedizinern sind ebenso Ärzte der Inneren Medizin, der Augenheilkunde, der Chirurgie, der Hals-Nasen-Ohrenheilkunde, der Kinder und Jugendmedizin, der Frauenheilkunde und Geburtshilfe und Psychotherapeutische Praxen in der Stadt vorhanden.<sup>13</sup>

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

#### 5.6.6 Kultur und Freizeit

Die Stadt besitzt ein vielfältiges Veranstaltungsangebot, getragen von vielen aktiven Vereinen. Zentrale Akteure sind dabei auch die freiwilligen Feuerwehren und die Sportvereine. Ein zentrales Sportstadion wird derzeit an der Samsweger Straße im Westen der Stadt Wolmirstedt errichtet. Zudem befindet sich Sportplätze im Osten des Ortsteils Elbeu und ebenfalls in Osten von Glindenberg und Farsleben. Zudem sind in der Kernstadt Wolmirstedt ein Tennisplatz und ein Freibad vorhanden. Weitere Sportstätten

---

<sup>13</sup> ISEK Wolmirstedt 2014

sind eine Skating Anlage am nördlichen Rand von Wolmirstedt und eine Kegelbahn im Restaurant Akropolis in Wolmirstedt. Für die Freizeitgestaltung sind in der Stadt Kleingartensiedlungen verteilt aufzufinden. Diese befinden sich in nahezu jedem Ortsteil. In der Kernstadt liegen sie außerdem auch zwischen Wohngebieten. Des Weiteren sind Friedhöfe und Spielplätze im Gemeindegebiet verteilt. In Glindenberg befindet sich in Norden der Ortschaft ein Platz, der für Veranstaltungen genutzt wird. Kleine wichtige kulturelle Orte in Wolmirstedt ist das Bürgerhaus des Kulturvereins Wolmirstedt, die Stadtbibliothek, der Jugendclub in der Burgstraße und eine Museumsscheune. Außerdem ist auf der Schlossdomäne ein Museum, die Schlosskapelle und eine Freilichtbühne zu finden. Ein Weiterer Jugendverein befindet sich in den Ortsteil Mose.<sup>14</sup> In Farsleben bietet der „Webers Hof – Kulturverein“ ein reichhaltiges Kulturleben.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 5.7 Technische Infrastruktur

### 5.7.1 Ver- und Entsorgung

Im Norden der Stadt Wolmirstedt liegt eins der größten Umspannwerke Deutschlands. Von dort aus führen Hochspannungsfreileitungen in die verschiedensten Regionen Deutschlands. Derzeit befindet sich die Gleichstromtrassen SüdOst-Link zur Versorgung des süddeutschen Raums in Planung.

Die Versorgung mit den wesentlichen technischen Infrastrukturen (Trinkwasser, Gas, Elektrizität) ist im gesamten Gemeindegebiet gesichert. Wolmirstedt ist vollständig an das überregionale und regionale Energieversorgungsnetz angeschlossen. Zudem wird in der Stadt Wärme und Strom durch Photovoltaikanlagen auf Dächern erzeugt. Ein zentrales Fernwärmenetz betreiben die Stadtwerke Wolmirstedt. Eine großflächige Photovoltaikanlage im Gewerbegebiet Nord II befindet sich in Realisierung. Nordwestlich sowie nördlich des Umspannwerkes befinden sich zudem drei Windkraftanlagen.

Die Wasser- und Abwasserver- und -entsorgung der Stadt wird durch den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband gewährleistet. Die Wasserversorgung wird über das Wasserwerk Colbitz und die Abwasserentsorgung und Wiederaufbereitung über die Kläranlage Wolmirstedt sichergestellt.

Für die Abfallbeseitigung in Wolmirstedt ist der Kommunalservice des Landkreises Börde AöR zuständig. Der Verband regelt das Einsammeln, Transportieren, Verwerten

---

<sup>14</sup> Stadt Wolmirstedt

und Beseitigen der Abfälle in seinem Gebiet. Der Verwaltungssitz des Dienstleistungsunternehmens ist in Wolmirstedt. In Elbeu befindet sich eine Sortieranlage und eine Kleinannahmestelle.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### 5.7.2 Verkehr und ÖPNV

Durch die Stadt Wolmirstedt verlaufen Hauptstraßen der unterschiedlicher Straßenbaulastträger, darunter sind Kreisstraßen, Landstraßen und Bundesstraßen. Die Bundesstraße B 189 ist eine gut ausgebaute, vierspurige Straße. Im Süden des Ortsteils Glindenberg verläuft außerdem die Bundesautobahn A2. Der verkehrsabschnitt der Bundesautobahn A 14 zwischen den Anschlussstellen Dahlenwarsleben und der Anschlussstelle Mose ist planfestgestellt und soll in den kommenden Jahren realisiert werden. Als Bundeswasserstraße ist die Elbe und der Mittellandkanal eine wichtige Wasserstraßenverbindung.

Neben dem überregionalen Straßenverkehrsnetz ist die Stadt über den Schienenverkehr angebunden. Mit dem Bahnhof Wolmirstedt verfügt die Stadt über eine Bahnanbindung unter anderem nach Magdeburg, Stendal, Wittenberge und Salzwedel. Über Busanbindungen ist die Stadt außerdem mit den umliegenden Dörfern und Städten angebunden, darunter unter anderem Barleben, Colbitz und Magdeburg. Die Ortsteile von Wolmirstedt sind ebenso über Buslinien erreichbar. Überregionale und Fernanbindungen sind über den Bahnhof Magdeburg möglich.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### 5.7.3 Rad- und Fußverkehr

Der Rad-/ und Fußverkehr hat in der Stadt Wolmirstedt einen großen Stellenwert. Bedingt durch die flache Landschaft und die Elbe ist der Radtourismus in der Stadt ein wichtiger Bestandteil. Zu nennen ist hier der Elberadweg, der von Nord nach Süd entlang der Elbe durch das Stadtgebiet führt. Entlang des Mittellandkanals sind ebenfalls Wege, die als Radwege genutzt werden können. Die vier Ortsteile der Stadt und die benachbarten Dörfer und Städte sind durch straßenbegleitende Radwege mit der Kernstadt verbunden.

Der Fußverkehr ist hauptsächlich in der Kernstadt von Wolmirstedt ein großer Bestandteil. Hier ist die August - Bebel - Straße als Fußgängerzone ausgewiesen. Durch die Kompaktheit der Stadt sind die Grünflächen, das Stadtzentrum und die Nahversorgung von jedem Teil der Kernstadt fußläufig erreichbar. Zwischen den Ortsteilen ist die

fußläufige Verbindung auf Feldwegen und kleineren Straßen außerhalb der Hauptverkehrsstraßen möglich.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

#### 5.7.4 Information und Kommunikation

Im Breitbandatlas wurde die Breitbandverbindung für die Gemeinde als ausreichend dargestellt. Das Glasfasernetz für die Gesamtstadt befindet sich in Realisierung, abgeschlossen ist der Ausbau in den Ortsteilen Farsleben, Glindenberg und Mose, in der Kernstadt und der Ortschaft Elbeu wird der Ausbau in den nächsten Jahren fertiggestellt.

### 5.8 Altlasten

Bei den bundesgesetzlich nicht definierten Altlasten handelt es sich um Standorte oder Flächen, die Belastungen oder Verunreinigungen im Boden oder Untergrund aufweisen oder die als Altlastenflächen gekennzeichnet sind. Altlasten können sein:

- Ablagerungen, wie künstliche Halden und Verfüllungen mit verschiedenen Stoffen,
- Altstandorte, wie ehemalige Betriebsgelände (u. a. von Industrie und Tankstellen),
- großflächige Bodenbelastungen und sonstige altlastenverdächtige Flächen

Im Flächennutzungsplan werden Altlasten und Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. So kann eine Altlast auch für eine andere Nutzung, wie z. B. die Trinkwassergewinnung von erheblichem Belang sein. Es werden alle Flächen und Standorte mit Lagesymbol gekennzeichnet, die nach Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Ludwigslust Parchim für das Gemeindegebiet bekannt sind.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Süden der Kernstadt entlang der Ohre und im Gewerbegebiet von Wolmirstedt zu finden. In der Ortschaft Mose sind solche Flächen ebenso innerhalb und außerhalb der Siedlungsstruktur dargestellt. Im Norden von Glindenberg sind entlang der Wolmirstedter Straße und der Nachtweide Altlasten gekennzeichnet. Weitere Altlastenflächen sind in den Ortsteil Elbeu und Farsleben zu finden.

## 6. Erläuterung zur Planzeichnung des Flächennutzungsplanes

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet wird durch die Flächennutzungsplanung im Rahmen von Bauflächen vorbereitet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes resultieren aus dem Ergebnis der Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Entwicklungsziele der Stadt Wolmirstedt. Die Kernstadt und die vier weiteren Ortsteile stellen strukturell eigene Siedlungsgefüge dar. Der Flächennutzungsplan sichert den Bestand in dem Stadtgebiet und weist neue Siedlungsflächen aus.

### 6.1 Wohnbaufläche

Wohnbauflächen sind in der Stadt Wolmirstedt sowie in allen Ortsteilen vorhanden. In der Kernstadt ist lediglich das Stadtzentrum und Stadtgebiete im Südosten und Südwesten nicht als Wohnbaufläche, sondern als gemischte Bauflächen dargestellt. In der Ortschaft Elbeu ist der nördliche Teil und der südliche Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen, dies betrifft die Magdeburger Straße und die Straße „Siedlung“ im Süden und das Wohngebiet zwischen der „Jersleber Straße“ und dem „Eulengrund“ im Norden. In Glindenberg ist im Osten der Ortschaft Wohnbaufläche ausgewiesen, in Farsleben ist es der Nordwestliche Teil. Im Ortsteil Mose ist an der „Backofenbreite“ und am westlichen Teil der Dorfstraße Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bestehende Wohnbauflächen werden zur Gewährleistung der Eigenentwicklung der Stadt Wolmirstedt und zur Entwicklung der Stadt im Zuge des Baus der Chipfabrik in Magdeburg um Wohnbauentwicklungsflächen erweitert. Der Schwerpunkt der Neubauf Flächen für Wohnen liegt im nördlichen Teil der Kernstadt. In Elbeu wird ebenfalls eine große Wohnbaufläche als Erweiterung des Wohngebiets Elbeu geplant. Im Ortsteil Farsleben wird zwischen den Straßen „An den Morgen“ und „Birkenweg“ eine neue Baufläche für die Wohnnutzung ausgewiesen. Die Flächen sind in einzelnen:

#### **Wolmirstedt**

W1: Östlich der Straße „Am Obstgarten“

W2: Nördlich des Wohngebiets „Colbitzer Straße“

W3: Nordwestlich der Sandbreite / Verlängerung des Bauernweges

W4: Nordwestlich des 5 Bauabschnitts Wohngebiet „Linhorster Weg“

W5: Straßenbegleitende Gärten entlang der Colbitzer Straße

W6: Straßenbegleitende Grundstücke der Kleingartenanlagen „Mühlenbreite“

### **Elbeu**

W7: Südlich des Wohngebietes Sonnenblick

### **Farsleben**

W8: Südlich des Birkenweges

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### **Glindenberg**

Erweiterungsfläche im Norden der Nachtweide

## 6.2 Gemischte Baufläche

Um die Nutzungsvielfalt zu sichern ist die langfristige Darstellung „Gemischter Bauflächen“ in kleinteiligen, gemischt genutzten Strukturen dargestellt. Dies umfasst sowohl Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe inklusive Handwerksbetriebe. In geringerem Maße sind einzelne Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und deren dazugehörigen Wohngebäude vorhanden. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsansprüche können sich weiterhin Wohn- und einzelne Gewerbebetriebe auf gemischten Bauflächen ansiedeln.

Gemischte Bauflächen sind vorwiegend in den Ortteilen von Wolmirstedt und in der zentralen Lage der Stadt zu finden. In der Kernstadt ist dies die „August-Bebel-Straße“, die als Fußgängerzone die Hauptgeschäftsstraße bildet. Weitere Teile sind im Südosten und Südwesten der Kernstadt als Mischbaufläche ausgewiesen. In Elbeu ist die Bebauung an der „Magdeburger Straße“ als Mischbaufläche dargestellt. In Glindenberg ist die Bebauung an der Hauptstraße, der „Breite Straße“ und die Bebauung an der „Wolmirstedter Straße“ als Mischbaufläche dargestellt. Der Südosten des Ortsteils Farsleben und der größte Teil des Ortsteils Mose besteht ebenfalls aus Mischbaufläche.

Die gemischten Bauflächen nehmen nur einen geringen Anteil der neu ausgewiesenen Baufläche ein. Diese befinden sich im Westen der Kernstadt, an der „Schwimmbadstraße“ auf eine bereits bebaute Fläche mit Hallen und im Norden des Ortsteils Farsleben. Des Weiteren ist ein Teil des Baugebiets Heinrich-Heine-Straße als gemischte Baufläche festgesetzt. Die gemischten Bauflächen, die entwickelt werden sollen, werden wie folgt benannt:

## **Wolmirstedt**

M1: Südlich der Schwimmbadstraße – Garagenkomplex an der Ohre

## **Glindenberg**

M2: Mischbaufläche in Glindenberg (nördlicher Ortsrand)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.3 Gewerbliche Baufläche

Bestehende gewerbliche Bauflächen sind vorwiegend im Nordosten der Kernstadt zu finden. Dort sind südlich der Wolmirstedter Straße, östlich und westlich der Rogätzer Straße und östlich der Bahnschienen große gewerbliche Flächen ausgewiesen. Eine weitere Gewerbefläche in der Kernstadt liegt südlich der Schwimmbadstraße. In den Ortsteil Elbeu sind Gewerbeflächen südlich des Mittellandkanals dargestellt. In Glindenberg ist eine kleine Fläche für Gewerbe westlich der „Neue Straße“ ausgewiesen, größere Gewerbeflächen befinden sich hingegen zwischen den Ortschaften Farsleben und Mose.

Zusätzlich zu bereits bestehenden Gewerbeflächen werden neue Flächen für Gewerbe geplant. Diese befinden sich in der Kernstadt von Wolmirstedt, nördlich der Glindenger Chaussee im Osten des Stadtgebiets (Erweiterung des Handwerkerrings). Eine weitere große Entwicklungsfläche für Gewerbe grenzt an das bestehende Gewerbegebiet in Elbeu, südlich des Mittellandkanals an. Nördlich des Ortsteils Mose an der Bundesstraße B 189, unweit der Autobahnanschlussstelle Wolmirstedt ist ebenfalls eine gewerblichen Entwicklungsflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im Einzelnen:

## **Wolmirstedt**

G1: Östlich des Seegrabens (Erweiterung des Gewerbegebiets Handwerkerring)

## **Elbeu**

G2: Erweiterung des Gewerbeparks südlich des Mittellandkanals

## **Mose**

G3: Westlich der Bundesstraße 189

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.4 Sonderbaufläche

Die Flächen mit besonderer Art der baulichen Nutzung werden als Sonderbauflächen (S) mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt. Sonderbaufläche im Bestand ist lediglich in der Kernstadt und dem Ortsteil Elbeu zu finden. In der Kernstadt ist im Norden an der Geschwister Scholl Straße/Samsweger Straße sowie im Norden der Kernstadt (Lindenpark) eine Sonderbaufläche für Einzelhandel und im Westen eine Sonderbaufläche für Tourismus (Auerbachs Mühle) dargestellt. In der Ortschaft Elbeu ist im Westen der Gemarkung, nördlich des Mittellandkanals eine Sonderbaufläche für eine Wochenendaussiedlung festgesetzt. Neu dargestellte geplante Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind im Süden der Gemarkung Wolmirstedt südlich des Mittellandkanals ausgewiesen. Diese Flächen sind im Konzept zur Steuerung der Photovoltaikanlagen als restriktionsfreie Fläche für eine solche Bebauung geeignet. Eine weitere Fläche ist im Süden des Ortsteils Glindenberg ausgewiesen. Diese Flächen umfassen 14,45 ha (Elbeu) und 24,55 ha (Glindenberg).

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.5 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen sind der Allgemeinheit dienende Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Aus den Ergebnissen der Analyse geht hervor, dass diese Einrichtungen für den Gemeindebedarf der Stadt Wolmirstedt und den zugehörigen Ortsteilen ausreichend vorhanden sind. Langfristig muss die Stadt die Auslastung und Sicherung der vorhandenen Einrichtungen gewährleisten.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Stadt Wolmirstedt ein Schulkomplex des Kurfürst-Joachim-Friedrich Gymnasium im Westen an der „Schwimmbadstraße“ und südlich der „Samsweger Straße“ eine Sportfläche dargestellt. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind als punktuelle Planzeichen dargestellt. Dies sind, hauptsächlich im Zentrum der Kernstadt, Schulen, Kindertagesstätten und Kirchen. Gebäude der öffentlichen Verwaltung und das Feuerwehrgebäude werden ebenso dargestellt. In Glindenberg werden unter anderem die St. Nicolai Kirche, die Feuerwache und die Kita dargestellt. Im Ortsteil Farsleben werden im Zentrum ebenso eine Kirche, das Feuerwehrgebäude und der Kulturverein dargestellt. Weitere punktuelle Darstellungen befinden sich in den Ortsteilen Mose und Elbeu.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.6 Verkehrsflächen

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für den überörtlichen und für den örtlichen Hauptverkehr dargestellt. In der Stadt Wolmirstedt sind dies im Einzelnen:

### Autobahnen

- Autobahn A2
- Autobahn A14

### Landesstraßen

- Bundesstraße B189

### Landesstraßen

- Landesstraße L 44

### Kreisstraßen / Verbindungsstraßen

- K 1170
- K 1171
- K 1172
- K 1175
- K 1177

Darüber hinaus werden auch die Haupteerschließungsstraßen sowie weitere übergeordnete gemeindliche Verbindungsstraßen dargestellt. Ebenso werden im Flächennutzungsplan überörtliche Rad- und Wanderwege dargestellt.

Von Norden nach Süden wird das Stadtgebiet von einer Bahnlinie durchquert, die östlich der Ortsteile Farsleben und Elbeu vorbeiführt. Die Kernstadt wird von der Bahnlinie zerschnitten. Von Wolmirstedt aus zweigt eine weitere kurze Bahnstrecke in das Umspannwerk ab.

Neue Verkehrsflächen sind im Nordosten der Kernstadt festgesetzt. Die Umgehungsstraße verläuft von der von der „Glindenberger Chaussee“ aus westlich des Gewerbegebiets Handwerkerring, quert die Gleise der DB und verläuft durch das Gewerbegebiet bis zur „Rogätzer Straße“. Hierbei handelt es sich um eine niveaufreie Querung der Gleisanlagen der DB. Diese Umgehungsstraße wird auf Grund des Streckenausbaus der Eisenbahnstrecke und der damit verbundenen Schrankenschließzeiten erforderlich. Die Planungen zur niveaufreien Querung der Bahnanlagen befindet sich erst am Anfang.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan sind die Hauptver- und Entsorgungsflächen sowie die Hauptver- und Entsorgungsleitungen für die Versorgungsträger Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser dargestellt und gesichert. Die Darstellungen geben den derzeit bekannten Sachstand wieder. Nördlich der Kernstadt ist das Umspannwerk Wolmirstedt als Versorgungsanlage dargestellt, außerdem ist im Siedlungsbereich der Kernstadt ein Regenrückhaltebecken und nördlich der Ortschaft Farsleben eine Deponie ausgewiesen. Zu den bestehenden, dargestellten Einrichtungen der Hauptver- und Entsorgung zählen:

- Umspannwerk
- Regenrückhaltebecken
- Gasdruckregelstation
- einzelne Trafostationen vorwiegend in der Ortslage
- Einrichtungen für die Abwasserentsorgung
- Trinkwasser- und Stromleitungen

Weitere Flächen für Versorgungsanlagen werden in Wolmirstedt geplant, dies sind zum einen Flächen zur Erweiterung des Umspannwerkes in nördlich der Kernstadt. Zum anderen werden westlich der Stadt und nördlich des Umspannwerkes Batteriespeicher geplant, die als „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ mit den Symbolen EE gekennzeichnet sind.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.8 Grünflächen

Im Flächennutzungsplan werden die öffentlichen (z.B. Angerbereiche, sonstige Grün- und Freiflächen, Festplätze etc.) und privaten Grünflächen (z.B. Gartenbereiche) dargestellt. Durch die Darstellung der typischen Gartenflächen wird die ortsbildprägende Grünstruktur der dörflichen Ortsteile von Wolmirstedt verbessert, sowie bauliche Verdichtungen dieser Bereiche möglichst geringgehalten. Durch die Darstellung der Gartenflächen am Rand der Siedlungen, werden die Übergänge in die freie Landschaft harmonisch gestaltet.

Zudem sind in der Kernstadt und den Ortsteilen Kleingartensiedlungen, Friedhöfe, Sportplätze und Spielplätze dargestellt. An der „Schwimmbadstraße“ in Wolmirstedt ist ein Freibad und in Glindenberg ein Festplatz ausgewiesen. Westlich von Wolmirstedt, unmittelbar an der Bundesstraße B 189 liegt ein Jüdischer Friedhof. Außerdem befindet sich im Wohngebiet Elbeu ein Regenrückhaltebecken. In Farsleben eine Reithalle als Grünfläche dargestellt. Neue geplante Grünflächen sind im Westen von Wolmirstedt als Abgrenzung der zentralen Sportanlage zu den Landwirtschaftlichen Flächen geplant.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.9 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Westlich der Ortschaft Elbeu sind Fläche als „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen“ dargestellt. Diese Flächen unterliegen einer Nutzungsbeschränkung und dürfen nicht überbaut werden. Die Flächen sind Bergwerkseigentumsfelder oder Bewilligungsfelder.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.10 Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz

Der Flächennutzungsplan stellt alle Wasserflächen und Fließgewässer I. und II. Ordnung im Gemeindegebiet dar. Zu den Gewässern zählen:

- Elbe

- Ohre
- Mittellandkanal

Darüber hinaus durchfließen das Stadtgebiet weitere kleinere Gräben und Kanäle, die ebenfalls als Wasserflächen dargestellt werden.

Entlang der Elbe ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches durch den Elbdeich begrenzt, außerdem sind Flächen die als Überschwemmungsgebiete entlang des Verlaufs der Ohre festgesetzt.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

Auf Ebene der übergeordneten Planung, ist das Stadtgebiet großflächig als Vorranggebiet der Rohstoffgewinnung gekennzeichnet. Flächen für Abgrabungen befinden sich in Elbeu, südlich des Mittellandkanals. Nördlich der Ortslage von Farsleben wurde eine Fläche für Aufschüttungen der bezüglich des Betriebs der Deponie festgesetzt. Ein Teil der Gemarkung der Stadt ist als Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet. Diese Festsetzung resultiert aus dem unterirdischen Kali-Abbau.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.12 Flächen für Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für die Landwirtschaft (§ 201 BauGB) dargestellt und gesichert. Wegen der Darstellungssystematik sind bebaute Flächen im Außenbereich (z.B. Hoflagen und Splittersiedlungen bis etwa 5 Wohngebäude) enthalten.

Landwirtschaftliche Flächen werden in der Stadt Wolmirstedt als größter Teil der Fläche dargestellt. Wegen des vorwiegenden ebenen Terrains ist das Betreiben der Landwirtschaft in der Stadt attraktiv. Landwirtschaftliche Betriebe sind überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.13 Wald

Die über das Gemeindegebiet verteilten Forstflächen werden im Flächennutzungsplan im Wesentlichen im Bestand als Flächen für Wald dargestellt und damit gesichert.

Größere Waldflächen finden sich vor allem im Osten und Süden der Gemarkung sowie um den Ortsteil Farsleben. Weitere kleinere Waldflächen sind als sogenannte „Waldinseln“ westlich der Ortschaft Elbeu und südlich von Glindenberg vorhanden.

Die Darstellung der Flächen für Wald erfolgt in Anlehnung an die Definition von Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt (LWaldG). Neue geplante Waldflächen sind in der Stadt Wolmirstedt nicht beabsichtigt.

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

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen zum Ausgleich und Ersatz als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese können als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung angesehen werden. Eine Zuordnung einzelner Kompensationsmaßnahmen zu bestimmten Eingriffen erfolgt aus Gründen der späteren Praktikabilität der Planung nicht. Der Hauptgrund liegt dabei in der auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend zu klärenden Flächenverfügbarkeit.

In der Gemarkung der Stadt Wolmirstedt werden diese Flächen kleinteilig ausgewiesen, dies betrifft eine Fläche im Westen der Kernstadt und Flächen in Mose, die zum Teil als neue Grünfläche ausgewiesen werden.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6.15 Kennzeichnung

### 6.15.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Altlasten im Sinne des BBodSchG sind Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen wie z. B. ehem. Deponien, Halden, Müllkippen, Düngerlager). Altlasten können sich ebenfalls auf Grundstücken stillgelegter Anlagen und auf sonstigen Grundstücken befinden, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Ausgenommen von dieser Kennzeichnungspflicht sind Anlagen, deren Still-

legung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedurfte. Zu den Altstandorten können Flächen wie z. B. ehem. Tankstellen, Stallanlagen, Silos, Technikstützpunkte, Werkstätten, Produktionsstätten, Dienstleistungsbetriebe, Lager, Gleisanlagen, Havariestandorte, defekte Leitungssysteme usw. gezählt werden, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgehen. Altlastenverdachtsflächen im Sinne des BBodSchG sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Folgende Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind in der Stadt Wolmirstedt zu finden und im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

Tabelle 3: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Objekt	ALKT-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Status

(aktuelle Daten werden im weiteren Verfahren noch ergänzt)

## 6.16 Nachrichtliche Übernahme

### 6.16.1 Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Stadtgebiets von Wolmirstedt befinden sich Einzeldenkmale (Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und bewegliche Denkmale), die als Teil des entsprechenden Denkmalverzeichnisses eingetragen wurden. Die Einzeldenkmale werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, mit Planzeichen gekennzeichnet und sind nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Tabelle 4: Baudenkmale in der Stadt Wolmirstedt

Ortsteil	Lage	Erfassungsnummer	Denkmalbeschreibung
Wolmirstedt	An der Industriebahn	107 25067	Friedhof
Wolmirstedt	An der Mühle	094 70532	Göpel, diente zum Stroh häckseln
Wolmirstedt	An der Mühle	094 70531	Auerbachs Mühle
Wolmirstedt	August-Bebel-Straße 20	094 76127	Wohn- und Geschäftshaus

Wolmirstedt	August-Bebel-Straße 39	094 70527	Wohnhaus
Wolmirstedt	August-Bebel-Straße 49	094 70528	Ackerbürgerhaus
Wolmirstedt	August-Bebel-Straße 50	094 70529	Wohnhaus
Wolmirstedt	Bahnhofstraße 5	094 70518	Wohnhaus
Wolmirstedt	Bahnhofstraße 9	094 70519	Postamt
Wolmirstedt	Bahnhofstraße 17	094 70521	Bahnhof
Wolmirstedt	Bahnhofstraße 18, Parkstraße 8	094 75637	Wohnhaus
Wolmirstedt	Bahnhofstraße 20	094 70520	Wohnhaus
Wolmirstedt	Bleicher Weg 1	094 70267	Pflegeheim
Wolmirstedt	Bleicher Weg 2	094 70525	Villa
Wolmirstedt	Burgstraße 2	094 70251	Wohnhaus
Wolmirstedt	Burgstraße 3	094 70251	Wohnhaus
Wolmirstedt	Burgstraße 5	094 70523	Herrenhaus
Wolmirstedt	Burgstraße 13	094 70524	Wohnhaus
Wolmirstedt	Damaschkestraße 10	094 70395	Wohnhaus
Wolmirstedt	Fabrikstraße 6	094 70282	Villa
Wolmirstedt	Farsleber Straße 15	094 70294	Pfarrhaus Farsleber Straße 15
Wolmirstedt	Fischerufer 14	094 70261	Wohnhaus
Wolmirstedt	Fischerufer 20	094 18290	Wohnhaus
Wolmirstedt	Fischerufer 21	094 70326	Wohnhaus
Wolmirstedt	Fischerufer 22	094 70325	Wohnhaus
Wolmirstedt	Friedensstraße 1	094 70266	Rathaus
Wolmirstedt	Friedensstraße 2	094 70728	Wohn- und Geschäftshaus
Wolmirstedt	Friedensstraße 5	094 75172	Wohnhaus
Wolmirstedt	Friedensstraße 7 am Lustgraben gelegenes Hofgebäude	094 70492	Wohnhaus
Wolmirstedt	Friedensstraße 9	094 70511	Wohnhaus
Wolmirstedt	Friedensstraße 36	094 70270	Schmiede
Wolmirstedt	Friedensstraße 46	094 70512	Ackerbürgerhof
Wolmirstedt	Friedensstraße 48	094 70513	Verwaltungsgebäude
Wolmirstedt	Friedensstraße 49, 50	094 70515	Wohnhaus
Wolmirstedt	Friedensstraße 51	094 70516	Wohnhaus
Wolmirstedt	Friedensstraße 57	094 70321	Wohnhaus
Wolmirstedt	Glindenberger Straße 9	094 70533	Logenhaus
Wolmirstedt	Kirchplatz 4	094 70374	Stift
Wolmirstedt	Kirchplatz 6	094 70238	Kirche
Wolmirstedt	Ohrestraße 2	094 70526	Villa
Wolmirstedt	Samsweger Straße	094 70366	Jüdischer Friedhof

Wolmirstedt	Schloßdomäne 1, 2, 3, 6, 7, 8	094 75408	Domäne
Elbeu	Jersleber Straße 10e	094 70343	Mühle
Elbeu	Kirchstraße	094 75403	Kirche
Elbeu	Kirchstraße auf dem Friedhof	094 75543	Kriegerdenkmal
Elbeu	Kirchstraße 2	094 75545	Pfarrhof
Elbeu	Magdeburger Straße 5	094 70394	Zollhaus
Farsleben	Hauptstraße 36 an der Kirche	094 71206	Ausspanne
Farsleben	Hauptstraße 40	094 75196	Bauernhof
Farsleben	Hauptstraße, Seeweg Kirchhof	094 75086	Denkmal
Farsleben	Hauptstraße, Seeweg Ortsmitte	094 75197	Kirche
Farsleben	Hauptstraße, Seeweg Kirchhof	094 75198	Kriegerdenkmal
Glindenberg	Breite Straße	094 75202	Kirche
Glindenberg	Breite Straße 19	094 15952	Bauernhaus
Glindenberg	Breite Straße 20	094 75199	Bauernhof
Glindenberg	Breite Straße 24	094 75203	Parrhaus
Glindenberg	Breite Straße 25	094 75204	Bauernhof
Glindenberg	Breite Straße 29	094 75205	Wohnhaus
Glindenberg	Breite Straße 44	094 75206	Bauernhof
Glindenberg	Heinrichsberger Straße Friedhof	094 75087	Feierhalle
Mose	Dorfstraße Ortsmitte, hinter Nr. 9	094 70556	Speicher

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt

## 6.16.2 Geschützte Bodendenkmale

In Wolmirstedt und den Ortsteilen befinden sich flächendeckend Archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale.

Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Denkmale, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, von Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden (§ 2 Abs. 5 BbgDSchG). Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und werden im laufenden Verfahren tabellarisch dargestellt:

Tabelle 5: Bodendenkmale in der Stadt Wolmirstedt

Ortsteil	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmal-nummer
Elbeu		Abgetragene Niederungsburg „Hildagsburg“	
Farsleben		Höhenburg „Schwedenschanze“ mit Grabhügel	
Wolmirstedt		Überbaute Höhenburg, Schloss	
Wolmirstedt		Burghügel „Fuchsberge“	

(aktuelle Daten werden im weiteren Verfahren noch ergänzt)

### 6.16.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Plangebiets sind folgende Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte enthalten:

- Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbeniederung (LSG0109BK)
- Landschaftsschutzgebiet Lindhorst – Ramstedter Forst (LSG0014BK)
- Fauna-Flora-Habitat Gebiet Untere Ohre (FFH0024LSA)
- Fauna-Flora-Habitat Gebiet Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung (FFH0038LSA)
- Vogelschutzgebiet Elbaue Jerichow (SPA0011LSA)
- Biosphärenreservate Mittelelbe (BR\_0004LSA)

### 6.16.4 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Nachrichtliche Übernahme aus übergeordneten Planungen betrifft zum Thema Wasserrecht die Überschwemmungsgebiete in der Gemarkung der Stadt Wolmirstedt. Diese sind entlang der Elbe und Ohre ausgewiesen.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Die Stadt Wolmirstedt besteht aus der Kernstadt und vier weiteren Ortsteilen, welche naturräumlich durch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen gegliedert werden. Aufgrund der teils kleinteiligen Struktur der Ortsteile kann in diesen von einer dörflichen Prägung gesprochen werden. Der größte Teil der Gemarkungsfläche besteht aus landwirtschaftlicher Flächen, lediglich im Osten und Süden des Stadtgebiets befinden sich größere zusammenhängende Waldflächen.

In der vorliegenden Planung wird die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommunen im FNP dargestellt. Der vorliegende Vorentwurf des Flächennutzungsplans dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wolmirstedt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Die Flächennutzungsplanung wird die Vorgaben zur Siedlungs- und Wohnflächenentwicklung gewährleisten, die mit den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm einhergehen.

Ziel des vorliegenden Flächennutzungsplanverfahrens ist die Aktualisierung und Änderung der bestehenden Planwerke, um die weitere Entwicklung der Stadt Wolmirstedt zu gewährleisten.

- Berücksichtigung zwischenzeitlich erstellter Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Abrundungs- und Ergänzungssatzungen usw.
- Überprüfung und Aktualisierung der landschaftsplanerischen Belange
- Überarbeitung und Aktualisierung des bestehenden Flächennutzungsplans
- Berücksichtigung aktueller übergeordneter Planungen
- Ausweisung neuer Siedlungsflächen (vor allem Wohnbau-, Mischbau- sowie Gewerbeflächen, Flächen für touristische Zwecke usw.)
- Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien, vorwiegend Flächen für Photovoltaikanlagen

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der dazugehörige Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind Teil des Flächennutzungsplanes. Bauleitpläne im Allgemeinen sind nach §1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen

und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Umweltprüfung mit dazugehörigem Umweltbericht führt alle umweltrelevanten Belange zusammen. Die Stadt Wolmirstedt trägt Sorge, dass unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen ausbleiben.

Durch die frühzeitige Behördenbeteiligung und Abwägung nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB werden auch Stellungnahmen bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingeholt.

Nach Absatz 1 Satz 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. In der praktischen Handhabung wird durch die integrierte Umweltprüfung grundsätzlich kein zusätzlicher Verfahrensaufwand ergeben.

Relevant sind bei der Darstellung der Umweltauswirkungen, die abwägungserheblich sind, diese sowohl darzustellen als auch zu bewerten.

## 7.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan

Im Folgenden werden die planungsrelevanten Gesetze für den Flächennutzungsplan aufgezählt und dargestellt.

### 7.2.1 Fachgesetze

**Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S.346)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998

(BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

**Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

**Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes \*) (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)** vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)** vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

**Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG)** Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Juli 2024 (GVBl. LSA S. 196)

**Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA)**, vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitions-erleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

## 7.2.2 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht Sachsen-Anhalt

In der Gemarkung der Stadt Wolmirstedt sind zwei Landschaftsschutzgebiete, ein Vogelschutzgebiet und zwei FFH Gebiet ausgewiesen. Zudem ist entlang der Elbe das Biosphärenreservate mittlere Elbe. Die Schutzgebiete sind im Folgenden aufgelistet:

- Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbeniederung (LSG0109BK)
- Landschaftsschutzgebiet Lindhorst – Ramstedter Forst (LSG0014BK)
- Fauna-Flora-Habitat Gebiet Untere Ohre (FFH0024LSA)
- Fauna-Flora-Habitat Gebiet Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung (FFH0038LSA)
- Vogelschutzgebiet Elbaue Jerichow (SPA0011LSA)
- Biosphärenreservate Mittel-elbe (BR\_0004LSA)

Die Schutzgebiete stellen für Touristen und auch für die einheimische Bevölkerung besondere landschaftliche Attraktionen dar. Insbesondere in den Landschaftsschutzgebieten wird dem Schutz und der Entwicklung der Landschaft eine sehr hohe Bedeutung beigemessen.

Die Darstellung der geschützten Biotope und Flächen stellt nur eine Kennzeichnung dar und ist im Flächennutzungsplan zwar vorhanden aber nicht abschließend. Der gesetzliche Schutz besteht nicht in Abhängigkeit von der Eintragung in dem Planwerk. Der Schutzstatus von Einzelflächen ist im Rahmen der jeweiligen Vorhabenzulassung jeweils zu prüfen und aus den konkreten Karten der Fachplanung verbindlich zu entnehmen. Eine aktuelle Prüfung des Biotopschutzes ist ebenfalls bei jeder Vorhabenzulassung im Einzelnen durchzuführen.

## 7.2.3 Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt

Bau-, Garten- und technische Denkmale sind ebenfalls mit aufzunehmen. Diese stellen von Menschen geschaffenen Anlagen, wie zum Beispiel Klöster, Kirchen, Schlösser, Scheunen und Wohngebäude dar. Zu den Denkmalen zählen Bauwerke und sonstige Anlagen, die aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Gründen bedeutsam sind, dass diese für die Öffentlichkeit zu erhalten sind.

Von den oben aufgeführten Denkmalen sind die Bodendenkmale zu unterscheiden. Sie sind im Boden oder in Gewässern verbliebenen Spuren menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens. Dazu gehören z.B. Reste steinzeitliche Rastplätze, bronzezeitliche Urnen- oder Hügelgräber, germanische Eisenschmelzöfen, slawische Siedlungen und Burgwälle, Spuren von Vorgängerbauten mittelalterlicher Kirchen, Klöster, Häuser und Befestigungen, aber auch Überreste von Konzentrationslagern oder

Kriegshandlungen der Neuzeit. Neben diesen sogenannten ortsfesten Bodendenkmalen besitzen Funde wie Gefäße, Werkzeuge, Waffen, Schmuck, Bauteile oder Skelettreste ebenfalls Denkmalcharakter.

Die speziellen Bodendenkmale unterliegen einem besonderen Schutz vor Zerstörung durch unsachgemäße Bergung oder Plünderung. Eine Ausgrabung ohne Erlaubnis der Denkmalbehörde ist unzulässig. Verstöße werden ordnungs- bzw. strafrechtlich verfolgt. Aufgefundene archäologische Strukturen oder Funde müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich angezeigt werden.

Aufgrund des im Denkmalschutzgesetzes festgelegten sogenannten Schatzregals gehen herrenlose oder einem Eigentümer nicht mehr zuordenbare, bewegliche Denkmale und bewegliche Bodendenkmale in Landeseigentum über. Die gezielte Suche mit technischen Hilfsmitteln, z.B. mit Metallsonden oder die Ausgrabung sind der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Sämtliche Schutzobjekte nach den Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt werden im vorherigen Kapitel der Begründung des Flächennutzungsplanes in einer Tabelle aufgelistet.

#### 7.2.4 Land und Forstwirtschaft

Für die Bewirtschaftung des Waldes im Land Sachsen-Anhalt im Stadtgebiet ist das Betreuungsforstamt Letzlingen zuständig. Die zuständige Revierförsterei ist das Revier Colbitz. Das Stadtgebiet ist überwiegend im Osten und Süden durch forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die restlichen Flächen sind landwirtschaftliche geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche nimmt den größten Teil der Gemarkungsfläche der Stadt ein. Naturnahe Bereiche in Verbindung mit Wasserflächen sind im Gemeindegebiet ebenfalls vorhanden.

#### 7.2.5 Wasserwirtschaft

Die Wasser- und Abwasserver- und -entsorgung der Stadt wird durch den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband gewährleistet. Die Wasserversorgung wird über das Wasserwerk Colbitz und die Abwasserentsorgung und Wiederaufbereitung über die Kläranlage Wolmirstedt gewährleistet.

Überschwemmungsgebiete sind in der Stadt jeweils entlang der Elbe und der Ohre ausgewiesen. Entlang der Elbe wird das Überschwemmungsgebiet durch den Elbdeich begrenzt.

## 7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihres Zustandes und ihrer Merkmale beschrieben. Die Beschreibung erfolgt anhand des Ist-Zustandes, der Vorbelastungen und der daraus resultierenden Empfindlichkeit der Schutzgüter. Dabei wird Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Planungen genommen. Dem folgt eine Bewertung der Planung und der damit verbundenen Umweltauswirkungen. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich negativer Umweltauswirkungen formuliert. Flächen für den möglichen Ausgleich werden im Flächennutzungsplan ebenfalls bereits festgelegt.

### 7.3.1 Beschreibung der Schutzgüter

#### 7.3.1.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist die Beurteilung aller Auswirkungen auf das Wohnumfeld relevant. Auswirkungen können Lärm-, Geruchsimmissionen oder visuelle Beeinträchtigungen sein. Der Erholungsfunktion von Flächen und gesundheitlichen Aspekten der Bevölkerung kommt ebenfalls in diesem Zusammenhang Bedeutung zu. Dabei spielen Themenbereiche wie die Verlärmung, das Landschaftsbild und Barrierewirkungen, usw., eine Rolle.

Lärmemissionen gehen im Untersuchungsgebiet von der Bundesautobahn A 2 im südlichen Teil der Gemarkung und der Bundesstraße B 189 unmittelbar westlich von Wolmirstedt aus. Weitere Lärmquellen im Stadtgebiet gehen von den Landes- und Kreisstraßen, die die Ortschaften miteinander verbinden, aus.

Zu den Lärmimmissionen kommen die lufthygienischen Belastungen an den Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortschaften hinzu.

Geruchsbelastungen gehen potenziell von den landwirtschaftlichen Anlagen aus. Diese sind aber nur punktuell von Bedeutung. Dort können auch Staubemissionen entstehen, welche im Plangebiet an windexponierten Flächen als Windverwehungen von Äckern die Qualität der Siedlungsflächen beeinträchtigen.

#### 7.3.1.2 Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund

durch Gewässer und deren Umgebung sowie durch land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt. Wichtiger Bestandteil sind die Schutzgebiete entlang der Elbe und der Ohre, diese Flächen sind besonders für den Naturhaushalt wichtig. Die Hauptverkehrsstraßen, besonders die A2 und die geplante A14 und die B 189 stellen eine große

Barriere für die Biotop - Leitlinien dar. Durch Neuausweisungen von Siedlungsfläche am Ortsrand werden diese Biotope ebenfalls berührt.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

#### 7.3.1.3 Schutzgut Boden

Die Bodenwerte in der Stadt Wolmirstedt schwanken zwischen 30 und 65 mit generell abnehmender Güte von Nord nach Süden. Der Boden in Wolmirstedt ist durch die Elbe geprägt und besteht deshalb vorwiegend aus Auenlehm. Lediglich in den Ortschaften Mose und Farsleben sind Braunerden und Sand vorherrschend. Der größte Teil des Stadtgebietes ist landwirtschaftlich geprägt.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

#### 7.3.1.4 Schutzgut Wasser

Das Grund- und Oberflächenwasser ist Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraumes für Tiere und Pflanzen und gehört auch zur Lebensgrundlage des Menschen. Es ist als Trinkwasser lebensnotwendig und dient als Transportmittel für die Gewerbe- und Industriebetriebe der Wirtschaft und den Tourismus. Im Rahmen des Gewässerschutzes ist es Ziel einer nachhaltigen Bauleitplanung, die Flächenversiegelung zu begrenzen, die Regenwasserversickerung zu fördern, für einen geregelten Abfluss von Oberflächengewässern zu sorgen und den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu verhindern.

Das Stadtgebiet wird von der Elbe tangiert. Der Flusslauf der Ohre durchfließt das Stadtgebiet von Westen kommend und mündet im Nordosten in die Elbe. Die Uferbereiche der Elbe als auch der Ohre befinden sich in einem naturnahen Zustand. Die an der Ohre leiernde Bebauung wird regelmäßig von Hochwasserereignissen heimgesucht. Das betrifft besonders die Bebauung der Straße Am Küchenhorn, die Gartenanlage Demokratenbreite, Teile des Fischerufers, die Gebäude der Vordermühle sowie den Sportplatz in Elbeu. Zum Schutz des Gewerbegebiets an der Glindenberger Straße (Handwerkerring) wurden in den letzten Jahren Deichanlagen errichtet.

Westlich des Elbufers wird eine Fläche als Auenlandschaft freigehalten. Zu den Fließgewässern ist im Stadtgebiet der Mittellandkanal als Bundeswasserstraße zu finden. Dieser Kanal wurde als künstliche Wasserstraße errichtet und ist daher nicht in einem naturnahen Zustand. In den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zudem Entwässerungsgräben zu finden. Belastungen der Fließgewässer sind in unterschiedlichem Maße vorzufinden. Entwässerungsgräben aus landwirtschaftlichen Flächen führen zu Nährstoff- und Biozideinträgen und belasten die Gewässer. Auch das Grundwasser ist

gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht oder nur gering geschützt und damit besonders gefährdet.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

#### 7.3.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Waldflächen und innerhalb der Vegetationsphase auch die vegetationsbestandenen Flächen sowie die große Wasserfläche der Elbe und die landwirtschaftlichen Freiflächen stellen im Plangebiet ausgedehnte Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die freien Flächen zwischen den Siedlungen sind dabei wichtige Frischluftschneisen. Siedlungen und Straßen gelten hingegen als Wärmeinseln und Schadstoffquellen, die zu einer Belastung und Änderung des Kleinklimas führen. Der Klimawandel erfordert bewusstes Handeln. Hier zählen sowohl der Erhalt von Frischluftschneisen, die Anpassung der Regenwasserkanalisation in Hinblick auf Starkregenereignisse und Erhalt und Intensivierung der Grünflächen im Stadtgebiet.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

#### 7.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ als Schutzgut bestimmt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Aufnahme in dem Katalog der Belange des Umweltschutzes in dem § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB betont die Bedeutung der Landschaft. Wird im Rahmen der Abwägung ein Eingriff in das Landschaftsbild als unvermeidbar bezeichnet, gilt ebenfalls die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG. Die Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Landschaft in der Bauleitplanung bilden der nach § 16 Abs. 1 BNatSchG aufzustellende Landschaftsplan.

In der Stadt Wolmirstedt werden im Einzelnen folgende prägende Landschafts- und Ortsbildtypen gekennzeichnet:

- Forst- bzw. waldgeprägte Bereiche
- Grünflächen
- Ackerflächen
- wassergeprägte Bereiche
- siedlungsgeprägte Bereiche

Bei diesen bezeichneten Landschaftstypen in der Stadt gilt, dass das Relief nahezu ohne Bedeutung ist.

Ein intaktes Landschaftsbild sowie ein intaktes Ortsbild hebt die Lebensqualität der Bevölkerung und ist für einen „ökologisch hochwertigen“ Tourismus unabdingbar.

Die attraktive Landschaft der Elbe ist bereits ein Teil des Tourismus in der Region. Dem attraktiven Ortsbild der Stadt Wolmirstedt mit seinen Ortsteilen im Geltungsbe- reich des Flächennutzungsplans kommt ebenfalls eine wichtige Bedeutung hinsichtlich der Lebensqualität für die einheimische Bevölkerung sowie der Entwicklung des Tou- rismus zu. Hier sind besonders die Sichtachsen zum Burgberg aus südlicher Richtung zu erwähnen.

Allerdings ist das Ortsbild nördlich der Kernstadt durch das Umspannwerk und die ent- sprechenden Freileitungen stark technisch geprägt.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

#### 7.3.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Grundlage für den Schutz der Kultur und sonstigen Sachgütern in der Bauleitplanung bildet nach § 1 Abs. 5 BauGB die Erhaltung und Entwicklung der Orts- und Land- schaftsbilder. Zusätzlich sind Kultur- und Sachgüter Teil des Kataloges der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG sind „historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteris- tischer Eigenart“ zu erhalten. Ebenso sind die Umgebung geschützter oder schützens- werter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart oder Schönheit des Denkmals erforderlich ist, zu erhalten.

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von ge- sellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Gebäude oder archäologische Schätze darstellen. Deren Nutzbarkeit durch die Planung könnte eingeschränkt wer- den. Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene Anlagen - wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftli- chem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert besitzen.

Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder für die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

## **Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Denkmale, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, von Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden (§ 2 Abs. 5 BbgDSchG). Die Bodendenkmale sind in der Begründung in der Erläuterung der Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgelistet.

## **Baudenkmale**

Nach Landesrecht sind denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (Denkmalbereiche) (§ 5 Abs. 4 BauGB) im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme mit Planzeichen (Symbol) zu kennzeichnen. Auf die Darstellung aller Einzeldenkmale in der Planzeichnung wurde aufgrund der Menge und der Vielfalt der Objekte und Anlagen sowie aus plangrafischen Gründen verzichtet. Alle Baudenkmale sind in der Begründung in der Erläuterung der Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgelistet, dort sind auch die Denkmale der Denkmalbereiche einzeln aufgelistet.

## **Kulturhistorisch wertvolle Bereiche**

Zu den kulturhistorisch wertvollen Bereichen werden die historischen Dorfkern gezählt, die als Gesamtanlagen dem Denkmalschutz unterliegen. Solche Bereiche sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans in der Kernstadt von Wolmirstedt zu finden, dies ist dort die historische Schlossanlage.

### **7.3.2 Bewertung der Schutzgüter**

Geplante Bauflächen sind im gesamten Stadtgebiet vorzufinden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Da die Gewerbeflächen und Sonderflächenentwicklung teilweise eine andere Struktur aufwiesen wie Wohn- und Mischbauflächen, werden diese Flächen separat bewertet.

### 7.3.2.1 Wohn- und Mischbauflächen

Tabelle 6: Auswirkung der Wohnbau- und Mischbauflächenentwicklung auf die Schutzgüter

Schutzgüter	Auswirkungen auf die Schutzgüter und Bewertung
<b>Mensch</b>	<p>Leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Durchführung der Planungen sorgt für erhöhten Lärm. Die Belastung durch Schadstoffe, zum Beispiel Feinstaub nehmen ebenso zu. Die Auswirkungen sind aufgrund der Lage am Ortsrand als <b>gering</b> zu betrachten.</p>
<b>Arten und Biotope, Biotopverbund</b>	<p>Durch die Neuausweisungen an bestehender Struktur werden die Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf die Arten und Biotope verringert, dennoch werden landwirtschaftliche Fläche oder anderweitige Grünflächen zerstört. Betroffen sind Lebensräume verschiedener Arten, was im Rahmen der Umweltberichte der Bebauungsplanung der jeweiligen Bauflächen zu prüfen ist.</p> <p>Die Auswirkungen der Planungen werden aufgrund aufgelockerter Bebauung (EFH) als <b>mittel</b> eingestuft.</p>
<b>Boden</b>	<p>Durch eine Bebauung auf ausgewiesenen Flächen wird unweigerlich Boden zerstört und versiegelt. Aufgrund des aufgelockerten und dörflich geprägten Ortsbildes am Ortsrand von Wolmirstedt und den Ortsteilen wird eine aufgelockerte Entwicklung auf diesen Flächen angenommen. Durch die geplanten Grünflächen (private Gärten) kann die Versiegelung als gering bezeichnet werden. Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen in den dargestellten potenziellen Bauflächen sind die Böden zum Teil vorbelastet.</p> <p>Durch die Vorbelastung von den Böden trotz geringer Versiegelung sind die Auswirkungen als <b>mittel</b> einzustufen.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Durch die stärkere Versiegelung im Zuge einer Bebauung im Gegensatz zum Bestand, wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Die Verdunstung nimmt ebenfalls ab.</p> <p>Die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der aufgelockerten möglichen Bebauung als <b>gering</b> zu bezeichnen.</p>

<b>Luft und Klima</b>	Für die angrenzende Bebauung kann es zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Durch die kleinteiligen Entwicklungsflächen und der Umgebung werden die Auswirkungen trotzdem auch im Bereich des Mikroklimas als <b>gering</b> bewertet.
<b>Landschaft</b>	Das Landschaftsbild wird durch die Neuausweisungen der Wohn- und Mischbauflächen verändert. Der größte Teil der Neuausweisungen grenzt an die Siedlungskörper an, dennoch sind sie teils sehr groß und verändern das Landschaftsbild großflächig. Auf den bereits bebauten Flächen wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist als <b>mittel</b> zu bewerten.
<b>Kultur und sonstige Sachgüter</b>	In dem Gebieten der Neuausweisungen sind keine Kultur- und Sachgüter wie Denkmale vorhanden, dementsprechend besteht <b>keine</b> Auswirkung auf das Schutzgut.

### 7.3.2.1 Gewerbeentwicklungsflächen und sonstige Entwicklungsflächen

Tabelle 6: Auswirkung der Gewerbe und sonstigen Flächen auf die Schutzgüter

Schutzgüter	Auswirkungen auf die Schutzgüter und Bewertung
Mensch	Durch die ausgewiesenen Gewerbeflächen entsteht ein höheres Verkehrsaufkommen in Bezug auf Zuliefer- und Ablieferverkehr von Rohstoffen und Materialien. Erhöhter Verkehrslärm ist an den Zufahrtsstraßen die Folge, ebenso erfolgt eine Zunahme von Schadstoffen. Betroffen sind teilweise die angrenzenden Wohnbauflächen. Betriebslärm ist für angrenzende Bebauung problematisch. Die Auswirkungen sind für die angrenzende Bebauung der Gewerbeflächen, vorwiegend in Wolmirstedt, teils als <b>mittel</b> einzustufen. Der zu erwartende Verkehrslärm wird eine <b>geringe</b> Mehrbelastung hervorrufen. Die geplanten Sonderbauflächen haben durch die Nutzung mit Photovoltaikanlagen keine Auswirkungen auf den Menschen.
Arten und Biotope, Biotopverbund	Durch die Neuausweisungen an bestehenden Bauflächen werden die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz erhöht, dennoch werden landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen und wertvolle Wiesenfläche zerstört. Die Sonderbauflächen werden westlich der Bundesstraße B 189

	<p>nicht angrenzend an bestehende Strukturen dargestellt und haben somit eine stärkere Wirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope, vor allem auf die Tiere.</p> <p>Betroffen sind Lebensräume verschiedener Arten. Flächen für Erneuerbare Energie sind trotz der Nutzung als Photovoltaikanlage kaum von Versiegelung betroffen und können weiterhin als Wiesen und Weiden genutzt werden. Bodennahen Pflanzen können wertvolle Biotope bieten.</p> <p>Die Auswirkungen der Planungen werden aufgrund starker Versiegelung und der damit einhergehenden Vernichtung von Lebensraum in den Gewerbegebieten als <b>mittel</b> eingestuft. In der geplanten Sonderbaufläche hingegen als <b>gering</b>.</p>
Boden	<p>Durch die Bebauung der Flächen wird Boden zerstört und versiegelt. Potenzielle Gewerbegebiete haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auf den Flächen für erneuerbare Energie werde lediglich Fundamente für die Photovoltaikanlagen benötigt, der Großteil der Böden bleibt in diesen Gebieten bis auf die zeitlich begrenzte Bauausführung unberührt.</p> <p>Durch die Zerstörung von naturnahen Boden wegen der Versiegelung sind die Auswirkungen gerade in den Gewerbegebieten als <b>hoch</b> einzustufen.</p>
Wasser	<p>Durch die stärkere Versiegelung im Zuge einer Bebauung im Gegensatz zum Bestand, wird der Oberflächenabfluss vergrößert und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Schutzgut Wasser wird durch Flächendarstellungen für erneuerbare Energien nicht belastet, da sich unter den PV-Anlagen weiterhin unversiegelte Wiesen befinden und das Wasser versickern kann. Hier sind nahezu keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im Allgemeinen sind die Auswirkungen als <b>mittel</b> zu bewerten. Dies liegt insbesondere an den Ausweisungen an großen Gewerbeflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad.</p>
Luft und Klima	<p>Für angrenzende Bebauung kann es im Einzelfall zu Verschlechterungen des Mikroklimas kommen. Durch starke Versiegelung in den Gewerbegebieten wird teils ein Wärmeinseleffekt entstehen, der die Umgebungstemperatur leicht erhöht. Die Luftqualität wird sich punktuell an den Zu-</p>

	fahrtsstraßen der Gewerbeflächen verschlechtern. Auswirkungen werden trotzdem auch im Bereich des Mikroklimas als <b>gering</b> bewertet.
Landschaft	Das Landschaftsbild verändert sich durch die Neuausweisungen <b>stark</b> . Der größte Teil der Neuausweisungen grenzen zwar an bestehende Siedlungsstrukturen an, jedoch sind die Gewerbefläche in Wolmirstedt im Verhältnis zum angrenzenden Siedlungskörper sehr groß. Auch die Erweiterung des Umspannwerks Wolmirstedt wird das Landschaftsbild verändern. Es werden auf den geplanten Bauflächen landwirtschaftliche Flächen verdrängt. Photovoltaikanlagen auf den entsprechenden Flächen für erneuerbare Energien beeinträchtigen das Landschaftsbild ebenso <b>stark</b> .
Kultur und sonstige Sachgüter	In dem Gebieten der neuen Darstellungen sind keine Kultur- und Sachgüter wie Denkmale vorhanden, dementsprechend besteht <b>keine</b> Auswirkung auf das betreffende Schutzgut.

### 7.3.3 Zusammenfassung von Umweltauswirkungen

Bei den im zukünftigen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Flächen von Wohnbebauung, Gewerbe und sonstigen Flächen und auch verkehrliche Flächen liegen die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Flora und Fauna. Findet keine Innenentwicklung statt, belasten die Bauflächen in der Regel die bebauten Bereiche. Außerdem wird unbebauter Landschaftsraum in Anspruch genommen. Schädliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind vor allem den großflächigen Siedlungserweiterungen für Wohnen, Gewerbe oder den Sondernutzungen mit „Photovoltaik“ und der Versorgungslage des Umspannwerkes zuzuordnen. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in einem späteren möglichen Bebauungsplanverfahren detaillierter erläutert und bewertet. Im Bebauungsplanverfahren sind die genaueren Vorhaben mit Nutzung und Ausmaße beschrieben, daher kann konkret auf diese eingegangen werden.

Tabelle 7: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Lärmbelastung durch Verkehr und Neuausweisung der Wohnbauflächen	Gering
Pflanzen und Tiere	Heranrücken an Biotope (Neuausweisung am Ortsrand) und Zerschneiden von Lebensräumen	Lokal mittel bis hoch, im Gesamtkontext gering
Boden	Bodenversiegelung aufgrund von Neuausweisungen. Verschlechterung der Böden vor allem bei lokalen bei Neuplanungen	Im Gesamtkontext als gering einzustufen
Wasser	Rückgang der Versickerung und Steigerung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung	gering
Klima, Luft	Vereinzelt werden bei Neuausweisungen Grundstücke von einer direkten Frischluftzufuhr abgeschnitten. Luftqualität wird durch die Umgehungsstraße in den betroffenen Ortschaften im geringen Maße verbessert	Kaum Auswirkungen
Landschaft	Verschlechterung des Landschaftsbildes durch Neuplanungen. Großflächige Ausweisungen wie große Gewerbeflächen oder die geplante PV Anlagen habe den größten Einfluss auf das Landschaftsbild	Teils starke Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind nicht, oder nur in geringen Maße von Neuausweisungen betroffen	Sehr gering

## 7.4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 7.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Neuausweisungen auf die freie Landschaft sind mit der Planung die dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Das Schutzgut Boden und Landschaft ist aufgrund der geplanten Versiegelungen am stärksten betroffen. Bei Durchführung aller

erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen kann eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionen und der Erholung eine verbesserte Ausgangslage eintreten. Bei der Durchführung von Ersatzmaßnahmen würden in der Landschaft dennoch nachhaltige Beeinträchtigungen bestehen bleiben. Gleichzeitig kann es auch für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung zu umweltrelevanten Verbesserungen kommen.

#### 7.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungen im Flächennutzungsplan würde der Status quo erhalten bleiben. Die bestehenden Nutzungen würden nach den bisherigen Festlegungen des bestehenden Flächennutzungsplans der Stadt Wolmirstedt fortgeführt werden. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen blieben bestehen und gezielte Aufwertungen wären nur nach dem bisherigen Flächennutzungsplan möglich. Damit bestünde jedoch weiterhin das Potenzial Belastungen zu verringern und Landschaften sowie Siedlungsstrukturen aufzuwerten.

Der vorliegende Flächennutzungsplanvorentwurf liefert somit die entscheidende Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der gesamten Stadt, bedingt durch die Ansiedelung des Chipherstellers Intel. Ein Verzicht wäre daher mit einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation durch erhöhten Wohnungs- und Gewerbedruck verbunden.

### 7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger (erheblicher) Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beziehen sich zum einen auf erhebliche Beeinträchtigungen der in der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter, zum anderen darüber hinaus auch auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Menschen, der Kultur- und sonstigen Sachgütern.

Welche konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen und welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich daraus resultierender erheblicher Beeinträchtigungen notwendig sind, können auf Ebene von Flächennutzungsplänen nicht bewertet werden, da unter anderem Angaben zum konkreten Vorhaben nur vorläufig

geregelt werden. Die Eingriffsregelung wird detailliert auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene bearbeitet. Gleichwohl setzt der Flächennutzungsplan den Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Wolmirstedt mit ihren Ortsteilen und hat in diesem Zuge nach § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass die Folgen der durch den FNP ermöglichten Eingriffe auf der nachfolgenden BP - Planungsebene auch abgearbeitet werden können.

## **Vermeidung und Verringerung**

### Schutzgut Mensch

Die Neuausweisungen bzw. die Reduzierung überflüssiger Bauflächen wirkt sich positiv auf die Siedlungsentwicklung und die Wohnfunktion aus. Den Einwohnern werden dennoch ausreichend Möglichkeiten zur Bildung von Eigentum in einem städtebaulich verträglichen Rahmen gegeben. Übermäßige Lärm- und Schadstoffbelastungen werden durch die Ausweisung am Ortsrand aus den Zentren der Ortschaften herausgehalten. Die geplante Umgehungsstraße durch das Gewerbegebiet verringert den Verkehrslärm in Wolmirstedt.

### Schutzgut Arten und Biotope, Biotopverbund

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bestehende Schutzgebiete im Plangebiet nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Es wird darauf geachtet, dass die Schutzgebiete nicht mit entgegenstehenden Nutzungen konkurrenzlos überplant werden. Durch die Ausweisung von zukünftigen Flächen gehen jedoch generell Lebensräume von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten verloren. Die Nutzung innerörtlicher Flächen, ein geringer Versiegelungsgrad sowie der Erhalt wertvoller Vegetationsbestände mindern diesen Verlust. Flächen für den Ausgleich können Möglichkeiten für eine Kompensation schaffen. Im Rahmen der Umsetzung vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden neue, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Durch die Verwendung regionaler Pflanzen kann der Erhalt der biologischen Vielfalt positiv beeinflusst und weiterhin ein Beitrag zur positiven Entwicklung des Biotopverbundes geleistet werden.

### Schutzgut Boden

Die stärksten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind in Folge der Bodenversiegelung zu erwarten. Die Bodenversiegelung sollte bei der Realisierung der geplanten Flächen auf ein notwendigstes Maß begrenzt werden. Eine geringe Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen reduziert dies. Zudem ist der Einsatz von Baumaschinen und der verwendeten Verfahren dem aktuellen Stand der Technik anzupassen,

damit Belastungen während der Bautätigkeiten durch austretende Betriebsstoffe oder unsachgemäße Lagerung von Baustoffen vermieden werden.

### Schutzgut Wasser

Die größten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen durch Bebauung und die Benutzung von Ackerflächen in Uferbereichen der Gewässer. Entwicklungsflächen an den Gewässern im Plangebiet haben unweigerlich durch den Bau und den weiteren Betrieb Beeinträchtigungen zur Folge. Ein Abstand zum Gewässer beugt Beeinträchtigungen durch Gebäude und deren Bau, auch im Bestand, vor. Baubedingte Beeinträchtigungen können durch den Einsatz der gesetzlichen Vorgaben und den angepassten Einsatz von Baumaschinen und den verwendeten Verfahren vermieden werden.

### Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der großen bestehenden Wald- und Landwirtschaftsflächen wird die Kaltluftentstehung weiter gewährleistet. Frischluftschneisen sind nicht durch neue Ausweisungen betroffen, dennoch kann es bei angrenzender Bebauung zur Verschlechterung des Lokalklimas kommen. Dagegen wirken bei Neubauten ein geringer Versiegelungsgrad, Pflanzgebote sowie die Anpassung der Gebäudestellung und Kubatur. So kann der bestehende Luftaustausch, der sich positiv auf den Klimahaushalt auswirkt, weiter gewährleistet werden. Baubedingte Beeinträchtigungen können z.B. durch die Wahl eines geeigneten Bauzeitpunktes vermieden werden. Durch die gesetzlichen Vorgaben der „Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ (TA Luft) werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ausgeschlossen.

### Schutzgut Landschaft

Die teilweise großflächigen Ausweisungen von Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauflächen werden einen großen Einfluss auf das Schutzgut Landschaft haben. Um das Landschaftsbild zu schonen ist es wichtig, die Baukörper in Form und Dimensionierung an die vorhandenen Gegebenheiten und an das bebaute Siedlungsgefüge anzugleichen. Prägende Vegetationsstrukturen sind zu erhalten und eine standortgerechte Eingrünung der Gebiete ist zu fördern und zu entwickeln.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter konnten nicht festgestellt werden, da diese nicht von den dargestellten Entwicklungsflächen betroffen sind.

## Eingriffsumfang

Der Flächennutzungsplan enthält neue geplante potenzielle Bauflächen. Diese Flächen sind dementsprechend für geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen zur Verfügung zu stellen.

Noch nicht berücksichtigt wurde bei der Ermittlung des möglichen Eingriffs, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann und dabei Eingriffe nach § 13 a Abs. 2 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig bewertet werden können. Die Entscheidung, ob ein konkreter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt getroffen. Die Kompensation von Eingriffen hat in erster Linie innerhalb der geplanten Entwicklungsflächen zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, sollte auf externe Flächen zurückgegriffen werden, wenn möglich im Gemeindegebiet.

Das Baugesetzbuch ermöglicht daher auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 10 die dauerhafte Sicherung von Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplanes, die für kommunale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der zukünftigen Flächen geeignet sind. Diese Flächen für geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgelegt. Wünschenswert ist jedoch eine Kompensierung an der Stelle des Vorhabens. Fragen der Verfügbarkeit sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Zudem bleibt zu betonen, dass aufgrund des Generalisierungsgrades auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Flächenkulisse der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nicht nur Flächen mit Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung umfasst, sondern auch Teilflächen bereits wertvolle Bereiche und Flächen von Natur und Landschaft umfassen kann, die zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Ebenfalls zu betonen bleibt, das je nach Biotope unterschiedliche Biotopwerte ausgeglichen werden müssen.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten beziehen sich vor allem auf die geplanten Photovoltaikanlagen, die aufgrund des Konzept zur Steuerung von PV-Anlagen als geeignet befunden wurden.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Fortschreibung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse hinsichtlich der Planungsauswirkungen sind im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. Gemäß der Anlage 1 zum BauGB sind im Umweltbericht neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist - Zustands der Flächen, ihre Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierungen und den daraus resultierenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sichert eine umweltverträgliche Bauleitplanung unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen. Die Umweltprüfung mit dazugehörigem Umweltbericht stellt sicher, dass die verschiedenen Schutzgüter in der Planung Berücksichtigung finden. Da die Veränderungen, die mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt werden überwiegend an den Ortsrändern der Stadt und deren Ortsteile an bereits bestehende Bebauung ausgewiesen werden, sind die Auswirkungen der Planung insgesamt als gering einzustufen.

Hauptansatz des aufgestellten Flächennutzungsplans ist die Entwicklung der Stadt im Zuge der Ansiedelung der Intel Chipfabrik in Magdeburg und die erwarteten Zulieferbetriebe, die sich auch in der Stadt Wolmirstedt ansiedeln werden. Um Wohnraum für die zukünftigen Arbeiter zu schaffen, werden zu den Gewerbeflächen auch große Wohnbauflächen ausgewiesen. Weitere große neu Planungen sind die geplante Photovoltaikanlage im Süden und die Erweiterung des Umspannwerkes Wolmirstedt. Damit werden vor allem in Randlagen der Siedlungskörper landwirtschaftliche Flächen umgenutzt, welche im Gesamtkontext geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweisen.

## 8. Flächenbilanzierung

Nutzung	Bestand (ha)	Geplant (ha)
Wohnbaufläche	263,68	51,45
Gemischte Baufläche	99,32	2,49
Gewerbliche Baufläche	122,88	51,09
Sonderbaufläche	9,6	35,27
Gemeinbedarfsfläche	7,03	
Flächen für die Ver- und Entsorgung	89,97	
Verkehrsflächen	75,43	
Bahnflächen	16,26	
Grünflächen	339,40	
Wasserflächen	154,54	
Landwirtschaftliche Flächen	3.311,55	
Wald	777,36	
Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen	36,53	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,21	