



regionale planungsgemeinschaft magdeburg breiter weg 193 39104 magdeburg

Stadt Wolmirstedt
Bau- und Planungsamt
August-Bebel-Straße 25
39326 Wolmirstedt

region magdeburg

regionale
planungsgemeinschaft
magdeburg
-der vorsitzende-
breiter weg 193
39104 magdeburg
telefon 0391.535 474 10
telefax 0391.535 474 20
info@regionmagdeburg.de

Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Bearbeiterin	Ruf	Magdeburg
	2024-00286	Frau Zahn	0391-53547416	23.01.2025

landkreis börde
bornsche straße 2
39340 haldensleben
telefon 03904.72 40 0
telefax 03904.490 08
kreisverwaltung@landkreis-bo-
erde.de

Betreff: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose"
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

landkreis jerichower land
bahnhofstraße 9
39288 burg
telefon 03921.94 90
telefax 03921.94 99 000
post@lkjl.de

Sehr geehrte Frau Bunk,

landeshauptstadt magdeburg
alter markt 6
39104 magdeburg
telefon 0391.54 00
telefax 0391.54 02 11
info@magdeburg.de

die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, der Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt hat am 01.12.2022 die Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose beschlossen. Dieser liegt der RPM zur Beurteilung vor.

salzlandkreis
karlsplatz 37
06406 bernburg (saale)
telefon 03471.68 40
telefax 03471.68 42 828
poststelle@kreis-slz.de

www.regionmagdeburg.de

Die Regionalversammlung hat am 23.10.2024 bereits den 5. Entwurf des REPs der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 13/2024) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15.11.2024 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt sowie die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung zum 5. Entwurf REP MD vom 22.11.-23.12.2024. Die dazugehörigen Unterlagen können auf der Internetseite der RPM eingesehen und heruntergeladen werden.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Wohn-Gewerbe- und sonstige Bauflächen:

Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" (STP ZO) wurde durch die Regionalversammlung in der Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss RV 07/2023) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde sowie durch die öffentliche Bekanntmachung wird dieser als Satzung rechtswirksam. Am 13.03.2024 hat die Regionalversammlung über die Erfüllung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde vom 16.10.2023 zum STP ZO beschlossen (RV 03/2024). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 16.04.2024 des Landes Sachsen-Anhalts. Im Anschluss an die Bekanntmachung handelt es sich nicht mehr um einen in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan.

Daher muss der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" (STP ZO) mit aufgenommen werden. Die Stadt Wolmirstedt ist gemäß des (STP ZO) als Grundzentrum ausgewiesen (Z 4.1-13). Die Aussage in der Begründung zur 3. Änderung des FNP, dass die Stadt Wolmirstedt als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen wurde, ist demnach nicht zutreffend.

Die fachliche Grundlage zur Festlegung der Grundzentren bilden die Vorgaben des LEP LSA 2010 (Z 35) und die Theorie der Zentralen Orte von Walter Christaller, welche heute in allgemeiner Form weiterhin Gültigkeit aufweist.

Wesentliche Vorgaben des LEP LSA 2010 sind:

- Grundzentrum ist der jeweils im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet.
- Deckung des Grundbedarfs für die Versorgung der Bevölkerung.
- Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3.000 Einwohner (Grundlage: letzte statistische Bevölkerungszahl zu Beginn des Aufstellungsverfahrens) haben, um selbst das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können.
- Darüber hinaus sollen durch das Grundzentrum in der Regel mindestens 9.000 Einwohner (in der Regel in der Summe mindestens 12.000 Einwohner) versorgt werden.
- Die Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich soll in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW und in 30 Minuten mit dem ÖPNV gewährleistet sein.
- Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1.200 m² Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum. Eine ausführliche Begründung zur Festlegung kann dem STp ZO entnommen werden.

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

Zum Wohnbauflächenbedarf (und Gewerbe) der Stadt Wolmirstedt und seinen Ortsteilen gibt die Begründung folgende Aussage: „Im Flächennutzungsplan werden im späteren Ka-

pitel die für den Flächennutzungsplan geplanten zukünftigen Bauflächen für die Stadt Wolmirstedt und die dazugehörigen Ortsteile erläutert und dargestellt. ... (Wird im weiteren Verfahren ergänzt)..."

Demnach fehlen im Vorentwurf Aussagen zur Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Wohnbauflächen auf Ortsteilebene, die Herangehensweise zur Wohnbedarfsanalyse und neuen Wohnbauflächen, Daten zur Wohnbedarfsanalyse auf Grundlage der Einwohnerbasis, die Aufführung vorhandener Bebauungsplänen und dessen Auslastung sowie vorhandene Baulücken (wenn vorhanden ein Baulandkataster sowie eine Bestandsbeschreibung und Bedarfsermittlung von gewerblicher Bauflächen, wie Daten zum aktuellen Bestand und Auslastung als auch eine realistische Entwicklungsprognose zur Neuansiedlung.

Darüber hinaus ist die 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt sowie die CIMA-Studie („Intel-Studie“) heranzuziehen.

In den einzelnen Plänen sowie in der Begründung sollten die Flächenneuausweisungen nummeriert werden.

Die Flächenneuausweisungen im Nordwesten bei Wolmirstedt befinden sich innerhalb der verbindlich festgelegten Abgrenzung des Zentralen-Orte-Konzeptes (Stp ZO 4.1-13) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Südliche Altmarkheiden“ (5. Entwurf REP MD, G 6.2.1-8, Nr. 6).

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (5. Entwurf REP MD, Z 6.2.1-3).

Die im Osten gelegenen Flächen befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ohre“ (5. Entwurf REP MD, G 6.1.2-3, Nr. 5).

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Bisher hatten extreme Hochwasserereignisse nur eine untergeordnete Bedeutung bei der Beurteilung von Maßnahmen und Planungen. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren, ist hinter den Deichen eine stärkere Berücksichtigung der Bauvorsorge zur Minderung von Schadensrisiken bei Versagen der Schutzeinrichtungen notwendig. In den Vorbehaltsgebieten dient der Hochwasserschutz sowohl der Steuerung und Absicherung zur Verringerung des Schadenspotentials als auch der langfristigen vorsorgenden Sicherung von Flächen für den Rückhalt und die Ableitung von Hochwasser. Zur räumlichen Abgrenzung der kartografisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden Daten des LHW generalisiert, die ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Extremereignis (200-jährliches Ereignis – HQ200/HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen simulieren. Der Verweis auf die Hochwasserrisikomanagement-pläne des LHW LSA ist mit dem Ziel einer aktuellen und validierten Datenlage verbunden sowie eines für die Bauleitplanung geeigneteren Maßstabs von 1:1.000.

Außerhalb des abgegrenzten Grundzentrum Wolmirstedt sind Flächenneuausweisungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.

Neben insbesondere der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der sich verändernden Haushaltsstruktur und der derzeitigen Bausubstanz können je nach Sachlage weitere Kriterien zur Untersuchung der Eigenentwicklung im Rahmen der Einzelfallprüfung herangezogen werden.

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

- Nähe zu einem Zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum,
- gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und

- eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde (STp ZO, G 4-4).

Um in Einzelfällen eine angemessene Berücksichtigung zu ermöglichen, können weitere Kriterien herangezogen und Angaben dazu erbracht werden. Die Nähe zu einem Zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum, bedarf einer näheren Erläuterung. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass, wenn der Ort direkt an das Oberzentrum angrenzt, eine große Nähe gegeben ist. Eine gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr liegt beispielsweise vor, wenn an dem Ort ein Haltepunkt bzw. ein Bahnhof vorhanden ist, an dem die Züge halten. Eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung liegt vor, wenn die folgenden Indikatoren im Vergleich zu den anderen Orten überdurchschnittliche Werte aufweisen: Gewerbesteueraufkommen, Steuerkraftmesszahl, Arbeitsplatzzentralität, Verhältnis zwischen Einpendler und Auspendler. Diese Indikatoren sollten im Rahmen der Nachweisführung für einen Drei-Jahres-Zeitraum untersucht und dementsprechend dargestellt werden.

Die geplante Fläche bei Elbeu befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Naherholungsgebiet Magdeburg-Nord“ (5. Entwurf REP MD, G 6.2.5-6, Nr.9).

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln (5. Entwurf REP MD, Z 6.2.5-6).

Die geplante Fläche bei Farsleben befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Südliche Altmarkheiden“ (5. Entwurf REP MD, G 6.2.1-8).

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (5. Entwurf REP MD, Z 6.2.1-3).

In der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese mit Vorlage RV 07/2022 beschlossen, ihren Beschluss zur Vorlage RV 04/2010 vom 03. März 2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist. Ebenfalls in der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV 08/2022 die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht für das Gebiet der RPM und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der RPM.

Erneuerbare Energien-PV-Konzept:

In der Sitzung der Regionalversammlung am 23.10.2024 hat diese mit Vorlage RV 10/2024 den Entwurf der Anlage 1 (Konzept für die Festlegung der Gebiete für die Nutzung der Windenergie - Methodenband) als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Sachlichen Teilplanes „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht beschlossen und am 15.11.2024 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt bekanntgegeben. Die dazugehörigen Unterlagen können auf der Internetseite der RPM eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung eines gesamträumlichen Planungskonzeptes für PV-Anlagen sind der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie „Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ vom 31.05.2017 und die „Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.04.2020 zu berücksichtigen.

Die Gesamtfläche der Gemarkung der Stadt Wolmirstedt, einschließlich aller Ortsteile, beläuft sich auf 5.427 Hektar. Für die Ausweisung von Flächen für großflächige Photovoltaikanlagen wird ein Schwellenwert von maximal 3 % der Gesamtfläche festgelegt, was etwa 163 Hektar entspricht.

Es ist zu empfehlen, die Ergebnisdarstellung- und Bewertung der Potentialflächen bzw. restriktionsfreien Flächen neben der kartografischen Darstellung auch verbal-argumentativ und/oder tabellarisch darzustellen.

Die Flächen für die geplanten PV-Anlagen befinden sich gemäß des 5. Entwurfs REP MD innerhalb von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (G 6.2.1-8):

- Nr. 6 „Südliche Altmarkheiden“, bei Wolmirstedt bis Farsleben;
- Nr. 3 „Magdeburger Börde“, bei Elbeu sowie
- bei „Siedlung Schiffshebewerk“ mit zusätzlicher Überlagerung mit dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Elbe“ (5. Entwurf REP MD, G 6.1.2-3, Nr. 4).

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (5. Entwurf REP MD, Z 6.2.1-3).

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Bisher hatten extreme Hochwasserereignisse nur eine untergeordnete Bedeutung bei der Beurteilung von Maßnahmen und Planungen. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren, ist hinter den Deichen eine stärkere Berücksichtigung der Bauvorsorge zur Minderung von Schadensrisiken bei Versagen der Schutzeinrichtungen notwendig. In den Vorbehaltsgebieten dient der Hochwasserschutz sowohl der Steuerung und Absicherung zur Verringerung des Schadenspotentials als auch der langfristigen vorsorgenden Sicherung von Flächen für den Rückhalt und die Ableitung von Hochwasser. Zur räumlichen Abgrenzung der kartografisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden Daten des LHW generalisiert, die ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Extremereignis (200-jährliches Ereignis – HQ200/HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen simulieren. Der Verweis auf die Hochwasserrisikomanagementpläne des LHW LSA ist mit dem Ziel einer aktuellen und validierten Datenlage verbunden sowie eines für die Bauleitplanung geeigneteren Maßstabs von 1:1.000.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, d.h. Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz). Grundsätze der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht). Gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG sind Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Nach Auffassung der RPM kann der Vorentwurf der 3. Änderung des FNP der Stadt Wolmirstedt zum gegenwärtigen Planungsstand nicht hinreichend mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes abgeglichen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine abschließende Beurteilung abgegeben werden.

Die Unterlagen müssen umfangreich ergänzt und der RPM erneut vorgelegt werden.

Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.

Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag



Zahn
Sachbearbeiterin für Regionalplanung