



SACHSEN-ANHALT

Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt •
Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Stadt Wolmirstedt
August-Bebel-Straße 25
39326 Wolmirstedt

Raumbedeutsame Planung der Stadt Wolmirstedt; Landkreis Börde
Hier: Landesplanerische Hinweise

Vorhaben: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)
Vorgelegte Unterlagen: Vorentwurf, Stand Oktober 2024

Mit Schreiben vom 09.12.2024 wurden der obersten Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die o.g. Unterlagen der 3. Änderung des FNP der Stadt Wolmirstedt zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt.

Mit der vorliegenden Planung soll der wirksame FNP der Stadt Wolmirstedt überprüft und in Teilbereichen geändert werden.

Bei der 3. Änderung des FNP der Stadt Wolmirstedt handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung, die der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) bedarf.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen: Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Bei der vorgesehenen 3. Änderung des FNP der Stadt Wolmirstedt handelt es sich insbesondere aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Änderungsbereiche sowie der Ziele und Zwecke der Planung, welche die städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes für die nächsten Jahre festlegen und steuern

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Halle, 24.01.2025

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/

Meine Nachricht:

24-20221-1730/1

Bearbeitet von:

Annett Winzer

Tel.: +49 345 6912-814

E-Mail:

Annett.Winzer@sachsen-
anhalt.de

Besucheranschrift:

Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 15
06122 Halle (Saale)

poststelle-mid@sachsen-
anhalt.de
Internet:
[https://www.mid.sachsen-
anhalt.de](https://www.mid.sachsen-anhalt.de)

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN
DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC MARKDEF1810

soll, um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Die landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 LEntwG LSA werde ich in Form einer landesplanerischen Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des FNP vornehmen. Zu den mir nach dem Planungsstand des Vorentwurfes vorgelegten Unterlagen erteile ich zunächst die nachfolgenden landesplanerischen Hinweise. Ich behalte mir vor, im Zuge der (späteren) landesplanerischen Stellungnahme ggf. auch auf bisher noch nicht aufgeführte Raumbelange Bezug zu nehmen, soweit dies für die landesplanerische Abstimmung geboten ist.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im LEP-LSA 2010 festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) konkretisiert und ergänzt.

Der LEP-LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Auf die nachfolgenden Hinweise zum Aufstellungsverfahren wird verwiesen.

Für das Plangebiet ist der REP Magdeburg 2006, der nach Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder am 01.07.2006 wirksam geworden ist, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung. Ausgenommen sind die Festlegungen zur Windenergienutzung. Diese Regelungen zur Nutzung der Windenergie wurden mit rechtskräftigem Urteil vom 18.11.2015 durch das Obergericht Magdeburg (OVG 2 L 1/13) für unwirksam erklärt und sind nicht mehr anzuwenden. Auf der Ebene der Regionalplanung weiterhin maßgebend ist der mit Veröffentlichung am 16.04.2024 wirksam gewordene Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO Magdeburg).

Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der REPs an die Ziele der Landesplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellt zurzeit einen neuen REP für die Planungsregion Magdeburg auf, um insbesondere den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Die Regionalversammlung hat am 23.10.2024 den 5. Entwurf des REPs der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 13/2024) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen.

Der vorliegende Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist grundsätzlich in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen.

Das Kapitel 5.4 wird mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV 07/2022) aus dem Gesamtplan herausgelöst und mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV 08/2022) als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ (STP Energie) mit Umweltbericht weitergeführt. In Fortführung des Aufstellungsverfahrens des STP Energie hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg in der Sitzung der Regionalversammlung am 23.10.2024 mit Vorlage RV 10/2024 das Konzept für die Festlegung der Gebiete zur Nutzung der Windenergie beschlossen.

Die Ortschaft Wolmirstedt wurde im STP ZO Magdeburg unter Ziffer Z 4.1.13 als Grundzentrum festgelegt. Grundzentrum ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet des Ortes einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgt in der Festlegungskarte 2.3.18 des STP ZO Magdeburg. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe *Kerngebiet* (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in dem sich der Zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1 Z 26).

Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass die Stadt Wolmirstedt einen unzureichenden Vorentwurf zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt hat. In der Begründung fehlt eine hinreichende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere bezogen auf jede geplante Baufläche. Die einzelnen Kapitel sind unvollständig und ausweislich der Begründung im weiteren Verfahren ergänzt werden. Aus diesem Grund gebe ich allgemeine Hinweise zu raumordnerisch relevanten Themen.

Bezogen auf die Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfsermittlung verweise ich grundsätzlich darauf, dass im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung von in Aufstellung befindlichen

kommunalen Bauleitplänen die prognostizierten Intel-induzierten Zuzüge von Arbeitskräften und deren Familien auf der Grundlage der vom MID beauftragten und von der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH erarbeiteten Studie „Auswirkungen von Industrieansiedlungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts“ (Demografie-Studie 2024) bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung nicht mehr anerkannt werden. Da gegenwärtig nicht absehbar ist, wie die geplante Intel-Investition in Magdeburg umgesetzt wird (von einer ca. zweijährigen zeitlichen Verschiebung ist nach jetzigem Stand auszugehen), können die Zusatzeffekte nicht unmittelbar, sondern erst dann in Ansatz gebracht werden, wenn ein verbindlicher neuer Zeitplan im Hinblick auf den Baubeginn kommuniziert wurde. Der Wohnbau- und Gewerbe-flächenbedarf ist daher an die tatsächliche Entwicklung anzupassen.

Hinweise zum Thema Wohnbauflächen

Im Rahmen der 3. Änderung des FNP der Stadt Wolmirstedt soll der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2035 ermittelt und bedarfsgerecht Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Eine hinreichende Analyse und Bedarfsermittlung liegen der Begründung zum Vorentwurf nicht bei, so dass eine Bewertung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgen kann. Die Stadt weist in der Begründung darauf hin, dass das Kapitel Wohnen im weiteren Verfahren ergänzt wird. Eine abschließende landesplanerische Bewertung der einzelnen geplanten Wohnbauflächen kann daher erst im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgen.

In der weiteren Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2035 kann die Stadt Wolmirstedt abweichend von der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose die Basiszahlen der Bevölkerung für das Jahr 2022, die in der v. g. Demografie-Studie 2024 ermittelt wurden, zugrunde legen. Das betrifft allerdings nicht – wie oben ausgeführt – die Intel-induzierten Zuzüge von Arbeitskräften und deren Familien.

Hinweise zum Thema Gewerbeflächen

Die Stadt Wolmirstedt hat vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen den Bedarf an weiteren Flächen darzulegen und hinreichend zu begründen. Auch hier weist die Stadt in der Begründung darauf hin, dass das Kapitel Arbeit und Wirtschaft im weiteren Verfahren ergänzt wird. Eine abschließende landesplanerische Bewertung der einzelnen geplanten gewerblichen Bauflächen kann daher erst im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgen.

Hinweis zum Thema Sonderbaufläche Photovoltaikfreiflächenanlagen (PVFA)

Grundlage für die Steuerung von PVFA in der Stadt Wolmirstedt ist das „Konzept zur Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen“ vom 20.11.2024. In dem vorliegenden Konzept

werden die wesentlichen Anforderungen an die Planung und die Umsetzung von PVFA beschrieben, welche sich aus gesetzlichen Vorgaben, raumordnerischen, fachlichen und städtebaulichen Kriterien ergeben. Im Ergebnis des Konzeptes werden 374 ha restriktionsfreie Flächen kartographisch dargestellt, die weit über den von der Stadt angesetzten Schwellenwert (3% der Gemeindefläche) von ca. 163 ha liegen. Eine weitere Klassifizierung der Flächen erfolgte in dem Konzept nicht.

Im FNP-Vorentwurf werden zwei Sonderbaufläche für PVFA ausgewiesen. Das sind zum einen die Fläche südlich von Glindenberg (ca. 24,55 ha) und zum anderen die Fläche südlich von Elbeu (ca. 14,45 ha). Nach Auswertung des Konzeptes und der Begründung zum Vorentwurf lässt sich nicht ableiten, warum diese Flächen in den FNP aufgenommen werden und alle anderen Flächen ausscheiden.

Gemäß G 84 LEP-LSA 2010 sollen PVFA vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Die Errichtung von PVFA auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (Grundsatz 85 LEP-LSA 2010).

Im Hinblick auf PVFA bestimmt Ziel Z 115 LEP-LSA 2010, dass im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung dieser Anlage insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen sind. Im Rahmen der Aufstellung der FNP-Änderung erfolgte bisher noch keine Auseinandersetzung mit dem Ziel Z 115 LEP-LSA 2010. Dies ist im Rahmen der Entwurfsbearbeitung nachzuholen.

➤ Hinweis zum Thema Sonderbaufläche für Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe (Ziel Z 46 LEP-LSA 2010) zu binden. Im LEP-LSA 2010 wird unter Ziel Z 52 jedoch auch Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Die Sonderbaufläche für Einzelhandel liegt innerhalb der im STP ZO Magdeburg festgelegten Abgrenzung des Zentralen Ortes Wolmirstedt. Inwieweit die dargestellte Sonderbaufläche für Einzelhandel den Zielfestlegungen des Z 52 entspricht, kann anhand mangelnder Begründung nicht beurteilt werden.

➤ Hinweis zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt

Der erste Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, für den das Beteiligungsverfahren öffentlicher Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung

mit § 7 Abs. 5 LEntwG LSA im Zeitraum vom 29.01.2024 bis einschließlich 12.04.2024 stattgefunden hat, umfasst folgende Planunterlagen: Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunktraum für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.

➤ **Hinweis auf das Raumordnungskataster**

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das ROK gemäß LEntwG LSA bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen.

Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel.: 0345-6912-801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, LS 489).

Der Entwurf der 3. Änderung des FNP der Stadt Wolmirstedt ist der obersten Landesentwicklungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung vorzulegen.

Im Auftrag

gez. Winzer