

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LANDSBERG



Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

## GENEHMIGUNGSFASSUNG

November 2017



**Auftraggeber:** **Stadt Landsberg**  
Köthener Straße 2  
06188 Landsberg

**Auftragnehmer:** **StadtLandGrün**  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl  
  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle  
  
Tel. (03 45) 239 772 13  
Fax (03 45) 239 772 22

**Autoren:** Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald  
Stadtplanung  
Dipl.-Geogr. Christine Freckmann  
Stadtplanung  
Dipl.-Agraring. Anke Strehl  
Landschaftsplanung  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben:** Ergänzung und Änderung des  
**Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg**  
und Zusammenführung mit den einzelnen Ortschafts-FNP

- Ergänzung des FNP Landsberg um die Ortschaft **Sietzsch** durch Neuaufstellung des FNP Sietzsch und Ergänzung des FNP Landsberg um die Ortschaft **Hohenthurm** und **Spickendorf** und Fortschreibung der FNP-Verfahrensstände
- Zusammenführung und Einarbeitung von 1. Änderungen in den rechtswirksamen FNP der Ortschaften **Braschwitz, Schwerz**  
Zusammenführung und Einarbeitung von 2. Änderungen in den rechtswirksamen FNP der Ortschaften **Landsberg, Niemberg, Oppin, Queis**  
Zusammenführung und Einarbeitung von 4. Änderungen im rechtswirksamen FNP der Ortschaft **Queis, Reußen**
- Erstellung eines Umweltberichtes zu den Ergänzungen und Änderungen des FNP

**Vorhaben-Nr.:** 13-119

**Bearbeitungsstand:** Genehmigungsfassung  
November 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0</b>	<b>Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans (FNP)</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>11</b>
1.1	Planungsgebiet.....	11
1.2	Allgemeine Planungsziele .....	13
1.3	Plangrundlagen, Baurecht und Begriffsbestimmungen .....	13
1.4	Verfahren.....	20
1.4.1	Ergänzungs- und Änderungsverfahren gemäß § 204 Abs. 2 BauGB.....	20
1.4.2	Methodik zum Ergänzungs- und Änderungsverfahren (Planungsgrundsätze und Grundsätze der zeichnerischen Darstellung) .....	21
1.4.3	Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	25
1.4.4	Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	25
1.4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 und 4 BauGB) .....	26
<b>2</b>	<b>Höherrangige und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>27</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	27
2.1.1	Raumordnungsgesetz (ROG).....	27
2.1.2	Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) .....	28
2.1.3	Landesentwicklungsplan 2010 (LEP LSA) .....	28
2.1.4	Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle .....	29
2.1.5	Regionales Entwicklungskonzept (REK) Aktionsraum Schkeuditzer Kreuz.....	33
2.2	Fachplanungen.....	34
2.2.1	Verkehrsplanung .....	34
2.2.2	Wasserwirtschaft .....	34
2.2.3	Bergbau.....	37
2.2.4	Naturschutz und Landschaftsplanung .....	40
2.2.5	Denkmalpflege .....	42
2.2.6	Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen .....	43
2.3	Übergemeindliche und städtische Planungen sowie städtebaulich relevante Förderprogramme und Initiativen .....	44
2.3.1	Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt .....	44
2.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) [49] .....	46
2.3.3	Lärmkartierung .....	47

2.3.4	Bodenordnungsverfahren gemäß § 87 Flurbereinigungsgesetz .....	47
2.3.5	Modellvorhaben Städtebauliche Erneuerung der Stadt Landsberg [26].....	48
2.3.6	Sanierungsgebiet Landsberg .....	48
<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse und Bedarfsprognose.....</b>	<b>49</b>
3.1	Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum, Geologie und Morphologie [27].....	49
3.2	Geschichtliche und Siedlungsstrukturelle Entwicklung der Ortschaften.....	49
3.2.1	Braschwitz (mit den Ortsteilen Braschwitz und Plößnitz) [2, 26] .....	49
3.2.2	Hohenthurm (mit den Ortsteilen Hohenthurm und Rosenfeld) [3, 26] .....	50
3.2.3	Landsberg (mit den Ortsteilen Gollma, Gütz, Landsberg und Reinsdorf) [4, 26].....	51
3.2.4	Niemberg (mit den Ortsteilen Eismannsdorf und Niemberg) [5, 26].....	52
3.2.5	Oppin (mit den Ortsteilen Oppin und Maschwitz) [6, 26].....	53
3.2.6	Peißen (mit den Ortsteilen Peißen, Rabatz, Stichelsdorf und Zöberitz) [7, 26].....	53
3.2.7	Queis (mit den Ortsteilen Kleipzig, Kockwitz, Queis und Wiedersdorf) [8, 26].....	54
3.2.8	Reußen (mit den Ortsteilen Reußen und Zwebendorf) [9, 26] .....	55
3.2.9	Schwerz (mit den Ortsteilen Dammendorf, Kneipe und Schwerz) [10, 26] .....	56
3.2.10	Sietzsch (mit den Ortsteilen Bageritz, Lohnsdorf und Sietzsch) [11, 26] .....	56
3.2.11	Spickendorf (mit den Ortsteilen Spickendorf und Petersdorf) [12, 26] .....	57
3.3	Zukünftige Entwicklung der Stadt Landsberg.....	57
3.4	Bevölkerung .....	58
3.4.1	Bevölkerungsstruktur.....	58
3.4.2	Bevölkerungsentwicklung.....	60
3.4.3	Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl.....	61
3.5	Wohnbauflächen .....	63
3.5.1	Wohnungsstruktur .....	63
3.5.2	Haushaltsstruktur .....	65
3.5.3	Wohnbedarf 2025.....	65
3.5.4	Wohnbauflächenpotenzial .....	69
3.6	Wirtschaft .....	75
3.6.1	Wirtschaftliche Entwicklung.....	75
3.6.2	Erwerbsstruktur .....	75
3.6.3	Einzelhandel und Kaufkraft .....	77
3.6.4	Hotellerie .....	77
3.6.5	Industrielle und gewerbliche Bauflächen.....	78
3.7	Land- und Forstwirtschaft.....	84

3.8	Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen.....	84
3.8.1	Bildung .....	84
3.8.2	Soziales.....	85
3.8.3	Jugendeinrichtungen .....	86
3.8.4	Altenpflege .....	87
3.8.5	Menschen mit Behinderungen.....	88
3.8.6	Gesundheit .....	88
3.8.7	Kultur .....	89
3.8.8	Öffentliche Verwaltung .....	90
3.8.9	Kirchen, religiöse Gemeinschaften und Friedhöfe .....	91
3.8.10	Sport.....	92
3.8.11	Tourismus/Erholung .....	94
3.8.12	Feuerwehr .....	97
3.8.13	Zusammenstellung der öffentlichen Daseinsvorsorge .....	98
3.9	Verkehrsflächen .....	99
3.9.1	Luftverkehr .....	99
3.9.2	Schienenverkehr .....	99
3.9.3	Motorisierter Individualverkehr .....	100
3.9.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	100
3.9.5	Rad- und Wanderwege .....	101
3.10	Technische Infrastruktur.....	101
3.10.1	Wasser und Abwasser .....	101
3.10.2	Energieversorgung .....	103
3.10.3	Fernwärme .....	106
3.10.4	Abfallbeseitigung .....	106
3.10.5	Fernmeldewesen.....	106
3.10.6	Richtfunkstrecken.....	107
3.11	Immissions- und Lärmschutz.....	107
<b>4</b>	<b>Plandarstellungen .....</b>	<b>109</b>
4.1	Wohnbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	109
4.1.1	Wohnbauflächen Bestand .....	109
4.1.2	Wohnbauflächen Planung .....	111
4.2	Gemischte Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) .....	113
4.2.1	Gemischte Bauflächen Bestand .....	113

4.2.2	Gemischte Bauflächen Planung .....	114
4.3	Gewerbliche Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) .....	114
4.3.1	Gewerbliche Bauflächen Bestand .....	114
4.3.2	Gewerbliche Bauflächen Planung .....	114
4.4	Sonderbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)	114
4.4.1	Sondergebiete Bestand .....	114
4.4.2	Sondergebiete Planung .....	120
4.5	Gemeinbedarfsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....	122
4.5.1	Gemeinbedarfsflächen Bestand .....	122
4.5.2	Gemeinbedarfsfläche Planung .....	123
4.6	Verkehrsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) .....	123
4.6.1	Flächen für den Luftverkehr .....	123
4.6.2	Schienenverkehr .....	124
4.6.3	Straßenverkehr .....	124
4.6.4	Rad- und Wanderwege .....	124
4.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) .....	124
4.7.1	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	124
4.7.2	Anlagen für die Ver- und Entsorgung .....	124
4.8	Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) .....	125
4.9	Grünflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) .....	125
4.9.1	Parkanlagen .....	125
4.9.2	Dauerkleingärten .....	125
4.9.3	Spielplätze .....	126
4.9.4	Sportplätze und sonstige öffentliche Freisportanlagen .....	126
4.9.5	Friedhöfe .....	126
4.9.6	Freibäder .....	126
4.9.7	Sonstige Grünflächen .....	126
4.10	Wasserflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) .....	126
4.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB) .....	127
4.12	Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) .....	127
4.13	Wald/Forstwirtschaft .....	127

4.14	Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	128
4.15	Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 und 4 BauGB	128
4.15.1	Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Altbergbau)	128
4.15.2	Flächen mit Nutzungsbeschränkungen	128
4.15.3	Altlasten	129
4.16	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB	130
4.16.1	Denkmalschutz	130
4.16.2	Überschwemmungsgebiete	130
4.16.3	Klimaschutz	130
<b>5</b>	<b>Eingriffe und Ausgleichbarkeit</b>	<b>131</b>
<b>6</b>	<b>Änderungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne</b>	<b>132</b>
6.1	Redaktionelle Anpassungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne	132
6.1.1	Allgemein	132
6.1.2	Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 bis 10 BauGB	132
6.1.3	Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3, 4 und 4a BauGB sowie nachrichtliche Übernahmen	132
6.2	Wesentliche inhaltliche Änderungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne	133
6.2.1	Änderungsbereiche Braschwitz	134
6.2.2	Änderungsbereiche Landsberg	135
6.2.3	Änderungsbereiche Niemberg	138
6.2.4	Änderungsbereiche Oppin	140
6.2.5	Änderungsbereiche Peißen	141
6.2.6	Änderungsbereiche Queis	142
6.2.7	Änderungsbereiche Reußen	144
6.2.8	Änderungsbereiche Schwerz	145
6.3	Empfehlungen bezüglich der Änderung bzw. Aufhebung von bestehenden verbindlichen Bauleitplanungen infolge der Änderungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne	146
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>147</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>148</b>
8.1	Kurzdarstellung der Ziele des Flächennutzungsplanes (FNP)	148
8.1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplanes	148



8.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung .....	149
8.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltsituation.....	153
8.3.1	Naturräumliche Lage .....	153
8.3.2	Wichtige Nutzungen .....	154
8.3.3	Schutzgut Mensch.....	154
8.3.4	Schutzgut Pflanzen/Tiere .....	155
8.3.5	Schutzgut Boden .....	158
8.3.6	Schutzgut Wasser .....	159
8.3.7	Schutzgut Klima/Luft/Lärm .....	161
8.3.8	Schutzgut Landschaft.....	162
8.3.9	Schutzgut biologische Vielfalt.....	163
8.3.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	164
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	165
8.4.1	Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung .....	165
8.4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	167
8.4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	169
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen .....	169
8.5.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	170
8.5.2	Verringerungsmaßnahmen.....	170
8.5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	171
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	171
8.7	Zusätzliche Angaben.....	171
8.7.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	171
8.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung – Monitoring.....	172
8.7.3	Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg .....	172
<b>9</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>176</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1.1:	Ortschaften mit Ortsteilen der Stadt Landsberg in ihrer Grenze ab dem 01.09.2010	12
Tab. 1.2:	Aktualität der FNP der Ortschaften und Verfahrenstand	12
Tab. 1.3:	rechtskräftige sowie im Aufstellungsverfahren befindliche verbindliche Bauleitplanungen der Stadt Landsberg gegliedert nach Ortschaften	14
Tab. 1.4:	Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens und Beratung der Entwurfsstände in den Ortschaftsräten zur Beschlussfassung durch den Stadtrat	25
Tab. 2.1:	Übersicht der im Plangebiet befindlichen stehenden Gewässer	35
Tab. 2.2:	Flächen mit Bergbauberechtigungen	37
Tab. 2.3:	Naturdenkmale in der Stadt Landsberg	40
Tab. 3.1:	Einwohnerzahlen nach Ortsteilen in den Jahren 2012 bis 2014 zum Stichtag 31.12. des Jahres	58
Tab. 3.2:	Altersgruppenverteilung in der Stadt Landsberg im Vergleich zum Saalekreis und Land Sachsen-Anhalt zum Stichtag 31.12.2013	59
Tab. 3.3:	Einwohnerzahl und Altersstruktur (prozentual) in den einzelnen Ortschaften der Stadt Landsberg zum 31.12.2012	60
Tab. 3.4:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landsberg 1991, 1995, 2000, 2005-2013	60
Tab. 3.5:	Ergebnis der 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Landsberg	61
Tab. 3.6:	Vergleich der Prognosezahl für das Jahr 2010 gem. 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose mit Istzahlen (31.12.2010) für die Stadt Landsberg	62
Tab. 3.7:	Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Baujahr (Stand 2011)	63
Tab. 3.8:	Wohnungsanzahl der Gebäude sowie Anzahl der Wohnungen mit unterschiedlicher Größe in einem Gebäude	64
Tab. 3.9	Entwicklung der Haushaltsgröße der Privathaushalte bis 2030 für Deutschland und die neuen Länder in Varianten	65
Tab. 3.10	Wahrscheinliche Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Landsberg auf der Grundlage der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose	66
Tab. 3.11	Ermittlung der Wohnungsnachfrage sowie des Wohnungsbedarfes im Jahr 2025	68
Tab. 3.12	Wohnbauflächenpotenzial auf Flächen, die mit verbindlichen Bauleitplanungen belegt sind (rechtskräftig und im Verfahren)	69
Tab. 3.13:	Neubaupotenzial (Wohnen) auf innerörtlichen Lückengrundstücken (Entwicklung von Eigenheimen nach § 34 BauGB)	73
Tab. 3.14:	Darstellung von geplanten Wohnbauflächen	74
Tab. 3.15:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten	76
Tab. 3.16:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten im Jahr 2012	76
Tab. 3.17:	Anzahl der Arbeitslosen und ausgewählte Altersgruppen in der Stadt Landsberg	76
Tab. 3.18:	Kaufkraftkennziffer (Indikator für das Konsumpotenzial einer Region, BRD = 100)	77
Tab. 3.19:	Gewerbeflächenpotential der Stadt Landsberg	78
Tab. 3.20:	Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes nach dem GIFPRO-Modell für die Untersuchungs-region Stadt Landsberg (15088195) (SV-pflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (WZ 2008) - Stichtag 31.12.2013	83
Tab. 3.21:	allgemeinbildende Schulen und Schülerzahlen im Schuljahr 2013/14 (Stand Februar 2014)	84
Tab. 3.22:	Zahl der Einschulungen für die Schuljahre 2013/14 bis 2017/18 auf der Grundlage der Geburtenzahlen	85
Tab. 3.23:	Kinderbetreuungseinrichtungen (Stand Februar 2014)	85
Tab. 3.24:	betreute Jugend-Freizeiteinrichtungen	87
Tab. 3.25:	Bedarf an Pflegeplätzen im Jahr 2025	87

Tab. 3.26:	Kulturelle Einrichtungen in der Stadt Landsberg	89
Tab. 3.27:	Öffentliche Verwaltungen in der Stadt Landsberg	90
Tab. 3.28:	Kirchen, kirchliche Einrichtungen und Friedhöfe	91
Tab. 3.29:	Sport- und Turnhallen in der Stadt Landsberg	92
Tab. 3.30:	Übersicht Sportplätze und sonstige öffentliche Freisportanlagen	93
Tab. 3.31:	Kleingartenanlagen in der Stadt Landsberg	95
Tab. 3.32:	Öffentliche Spielplätze der Stadt Landsberg	96
Tab. 3.33:	Standorte der Freiwilligen Feuerwehren im Plangebiet	97
Tab. 3.34:	Zusammenfassung der öffentlichen Daseinsvorsorge	98
Tab. 4.1:	Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanungen, die nicht als Wohnbestandsflächen weitergeführt werden	110
Tab. 6.1:	weiterer Umgang mit bestehenden rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen	146
Tab. 7.1:	Flächenbilanz zur Planzeichnung des FNP Landsberg	147
Tab. 8.1:	Fachgesetze und Fachtexte	149
Tab. 8.2:	Beeinflussung der Schutzgüter durch die Planung (Flächen ohne verbindliche Bauleitplanung)	168

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1:	räumliche Einordnung der Stadt Landsberg	11
Abb. 3.1:	Anteil an erwerbsfähigen und nicht erwerbsfähigen Personen der Stadt Landsberg zum 31.12.2013	59
Abb. 3.2:	Eigentumsformen der Wohneinheiten	64

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtsplan zur Flächennutzung im gesamten Gemeindegebiet (M 1 : 20.000)
Anlage 2:	Abgrenzung zentraler Ort Landsberg
Anlage 3:	Naturschutz und Wasserwirtschaft (Tabelle und Beiplan)
Anlage 4:	Altlastenverdachtsflächen gemäß schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landkreises Saalekreis (Tabelle und Beiplan)
Anlage 5:	Archäologische Denkmale (Tabelle und Beiplan)

### Plandarstellungen

- Teil 1 - nördliches Gemeindegebiet
- Teil 2 - südliches Gemeindegebiet

## **0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans (FNP)**

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut. Der Flächennutzungsplan (im Weiteren als FNP benannt), als vorbereitender Bauleitplan, stellt dabei die übergeordnete Planung dar, aus dem wiederum Bebauungspläne als detaillierte und verbindliche Bauleitpläne entwickelt werden können.

Der FNP stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene.

Der Plan enthält die Vorstellungen der Kommune über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Er umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Eine wesentliche Aufgabe des FNP liegt in der Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Neben den Planungen der Kommune gibt der FNP auch Auskunft über die Planungen anderer Behörden, sofern sie sich auf die räumliche Ordnung im Gemeindegebiet auswirken.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Ausweisungen im FNP berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, des Personen und Güterverkehrs, der Verteidigung und des Zivilschutzes, sonstige städtebauliche Planungen sowie den Klimaschutz.

Da der FNP die verbindliche Bodennutzung nur vorbereitet und nicht regelt, entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das heißt, er hat keine direkte Auswirkung auf den Bürger. Er löst jedoch eine Rahmen setzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger aus. Dies bedeutet, die Zielstellungen der Kommune müssen sich in nachfolgenden Planungen wiederfinden.

Die vorliegende Begründung ist in ihrem Aufbau folgendermaßen gegliedert:

- Darstellung der Vorgaben aus übergeordneten und Fachplanungen für die Region sowie den Geltungsbereich des FNP der Stadt Landsberg
- Darstellung der Gegebenheiten, Konfliktpunkte und Potentiale im Umfeld und innerhalb der Stadt Landsberg in ihrer Grenze ab dem 01.09.2010, soweit sie die Ergänzung des FNP (Hohenthurm, Sietzsch, Spickendorf) sowie die Änderungsbereiche (Braschwitz, Landsberg, Niemberg, Oppin, Peißen, Queis, Reußen, Schwerz) betreffen
- Prognosen, Schlussfolgerungen, kommunale Zielvorstellungen
- Darstellung der Ergänzungen um die Ortschaften Hohenthurm, Sietzsch und Spickendorf und der Änderungen der Ortschafts-FNP Braschwitz, Schwerz (1. Änderung), Landsberg, Niemberg, Oppin, Queis (2. Änderung) und Peißen, Reußen (4. Änderung) im Geltungsbereich des FNP der Stadt Landsberg

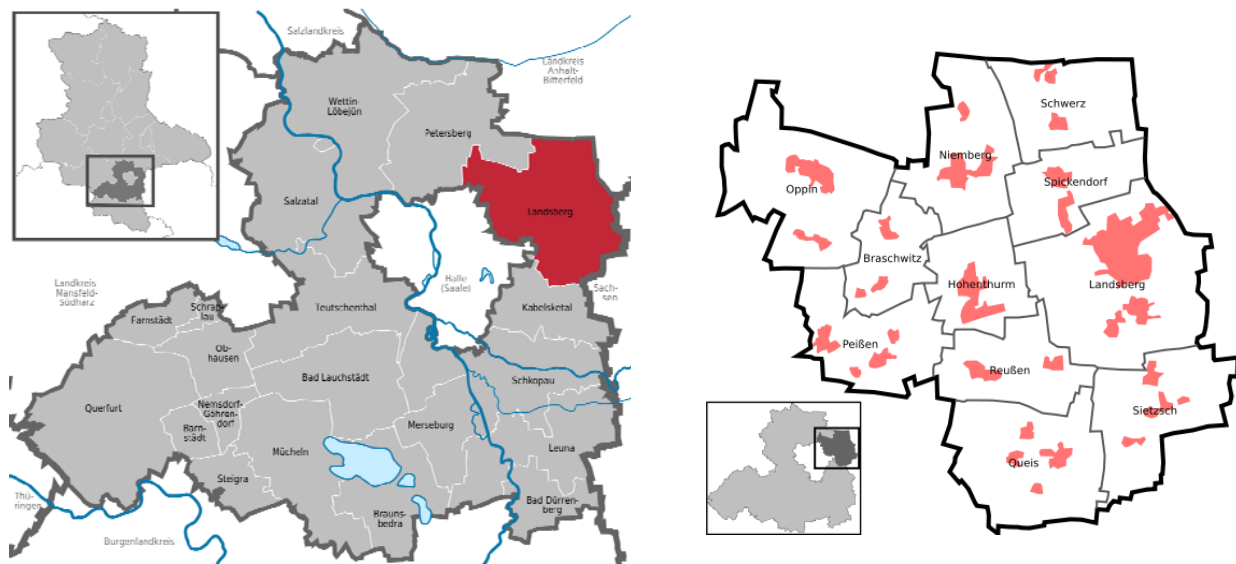
Der vg. Rahmen sowie die Entscheidungsfindung der Kommune besonders zu den Darstellungen der Baugebiete wird in der Begründung nachvollziehbar beschrieben. Insbesondere die gemeindliche Abwägung im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung hinsichtlich der unterschiedlichen, sich z. T. entgegenstehenden Belange kann so verdeutlicht werden.

## 1 Einführung

### 1.1 Planungsgebiet

Die Stadt Landsberg liegt in Sachsen-Anhalt im Osten des Landkreises Saalekreis an der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen. Sie verbindet mit ihren Ortschaften die Stadt Halle und die zum Landkreis Nordsachsen zugehörige Gemeinde Wiedemar.

**Abb. 1.1: räumliche Einordnung der Stadt Landsberg**



Quelle: Wikipedia [14]

Zum 31.12.2013 leben in der Stadt 15.077 Einwohner [1]. Der Sitz der Stadtverwaltung befindet sich in der Ortschaft Landsberg.

Die Stadt Landsberg mit einer Fläche von 12.537 ha (Stand 31.12.2013) [1] wird aus folgenden Ortschaften mit zugehörigen Ortsteilen gebildet:

**Tab. 1.1: Ortschaften mit Ortsteilen der Stadt Landsberg in ihrer Grenze ab dem 01.09.2010**

Ortschaft	mit Ortsteil	Zugehörig zur Stadt seit / durch
1 Braschwitz	Braschwitz, Plößnitz	20.04.2010 / Zuordnung
2 Hohenthurm	Hohenthurm, Rosenfeld	01.09.2010 / Zuordnung
3 Landsberg	Gollma, Gütz, Landsberg, Reinsdorf	--
4 Niemberg	Eismansdorf, Niemberg	01.01.2010 / Eingemeindung
5 Oppin	Oppin, Maschwitz	01.01.2010 / Eingemeindung
6 Peißen	Peißen, Rabatz, Stichelsdorf und Zöberitz	01.09.2010 / Zuordnung
7 Queis	Klepzig, Kockwitz, Queis, Wiedersdorf	01.01.2005 / Eingemeindung
8 Reußen	Reußen und Zwebendorf	17.02.2005 / Eingemeindung
9 Schwerz	Dammendorf, Kneipe und Schwerz	01.01.2010 / Eingemeindung
10 Sietzsch	Bageritz, Lohnsdorf und Sietzsch	01.01.2005 / Eingemeindung
11 Spickendorf	Spickendorf und Wöls-Petersdorf	01.01.2005 / Eingemeindung

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1]

Für das Plangebiet liegen folgende Flächennutzungsplanungen vor:

**Tab. 1.2: Aktualität der FNP der Ortschaften und Verfahrenstand**

Ortschaft	Stand des Verfahrens	Rechtswirksamkeit	letzte Änderung
1 Braschwitz	FNP	seit 09.10.1999 rechtswirksam	--
2 Hohenthurm	<b>Feststellungsbeschluss</b>	<b>keine Rechtswirksamkeit</b> erlangt Feststellungsbeschluss am 04.09.2007	--
3 Landsberg	FNP	seit 16.07.1998 rechtswirksam 1. Änderung seit 07.08.2002	1. Änderung
4 Niemberg	FNP	seit 15.05.1998 rechtswirksam 1. Änderung seit 16.06.2003 rechtswirksam	1. Änderung
5 Oppin	FNP	seit 17.03.2000 rechtswirksam 1. Änderung seit 10.12.2004 rechtswirksam	1. Änderung
6 Peißen	FNP	seit 10.09.1999 rechtswirksam 1. Änderung seit 14.09.2001 rechtswirksam 2. Änderung (Entwurf aus 05.2001) 3. Änderung (Entwurf aus 01/2004)	1. Änderung 2. Änderung 3. Änderung
7 Queis	FNP	seit 21.02.2000 rechtswirksam 1. Änderung mit Genehmigung vom 14.06.2001	1. Änderung
8 Reußen	FNP	keine Rechtswirksamkeit erlangt Genehmigung vom 18.03.1996 1. Änderung seit 14.07.2001 rechtswirksam 2. Änderung mit Genehmigung vom 09.08.2001 3. Änderung (Genehmigung versagt)	1. Änderung 2. Änderung 3. Änderung
9 Schwerz	FNP	seit 01.12.2004 rechtswirksam	--
10 Sietzsch	<b>Vorentwurf</b>	30.06.1998 Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf (Entwurfsbeteiligung vom 12.11.1998 - 15.12.1998)	--
11 Spickendorf	<b>Feststellungsbeschluss</b>	<b>keine Rechtswirksamkeit</b> erlangt Feststellungsbeschluss vom 15.12.2004	--

Quelle: [2 - 12]

## 1.2 Allgemeine Planungsziele

Die Stadt Landsberg beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gemeindegebietes die Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg und Zusammenführung der einzelnen Ortschafts-FNP. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Stadtgebiet in seiner Begrenzung ab dem 01.09.2010 erreicht werden.

Die Stadt Landsberg verfolgt zunächst folgende generelle Planungsziele.

Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächendarstellungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ebenso wie für Gewerbe als wirtschaftliche Basis erforderlich. Dies soll durch folgende Planungsziele erreicht werden:

- Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie der Planungsregion
- Darstellung der weiteren Entwicklung der Kommune in Bezug auf Wohnungsbau und Gewerbeentwicklung
  - gezielte Steuerung des Wohnungsneubaus, Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft
  - Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft
- Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes
  - Ausweisung ortsbildprägender Grünflächen
  - vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten durch Zuordnung von Bauflächen
  - ggf. Rückbau ortsuntypischer, ungenutzter Bebauung
- Sicherung der Entwicklung der Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor durch entsprechende Flächendarstellungen
- Entwicklung der Erholungsnutzung
- Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung und Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaftsbestandteile
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser und Luft
- Gewährleistung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung
- Sicherung einer angemessenen infrastrukturellen Ausstattung

## 1.3 Plangrundlagen, Baurecht und Begriffsbestimmungen

Grundlage für die Plandarstellungen sind die digitalen Topographischen Karten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Maßstab 1:10.000 (DTK 10).

Die Stadt Landsberg verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ A18-42797-2010-14. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 09.09.2015 wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des FNP Lage-, Höhen- und Schwerefestpunkte der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt befinden. Diese Festpunkte sind nach § 5 VermGeoG LSA gesetzlich geschützt. Für die Unversehrtheit der Punkte hat der Vorhabenträger Sorge zu tragen. Die Lage der Festpunkte im Plangebiet kann auf Anfrage hin vom LVermGeo zur

Verfügung gestellt werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Gemeindegebiets- und Ortsteilgrenzen der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) teilweise leicht von den in der DTK 10 dargestellten Grenzverläufen abweichen. Die Darstellung der Begrenzungen in der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage der ALK. Die ALK wird jedoch in der Planzeichnung nicht sichtbar dargestellt. Somit verlaufen die Gemeindegebiets- und Ortsteilgrenzen teilweise nicht genau auf den in der DTK 10 dargestellten Grenzlinien.

Des Weiteren erfolgen nachrichtliche Übernahmen aus dem Raumordnungskataster des Landes Sachsen-Anhalt (ROK) mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (LVwA 309/068/13).

Das vorliegende Zahlenmaterial wurde vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt übernommen und durch Angaben der Kommune, des Landkreises bzw. anderer Behörden ergänzt.

Folgende Bebauungspläne und andere Satzungen nach BauGB sind innerhalb des Stadtgebiets Landsberg rechtskräftig bzw. befinden sich im Verfahren:

**Tab. 1.3: rechtskräftige sowie im Aufstellungsverfahren befindliche verbindliche Bauleitplanungen der Stadt Landsberg gegliedert nach Ortschaften**

Ortsch.	Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	Art	Fläche	Information
<b>Braschwitz</b>						
Braschwitz	1-1	Gewerbegebiet Mädeberge	01.09.1993	MI, GE	20,8 ha	Fläche ist zu 100 % bebaut
	1-2	Wohngebiet Klein Braschwitz	18.04.1997	WR	4,37 ha	1. Vereinfachte Änderung
	1-VEP 5	Maschwitz Weg	15.12.1993	WA	0,4 ha	--
	1-4.1 1-4.2	Zöberitzer Weg (Teilgebiete A und Teilgebiet B)	--	WA	2,0 ha	Satzungsbeschluss vom 14.05.1996
	1-5	Am Mühlenfeld	--	WA	0,83	--
Plößnitz	1-3	Am Mühleneck	--	WA	3,86 ha	Genehmigung vom 14.07.1994
	1-VEP 1	Im Mühlengrund	08.11.1993	WA	3,51 ha	--
<b>Hohenthurm</b>						
Hohenthurm	2-1	Am Birkenweg	12.01.1994	WR	0,95 ha	--
	2-2	Gewerbegebiet An der Spitze	10.02.2006	GE, GI	16,5 ha	Fläche ist zu 100 % bebaut
	2-3	Am Schwarzen Weg	--	WA, MI	4,0 ha	Satzung vom 10.02.1998
	2-4	Solarpark Hohenthurmer Alpen	16.09.2015	SO	12 ha	--



Ortsch.	Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	Art	Fläche	Information
<b>Landsberg</b>						
Landsberg	3-1	Industrie- und Gewerbegebiet Landsberg	25.02.1992	GE, GEe, GI	191,16 ha	4. vereinfachte Änderung vom 30.07.2012 Satzungsbeschluss zur 5. Änderung vom 31.08.2017
	3-12	Wohnbebauung Am Kapellenberg	05.07.1994	W	9,69 ha	Satzungsbeschluss zur 7. Änderung vom 13.03.2014
	3-18	Wohnbebauung Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße	13.07.1997	WA, MI	6,03 ha	
	3-21	Neue Siedlung Leipziger Straße	04.09.1997 1. Änd. 08/1998	WA	3,39 ha	Gärtnerei mit Wohnhaus (2 WE) errichtet
	3-27	Bahnparallele Straße BÜ-Beseitigung Po 156, Bahn-km 148,621	22.05.1998	Verkehrsfh.	1,5 ha	--
	3-34	Vorm Halleschen Tor	05.03.2003	WA	0,8 ha	--
	3-36	„Innenstadt“	04.03.2009	WA, MI	0,67 ha	--
	3-38	An der Köthener Straße	05.09.2012	GE	1,9 ha	--
	3-VEP 3	Penny Markt	02.06.1992	MI	0,8 ha	--
	3-VEP 4	Garagen Semmler (Auenweg)	--	G, W	0,17 ha	Satzungsbeschluss aus 1994
	3-VEP 5	Eigenheim Gentzsch	27.04.1993	WA	0,1 ha	--
	3-VEP 7	Wohnsiedlung im Bereich Doberstauer Weg/ Leipziger Straße	1994	WR	0,7 ha	Genehmigung vom 23.12.1993
	3-VEP 9	Esso Tankstelle B 100	--	GE	4,92 ha	--
	3-VEP 11	Neubau eines Schulzentrums in Landsberg	Dezember 1993	SO <sub>Schule</sub>	2,0 ha	Genehmigung vom 25.11.1993
	3-VEP 19	Kondi-Markt an der Halleschen Straße/Th. Müntzer Straße	1997	Lebensmittelmarkt	0,6 ha	Satzungsbeschluss vom 05.02.1997
	3-ES 1	„Am Park“	17.11.2010	W	0,24 ha	--
	3-ES 4	Reinsdorfer Weg	--	W	0,17 ha	Satzungsbeschluss vom 31.03.2011
	3-ES 6	„Otto-Busse-Straße“	20.02.2013	W	0,45 ha	--
	3-ES 16	Wohnbebauung Schkeuditzer Straße	1995	WR	0,9 ha	--
Gollma	---	B-Plan Gollma „Am Mühlfeld“	--	WA	0,63 ha	Aufstellungsbeschluss 17.12.2015
	3-VEP 12	Leipziger Straße	--	MD	0,53 ha	--
	3-ES 5	Einbeziehungssatzung Schkeuditzer Straße (Gollma II)	03.12.2008	W	1,3 ha	--

Ortsch.	Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	Art	Fläche	Information
Gütz	3-8	Wohnbebauung Lösch	16.07.1998	WA	2,4 ha	3. Änderung in 2016 begonnen
	3-15	Wohngebiet Am Gützer Berg	04.11.1999	WA	3,3 ha	--
	3-17	Neue Siedlung Otto-Quandt-Straße	1994	WA	6,8 ha	2. Änderung Satzungsbeschluss am 29.08.2000 3. vereinfachte Änderung aus 2014
	3-32	Kleinsiedlungsgebiet Grundstück Paetz	07.08.2002	WS	0,3 ha	--
	3-VEP 1	Wohnbebauung am Schneiderplatz	1993	WA	0,3 ha	--
	3-VEP 5	Wohngebiet westl. Otto-Quandt-Straße	27.05.1994	WA	3,0 ha	2. Änderung im November 1997 rechtskräftig
Reinsdorf	3-10	Wohnanlage Reinsdorf Mühlweg	05.11.1998	WA	3,9 ha	--
	3-ES 2	Merseburger Straße	--	W	2,6 ha	Satzungsbeschluss am 30.05.2002
<b>Niemberg</b>						
Niemberg	4-2	Wohngebiet Niemberg Nord	28.06.1995	WA	5,37 ha	1. Änderung am 27.06.1996 rechtskräftig
	4-3	Hallesche Straße	--	W	0,69	Genehmigung vom 25.11.1993
	4-4	Wohngebiet An der Reide	--	WA	11,65 ha	Entwurf aus Mai 1997
	4-5	Am Wendenring	16.10.1998	WA	0,66 ha	2 x 2 Grundstücke zu einem zusammengefaßt
	4-6	Wohngebiet Alte Gärtnerei	19.09.1998	WA	1,1 ha	--
	4-7	Gewerbegebiet Niemberg-Ost 1. BA	14.04.2000	G	12,44	ca. 50 % un bebaut
	4-VEP 1	Errichtung Holzhandelsbetrieb Fa. E. Roggemann	siehe 4-7	G	1,73 ha	Überplanung durch B-Plan 4-7
	4-VEP 2	Dichtungsstanzerei Fa. Ehlers u. Pfeiffer	siehe 4-7	G	1,15 ha	Überplanung durch B-Plan 4-7
	4-VEP 3	3 EFH in Niemberg/Landrain	--	WA	0,1 ha	Satzungsbeschluss vom 16.06.1993
	--	Ergänzungssatzung „östlich Hermann-Ferres-Straße“	--	WA	0,46 ha	Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2016
Eismannsdorf	4-8	Allgemeines Wohngebiet Reideblick	--	WA	1,49 ha	Vorentwurf aus November 2000
<b>Oppin</b>						
Oppin	5-1	Hallesches Dreieck/ Fabrikbreite	13.06.2008	GE, GEe	11,5 ha	--
	5-2	Maschwitzter Straße	20.04.1993	WR	1,8 ha	--

Ortsch.	Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	Art	Fläche	Information
	5-3	Wiesenstraße	09.11.1993	WA	0,7 ha	--
	5-4	Plößnitzer Weg	09.11.1993	WA	0,37 ha	--
	5-5	Feldstraße	25.10.1993	WA	0,9 ha	--
	5-6	Verkehrslandeplatz Halle-Oppin	09.06.1994	G	17,3 ha	--
	5-7	Oppin Süd (vormals Vor der Fabrikbreite)	--	WA, M	5,0 ha	Feuerwehr ist errichtet Entwurf aus Juli 1996
	5-8	An der Windmühle (Harsdorfer Straße)	--	WA	2,1 ha	Genehmigung vom 28.06.1995
	5-11	Autohof Oppin	05.03.2003 21.05.2014 (1. Änd.)	SO <sub>Auto</sub>	8,6 ha	--
	5-VEP 1	Wohngebiet Oppin-West 1. BA	04.12.1991	WR	3,4 ha	--
	5-VEP 2	Oppin-West 2. BA (Narzissenweg)	23.03.1993	WR	1,03 ha	--
	5-VEP 5	Errichtung eines Behindertenwohnheimes	--	Gemein bedarf	1,0 ha	--
<b>Peißen</b>						
Peißen	6-1	Halle-Center	11.05.2005 15.10.2014 (1. Änd)	SO	21,6 ha	--
	6-4	Gewerbegebiet zum nordöstlichen Stadtrand von Halle	21.05.2014	G	4,5 ha	(Überplanung des ehm. Metro-Geländes)
	6-VEP	„Am Zöberitzer Graben“	2003	G	1,2 ha	--
	6-VEP 5	Sondergebiet an der B 100	--	SO	2,2 ha	
<b>Queis</b>						
Queis	7-1	Gewerbegebiet 1 Queis/Dölbau	15.04.1992	GE, SO	3,5 ha (Teil- fläche)	4. vereinfachte Änderung nach § 13 (1) BauGB in Kraft seit 17.08.1998
	7-2	An der Klepziger Straße (L 168) 1. BA	--	WA, MI	5,7 ha	Genehmigung 5.11.1993
	7-2	An der Klepziger Straße (L 168) 2. BA	23.06.1994	WA	4,8 ha	--
	7-2	An der Klepziger Straße 3. BA	04.07.2003	WA, MI	7 ha	--
	7-3	Gewerbegebiet II	23.04.1996	GI	188 ha	7. vereinfachte Änderung in Kraft seit 1.7.2009
	7-9	Am Platz des Friedens	--	MD	5,5 ha	2. Entwurf vom April 2001
	7-10	Windpark Queis	--	SO <sub>Wind</sub>	79,94 ha	Wiederholte Auslegung 2004
	7-VEP 8	VEP Firmensitz am Gottenzer Weg	--	GE	0,4 ha	Stand Oktober 2000 Abwägung ist erfolgt, kein Satzungsbe- schluss, Vorhaben ist

Ortsch.	Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	Art	Fläche	Information
						realisiert
Kleipzig	7-4	Am Pflanzenteich	<b>Verfahren ruht seit 1994</b>	WA, MD, M	2,8 ha	Vorentwurf mit Stand September 1993
Kockwitz	7-11	Hufeisenring	18.10.2002 1. Änd. 19.11.2014	MI	3,36 ha	--
	7-VEP 2	Betriebsgebäude für Kunststoff-Fenster und Türenbau in Queis-Kockwitz (Firma Reko)	--	G	0,6 ha	Genehmigung vom 11.05.1995
	7-VEP 3	Wohnbebauung im Grünen Feld Kockwitz	<b>Aufhebung am 25.04.2000 in Kraft</b>	--	--	--
	7-VEP 4	Umbau der bestehenden Sozialgebäude (Max Düpre)	--	M	2,3 ha	--
Wiedersdorf	7-5	An den Kleingärten	<b>Verfahren ruht seit 1994</b>	WA	1,9 ha	Vorentwurf mit Stand Juli 1994
<b>Reußen</b>						
Reußen	8-7	Grüne Aue	17.07.1998	WR	1,2 ha	--
	8-10	Windpark Reußen	14.09.2001	SO <sub>Wind</sub>	91,6 ha	--
Zwebandorf	8-1	Wohngebiet Reideburger Straße OT Zwebandorf	15.06.1993	WA	1,3 ha	1. Änderung am 12.09.1994 beschlossen
	8-5	Zwebandorf Süd	4.08.1997	WA	2,6 ha	2. bis 4. Änderung genehmigt am 10.07.2001
	8-6	Reußener Weg	21.07.1997	WA	1,7 ha	4. Änderung im August 2000
	8-8	Wohngebiet Droyßig	17.11.2000	WA	3,4 ha	Zusammenfassung von Grundstücken
	8-9	Am Mühlteich Zwebandorf	--	MI	0,97 ha	Genehmigung vom 26.09.1996 3. Änderung Entwurfs-Beteiligung erfolgte im Sept-Okt 2010
	8-11	Am Kirchweg	10.12.1996	WA	3,6 ha	3. Änderung Beschlussfassung am 04.07.2007 Zusammenfassung von Grundstücken
	8-VEP 1	Am Sonnenblumenweg	16.11.2011	G	1,2 ha	Auslegung der 1. Änderung im Dezember 2011
<b>Schwerz</b>						
Schwerz	9-1	Frohe Zukunft	--	WR	0,37 ha	Genehmigung am 15.05.1996
	9-2	Frohe Zukunft A	06.05.1998	WR	0,66 ha	--
	9-3	Windpark Schwerz	--	SO <sub>Wind</sub>	94 ha	Vorentwurf aus Dezember 2005

Ortsch.	Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	Art	Fläche	Information
<b>Sietzsch</b>						
Sietzsch	10-1	Gewerbegebiet Ost	--	GI, GE, MI	89,5 ha	Genehmigung vom 17.02.1994
	10-ES 2	Delitzscher Straße	--	WA	5,5 ha	--
Lohnsdorf	10-3	Sportanlage	--	Öfftl. Grünfläche	2,0 ha	Genehmigung vom 01.12.1999 Sportanlage ist zu 100% umgesetzt
	10-5	Wohnbebauung nördlich der Eigenheimstraße	04.12.2002	WA	0,4 ha	Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches vom 26.01.2017
	10-ES 1	„Am Dorfe“	16.03.2011	W		--
Bageritz		„Gewerbegebiet Mischanlage Bageritz“	--	GE	1,72	Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2017
<b>Spickendorf</b>						
Petersdorf	11-2	Zschetzschken	01.07.1998	GEe, GE	4 ha	1. Änderung vom Juli 1999
	11-3	Wohngebiet Koppel	05.05.1999	WA	1,1 ha	--
	11-4	Petersdorfer Anger	05.05.1999	WA	4,8 ha	--
	11-4.1	Petersdorfer Anger II	Juli 1999			
	11-VEP 1	Gewerbegebiet Zörbiger Straße	27.12.1991	GE	14,8 ha	1. Änderung am 10.02.1999 Rechtskraft <b>B-Plan wurde aufgehoben</b>
	11-VEP 2	Sportzentrum „Freizeitzentrum an der Landsberger Straße“	01.01.1994	SO	2,3 ha	--
	11-VEP 3	„Geschwister-Scholl- Straße“	01.07.1993	WR	0,3 ha	--
<b>Planungsverbände</b>						
Ind.-Geb. Halle- Saalkreis a. d. A14	PV A	„Industriegebiet Halle- Saalkreis an der A 14“ (Star Park)	11.10.2002	GI	428,8 ha	Genehmigung vom 01.10.2002 1. Änderung Entwurf vom 27.08.2009
Peißen/ Brasch- witz	PV B	Sonder- und Gewerbe- gebiet an der B 100	14.07.2006	GE, SO <sub>EH</sub>	52 ha	1. Änderung Rechtskraft aus 10/2014

Quelle: Stadt Landsberg

Zur eindeutigen begrifflichen Bestimmung werden im Weiteren folgende Begriffe verwendet:

Gebietsabgrenzung:

<b>Stadt Landsberg</b>	entspricht der Stadt in ihrer Grenze ab dem 01.09.2010 (Summe der 11 Ortschaften)	
<b>Ortschaft</b>	entspricht dem Gebiet der jeweiligen Ortschaft Es bestehen 11 Ortschaften. Jede Ortschaft erhält zur Kennzeichnung eine Nummer, die zur Zuordnung der Informationen zu den einzelnen Ortschaften Verwendung findet.	
	1 Braschwitz	7 Queis
	2 Hohenthurm	8 Reußen
	3 Landsberg	9 Schwerz
	4 Niemberg	10 Sietzsch
	5 Oppin	11 Spickendorf
	6 Peißen	
<b>Ortsteil</b>	die einzelnen Ortschaften werden aus Ortsteilen gebildet (vgl. Tab. 1.1)	

Verfahren:

**Ergänzungs- und Änderungsverfahren FNP Landsberg**

Der Begriff beschreibt das Gesamtvorhaben der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg. In diesem Zusammenhang werden die geänderten rechtswirksamen Ortschafts-FNP Braschwitz, Landsberg, Niemberg, Oppin, Peißen, Queis, Reußen und Schwerz zusammengeführt und durch die Ortschaften Hohenthurm, Sietzsch, und Spickendorf ergänzt.

**FNP Landsberg** Im Ergebnis der Ergänzung, Änderung und Zusammenführung entsteht ein Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Landsberg in ihrer Grenze ab dem 01.09.2010.

## 1.4 Verfahren

### 1.4.1 Ergänzungs- und Änderungsverfahren gemäß § 204 Abs. 2 BauGB

Für im Ergebnis einer Gemeindegebietsreform neu gebildete Gemeinden besteht gemäß § 204 Abs. 2 BauGB „die Befugnis und die Pflicht, ... fortgeltende Flächennutzungspläne für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen ...“.

Für die Gemeinde besteht in diesem Falle grundsätzlich die Möglichkeit

- weitergeltende Pläne zu ändern,
- weitergeltende Pläne zu ergänzen, indem ihr Geltungsbereich auf bislang unbeplante Flächen ausgedehnt wird,
- geänderte und ergänzte Pläne in der geänderten und ergänzten Form neu bekannt zu machen.

Die Stadt Landsberg beabsichtigt, aus der Kombination dieser Möglichkeiten durch eine gemeinsame Neubekanntmachung der geänderten und ergänzten Pläne auf kartographischem Weg einen Plan herzustellen, der die fortgeltende und aktualisierte

Flächennutzungsplanung für das „neue“ Stadtgebiet flächendeckend wiedergibt.

Derartige Planergänzungen sind möglich, wenn die Ergänzungsflächen nicht erheblich größer sind als die Flächen der gemäß § 204 Abs. 2 BauGB fortgeltenden Pläne. Das ist gegeben.

Die Gesamtfläche der Stadt Landsberg umfasst 12.537 ha. Davon verfügen bereits acht Ortschaften mit einer Flächensumme von 9.848 ha (entspricht einem Flächenanteil von 78,5%) über rechtswirksame Flächennutzungspläne. Damit kann das Verfahren für die Stadt Landsberg angewendet werden.

Das Plangebiet des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens umfasst das gesamte Stadtgebiet Landsberg in seiner Begrenzung ab dem 01.09.2010.

Während für die Ortschaften Hohenthurm, Sietzsch und Spickendorf, wie unter Punkt 1.1 der Begründung beschrieben, bisher lediglich Entwurfsfassungen des FNP vorliegen, verfügen die Ortschaften Braschwitz, Landsberg, Niemberg, Oppin Peißen, Queis, Reußen und Schwerz [2 bis 12] bereits über rechtswirksame FNP für ihr jeweiliges Territorium.

Die Rechtswirksamkeit der einzelnen Ortschafts-FNP bleibt bis zur In-Kraft-Setzung des durch das Ergänzungs- und Änderungsverfahren aufgestellten FNP Landsberg bestehen. Sie erlischt erst mit Rechtswirksamkeit des FNP Landsberg.

#### **1.4.2 Methodik zum Ergänzungs- und Änderungsverfahren (Planungsgrundsätze und Grundsätze der zeichnerischen Darstellung)**

Im Rahmen der Digitalisierung der einzelnen vorliegenden FNP in ihren jeweiligen Ständen erfolgt eine Überprüfung und Anpassung der Bauflächen hinsichtlich ihrer Flächenabgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Luftbild und der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK).

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt auf der Grundlage von Bedarfsberechnungen (Wohnbedarf, Gewerbebedarf). Dabei wird folgende Methodik angewandt:

##### *1.4.2.1 Darstellung der Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB*

###### FNP ohne Rechtswirksamkeit - Ergänzungsverfahren

Die Darstellungen werden im Rahmen von Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen unter Beachtung aktueller städtischer Planungen und Bedarfsberechnungen festgelegt.

###### Rechtswirksame FNP - Änderungsverfahren

Die Darstellungen der rechtswirksamen FNP werden im Rahmen von Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen geprüft.

###### *Darstellung von Bauflächen im Bestand*

werden mit Ausnahme der Bereiche weitergeführt, in denen die Darstellung der Bestandsbauflächen den aktuellen Gegebenheiten bzw. den städtischen Planungsabsichten entgegensteht. Hier erfolgt eine Anpassung der Baufläche.

Des Weiteren werden die mit verbindlichen Bauleitplanungen überlagerten Flächen als Bauflächen im Bestand dargestellt. Dabei ist es unerheblich, ob die verbindliche Bauleitplanung Rechtskraft erlangt hat oder sich noch im Verfahren befindet. Für einige wenige verbindliche Bauleitplanverfahren kann eine Weiterführung auf der Grundlage der Analyse des zukünftigen Wohn- und Gewerbeflächenbedarfes nicht nachgewiesen werden.

Somit werden diese einzelnen Flächen nicht als Bauflächen weitergeführt.

#### *Darstellung geplanter Bauflächen*

Die Darstellung geplanter Bauflächen erfolgt, wenn für diese Fläche keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt.

#### *Beschreibung der Änderungen gegenüber den Ortschafts-FNP*

Die im vorliegenden FNP Landsberg geänderten Bereiche (gegenüber den Ortschafts-FNP) werden in der Begründung unter Punkt 6 „Änderungen der Ortschafts-FNP“ beschrieben.

Zur generellen Darstellung der Bauflächen wurden folgende Grundsätze festgelegt:

- Es werden auf der FNP-Ebene die Bauflächen ausschließlich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.
- Für die Flächen, für die ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, erfolgt die Darstellung der Bauflächen aus der nachrichtlichen Übernahme der in der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO.
- Sonderbauflächen werden mit der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO (Sondergebiet mit Zweckbestimmung SO<sub>Zweck</sub>) dargestellt. Die Darstellung der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebietes ergibt sich aus den Festsetzungen vorliegender verbindlicher Bauleitplanungen (rechtskräftig, im Verfahren), aus vorliegenden Fachplanungen bzw. aus den Bestandsnutzungen. Mit diesem Vorgehen soll die zukünftige Art der Flächennutzung schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegt werden, um den Entwicklungsspielraum dieser Flächen enger zu fassen und einzugrenzen.
- Es sind nur dann Bauflächen dargestellt, wenn diese gemäß § 33 BauGB, § 34 Abs. 1 BauGB oder durch eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB zu einem Baugebiet entwickelt werden können.
- Einzelgrundstücke im Außenbereich werden nicht als Baufläche dargestellt. Sie besitzen Bestandsschutz gemäß § 35 BauGB.
- Bauflächen, die in einem zu beachtenden Überschwemmungsgebiet liegen, werden dargestellt, wenn sie Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs sind.
- Hausgärten innerhalb der Bauflächen (Innenbereich) werden als Bestandteil von Wohnbauflächen dargestellt. Im Übergangsbereich zum Außenbereich werden Hausgartenflächen ab einer bestimmten Flächengröße als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.
- Bei der Darstellung von Bauflächen gilt das Grundprinzip, dass die ursprünglichen Ortskerne in den Ortschaften nicht durch Neuentwicklungen von Bauflächen verschmelzen (Ablesbarkeit der historischen Ortsstrukturen).



#### 1.4.2.2 Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 bis 10 BauGB

##### Gemeinbedarfseinrichtungen

- Es werden nur die bestehenden und zukünftig weitergeführten Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt.
- Die Gemeinbedarfseinrichtungen werden entsprechend ihrer Nutzung durch Signatur gekennzeichnet und ab einer bestimmten Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

##### Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Die Anlagen und Einrichtungen werden unter Punkt 3.10.2.3 der Begründung benannt und durch entsprechendes Planzeichen gemäß Nr. 7 PlanzVO gekennzeichnet.

##### Verkehrsflächen

- Es werden nur die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen dargestellt.
- In den rechtskräftigen FNP sind geplante Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Einzelne Straßenbaumaßnahmen sind zwischenzeitlich umgesetzt und werden in ihrem aktuellen Straßenverlauf dargestellt.

##### Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Hauptver- und Entsorgungleitungen

- Es werden ausschließlich die in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die überörtlichen Hauptver- und Entsorgungleitungen durch entsprechendes Planzeichen gemäß Nr. 7 PlanzVO dargestellt. Ab einer bestimmten Flächengröße wird die Fläche zusätzlich als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet.

##### Grünflächen

- Es erfolgt eine Überprüfung und Anpassung der Flächen hinsichtlich ihrer Abgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Luftbild und der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) sowie ein Abgleich der Darstellung der Zweckbestimmung mit der aktuellen bzw. geplanten Nutzung der Grünfläche.
- Die im Rahmen von Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellten geplanten Grünflächen werden hinsichtlich ihres Umsetzungsgrades geprüft und entsprechend der aktuellen Nutzung dargestellt.  
Des Weiteren erfolgt eine Überprüfung und Anpassung der Flächendarstellung auf der Grundlage der Erfassung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Anlage 3).
- Grünflächen werden hinsichtlich ihres Charakters sowie ihrer Nutzungsart unterschieden. Es erfolgt dabei die Darstellung hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und damit ihrer zukünftigen Nutzung (mögliche Zweckbestimmung: Sportplatz, Spielplatz, Friedhof, dauerkleingarten, Badeplatz, Parkanlagen).

Grünflächen ohne Zweckbestimmung werden der Kategorie sonstige Grünflächen zugeordnet. Dabei handelt es sich überwiegend um folgende Nutzungen:

- den Grundstücken zugeordnete Hausgärten mit entsprechender hausgartentypischer Nutzung,

- Sukzessionsflächen bzw. Flächen mit Grünbestand, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung (wie Mähwiese/ Weidefläche) unterliegen
- Flächen, die dem Naturschutz und damit einer entsprechenden Pflege unterliegen.

#### Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

- Die Darstellung wird an die aktuellen Gegebenheiten und Planungen angepasst.
- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- Die Darstellung wird an die aktuellen Gegebenheiten und Planungen angepasst.
- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

#### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen

- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

#### Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen

- Es erfolgt eine Überprüfung und Anpassung der Flächen hinsichtlich ihrer Abgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Luftbild und der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK).
- Flächen für die Landwirtschaft sind neben den rein ackerbaulich genutzten Flächen auch Mähwiesen, Weidefläche sowie Abstell- und Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte und Produkte oder auch Siloanlagen.

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

- Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Erfassung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Untere Naturschutzbehörde des Saalekreises (vgl. Anlage 3).
- Des Weiteren werden zusätzliche Maßnahmeflächen, die sich aus der Änderung einzelner Flächendarstellungen im vorliegenden FNP Landsberg ergeben, dargestellt.

#### *1.4.2.3 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB*

- Es erfolgt eine Aktualisierung auf der Grundlage des Raumordnungskatasters.
- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

#### 1.4.2.4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB

- Es erfolgt eine Aktualisierung auf der Grundlage des Raumordnungskatasters.
- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

#### 1.4.3 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde in den Ortschaftsräten vorgestellt und beraten.

Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 40/05/13) wurde durch den Stadtrat am 23.05.2013 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.12.2015 im Landsberger Echo Nr. 24/2015.

**Tab. 1.4: Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens und Beratung der Entwurfsstände in den Ortschaftsräten zur Beschlussfassung durch den Stadtrat**

Ortschaft	Aufstellungs- beschluss [13]	Beratung Vorentwurf	Abwägung zum Vorentwurf	Beratung zum 1. Entwurf	Beratung zum 2. Entwurf
	Sitzungstag	Sitzungstag	Sitzungstag	Sitzungstag	Sitzungstag
Braschwitz	22.05.2013	10.03.2015	19.11.2015	21.04.2016	07.12.2016 23.03.2017
Hohenthurm	13.05.2013	11.03.2015	11.11.2015	18.04.2016	05.12.2016 20.03.2017
Landsberg	21.05.2013	24.03.2015	19.11.2015	21.04.2016	08.12.2016 19.01.2017 23.03.2017
Niemberg	16.05.2013	16.03.2015	25.11.2015	21.04.2016	08.12.2016 23.03.2017
Oppin	14.05.2013	12.03.2015	24.11.2015	26.04.2016	13.12.2016 28.03.2017
Peißen	15.05.2013	18.03.2015	18.11.2015	20.04.2016	07.12.2016 18.01.2017 15.03.2017
Queis	21.05.2013	25.03.2015	24.11.2015	26.04.2016	13.12.2016 29.03.2017
Reußen	15.05.2013	19.03.2015	25.11.2015	27.04.2016	08.12.2016
Schwerz	13.05.2013	16.03.2015	16.11.2015	25.04.2016	12.12.2016 27.03.2017
Sietzsch	21.05.2013	09.03.2015	16.11.2015	18.04.2016	05.12.2016 20.03.2017
Spickendorf	13.05.2013	23.03.2015	23.11.2015	18.04.2016	12.12.2016 20.03.2017
Bauausschuss	13.05.2013	14.04.2015	24.11.2015	26.04.2016	28.03.2017
Stadtrat	23.05.2013	23.04.2015	26.11.2015	27.04.2016	30.03.2017

Quelle: Landsberger Echo Nr. 9 vom 8. Mai 2013 [13] und Stadt Landsberg

#### 1.4.4 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt verfahrensmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung.

### **1.4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 und 4 BauGB)**

#### **1.4.5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den FNP ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg mit Umweltbericht in der Bauverwaltung der Stadt Landsberg in der Zeit vom 12.08.2015 bis zum 14.09.2015 erfolgt. Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 05.08.2015 im Landsberger Echo Nr. 15/2015 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, wurde mit Schreiben vom 07.08.2015 der Vorentwurf der Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg mit Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Stadtrat hat die zum Vorentwurf der Ergänzung und Änderung des FNP der Stadt Landsberg während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentliche Belange sowie der Nachbargemeinden in seiner Sitzung am 26.11.2015 / 25.02.2016 (Beschluss-Nr. 131/11/15-1 / (Beschluss-Nr. 131/11/15-2) geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst.

#### **1.4.5.2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 den Entwurfsbeschluss (Beschluss-Nr. 46/04/16) gefasst und den 1. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr. 47/04/16).

Der 1. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 04.07.2016 in der Bauverwaltung der Stadt Landsberg öffentlich ausgelegt. Die amtliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist am 11.05.2016 im Landsberger Echo Nr. 05/2016 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der 1. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2016 mit Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Stadtratssitzung am 01.06.2017 geprüft und der Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. 237/06/17).

#### **1.4.5.3 Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Aufgrund der Abwägung der zum 1. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP eingegangenen Stellungnahmen war eine Ergänzung bzw. Änderung des FNP in einzelnen Bereichen und damit die Erarbeitung eines 2. Entwurfes zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 den Beschluss zum 2. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg gefasst und zur erneuten Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr. 238/06/17). Dabei wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der 2. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 28.07.2017 in der Bauverwaltung der Stadt Landsberg öffentlich ausgelegen. Die amtliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist am 14.06.2017 im Landsberger Echo Nr. 06/2017 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der 2. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2017 mit Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Stadtratssitzung am 30.11.2017 geprüft und der Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. 331/11/17). Bei den zu berücksichtigenden Hinweisen und Anregungen aus der erfolgten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung handelte es sich ausschließlich um redaktionelle Ergänzungen und Änderungen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Somit ist eine nochmalige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit nicht erforderlich.

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan Landsberg wurde in der öffentlichen Stadtratssitzung am 30.11.2017 gefasst (Beschluss-Nr. 332/11/17).

#### *1.4.5.4 Fortgelten der bestehenden FNP der Ortsschaften der Stadt Landsberg bis zur Erlöschung ihrer Rechtswirksamkeit*

Die rechtswirksamen FNP der Ortsschaften der Stadt Landsberg (vgl. Tab. 1.2) werden erst mit Erlangung der Rechtswirksamkeit des FNP Landsberg unwirksam. Bis dahin gelten die rechtswirksamen Ortsschafts-FNP fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

## **2 Höherrangige und übergeordnete Planungen**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geä. durch Art. 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Ziele der Raumordnung werden als verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen definiert, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Durch Raumordnungspläne und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen ist der Gesamttraum Bundesrepublik Deutschland zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Leitvorstellung dabei ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig

ausgewogenen Ordnung führt.

### **2.1.2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)**

Am 23.04.2015 wurde das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) (GVBl. LSA vom 28. April 2015, Nr. 9/2015) bekannt gemacht. Es trat am 01. Juli 2015 in Kraft. Damit trat das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zul. geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466) tritt mit in Kraft treten des LEntwG LSA außer Kraft.

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist im LPIG die Planungsregion Halle - zu der auch der Saalekreis gehört - benannt.

### **2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP LSA)**

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 13.03.2011) am 12. März 2011 in Kraft getreten.

Die Stadt Landsberg wird der Planungsregion Halle zugeordnet. Nach Raumkategorien liegt sie innerhalb des dem Verdichtungsraum der Stadt Halle (Saale) umgebenden Raum sowie an einer Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Insbesondere mit Relevanz für die Stadt Landsberg zu benennen sind außerdem:

- Z 36 Halle als zugeordnetes Oberzentrum
- Z 57 Industriegebiet Halle/Saalkreis an der A14 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen
- Z 58 Landsberg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen
- Z 70 Neubau der Hochgeschwindigkeitseisenbahnstrecke (Berlin – Halle/Leipzig – Erfurt – München),
- Z 72 Bedarfsgerechter Ausbau des nationalen Eisenbahnverkehrsnetzes (Halle/Leipzig – Bitterfeld – Dessau-Rosslau – Berlin) sowie
- Z 73 Gewährleistung der Einbindung der Oberzentren in das Personenverkehrsnetz (Magedeburg – Halle – Leipzig – Dresden)
- Z 78 Sicherung und Bedarfsgerechter Ausbau der BAB9 und BAB14 mit Anschlussstellen sowie der überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße (B100)
- G 90 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr. 14 Porphyrlandschaft um den Petersberg)
- Z 136 Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (XXII Hartgestein Niemberg-Brachstedt)
- G 135 Stärkung des Bekanntheitsgrades der Tourismusmarke „Straße der Romanik“

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans wurden im Rahmen der vorliegenden Ergänzung und Änderung des FNP berücksichtigt.

### **2.1.4 Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle**

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung in der Planungsregion Halle benannt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat mit Beschluss-Nr. III/07-2012 vom 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den LEP LSA 2010 vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011) zu ändern. Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der RPG Halle erfolgte für den Saalekreis am 19. April 2012 im Amtsblatt Nr. 10/2012. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Am 01.06.2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 10.05.2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die öffentliche Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 08.08.2016 bis 04.10.2016.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. III/01-2014). Zwischenzeitlich erfolgte die Abstimmung zur Abgrenzung des zentralen Ortes Landsberg zwischen der Regionalen Planungsgemeinschaft und der Stadt Landsberg (vgl. Anlage 2). Im Wesentlichen beinhaltet die Abgrenzung des zentralen Ortes die bebauten Bereiche der Kernstadt. Entsprechend des erarbeiteten 2. Entwurfes des o.g. sachlichen Teilplanes vom 31.01.2017 weist die Regionale Planungsgemeinschaft Halle Landsberg als Grundzentrum aus. Die öffentliche Auslegung und damit die Beteiligung zum 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht in der Fassung vom 31.01.2017 erfolgte im Zeitraum vom 26.06.2017 bis 31.07.2017.

Die Inhalte des Entwurfs zur Änderung des REP und des sachlichen Teilplans sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu beachten.

Unter Pkt. 5.1 Raumstruktur und Planungsregion Halle werden folgende Zuordnungen für die Stadt Landsberg getroffen:

- 5.1.2.1. Z:  
Das Stadtgebiet von Landsberg ist dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen (Landsberg befindet dabei im den Verdichtungsraum umgebenden Raum LEP LSA 3.1.2.). Der Ordnungsraum Halle aggregiert mit dem unmittelbar angrenzenden Verdichtungsraum Leipzig zu einer Metropolregion mit europäischer Bedeutung.

- 5.1.2.2. Z:  
In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist anzustreben.
- 5.1.2.3. G:  
Die siedlungsstrukturelle Entwicklung, die Freiflächensicherung sowie Ziele und Maßnahmen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung interkommunal und interregional abzustimmen.
- 5.1.2.4. Z:  
Um den Suburbanisierungsprozess in den Ordnungsräumen in räumlich geordneten und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen zu lenken und einer Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Wohnbautätigkeit hier im besonderen Maße auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren.
- 5.1.2.5. Z:  
Innerhalb des Ordnungsraumes Halle ist die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration auf die Zentralen Orte auszurichten. Viel ist dabei mit einer Auslastung von Infrastruktureinrichtungen und die Verknüpfung der Siedlungsentwicklung mit einem leistungsfähigen ÖPNV zu erreichen.
- 5.1.2.6. G:  
Im Ordnungsraum Halle sollen grundsätzlich nicht besiedelte Flächen als Freiräume mit ihren vielfältigen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für die Belange von Land- und Forstwirtschaft, landschaftsgebundene Erholungsformen sowie für Naturschutz und Landschaftspflege gesichert und entwickelt werden.
- 5.1.2.7. Z  
Ein differenzierter baulicher Verdichtungsprozess ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels einschließlich der Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben.
- 5.1.2.8. Z  
Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen.

Unter Pkt. 5.2 Zentralörtliche Gliederung wird die Stadt Landsberg als Grundzentrum (5.2.19. Z) festgelegt.

Zentrale Orte werden nicht mit den administrativen Gemeindegebietsgrenzen gleichgesetzt. Als zentraler Ort wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil bestimmt, der das zentrale Siedlungsgebiet bildet. Dieses wiederum wird vor allem durch die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen (soziale, kulturelle, wirtschaftliche und administrative Einrichtungen) charakterisiert, die von der Bevölkerung und der Wirtschaft nachgefragt werden. Der Standort ist räumlich so konzentriert, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten.



Weiterhin sind entsprechend der Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes für den Geltungsbereich des FNP zu beachten:

Pkt. 5.3 Vorranggebiete:

- 5.3.1.3. Z Vorranggebiete für Natur und Landschaft:  
XXV Porphyrkuppen bei Niemberg
- 5.3.6.5. Z Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung  
(Die Festlegungen des Kapitels 5.3.6 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung im REP Halle 2010 werden gem. REP-Entwurf vom 10.05.2016 aufgehoben. Es erfolgt eine räumliche Präzisierung der im LEP LSA 2010 festgelegten Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung):  
XII Kiessandlagerstätte Landsberg (Aufhebung im REP-Entwurf vom 10.05.2016)  
[Festlegung im REP Entwurf vom 10.05.2016 durch flächenhafte Ausweisung (Z3): XXI Kiessand Landsberg (SK) und durch Punktförmige Ausweisung: XXVIII Hartgestein Schwerz (SK)]  
  
XX Hartgesteinlagerstätte Schwerz-Spickendorf-Niemberg (Aufhebung im REP-Entwurf vom 10.05.2016)  
[Festlegung im REP Entwurf vom 10.05.2016 durch räumliche Präzisierung (Z1): VIII. Hartgestein Niemberg-Brachstedt (LEP LSA 2010 4.2.3. Nr. XXII)]

[Pkt. 5.4.1 Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen/ Industrie- und Gewerbeflächen – REP-Entwurf vom 10.05.2016:

Festlegung im REP-Entwurf vom 10.05.2016:

**Z** Der Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen Landsberg wird in der Zeichnerischen Darstellung Karte 1 festgelegt.]

[Pkt. 5.4.3 Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Nr. I. Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 – REP-Entwurf vom 10.05.2016:

Festlegung im REP-Entwurf vom 10.05.2016:

Die im LEP LSA 2010 Z 57 festgelegten Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen werden in die Änderung des REP Halle übernommen, auf der Ebene der Regionalplanung räumlich präzisiert und gemäß Ziel 89 LEP LSA 2010 gesichert.]

Pkt. 5.5 Regional bedeutsame Standorte:

- 5.5.1.3. Z regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe<sup>1</sup>:  
6. Industrie- und Gewerbestandort Halle-Queis (Aufhebung im REP-Entwurf vom 10.05.2016)  
7. Industrie- und Gewerbestandort Landsberg (Aufhebung im REP-Entwurf vom 10.05.2016)  
15. Gewerbestandort Sietzsch  
19. Gewerbepark Peißen/ Braschwitz/ Halle
- 5.5.2.2. Z Standort für Verkehrsanlagen:  
1. Verkehrslandeplatz Oppin
- 5.5.6.11. Z Gymnasialstandort Landsberg im Landkreis Saalekreis
- 5.5.7.3. Z regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege:  
Orte und Objekte der „Straße der Romanik“ (Doppelkapelle St. Crucis)

<sup>1</sup> Gemäß Z 5.5.1.3 werden für die Planungsregion Halle regional bedeutsame standorte für Industrie und Gewerbe außerhalb des Oberzentrums Halle und der Mittelzentren mit bzw. Ohne Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt, wobei sich der größere Teil der Standorte auch außerhalb von Grundzentren befindet.

## Pkt. 5.7 Vorbehaltsgebiete:

- 5.7.1.3. Z Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:
  5. Gebiete nördlich von Halle
- 5.7.3.4. Z Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems:
  7. Porphyrkuppenlandschaft bei Landsberg
  8. Gebiet des Petersberges
- 5.7.6.2. Z Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung:
  1. Hartgesteinlagerstätte Niemberg-Brachstedt-Oppin (Aufhebung im REP-Entwurf vom 10.05.2016)

## Pkt. 5.8 Gebiete für die Nutzung der Windenergie:

- 5.8.2.2. Z Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten:
  - XIII. Reußen
- 5.8.3.3. Z Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie:
  2. Niemberg

## Pkt. 5.9 Verkehr:

- 5.9.2.6. Z Ausbau der für die Landesentwicklung bedeutsamen Strecke des Schienennetzes
  1. Neu und Ausbau der Strecke Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Lutherstadt Wittenberg-Berlin (VDE-Nr. 8)
  2. Sonstige Maßnahmen:
    - Ausbau der Strecke (Halle)-Bitterfeld-Dessau-Berlin (I)
    - Ausbau des Eisenbahnknotens Halle/Leipzig (p)
  - Halle-Delitzsch-Eilenburg
- 5.9.3 Straßennetz
  - BAB14 mit AS Halle-Ost, Halle Peißen und Tornau
  - BAB9; B100 mit AS Halle-Peißen, Gewerbegebiet Peißen-Brachwitz-Halle, Hohenthurm, Spickendorf und Landsberg
  - L141 Zörbig-Brachstedt-Oppin-BAB 14, L167 Halle/Peißen-Dieskau-Döllnitz, L143 Zörbig-Landsberg
  - [Festlegung im REP-Entwurf vom 10.05.2016 Z2 Festlegung der zeichnerischen Darstellung in Karte 1 der regional bedeutsamen Straßen Nr.2: L 141, Halle-AS Halle-Tornau BAB 14 – Zörbig und Nr.3: L 165, Halle – AS Halle-Ost BAB 14]
- 5.9.3.4. Z Neu- oder Ausbau B 100/ B2 Halle-Bitterfeld-Wittenberg (-Nord) Nr. 8)
- 5.9.3.9. Z Neu- oder Ausbaumaßnahmen L165 AS Halle/Ost-Queis, OU Queis
- 5.9.4 Radverkehr und fußläufiger Verkehr
  - Reideradweg
  - Bergschenkenweg Halle-Petersberg
- 5.9.4.7. Z Erhalt und Ausbau des überregionalen Wanderweges: Lutherweg
- 5.9.7.3 Z Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle (hier die Ortsteile Kockwitz und Wiedersdorf der Ortschaft Queis) (i.V.m. Rechtswirkung aus Z 96 LEP LSA 2010 – die Neuausweisung von Wohnbauflächen und von Flächen für andere lärmsensible bauliche Nutzungen in diesem Gebiet sind ausgeschlossen) (Aufhebung im REP-Entwurf vom 10.05.2016)
  - [Das Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle wird in der Zeichnerischen Darstellung Karte 1 im REP-Entwurf vom 10.05.2016 neu festgelegt.]

[Festlegung im Entwurf REP vom 10.05.2016:

Pkt. 5.10 Zu sichernde Trassen der Technischen Infrastruktur:

- 5.10.1. Energieversorgung

Z2 Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen außerhalb von bestehenden Sondergebieten sind innerhalb folgender Gebiete des REP in der Regel unzulässig:

- In Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Hochwasserschutz, militärische Nutzung
- In Vorrangstandorten
- In regional bedeutsame Standorten für Industrie und Gewerbe, großflächige Freizeitanlagen, militärische Anlagen, Kultur- und Denkmalpflege
- In Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart
- Auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit sehr guter Ertragsfähigkeit (Klasse 5, >75]

Darüber hinaus werden unter Pkt. 6 des REP einzelfachliche Grundsätze formuliert, so zu Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz etc.

### **2.1.5 Regionales Entwicklungskonzept (REK) Aktionsraum Schkeuditzer Kreuz**

Für den Verbindungsraum zwischen den Städten Halle und Leipzig wurde 2006/2007 im Auftrag von 19 Städten und Gemeinden, zu denen auch Landsberg gehörte, ein länderübergreifendes regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept (REK) erstellt [15].

Der Aktionsraum versteht sich als starker eigenständiger Wirtschaftsraum, der die Wirtschaftsstandorte Halle und Leipzig verbindet und ergänzt. Mit dem Flughafen Leipzig/Halle und der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur hatte der Raum in den letzten Jahren eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung zu verzeichnen. Die wirtschaftliche Kernkompetenz liegt in der Flughafenwirtschaft mit Logistik/Großhandel, unternehmensbezogenen Dienstleistungen, dem produzierenden Gewerbe (wie Automobilindustrie, Maschinen- und Anlagenbau) sowie der Chemieindustrie und chemieorientierten Logistik bzw. Dienstleistung.

Aufgrund der prognostizierten Wachstumschancen der Logistikwirtschaft sind optimale Standortbedingungen für die ansiedlungsinteressierte Wirtschaft zu schaffen. Die räumlichen Schwerpunkte sind das unmittelbare Flughafenumfeld und eine Entwicklung entlang der Autobahnachsen im Bereich der Anschlussstellen.

## 2.2 Fachplanungen

Unter Fachplanungen sind die auf die Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Sachbereiche ausgerichteten Planungen zu verstehen, die von den entsprechenden Fachbehörden oder sonstigen Behörden durchgeführt werden. Dabei wird zwischen übergeordneten Planungen und solchen Planungen unterschieden, die der Abwägung der Gemeinde unterliegen.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen als nachrichtliche Übernahmen entsprechend in den Planteil des FNP zu übernehmen.

### 2.2.1 Verkehrsplanung

Der aktuelle Bundesverkehrswegeplan 2030 stellt die Investitionsstrategie der Bundesregierung für die Verkehrsinfrastruktur dar. Für die Region Halle-Leipzig sind einzelne Vorhaben in die Planung aufgenommen worden, die zum Teil das Stadtgebiet Landsberg tangieren bzw. berühren (z.B. A9) [16].

Die Vorhaben des Bundesverkehrswegeplanes 2003 sowie die im REP Halle [9] unter Pkt. 5.9 Verkehr dargestellten Entwicklungsziele sind zu berücksichtigen.

Der Nationale Radverkehrsplan (NRVP), seit 01.01.2013 in Kraft, bildet die Grundlage für die Radverkehrspolitik in Deutschland. In ihm werden die Rahmenbedingungen zur Stärkung des Fahrradverkehrs als Gesamtsystem definiert und dadurch wichtige Impulse für eine nachhaltige Mobilität sowie für attraktive Städte und Gemeinden gesetzt [17].

Für das Land Sachsen-Anhalt liegt ein Radverkehrsplan (LRVN) vom 15.06.2010 (Aktualisierung vom 10/2011) [17] vor. Darin wird dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, die weitere Entwicklung eines durchgängigen und baulastträgerübergreifenden Radverkehrssystems für den alltags-, freizeit- und tourismusrelevanten Radverkehr zu fördern sowie seine Gleichberechtigung gegenüber anderen Verkehrsmitteln zu stärken, besonders Rechnung getragen. Dabei wird ein Landesradverkehrsnetz entwickelt, das unabhängig von der jeweiligen Baulastträgerschaft landeseinheitlich klassifiziert ist.

### 2.2.2 Wasserwirtschaft

#### 2.2.2.1 Gewässer 1./2. Ordnung (stehend, fließend)

Die Reide besitzt ihren Anfangspunkt in Braschwitz/Zöberitz. Sie fließt in südliche Richtung, um nach ca. 14 km bei Halle-Osendorf in die Weiße Elster zu münden. Sie wird gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt [18] als Gewässer 1. Ordnung eingestuft.

Gewässer 2. Ordnung ist der Strengbach. Er entspringt bei Glesien im Sächsischen, führt durch Sietzsch, Landsberg, Spickendorf und Schwerz weiter nach Norden, um bei Radegast in die Fuhne zu münden.

Die Riede (Gewässer 2. Ordnung) entspringt bei Oppin, führt durch Niemberg und Eismannsdorf nach Norden und mündet nahe Glauzig in die Fuhne.

Des Weiteren wurden Gräben künstlich angelegt, die vor allem als Vorfluter für das Drainagesystem der landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Regenwasserableitung der Ortschaften genutzt werden.

Nördlich Braschwitz fließt der Grongraben, der nordöstlich Plössnitz in die Riede entwässert. Der Zöberitzer Graben, Rabatzer Graben und Zwebendorfer Graben sammeln die Oberflächenwässer und führen sie in die Reide ab.

Die Entwässerungsgräben weisen, im Gegensatz zu den in längere Perioden völlig austrocknenden Straßengräben, einen ganzjährigen Wasserspiegelstand auf. In Trockenwetterperioden kann die Fließgeschwindigkeit auch gegen Null fallen und sich Stauwasserbereiche bilden.

In der Gemarkung Queis im Gewerbegebiet II wurden vorhandene Gräben im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verändert. Der das Gewerbegebiet im Südwesten durchziehende Mutzgraben wurde an den Rand des Gewerbegebietes II verlegt und zur Regenrückhaltung ausgebaut. Für diese Planungen wurde ein Planfeststellungsbeschluss gefasst.

**Tab. 2.1: Übersicht der im Plangebiet befindlichen stehenden Gewässer**

Ortschaft	Bezeichnung	Bemerkung	
1	Braschwitz	Dorfteich Plößnitz	
2	Hohenthurm	Steinbruch Hohenthurm	
		Dorfteiche in Hohenthurm	
3	Landsberg	Steinbruch am Gützer Berg	bei Landsberg
		Schmiedern am Gützer Berg	bei Landsberg
		mehrere kleinere wassergefüllte Steinbrüche am Spitzberg	
		Kiessandtagebau Landsberg	
		Steinbruch am Kapellenberg	öffentliches Freibad
4	Niemberg	Steinbruch bei Niemberg	
		Dorfteiche in Niemberg	
		Dorfteiche in Eismannsdorf	
5	Oppin	Dorfteich Oppin	
		Dorfteich Untermaschwitz	
		Dorfteich Obermaschwitz	
6	Peißen	Teich Zöberitz	
		Teich westlich Rabatz	Ehem. Abgrabung
		Dorfteich Rabatz	
		Dorfteich Peißen	
		Teich an der Autobahnmeisterei	Ehem. Abgrabung
7	Queis	Dorfteiche Queis	
		Dorfteich Klepzig	
		Dorfteich Kockwitz	
		Dorfteiche Wiedersdorf	
		Herrenloch im Wiedersdorfer Busch	Frühere Abbautätigkeit
8	Reußen	Dorfteich Reußen	
		Dorfteiche Zwebendorf	
		Mühlteich Zwebendorf	
9	Schwerz	Dorfteich Schwerz	
		Gödewitzer Teich	
10	Sietzsch	Teich im Industriegebiet Sietzsch	
		Dorfteiche Lohnsdorf	
		Dorfteiche Sietzsch	
		Feuerwehrteich Sietzsch	
11	Spickendorf	Bauernteich	
		Feuerwehrteich	

Quelle: [2 – 12] und eigene Erhebungen

In den Ortschaften befinden sich einzelne stehende Gewässer, die teilweise als Feuerlöschteiche genutzt werden.

Der Steinbruchsee unterhalb des Kapellenberges in Landsberg wird als öffentliches Freibad (Felsenbad) genutzt. Es wird aus einem eigens dazu abgeteufte Brunnen mit Frischwasser versorgt.

#### *2.2.2.2 Überschwemmungsgebiete*

Im Quellbereich ist die Reide eher als Graben ausgebildet. Infolge starker, langanhaltender Regenfälle treten die vorhandenen Gräben und Bäche über ihre Ufer.

Für die Reide wurde ein Überschwemmungsgebiet (von der Mündung in die Weiße Elster (km 0+000) bis Braschwitz (km 14+375)) verordnet. Teilbereiche befinden sich innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Stadt Landsberg.

Das verordnete Überschwemmungsgebiet Strengbach (von der Mündung in die Fuhne (km 0+000) bis zur Landesgrenze Sachsen (km 26+675) verläuft u.a. innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Stadt Landsberg.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78 Abs. 1 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete in Bauleitplänen ausgewiesen werden dürfen.

Die Darstellung der verordneten Überschwemmungsgebiete erfolgt in Anlage 3.

#### *2.2.2.3 Hochwasserschutzanlagen*

Hochwasserschutzanlagen nach § 94 Abs. 3 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) wurden im Planungsraum bisher nicht realisiert.

#### *2.2.2.4 Brunnenanlagen der Trinkwasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete/-zonen (TWSG/TWSZ)*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Hohenthurm.

Das Wasserwerk in Hohenthurm (Zwebandorfer Landstraße) betreibt zwei Brunnen, die bis auf 20 m abgeteufte sind. Im Grundwassereinzugsgebiet dieser Anlagen sind die Trinkwasserschutzzonen 1 bis 3 festgelegt.

Die Wasserversorgungsanlage Sietzsch mit zugehörigen Brunnenanlagen wurde im November 2007 außer Betrieb genommen.

Die Außerbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage Landsberg erfolgte im Jahr 2009. Die Anlage dient noch als Druckerhöhungsstation mit Behälteranlage.

Landsberg und Sietzsch wurden an das überregionale Versorgungsnetz angebunden.

#### *2.2.2.5 Grundwasserwiederanstieg in ehemaligen Tagebaugebieten*

Durch den in der Region umgängigen Tagebau erfolgte eine großräumige Absenkung des Grundwasserspiegels. Mit der Einstellung des Tagebaubetriebes und der Flutung von Tagebaurestlöchern steigt der Grundwasserspiegel allmählich wieder an.

Das Stadtgebiet Landsberg ist zu einem sehr geringen Teil (östlich Landsberg im Bereich der BAB9) durch den Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern (Raum Bitterfeld) betroffen. Dieser Bereich unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Grundlage für die Darstellung der Einwirkungsbereiche des Grundwasserwiederanstieges bildet das Verwaltungsabkommen (VA) über die Regelung der Finanzierung der

ökologischen Altlasten (VA Altlastenfinanzierung) in der Fassung vom 10. Januar 1995 über die Finanzierung der Braunkohlesanierung in den Jahren 2013 bis 2017 (VA V Braunkohlesanierung) vom 09.10.2012. Für die LMBV als bergrechtlich verantwortliches Unternehmen verbleiben über die bergtechnische Sanierung hinaus Aufgaben, wie die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zur Herstellung eines sich weitgehend selbst regulierenden Wasserhaushaltes sowie die Wiedernutzbarmachung der in Anspruch genommenen Flächen und deren Verwertung. Zudem verbleiben umfangreiche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Wiederanstieg des Grundwassers.

#### 2.2.2.6 Hinweis zu Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Sachsen-Anhalt

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) sowie (ergänzend) das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492, mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2013, GVBl. LSA S. 116) in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt.

§ 50 Abs. 1 WG-LSA besagt, dass die Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 BauGB entgegen § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung betragen. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Im Innenbereich ist nach § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA kein Gewässerrandstreifen festgelegt. Zur Unterhaltung des Gewässers sollte jedoch von der Böschungsoberkante aus ein Streifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bis zu diesem Abstand bedürfen bauliche Anlagen am Gewässer nach § 36 WHG i.V.m. § 49 WG LSA der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

### 2.2.3 Bergbau

#### 2.2.3.1 Bergbauberechtigungen

Im Plangebiet des FNP Landsberg befinden sich bzw. befinden sich teilweise die nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigungen.

Tab. 2.2: Flächen mit Bergbauberechtigungen

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Schwarz-Nordost
Nr. der Berechtigung	II-A-g-101/93-4438
Bodenschatz	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH

<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bewilligung</b>
Feldesname	Landsberg-Süd
Nr. der Berechtigung	II-B-f-104/93-4438
Bodenschatz	Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH
<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bewilligung</b>
Feldesname	Schwerz-Süd
Nr. der Berechtigung	II-B-g-141/95-4438
Bodenschatz	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Split
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH
<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bewilligung</b>
Feldesname	Wurp/Brachstedt
Nr. der Berechtigung	II-B-g-148/96-4438
Bodenschatz	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Split
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH
<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bergwerkseigentum</b>
Feldesname	Niemberg/Brachstedt
Nr. der Berechtigung	III-A-g-88/90/236-4438
Bodenschatz	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Split
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH
<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bergwerkseigentum</b>
Feldesname	Schwerz
Nr. der Berechtigung	III-A-g-204/90/257-4438
Bodenschatz	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Split
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH
<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bergwerkseigentum</b>
Feldesname	Hatzfeld
Nr. der Berechtigung	III-A-b-345/90/980-4538
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltung GmbH
<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bergwerkseigentum</b>
Feldesname	Landsberg
Nr. der Berechtigung	III-A-f-577/90/719-4438
Bodenschatz	Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH
<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bergwerkseigentum</b>
Feldesname	Landsberg 2
Nr. der Berechtigung	III-A-f-831/90/1018-4438
Bodenschatz	Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen



Im Plangebiet befindet sich nachfolgend nach § 3 Abs. 4 Bundesberggesetz (BergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführter Grundeigener Bodenschatz.

Art der Berechtigung	Grundeigene Bodenschätze
Feldesname	Landsberg-Südwest
Nr. der Berechtigung	VI-f-888/11
Bodenschatz	Grundeigener Bodenschatz Quarz und Quarzit
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben aufgeführten Bergbauberechtigungen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte einräumen und eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition darstellen.

### 2.2.3.2 Stillgelegter Bergbau/Altbergbau

Im Plangebiet wurde die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben:

Name	Braunkohlegrube Präsident bei Oppin
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	1868 bis 1880
Abbauteufe	34 bis 37
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen

Die Braunkohle wurde nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut. Großflächige Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Braunkohleabbaus dürften kurze Zeit nach der Abbautätigkeit abgeklungen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Belastungen in Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges weitere Senkungen auftreten können. Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche (sog. Tagesbrüche) als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Sollten das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.

## 2.2.4 Naturschutz und Landschaftsplanung

### 2.2.4.1 Schutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Biotope

Gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind innerhalb des gesamten Stadtgebietes Landsberg folgende Schutzgebiete und -objekte vorhanden:

#### **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH), Schutzgebiet nach internationalem Recht**

- FFH 0182 LSA      Porphyrkuppen Burgstetten bei Niernberg      (DE 4438 302)
- FFH 0181 LSA      Porphyrkuppen westlich Landsberg      (DE 4438 301)

#### **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

- LSG 0069 SK      Porphyrkuppenlandschaft bei Landsberg

#### **Flächennaturdenkmal (FND)**

- FND 0004 SK      Gletscherschliffe und Trockenrasen am Pfarrberg
- FND 0021 SK      Trockenrasen zwischen Hohenthurm und Landsberg
- FND 0059 SK      Spitzberg bei Landsberg

#### **Bestehende Einzeldenkmale (ND)**

Als Einzeldenkmale im Sinne des Naturschutzgesetzes sind in Landsberg seltene historisch bedeutsame oder charakteristische Bäume unter Schutz gestellt worden.

Tab. 2.3: Naturdenkmale in der Stadt Landsberg

Nr. in Plan	offiz. Objektbezeichnung	Lage	Erläuterung
<b>Landsberg</b>			
3-A	Sommerlindenalle	Verbindungsweg zwischen Gollma und Reinsdorf	400 m lange 2-reihige Allee, 60 Jahre alt (Tilia platyphyllos SCOP.)
3-B	Stieleiche und Findling	bei Landsberg, 150 m südlich der Bahnlinie in der Straße An der Eiche, vor Haus Nr. 8	130 Jahre alt, 15 m hoch (Quercus robur L.)
3-C	Findling (Teufelsstein)	Gütz, am westlichen Ortsausgang in Richtung Spickendorf, vor Grundstück Nr. 4	Höhe 1,05 m über der Bodenoberfläche seit 1935 unter Schutz stehender Findling
3-D	Stieleiche	Gütz, am Eingang zum Kirchhof	148 Jahre alt (1866 gepflanzt), 25 m hoch (Quercus robur L.)
3-E	Baumgruppe (1 Stieleiche und 1 Esche)	Gollma, im Park am Schloßchen	125 Jahre alte 25m hohe Stieleiche (Quercus robur L.) und 80 Jahre alte 25 m hohe Esche (Fracinus excwlsior L.)
3-F	Trauerweide	Gollma, im Park an der Brücke	80 Jahre alt, 18 m hoch (Salix babylonica L.)
3-G	Roteiche	Gollma, im Garten am Pfarrhaus	80 Jahre, 20 m hoch (Quercus rubra L.)
3-H	Sommerlinde	Gollma, im Kirchhof	70 Jahre alt, 18 m hoch (Tilia platyphyllos SCOP.)
3-I	Bastardplatan	Gütz, im Grundstück Nr. 15	150 Jahre alt, 25 m (Platanus hybrida BROT.)

Nr. in Plan	offiz. Objektbezeichnung	Lage	Erläuterung
<b>Oppin</b>			
5-A	Rot-Buche	Oppin, im Park	150 Jahre alt, 25 m hoch (Fagus sylvatica L.)
5-B	Winter-Linden-Allee	Oppin, südlich des Parkes (östlich der „Freiheit“)	Allee 400 m lang, zweireihig, 60 Jahre alt
<b>Schwerz</b>			
9-A	Pyramiden-Eiche	Dammendorf, im Westteil des Gutsparkes	200 Jahre alt, 20 m hoch (Quercus robur L. 'Fastigiata')
9-B	Ginkgo	Dammendorf, im Westteil des Gutsparkes	80 Jahre alt, 18 m hoch (Ginkgo biloba L.)
<b>Sietzsch</b>			
10-A	Sommer-Linde (Schiller-Linde)	Emsdorf, vor der Gemeindeverwaltung auf dem ehemaligen Schulplatz	109 Jahre alt (gepflanzt am 100. Todestag Schillers am 09.05.1905), 20 m hoch (Tilia platyphyllos SCOP.)

Quelle: ROK

### **Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB)**

- GLB 0032 SK Wiedersdorfer Busch und Umgebung

### **Naturpark**

- GP 0004 SK Schwerz, Ortslage Dammendorf - Waldpark

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (§ 30 Abs. 1 BNatSchG). Die Auflistung der Biotope erfolgt in Anlage 3 mit Beiplan.

### **Geotop**

Im Plangebiet sind folgende Geotope vertreten:

- 4438-01 Gletscherschrammen am Pfarrberg bei Landsberg
- 4438-02 Findling „Piltitzer Teufelsstein“ in Landsberg, Ortsteil Gütz

#### **2.2.4.2 Biotopverbund**

Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden im REP Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften [REP 5.7.3.1 G]

Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in der Region Landsberg werden die Porphyrkuppenlandschaft bei Landsberg sowie das Gebiet des Petersberges festgelegt [REP 5.7.3.4 Z].

In diesen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein höheres Gewicht beizumessen [REP 5.7.3.2 Z].

Durch das Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt wurde ein Pilotprojekt zur Planung von Biotopverbundsystemen im damaligen Saalkreis und in der kreisfreien Stadt Halle in Auftrag gegeben.

Dabei sollen die bestehenden Grünstrukturen miteinander vernetzt werden. Dies erfolgte in den letzten Jahren im Plangebiet vorrangig durch die Anpflanzung von Gehölzen entlang der Wege, Straßen und Gewässer.

#### *2.2.4.3 Landschaftsplanung*

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [19]. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden. Außerdem werden im Teil 2 die Landschaftseinheiten beschrieben.

Für den früheren Landkreis Saalkreis liegt ein Landschaftsrahmenplan vor [20]. Hier werden die raumbezogenen (überörtlichen) "... Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ..." dargestellt. Durch den übergeordneten Landschaftsrahmenplan wird sichergestellt, dass die regionalen Planungsinstrumente (Landschaftspläne, Grünordnungspläne etc.) nach einheitlichen und überörtlichen Gesichtspunkten umgesetzt werden und in den Gesamtplanungsraum eingepasst sind.

Dem Landschaftsrahmenplan werden vor allem im Zusammenhang mit dem Umweltbericht Informationen zu einigen Schutzgütern entnommen.

Des Weiteren liegt die „Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis“ [21] vor, die als fachliche Grundlage insbesondere für die Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient.

Diesbezüglich liegen auch detaillierte Vorstellungen in Form von Landschaftsplänen (Hohenthurm, Landsberg, Niemberg, Peißen, Queis, Reußen) bzw. ökologischen Fachbeiträgen (Braschwitz) vor [22].

#### **2.2.5 Denkmalpflege**

Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG) [23] sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind.

Kulturdenkmale umfassen gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Flächendenkmale und Kleindenkmale.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie führt ein entsprechendes Denkmalverzeichnis. In Anlage 5 mit Beiplan sind die Kulturdenkmale aufgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten außerhalb der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der gekennzeichneten Flächen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Generell sind bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen.

## **2.2.6 Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen**

### **2.2.6.1 Altlasten**

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis (Datei, in der schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) gem. § 9 BodSchG LSA für die Stadt Landsberg registriert sind).

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im FNP für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet sein, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gleichzeitig sind über den Bauleitplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das Baugesetzbuch schreibt eine Kennzeichnung nur für solche Flächen vor, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Der Begriff „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen“ ist dabei umfassend zu verstehen. Neben den eigentlichen Bauflächen kommen insbesondere auch von Menschen intensiv genutzte Freiflächen in Betracht. Solche Flächen sind zum Beispiel Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können.

Eine Übersicht gibt die Datei des Landkreises Saalekreis, in der Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) erfasst sind. Diese Daten sind auch Bestandteil des digital übergebenen Raumordnungskatasters. Diese altlastenverdächtigen Flächen sowie schädlichen Bodenveränderungen wurden in die Planzeichnung des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens FNP Landsberg übernommen. Es werden zur Information alle in der Datei (DSBA) des Landkreises für den Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens FNP Landsberg registrierten Flächen mit dem zur vorgesehenen Nutzung bestehenden Konfliktpotential in der Anlage 4 mit Beiplan aufgeführt. Des Weiteren wird der Handlungsbedarf für die benannten Flächen bezüglich der geplanten Nutzungen dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass diese Daten aktueller sind, als die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ortschafts-FNP vorliegenden Daten.

### **2.2.6.2 Kampfmittelverdachtsflächen**

Im Plangebiet sind Kampfmittelverdachtsflächen (ehemalige Bombenabwurfgebiete) bekannt und werden im Landkreis Saalekreis registriert. Da die Kampfmittelbelastung nur fleckweise zu verzeichnen ist, kann kein Ortsteil direkt davon ein- bzw. ausgeschlossen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen die durch Kampfmittelbelastung betroffenen Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/ Bombenblindgängern untersucht werden müssen. Die Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel kann durch das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt (TPA) oder durch eine private Kampfmittelfirma durchgeführt werden.

## **2.3 Übergemeindliche und städtische Planungen sowie städtebaulich relevante Förderprogramme und Initiativen**

### **2.3.1 Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt**

#### **2.3.1.1 LEADER**

Seit 1991 fördert die Europäische Union (EU) mit LEADER Projekte, Investitionen und Aktionen, die zu einer nachhaltigen Stärkung ländlicher Räume beitragen. Die Abkürzung Leader steht dabei für die aus dem Französischen übersetzte Bedeutung "Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft".

Für den Zeitraum 2007 bis 2013 wurden in Deutschland 242 Leaderregionen bestätigt, 23 davon in Sachsen-Anhalt. Die Lokale Aktionsgruppe „Unteres Saaletal und Petersberg“, der die Stadt Landsberg zu diesem Zeitpunkt nicht angehörte, wurde im Jahr 2007 gegründet.

Die Entwicklung des ländlichen Raumes wird auch durch das Land Sachsen-Anhalt gefördert. Dazu erließ das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (Richtlinie RELE) vom 30. April 2008, wodurch insbesondere die Wirtschaft im ländlichen Raum nachhaltig gestärkt werden soll.

Das Programm umfasst die folgenden Teilbereiche:

- Erarbeitung integrierter ländlicher Entwicklungskonzepte (ILEK) und Durchführung des Regional- und Leader-Managements,
- Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, freiwilliger Landtausch, Flurbereinigung,
- Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere zur Erschließung landwirtschaftlicher oder touristischer Entwicklungspotenziale,
- Dorferneuerung und Vorhaben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Diversifizierung,
- Dorfentwicklung und ländlicher Tourismus,
- Verbesserung der Breitbandversorgung im ländlichen Raum: Breitband-Grundversorgung sowie Breitband-Hochleistungsversorgung durch den Aufbau von NGA-Netzen.

Die neue Förderperiode läuft in den Jahren 2014 bis 2020. Die Lokale Aktionsgruppe „Unteres Saaletal und Petersberg“, der nun auch die Stadt Landsberg beigetreten ist, konstituierte sich im November 2014 als LEADER/CLLD Interessengruppe „Unteres Saaletal und Petersberg“ 2014-2020 und erarbeitete daraufhin ein Lokales Entwicklungskonzept. Am 20. August 2015 wurde die Lokale Aktionsgruppe „Unteres Saaletal und Petersberg“ für die neue Förderperiode zugelassen.

#### **2.3.1.2 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)**

Für die Landkreise Merseburg-Querfurt und den Saalkreis liegt als Fachplanung ein gemeinsames Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept vom Juli 2006 vor [24].

In dem Konzept wird, aufbauend auf einem ganzheitlichen Entwicklungsansatz, der Ökonomie, Ökologie und Soziales sektorenübergreifend betrachtet, ein handlungs- und aufgabenorientierter Zukunftsentwurf für die regionale Entwicklung im neuen Saalekreis dargestellt.

Vordergründige Ziele einer zunehmend integrierten ländlichen Entwicklung sind:

- die Verbesserung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum durch zunehmende Diversifizierung und Verbesserung der Bedingungen für die Land- und Forstwirtschaft
- die Entwicklung der Dörfer als Lebensorte
- die Reduzierung der Abwanderung vornehmlich junger Leute aus den Dörfern und Gestaltung der Auswirkungen des demografischen Wandels
- die Sicherung kommunaler Daseinsvorsorge im ländlichen Raum
- ein zukunftsweisender Natur- und Umweltschutz sowie
- die Entflechtung von Landnutzungskonflikten

Das Leitbild der ILE-Region wird folgendermaßen beschrieben:

„Der Saalekreis als dynamischer, vielfältiger und lebendiger Teilraum in der Region Mitteldeutschland und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Oberzentren Halle und Leipzig betreibt den zukunftsorientierten Wandel vom traditionellen Industrie-Agrarraum hin zu einer Kooperationslandschaft innovativer Landbewirtschaftung, starker Industrie und regionaler Forschung mit hohen traditionellen und kulturellen Werten.

- Die Menschen identifizieren sich mit dem neuen Image als dynamische Entwicklungsregion. Die besonderen historischen Werte rücken bei den Menschen zunehmend ins Bewusstsein und stärken die Identifikationskraft in der Region.
- Industrie und Landwirtschaft beschreiten gemeinsam alternative Wege in der Entwicklung des ländlichen Raums. Die Landwirtschaft erschließt neue Tätigkeitsfelder und trägt zum ökologisch motivierten Energiewandel bei. Sie wird als Rohstofflieferant ein immer wichtigerer Partner der Industrie, die sich durch Innovation den veränderten ökologischen Bedingungen anpasst.
- Forschung und Wirtschaft integrieren sich zunehmend. Der Anteil wirtschaftsnaher Forschung wächst deutlich und wird immer mehr durch private Initiative getragen. Eine sich zunehmend selbsttragende Forschungslandschaft zieht neue Wirtschaftsansiedlungen nach sich.
- Die Region gestaltet ihre teilräumlichen Potentiale zu einer neuen Erholungs- und Kulturlandschaft. Das Saaletal und die wachsende Seenlandschaft bieten Raum für neue Beschäftigung für Dienstleistungen und Gewerbe auf dem Markt für Erholungsleistungen. Regionale Pfade mit Freizeit- und Erholungswert vernetzen die Erholungsräume mit den benachbarten Zentren. Siedlungsorte in der Bergbaufolgelandschaft werden zu Erholungsorten in einer neu gestalteten Kulturlandschaft.
- Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe nutzen zunehmend die hervorragende Lagegunst zu den Zentren. Sie erschließen gemeinsam neue Märkte und passen ihre Vertriebswege den Marktbedingungen an.
- Die Region nutzt ihre besonders günstigen Lagebedingungen zur engräumigen funktionalen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Das Umland von Halle kooperiert mit seinem Zentrum und vollzieht eine gemeinsame Entwicklung zu einem stabilen und vielschichtigen Lebensraum. Die Akteure regionaler Entwicklung verknüpfen zunehmend die differenzierten Stärken von Stadt und Umland im Interesse einer vorteilhaften Entwicklung des Gesamttraums.
- Durch verantwortungsvolle Landnutzung werden die Orte im ländlichen Raum in ihrer Funktion als Lebensorte mit einer sich verändernden Bewohnerschaft weiterentwickelt und die Lebensbedingungen gesichert. In Teilräumen mit Bevölkerungsrückgang prägen Flexibilität, Veränderungskraft und zunehmende Privatinitiative die Sicherung der Daseinsvorsorge. Orte mit stabilen Bevölkerungszahlen diversifizieren ihre soziale und bauliche Struktur.
- Historisch prägende und kulturell bedeutende Orte und Bereiche werden in ihrer identitätsstiftenden Funktion gefestigt und mit den regionalen Lebens- und Erholungs-

räumen eng verknüpft.

- Biotopvernetzung und –verbund bereichern die Qualität des Natur- und Landschaftsraums und tragen zur Erhaltung der sehr hohen Ertragskraft landwirtschaftlicher Böden bei. Forstflächen, Weinanbau und Gewässer werden kulturlandschaftsfördernd entwickelt und erhöhen deren Ertrags- und Erholungswert.“

### 2.3.1.3 Dorferneuerung

Die Dorferneuerung wird in Sachsen-Anhalt seit 1991 im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ aus Mitteln des Landes, des Bundes und der EU gefördert. Das Hauptanliegen ist die Stärkung des ländlichen Raumes, damit dieser seine Aufgaben und Funktionen als Wirtschaftsstandort sowie Arbeits-, Lebens-, Erholungs- und Kulturraum erfüllen kann. Neben der städtebaulichen Entwicklung der dörflich geprägten Ortschaften und Ortsteile ist die Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz und der schützenswerten dörflichen Grünstrukturen eine Aufgabe der Dorferneuerung.

Folgende Ortsteile wurden seit 1991 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen:

- Hohenthurm
- Niemberg, Eismannsdorf
- Queis, Klepzig, Wiedersdorf
- Zwebendorf
- Schwerz, Dammendorf
- Sietzsch
- Spickendorf, Wöls-Pedersdorf

Die in den Dorfentwicklungsplänen festgehaltenen Zielstellungen knüpfen an die Geschichte und an die Ortsentwicklung an. Damit soll eine verstärkte Identifikation der Bewohner mit ihrem angestammten bzw. unmittelbaren Umfeld erreicht werden.

Die Dorferneuerung ist und bleibt ein klassisches Instrument der Landentwicklung. Die aktuellen Herausforderungen, wie der demografische Wandel oder die Globalisierung können nur mit ganzheitlichen, gemeindeübergreifenden Handlungsansätzen bewältigt werden. Zukünftig wird jedoch eine Vernetzung der vorhandenen Potenziale verfolgt. Grundlage der Förderung in der zweiten EU-Förderperiode 2007 bis 2013 war die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE).

Dieser Ansatz wird auch in der dritten Förderperiode 2014 bis 2020 verfolgt.

### 2.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) [49]

Die Stadt Landsberg beschloss im April 2016 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Das im ISEK definierte städtische Leitbild „Wir sind Landsberg – die ländliche Familienstadt“ beschreibt das Zukunftsbild, das in ca. 15 Jahren umgesetzt sein soll. Zur Verwirklichung des Leitzieles wurden Leitbildsätze formuliert, die durch Handlungsfelder und Leitprojekte untersetzt sind. Der Planungsprozess wurde von einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit begleitet.

Das ISEK zeigt u.a. kommunale Strategien hinsichtlich des Umganges mit den Themenfeldern innergemeindliche Daseinsvorsorge und Sicherung der ländlichen Wohnschwerpunkte auf. Für die Stadt Landsberg bedeutet dies, dass zukünftig nicht mehr jeder Ortsteil alle Angebote aufweisen bzw. vorhalten kann. Im Ergebnis sollen neben dem Grundzentrum Landsberg (Kernstadt) auch Hohenthurm und Niemberg als Ankerpunkte und zur Sicherung der Daseinsvorsorge im Stadtgebiet gefördert und entwickelt werden [49].



### **2.3.3 Lärmkartierung**

Im Rahmen der Umsetzung der 2. Stufe der EG-Umgebungslärm-Richtlinie 2002/49/EG (EU, 2002) in Verbindung mit den §§47a-f BImSchG und der Verordnung über die Lärm-kartierung (34. BImSchV, 2006) wurde im Auftrag der Stadt Landsberg eine Lärmkartierung für sämtliche Emissionsarten vorgenommen, die in der Verantwortung der Stadt zu bearbeiten sind. Mit Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten ergibt sich ein Handlungsbedarf nur für den Straßenlärm. Die Bereiche Fluglärm und Schienenlärm der Deutschen Bahn AG werden durch andere Institutionen bearbeitet. Diese Ermittlung der flächen- und einwohnerbezogenen Lärmbelastung dient neben einer europaweiten Analyse durch EU Behörden unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit über die Lärmbelastung in ihrem Umfeld auf Basis europaweit annähernd einheitlicher Ansätze der Lärmberechnung.

Im Jahr 2012 erfolgte die Veröffentlichung des Technischen Abschlussberichtes Lärmkartierung für den Straßenverkehr der Stadt Landsberg als erster Baustein der Lärmkartierung. Im Ergebnis dieser Lärmkartierung 2012 (Straßenverkehr) wurden vorrangig entlang der Bundesautobahnen A9 und A14 sowie entlang der Bundesstraßen B100 Lärmbelastungen sowohl tagsüber als auch in der Nacht ermittelt.

Die Lärmkartierungen für die Bereiche Flug- und Schienenlärm befinden sich noch in Bearbeitung.

### **2.3.4 Bodenordnungsverfahren sowie Flurbereinigungsverfahren**

Das Bodenordnungsverfahren „Gottenz Feldlage“ mit der Verfahrensnummer: 611-46 SK0227 wurde nach §§ 56 und 63 Abs. 2 des LwAnpG<sup>2</sup> in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und §§ 6 ff. Flurbereinigungsgesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794)) eingeleitet.

Das Flurbereinigungsverfahren „Orsumgehung Brehna“ mit der Verfahrensnummer: 611/1 – BT 1032 wurde nach § 87 Flurbereinigungsgesetz eingeleitet.

---

<sup>2</sup> Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz – LwAnpG) vom 29. Juni 1990 (GBl. DDR 1990 I S. 642), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149)

### 2.3.5 Modellvorhaben Städtebauliche Erneuerung der Stadt Landsberg [26]

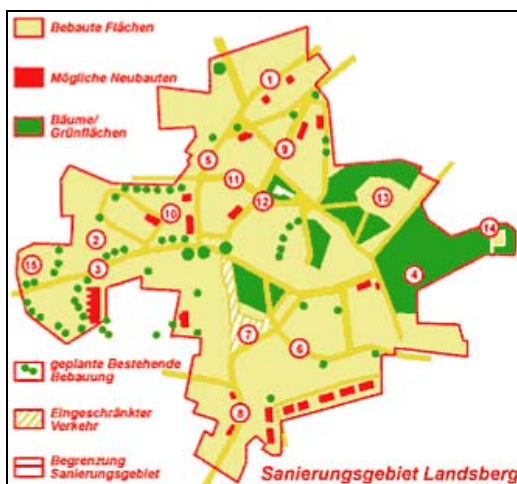
Die Stadt Landsberg gehört zu den zehn kleinen Städten und Gemeinden in den neuen Bundesländern, die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau als Modellvorhaben gefördert werden. Mit den bewilligten Finanzierungsmitteln des Sofortprogramms 1990 wurde der städtebauliche Prozeß der Erneuerung sofort nach der Wende eingeleitet. Damit erhielt das Städtchen Landsberg die Chance, die Lebensbedingungen der Einwohner im historischen Ortskern nachhaltig zu verbessern. Laut den vorgegebenen Bestimmungen beschränkt sich die Stadterneuerung auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, das den Stadtkern umfaßt.

Die Stadterneuerung dient der Sicherung und Instandsetzung historisch und städtebaulich wertvoller Bausubstanz, der Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher und privater Gebäude, der Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen einschließlich der technischen Infrastruktur.

Folgende Maßnahmeschwerpunkte wurden herausgearbeitet:

- Sicherung und Stärkung der Funktionen des Ortskerns durch Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandel und Dienstleistungen
- Sicherung und Stärkung der Funktionen des Ortskerns durch Erneuerung und Erweiterung des Angebotes an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen
- Lösungen für den ruhenden Verkehr
- Verlagerung störender Nutzungen
- Umfassende Modernisierung und Instandsetzung privater Bausubstanz
- Erneuerung von Fassaden und Gebäudeteilen zur Verbesserung des Ortsbildes
- Wohnungsbau im Erneuerungsgebiet
- Entkernung und Neugestaltung von Blockinnenbereichen
- Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Ergänzung und Erneuerung der technischen Infrastruktur
- Schaffung und Erneuerung wichtiger Grün und Freiflächen

### 2.3.6 Sanierungsgebiet Landsberg



Quelle: Stadt Landsberg [26]

In der Ortschaft Landsberg wurde im Jahr 1993/94 das förmliche Sanierungsgebiet „Landsberger Stadtkern“ festgesetzt.

Im gesamten Stadtkern der Ortschaft Landsberg wurden Straßen und Plätze ausgebaut sowie andere städtebauliche Missstände z.B. an öffentlichen und privaten Gebäuden beseitigt. Der Landsberger Stadtkern präsentiert sich heute mit historischem Charme, gepflegten Dächern und Fassaden, weitgehend sanierten Straßen sowie umgestalteten Plätzen und Grünanlagen.

### 3 Bestandsanalyse und Bedarfsprognose

Um in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Stadt zu den einzelnen Darstellungen im FNP zu gelangen, ist neben der Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und der Einstellung der Fachplanungen eine Analyse der Gegebenheiten vor Ort erforderlich. Diese Analyse betrifft neben konkreten Nutzungen auch beeinflussende Faktoren sowie innerhalb des Planungshorizontes absehbare Entwicklungstendenzen.

Weiterhin sind in diese Betrachtungen auch die rechtswirksamen FNP bzw. die erreichten Planungsstände der verbindlichen Bauleitplanung einzustellen.

#### 3.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum, Geologie und Morphologie [27]

Der Planungsraum wird dem Landschaftstyp Ackergeprägte offene Kulturlandschaft und der Landschaft „Halle-Leipziger-Land“ zugeordnet [28].

Der Planungsraum ist dem Halleschen Ackerland zuzuordnen. Die Landschaft ist ein industriell überprägter Agrarraum mit großflächiger Ackernutzung und fast ohne Grünland und Wald.

Der ebene Ostteil (Reideniederung) des Halleschen Ackerlandes gehört dem westlichen Rand der Halle-Leipziger Tieflandsbucht an. Er ist durch mächtige Tertiär- und Quartärsedimente geprägt, die den tiefer liegenden Halleschen Porphyrykomplex bedecken. Einzelne Porphyrykuppen treten bei Hohenthurm und Landsberg an die Oberfläche und überragen die Landschaft.

Die Böden werden von Löß-Schwarzerden, Lößtiefler-Schwarzerden bis Löß-Braunschwarzerden geprägt.

Das Landschaftsbild wird lediglich durch kleine Bachtäler und die Porphyrgesteins-Durchragungen gegliedert. Die Porphyrykuppen und –schwelle werden besonders betont, wenn historische Bauten, wie die Doppelkapelle von Landsberg, diese Kuppen prägen.

#### 3.2 Geschichtliche und Siedlungsstrukturelle Entwicklung der Ortschaften

##### 3.2.1 *Braschwitz (mit den Ortsteilen Braschwitz und Plößnitz) [2, 26]*

###### Geschichtliche Entwicklung

Braschwitz wurde 1144 erstmals urkundlich als „Bresowice/Birkenort“ erwähnt. Zeuge flämische Besiedlung ist die Nikolaus-Kirche. Sie stammt in ihren ältesten Teilen aus dem 11./12. Jh. Um 1750 wurde das stark verwüstete und entvölkerte Dorf unter Friedrich II. mit Kolonisten aus den Westprovinzen besiedelt. Diese hatten die Auflage, Seidenbau zu betreiben, der in der Zeit Napoleons wieder unterbunden wurde.

Der Ortsteil Braschwitz besteht aus den Dorfteilen Groß- und Kleinbraschwitz. Beide lassen die vermutlich aus der Slawenzeit stammende Rundlingsform erkennen.

Das Quellgebiet der südwärts fließenden Reide lässt die schützenden Sumpfbereiche, die früher das Dorf umgeben, noch erkennen.

Ursprünglich war Braschwitz ein Bauerndorf, wovon einige gut erhaltene Gehöfte Zeugnis geben. Mit dem Bau der Eisenbahn um 1845 wurde ein größerer Anteil Industriearbeiter ansässig, die im Umkreis der 5 km entfernten Stadt Halle gute Arbeitsmöglichkeiten fanden. Die K2135 ist eine schon im Mittelalter von Weißenfels über Reideburg und Köthen nach Magdeburg verlaufende Landstraße.

Südlich von Braschwitz entstand ein mit dem Ortsteil Peißen gemeinsam betriebenes Gewerbegebiet.

Der Ortsteil Plößnitz liegt in der Niederung der nordwärts fließenden Riede. Das Dorf, ebenfalls ein slawischer Rundling, wird 1271 erstmals urkundlich erwähnt. Der slawische Name bedeutet "Sumpfburg, Volksburg". Eine Burg stand wenige hundert Meter nordöstlich des Dorfes. Die Katharina-Kirche war bis zur Reformation eine bekannte Wallfahrtskirche mit einer "wundertätigen" Madonna.

Südlich des Ortsteils quert der "Ochsenweg" die Gemarkung Plößnitz, eine aus den Zeiten der Völkerwanderung stammende ostwestliche Fernverbindung, auf der auch Martin Luther unterwegs war. Der nahe liegende Ochsenberg war vermutlich eine vorchristliche Kultstätte zu Ehren Donars, dem Gott des Wetters.

#### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die historischen Ortskerne von Braschwitz und Plößnitz sind als Rundling ausgebildet. Die Orte selber sind von ihrem Ursprung her Guts- bzw. Bauerndörfer. In Braschwitz befanden sich neben dem Rittergut und den Wohnstätten der Bauern drei größere Bauernhöfe.

Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist noch heute an vielen Anwesen im älteren Teil der Ortslagen erkennbar.

Mit zunehmender Industrialisierung waren immer mehr Einwohner in gewerblichen Betrieben außerhalb der Ortschaften beschäftigt. Landwirtschaft wurde und wird nur noch sehr gering betrieben.

Seit ca. 1925 entwickelten sich um die Rundlingsanlagen Braschwitz und Plößnitz größtenteils nur noch Wohnbauflächen, so dass die Ortschaften heute die Funktion ländlicher Wohnstandorte aufweisen.

Seit den 1990er Jahren entstanden neue Wohngebiete, des Weiteren wurde ein Gewerbegebiet entwickelt.

### **3.2.2 Hohenthurm (mit den Ortsteilen Hohenthurm und Rosenfeld) [3, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Der schon vor mehr als tausend Jahren, um 936 in der Regierungszeit von Heinrich I. (dem Vogler), errichtete romanische Bergfried und "Hohe Thurm" gilt als namensgebendes Wahrzeichen der Ortschaft. Die sich im Schutz der etwa um 1200 um den Turm angelegten Burganlage entwickelnden Siedlungen sind - als eine der wenigen Ausnahmen für den Saalekreis - deutsche Gründungen ohne nachweislichen slawischen Ursprung.

Während das Adelsgeschlecht "Vom hohen Thurme" hier im Mittelalter seinen Sitz hatte, prägte ab 1836 die Familie von Wuthenau maßgeblich die Entwicklung des Ortes mit Schloss und Gut. Das Gut wuchs zu einem leistungsstarken landwirtschaftlichen Betrieb. Neben Feldbewirtschaftung gehörte die Viehhaltung zu den traditionellen Erwerbsquellen der ansässigen Bevölkerung. Zum Teil stattliche Bauernhöfe prägen heute noch die alten Dorfanlagen.

Über Jahrhunderte ein Dorf von nur durchschnittlichem Wachstum, begann 1859 mit dem Anschluss Hohenthurms an die Eisenbahnstrecke Halle-Berlin ein wirtschaftlicher und industrieller Aufschwung, u. a. mit der Tiefbohr- und Brunnenbau Firma Karl Schmidt 1888 und der Maschinenfabrik Natorp und Eberhard 1908. Mit der industriellen Entwicklung setzte sich die Bevölkerung bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts aus Handwerkern, Fabrikarbeitern und Arbeitern in den Steinbrüchen der Umgebung zusammen, die auch revolutionäres Gedankengut mit sich trugen.

Heute bestimmen neben der landwirtschaftlichen Flächennutzung des Gemeindeterritoriums auch größere Firmenansiedlungen die Wirtschaftsstruktur Hohenthurms. Daneben bilden traditionsreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe die wirtschaftliche Grundlage des Ortes.

#### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Das Siedlungsgebiet mit seinem historischen und ländlich geprägten Ortskern gruppiert sich auf und um den Schloßberg. An einzelnen Gehöften ist noch eine landwirtschaftliche (nebenerwerbliche) Nutzung erkennbar. Außerdem sind zwei Landwirtschaftsbetriebe im Haupterwerb ansässig, die u.a. die landwirtschaftliche Nutzfläche der Gemarkung Hohenthurm bewirtschaften.

Besonders die südlich des Dorfplatzes gelegenen Gebäude des Gutes einschließlich des alten Brenneigebäudes bilden mit dem Schloss ein ortsbildprägendes Ensemble.

Mit der Errichtung der Bahnstation wurde der Siedlungsbereich deutlich nach Süden bis zur Bahnstation erweitert.

Nach 1990 wurde das Bebauungsplangebiet „Am Schwarzen Weg“ sowie ein Gewerbegebiet entwickelt.

### **3.2.3 Landsberg (mit den Ortsteilen Gollma, Gütz, Landsberg und Reinsdorf) [4, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Die Stadt Landsberg blickt auf eine mehr als 1.050-jährige Geschichte zurück, die in den Gassen des historischen Ortskerns teils heute noch zu spüren ist. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahr 961 in der Bezeichnung „civitas holm“. Ausgrabungen ergaben, dass sich in dem Gebiet zunächst eine bedeutende slawische Wallburg befand. 1136 wurde eine kleine dreischiffige Basilika errichtet, die um 1200 zur Doppelkapelle, dem heutigen Wahrzeichen Landsbergs, umgebaut wurde. Die Burganlage selbst wurde 1514 zerstört. Im südlichen Bereich des Fleckens Landsberg siedelten Handwerker und Gewerbetreibende im Suburbium (Vorstadt), welches dann das Zentrum der späteren Stadtentwicklung wurde (Gebiet um den heutigen Markt).

1579 wurde Landsberg das Stadtrecht verliehen. Die Stadt hatte durch ihre Lage an alten Handelswegen eine reich gegliederte Struktur von Handwerks- und Kleingewerbe, das auch heute noch einen wesentlichen Anteil an der wirtschaftlichen Entwicklung bildet.

Gleiche Berufsgruppen schlossen sich zu „Zünften“ zusammen, die sich in der Mitte des 18. Jahrhunderts zu „Innungen“ entwickelten. Durch die fortschreitende Industrialisierung gab es große Schwierigkeiten für das Handwerk, was zur späteren Auflösung der Innungen führte.

1859 wurde der Bau der Bahnstrecke zwischen Halle und Bitterfeld vollendet, der die Grundlage für eine (begrenzte) industrielle Entwicklung bildete. So wurden im Norden der Stadt eine Zucker- und eine Malzfabrik sowie eine Maschinenfabrik errichtet, letztere stellte 1932 den Betrieb ein. Nach 1945 und der Demontage der Anlagen entstanden aus der Zuckerfabrik zwei metallverarbeitende Betriebe. Die Malzfabrik mit eigener Brauerei besteht heute noch.

Mit der politischen Wende begannen 1990 auch die Planungen zu einem großen Gewerbe- und Industriegebiet an der B100 und brachte die Ansiedlung vieler unterschiedlicher Gewerbebetriebe mit sich.

### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Landsberg besitzt aufgrund seiner Entwicklung und der Verleihung des Stadtrechtes einen kleinstädtischen Charakter.

Landsberg wurde im Juni 1990 Modellgemeinde für Sachsen-Anhalt im Rahmen der „Städtebaulichen Erneuerung in Kleinstädten und Dörfern in der DDR“. So standen erhebliche Mittel zur Verfügung, die die Sanierung des mittelalterlichen Stadtkerns und der Infrastruktur ermöglichten. Zudem entstanden neue Wohngebiete.

Die Ortsteile Gollma, Reinsdorf und Gütz zeigen noch heute ihren dörflich-ländlichen Charakter. Obwohl seit Anfang des 20. Jh. ein strukturell erlebbarer Siedlungszuwachs erfolgte, sind die alten Dorfkerne um die Kirchen in Gütz und Gollma sowie um das Schloß Reinsdorf noch gut erkennbar. In allen drei Ortsteilen gab es große Rittergüter, jedoch nur wenige eigenständige Bauernhöfe. Im Zuge der Bodenreform wurden die Rittergüter enteignet und die Ländereien an Neubauern aufgeteilt. Diese schlossen sich in den 1960er Jahren zu LPGen zusammen, die jedoch den wirtschaftlichen Umbruch und die politische Wende zum Ende des 20. Jahrhunderts nicht überdauerten.

In Landsberg wurden nach 1990 neue Wohn- und gewerbliche Bauflächen entwickelt.

### **3.2.4 Niemberg (mit den Ortsteilen Eismannsdorf und Niemberg) [5, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Die Entstehung Niembergs wird mit urkundlicher Erwähnung als „nova urbs“ für das Jahr 966 angesetzt. Allerdings wird davon ausgegangen, dass schon vorher auf dem Gebiet der Gemarkung vier Siedlungen slawischer Abstammung existierten. Nach Eroberung des Gebietes durch die Franken zu Beginn des 9. Jahrhunderts und verstärkte deutsche Zuwanderung im 10. Jahrhundert wurde das slawische Element zurückgedrängt. Im Mittelalter setzten sich sogar flämische Siedler in Niemberg fest, was für die Entwicklung des Ortes durchaus positiv war.

Im 16. Jahrhundert erhoben sich die Bauern gegen politische Missstände in der Zeit des Bauernkrieges. Niemberg hatte am Anfang des 19. Jahrhunderts unter der napoleonischen Herrschaft zu leiden.

Zur Entwicklung des Ortes trug im 17. Jahrhundert auch die Ansiedlung von Hugenotten und Pfälzern bei, die neue Gewerbe mitbrachten. Kurz vor der Jahrtausendwende zum 18. Jahrhundert erlebte Niemberg die Gründung der ersten handwerklichen Betriebe. Handwerker wie Korbmacher, Schmiede, Leinweber sowie Schneider und Schuhmacher prägten das Gewerbe in Niemberg.

Besonders die Lage im Territorium wirkte sich positiv auf die Entwicklung von Niemberg aus. Schon 1663 gab es eine Poststation im Ort, die an der Postroute "Hohe Straße" von Leipzig nach Lüneburg vorbeiführte. Genauso war die Errichtung der Eisenbahn im vergangenen Jahrhundert eine Voraussetzung für den Aufschwung. Verbunden damit war u. a. die Ansiedlung wichtiger Betriebe wie die Malzfabrik, mit deren Bau 1888 begonnen wurde, Getreidehandel, einer Molkerei und eine ausgeprägte Landwirtschaft.

Heute bestimmen Handels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe, Landwirtschaft, Finanzwesen sowie Versorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs das Geschäftsleben des Ortes.

### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Das Siedlungsbild in Niemberg und Eismannsdorf ist vorwiegend durch ländliche ein- und zweigeschossige Bebauung mit Stall- und Nebengebäuden bzw. Handwerks- und Gewerbetrieben geprägt.

Eine Siedlungserweiterung erfolgte nach 1990 durch die Entwicklung von Wohnbaugebieten.

### **3.2.5 Oppin (mit den Ortsteilen Oppin und Maschwitz) [6, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Oppin hat eine Geschichte, die sich bis in das Jahr 952 zurückverfolgen lässt. Es war Otto I., der die relativ bedeutende Burg (urps upine) an seinen Vasallen Billung übergab.

Bis heute prägt die Landwirtschaft und die Nähe zur Großstadt Halle die Entwicklung des Ortes. Der typische dörfliche Charakter ist durch das ehemalige Rittergut, den Domhof und die Bauernwirtschaften über die Zeit entstanden und bis heute bestimmend für das Ortsbild.

In den letzten Jahren wurde der Ort zunehmend vom Flugplatz und dem Gewerbegebiet "AERO-PARK" bestimmt. Nach dem politischen Umbruch 1990 haben sich viele neue Gewerbebetriebe angesiedelt.

Der Verkehrslandeplatz Halle/Oppin ist mit einer Asphaltlandebahn versehen, entsprechend befeuert und durch eine Präzisionslandeanlage gesichert. Geschäftsleute und Investoren können den im Raum Leipzig, Halle, Bitterfeld, Merseburg verkehrsgünstig gelegenen Landeplatz nutzen.

### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Der Ortsteil Oppin ist vorrangig durch die Wohnfunktion in der erweiterten Stadtrandzone (von Halle) gekennzeichnet, was durch die Errichtung mehrerer neuer Wohngebiete nach 1990 noch deutlicher wurde.

Der Ortsteil Maschwitz ist in seinem Kern vorrangig durch eine dörfliche Wohnstruktur gekennzeichnet, die mit landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäuden durchsetzt ist.

Nach 1990 erfolgte eine Siedlungserweiterung durch die Entwicklung von Wohngebieten.

### **3.2.6 Peißen (mit den Ortsteilen Peißen, Rabatz, Stichelsdorf und Zöberitz) [7, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Vorgeschichtliche Grabstätten aus der Stein- und Bronzezeit weisen auf erste Besiedlungen hin. Seit der Einwanderung der Sorben um etwa 800 n. Chr. ist eine durchgängige Siedlung in Peißen nachzuweisen. Bis in das 19. Jh. hinein war Peißen ein Bauerndorf am Rande der Großstadt Halle. Insbesondere eine größere Zahl von Gärtnereien diente der Versorgung der Stadt Halle.

Etwa um 1200 wurde die Kirche Peißen erbaut.

Der Ortsteil Zöberitz geht auf ein Wasserschloss, das spätere Rittergut der Adelsfamilie derer von Zöberitz, zurück. Die erste urkundliche Erwähnung ist datiert vom 30. November 1156 im Kirchspiel über die Lieferung von 25 Wispel Weizen von Ceberece an das Kloster Petersberg.

Stichelsdorf fungierte als Klosterhof vom Petersberg und späteres Freigut. Noch im 18. Jh. war es ein beliebter Ausflugsort für die Bewohner der Stadt Halle.

Anfang des 19. Jh. erfolgte der Anschluss von Peißen an die überregionalen Verkehrsnetze (1815 Bau der heutigen B100; Ende des 18. Jahrhunderts Bau der Eisenbahnlinie; 1936 Bau der Autobahn A9).

Bis in das Jahr 1990 war Peißen geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe. Daneben existierte als weiterer wichtiger Arbeitgeber der Gefriertrocknungsbetrieb in Stichelsdorf. Kleinere Handwerksbetriebe rundeten das Bild ab.

#### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die Ortslagen sind in ihren Kernen durch eine dörfliche Wohnfunktion und -struktur gekennzeichnet, durchsetzt von bestehenden oder aufgegebenen landwirtschaftlichen Produktionsanlagen.

Die Struktur des Ortsteiles Peißen hat insbesondere in den Jahren nach der politischen Wende 1990 tiefgreifende Veränderungen erfahren. Die zuvor vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und Beschäftigung wurde durch die Errichtung von Gewerbe- und Sondergebieten stark verdrängt.

Der Ortsteil Stichelsdorf wird von den umfangreichen, aber nur noch sehr begrenzt genutzten Gebäuden der ehemaligen LPG geprägt.

Das Stiftsgut Stichelsdorf wird seit Mai 2008 durch eine Bio-Gärtnerei bewirtschaftet. Zum historischen Gutsgebäude wurde auf dem Gelände des Stiftsgutes ein Naturpark geschaffen.

Der Ortsteil Rabatz besteht aus einer Durchmischung bäuerlicher Wohnstätten und ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Der ländliche Charakter wurde bewahrt.

In Peißen wurde nach 1990 an der B100 ein Sonder- und Gewerbegebiet entwickelt.

### **3.2.7 Queis (mit den Ortsteilen Kleipzig, Kockwitz, Queis und Wiedersdorf) [8, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Dem Namen nach kann für Queis, Kleipzig und Kockwitz ein slawischer Ursprung angenommen werden. Wiedersdorf ist dagegen eine deutsche Gründung.

Kleipzig ist ein Sackgassendorf aus dem 10./11. Jh. Die erste Erwähnung als "Clepz" erfolgte im Jahr 1291. In den Jahren 1347 - 1815 wurde es vom kurfürstlich-sächsischen Amt Delitzsch verwaltet. 1539 zog die Reformation ein.

Kockwitz ist von der Form ein altsorbisches Rundlingsdorf, wurde jedoch erst 1346 urkundlich erwähnt.

Wiedersdorf wurde 1378 erstmals als Wiczelstorff urkundlich belegt.

Bis zum Ende des 19. Jh wurde vornehmlich Landwirtschaft betrieben. Im Zuge der Bodenreform nach dem 2. Weltkrieg wurde die landwirtschaftliche Nutzfläche an 37 Neubauern vergeben, die sich später in der LPG zusammenschlossen.

Mit Beginn der Industrialisierung nahmen viele ehemalige Landarbeiter eine Beschäftigung in den Industriebetrieben des Raumes Halle auf.

Im Jahr 1978 wurde im Gemeindegebiet ein genereller Baustop verhängt, da die Orte einem Braunkohletagebau weichen sollten. Hierauf kam es zu erheblichen Abwanderungen der Bevölkerung.

Nach der politischen Wende 1989 änderte sich die landwirtschaftliche Betriebsstruktur erheblich. Neben relativ großen landwirtschaftlichen Unternehmen existieren wieder kleinere landwirtschaftliche Betriebseinheiten.

Mit der Ausweisung der Gewerbegebiete sollte sich die Gemeinde zu einem Wohn- und Arbeitsstandort im Umfeld der Stadt Halle unter Beibehaltung ihres dörflichen Charakters entwickeln.



### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

In allen Ortsteilen der Ortschaft Queis blieben die historischen Dorfkernbereiche mit charakteristischen Gebäudekomplexen ländlicher Siedlungen erhalten. Kleinteilige Bebauung um traditionelle Dorfplatzanlagen, dominierende Straßenzüge zu prägenden Gebäuden (wie Kirche Klepzig oder Gutshaus Queis) sind in hohem Maße bestimmend für die Ortsbilder.

Die historischen Ortskerne wurden ab dem Zeitpunkt der Industrialisierung durch Wohnungsbau (vornehmlich Einfamilienhäuser) erweitert.

Nach 1990 wurden neben dem Gewerbegebiet an der A14 einzelne Wohnbauflächen in Ergänzung der Ortslagen entwickelt.

### **3.2.8 Reußen (mit den Ortsteilen Reußen und Zwebendorf) [9, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Die geschichtliche Entwicklung geht auf die Besiedlung des Gebietes durch die Sorben um 700 zurück. Mehrere Wüstungen wurden in der Gemarkung gefunden. Südlich von Zwebendorf sind Funde aus der Jungsteinzeit, Bronze- und Eisenzeit bekannt.

Aus Materialien der Kapelle zu Landsberg geht nach (unbestätigten) Überlieferungen aus dem Jahr 1275 das Bestehen eines Reußens in der Umgebung der Landsberger Burg hervor. 1291 wird ein Otto von Reußen genannt.

Die erste urkundliche Erwähnung der Dörfer Reußen, Zwebendorf und Droyzig erfolgte am 3.12.1354 durch einen Friedensvertrag des Landsberger Grafen mit dem Erzbischof von Magdeburg.

Bis 1990 waren das Leben und die Arbeit der 600 Einwohner des Ortsteils durch die Tier- und Pflanzenproduktion geprägt. Die nach 1990 verbesserte Infrastruktur führte zur Ansiedlung weiterer privaten Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

#### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Reußen und Zwebendorf sind in etwa gleichgroße Dörfer mit ausgeprägten alten Dorfkernen und gut erkennbaren Hofstrukturen. Die Dorfkerne sind größtenteils durch größere Bauerngehöfte geprägt. Sie sind zum großen Teil in ihrem Ursprung älter als 140 Jahre. Zu Zwebendorf gehört das im Jahr 1927 eingemeindete Dorf Droyzig.

Anfang des 20. Jahrhunderts bis in die 1920er Jahre entstanden mit dem Bau der Eisenbahn meist Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Westen des Dorfes Reußen entstand mit der Bodenreform nach 1945 die "neue Siedlung". Seit Mitte der 1980er Jahre entstanden zwischen Droyzig und Zwebendorf neue Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartengrundstücken.

Im Süden des Ortsteiles Zwebendorf entstanden als Abrundung der Ortslage und in Fortführung der Bebauung der 1980er Jahre an mehreren Standorten Eigenheime. Auch nach 1990 entstanden um die historischen Dorfkerne neue Wohnhäuser.

Landwirtschaftliche Anlagen, teilweise neueren Datums, befinden sich in Zwebendorf am Rande des Dorfes.

Sowohl in Reußen als auch in Zwebendorf wurden nach 1990 einzelne Wohnbaugebiete entwickelt.

### **3.2.9 Schwerz (mit den Ortsteilen Dammendorf, Kneipe und Schwerz) [10, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Schwerz und Dammendorf sind beide slawische Gründungen. In Dammendorf ist der alte Ortskern, die heutige Blumenstraße, als typisches slawisches Sackgassendorf denkmalgeschützt. Das früher eigenständige Dorf Gödewitz besitzt seinen Ursprung in einem Gassen- bzw. Platzdorf. Dammendorf wurde als Gassen- und Sackgassendorf (mit Gutsbereich etwas abseits vom Dorf) angelegt. Im Jahr 1506 wurden Dammendorf und Gödewitz zusammengeschlossen. Beide Dörfer wurden 1371 in den Magdeburger Lehnbüchern erstmals urkundlich erwähnt.

Die Gründung von Kneipe liegt um 1740-1750. Die kleine Ansiedlung (Ausspanne und Zollstation an der Zörbiger Handelsstraße) erstreckt sich entlang der Landesstraße. Sie besaß einen kleinen Angerbereich mit Teich.

Die Ersterwähnung von Schwerz im Jahre 1205 findet man in der wettinischen Chronik vom Petersberg.

Schwerz ist kein Industriestandort und verfügt nicht über ein Industriegebiet. Dennoch siedelten sich einige Klein- und Mittelständische Unternehmen an.

#### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die Ortskerne weisen eine geschlossene Bebauung mit vorwiegend landwirtschaftlich geprägten kleinen Gehöften und einzelnen dominanten großen Hofanlagen auf.

Die gewachsenen Ortskerne sind in ihrer ursprünglichen Anlage auch heute noch deutlich ablesbar und stellen mit ihren baulich-räumlichen Strukturen die prägenden Dorfbereiche dar. Der Großteil der Gebäudesubstanz wurde bereits vor 1870 errichtet.

Nennenswerte Siedlungserweiterungen fanden nicht statt. Die Bautätigkeiten vollzogen sich auf den innerörtlichen Freiflächen als Lückenbebauungen und Erweiterungen durch Um- und Anbauten in den historischen Ortskernen als fortlaufende Verdichtung.

Nach 1945 entstanden kleinere Siedlungserweiterungen. Anfang der 1990er Jahre entstanden in südlicher Randlage einzelne Einfamilienhäuser. Auch die Bebauung am Anger in Dammendorf erfolgte schrittweise.

### **3.2.10 Sietzsch (mit den Ortsteilen Bageritz, Lohnsdorf und Sietzsch) [11, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Sietzsch ist, wie der Name bereits zeigt, aus einer slawischen Siedlung hervorgegangen und bedeutet so viel wie Ansiedlung oder Dorf. Ein jahreszahlenmäßig eindeutiger Beleg ist nicht bekannt.

Durch den sehr guten Boden war Sietzsch stets von der Landwirtschaft geprägt. Nach 1990 entstanden kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe und ein Gewerbegebiet.

#### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die Ortskerne weisen eine geschlossene Bebauung mit vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Gehöften auf. Entlang der Erschließungsstraßen fanden Siedlungserweiterungen vorrangig durch Wohngebäude statt.

Nach 1990 wurden weitere einzelne Wohnbauflächen über Bebauungspläne sowie das Gewerbegebiet Ost entwickelt.

### **3.2.11 Spickendorf (mit den Ortsteilen Spickendorf und Petersdorf) [12, 26]**

#### Geschichtliche Entwicklung

Der Ortsteil Spickendorf wurde als Rundling mit einst 8 Höfen inmitten eines Sumpfgürtels, umgeben von einem 5 - 10 m breiten Wassergraben, angelegt. Seine erste urkundliche Erwähnung erfolgte 1314 als "Spytendorf" und ist der einzige sichere nachweisliche Mischname des Saalkreises: "Spyt" als slawischer Personennamen (Spyta o. Spitta - Gründer) und "dorp" als dt. Grundwort.

Nach "Dreyhaupt" siedelte der Erzbischof Wichmann von Magdeburg um 1150 deutsche Bauern in dem von Slawen (Wenden) besetzten Gebiet westlich der Saale an. Im 12. Jahrhundert gehörte es zur Grafschaft Wettin, ab 1217 den Grafen von Brehna, vom 14. Jahrhundert an den Grafen von Giebichenstein und seit 1815 zum selbständigen Saalkreis.

Infolge des guten Bodens ist die gesamte Umgebung landwirtschaftlich geprägt. Bis 1989 waren die LPG (P) Queis und die LPG (T) Spickendorf die größten Arbeitgeber. Nach 1990 lösten sich die LPGn auf. Während die Tierproduktion zum Erliegen kam, bearbeiten Wiedereinrichter seit dieser Zeit die Felder. Heute noch prägt die Landwirtschaft das Bild Spickendorfs nachhaltig, wodurch der dörfliche Charakter bewahrt wird.

#### Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Das Ortsbild der Gemeinde Spickendorf wird vor allem durch die ehemaligen Bauerngehöfte (landwirtschaftliche Hofstellen mit zweigeschossigen Wohnhäusern, großen Scheunen und Stallungen) geprägt.

Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts bildeten sich als weitere Hausformen das Handwerker- und Siedlungshaus, aus Lehm-, Porphy- oder Klinkerbauweise errichtet, heraus. Ab ca. 1950 wurden dann freistehende Einfamilienhäuser in Massivbauweise errichtet.

Ab dem Jahr 1990 wurden in Petersdorf gewerbliche und Wohnbauflächen entwickelt.

### **3.3 Zukünftige Entwicklung der Stadt Landsberg**

Ein vorrangiges Ziel in der Flächennutzungsplanung ist die Darstellung der zukünftigen Nutzung bzw. Umnutzung vorhandener Flächen. In diesem Sinne sollen in den Landsberger Ortschaften in erster Linie Baulücken geschlossen, innerörtliche Brachflächen reaktiviert und Siedlungsstrukturen gestärkt werden. Eine Verdichtung der innerörtlichen Baustrukturen soll durch Nachnutzung freiwerdender Flächen oder derzeit ungenutzter Gebäude entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf erfolgen.

Die Ortschaften Landsberg, Hohenthurm und Niemberg sollen sich als Ankerpunkte innerhalb der Stadt Landsberg entwickeln (vgl. Pkt 3.4.3).

### 3.4 Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Um in diesem Zusammenhang zu einer Prognose zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren zu untersuchen. Da mit dem FNP eine Gesamtentwicklung der „neuen“ Stadt Landsberg unter Nutzung der geeignetsten Standortpotentiale angestrebt wird, werden im Zuge der Betrachtung der Bevölkerungsstruktur und aller sich daraus ableitenden Bedarfe nicht nur die Ortschaften betrachtet, für die das vorliegende Ergänzungsverfahren geführt wird. Es wird die gesamte Stadt Landsberg betrachtet.

In diesem Zusammenhang wurden Vergleichswerte auf Landkreis- bzw. Länderebene herangezogen. Der untersuchte Zeitraum erstreckt sich hier auf die Jahre 2000 bis 2015.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt im Vergleich der Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Landsberg den gleichen Entwicklungstrend aufzeigen. Jedoch werden durch das Einwohnermeldeamt Landsberg ca. 200 Einwohner mehr erfasst als durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt.

Für die Bedarfsermittlungen stellen die amtlichen Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt die Berechnungsgrundlage dar, da weitere amtliche Daten in die Berechnungen einfließen, die auf städtischer Ebene nicht erfasst werden.

#### 3.4.1 Bevölkerungsstruktur

Im Gebiet der Stadt Landsberg lebten gemäß Angaben des Einwohnermeldeamtes mit Stand 31.12.2014 15.327 Einwohner. Landsberg und Hohenthurm sind die einwohnerstärksten Ortschaften, gefolgt von Niemberg und Oppin.

Tab. 3.1: Einwohnerzahlen nach Ortsteilen in den Jahren 2012 bis 2014 zum Stichtag 31.12. des Jahres

Ortschaft	Einwohner zum Stichtag		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1 Braschwitz	1.193	1.150	1.187
<b>2 Hohenthurm</b>	<b>1.708</b>	<b>1.686</b>	<b>1.683</b>
<b>3 Landsberg</b>	<b>4.632</b>	<b>4.603</b>	<b>4.624</b>
<b>4 Niemberg</b>	<b>1.422</b>	<b>1.419</b>	<b>1.389</b>
5 Oppin	1.417	1.398	1.378
6 Peißen	996	994	996
7 Queis	1.407	1.382	1.367
8 Reußen	1.042	1.019	1.007
9 Schwerz	506	516	505
10 Sietzsch	659	671	672
11 Spickendorf	516	519	519
<b>Gesamt</b>	<b>15.498</b>	<b>15.357</b>	<b>15.327</b>

Quelle: Stadt Landsberg [29]

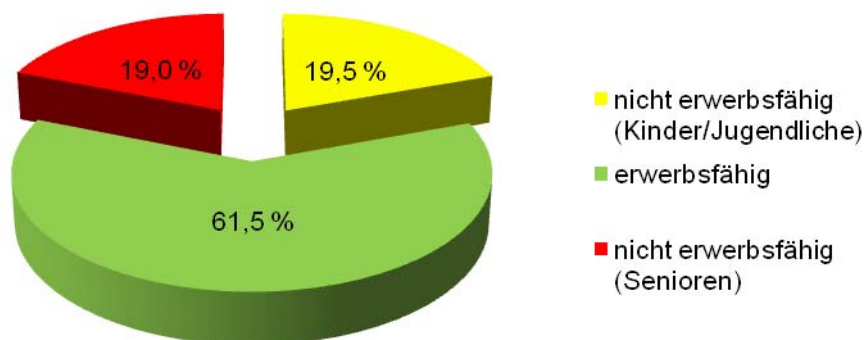
Die folgenden Tabellen und Abbildungen ermöglichen einen direkten Vergleich der Altersstruktur der Stadt Landsberg mit der des Landkreises und des Landes Sachsen-Anhalt.

**Tab. 3.2: Altersgruppenverteilung in der Stadt Landsberg im Vergleich zum Saalekreis und Land Sachsen-Anhalt zum Stichtag 31.12.2013**

Altersgruppe	Stadt Landsberg		Saalekreis prozentual	Land Sachsen-Anhalt prozentual
	absolut	prozentual		
0 bis 5	773	5,1	4,7	4,6
6 bis 14	1.115	7,4	7,0	6,7
15 bis 24	1.054	7,0	7,2	7,9
25 bis 44	3.817	25,3	23,3	23,2
45 bis 64	5.455	36,2	34,4	32,9
65 bis 74	1.562	10,4	12,3	12,6
75 und älter	1.301	8,6	11,1	12,1
<b>Summe</b>	<b>15.077</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1]

Die Altersgruppenverteilung in der Stadt Landsberg erscheint gegenläufig zur Verteilung des Saalekreises und des Landes Sachsen-Anhalt. Während der Anteil der Kinder und Jugendlichen annähernd die Werte des Landes annehmen, liegt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (25 bis 64 Jahre) mit 61,5% über den Werten des Saalekreises (57,8%) und des Landes (56,1%).

**Abb. 3.1: Anteil an erwerbsfähigen und nicht erwerbsfähigen Personen der Stadt Landsberg zum 31.12.2013**

Die allgemeine Tendenz der Überalterung der Bevölkerung zeichnet sich damit in der Stadt Landsberg mit 19,0 % (Saalekreis 23,3% und Land 24,7%) noch nicht so deutlich ab. Das ist u.a. auf die Nähe zu Halle und Leipzig, die hier zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze sowie die Erschließung neuer Wohnbauflächen in den 1990er und 2000er Jahren zurückzuführen. Jedoch wird der Seniorenanteil in den kommenden Jahren ansteigen, da die Altersgruppe 45 bis 64 Jahre stärker als im Landkreis und dem Land vertreten ist.

Die Altersstruktur zeichnet sich in den einzelnen Ortschaften etwas unterschiedlich gegenüber dem Durchschnittswert (Gesamtstadt) ab. Einzelne Ortschaften sind vergleichsweise „jung“. D.h. hier leben überdurchschnittlich viele Einwohner der Altersklassen 0 bis 24 Jahre und 25 bis 44 Jahre (z.B. Niemberg, Queis). Andere Ortschaften sind dagegen vergleichsweise „alt“, z.B. Hohenthurm, Oppin, Peißen.

**Tab. 3.3: Einwohnerzahl und Altersstruktur (prozentual) in den einzelnen Ortschaften der Stadt Landsberg zum 31.12.2012**

Ortschaft	Einwohnerzahl	davon			
		0 bis 24 Jahre	25 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 und mehr Jahre
1 Braschwitz	1.193	22,46%	27,24%	36,55%	13,75%
2 Hohenthurm	1.708	19,44%	24,53%	36,94%	19,09%
3 Landsberg	4.632	20,79%	25,97%	33,27%	19,97%
4 Niemberg	1.422	21,66%	25,67%	34,32%	18,35%
5 Oppin	1.417	17,15%	24,49%	38,25%	20,11%
6 Peißen	996	16,27%	23,29%	37,35%	23,09%
7 Queis	1.407	22,03%	29,57%	34,19%	14,21%
8 Reußen	1.042	20,44%	25,91%	39,54%	14,11%
9 Schwerz	506	18,18%	25,69%	31,62%	24,51%
10 Sietzsch	659	21,09%	24,43%	35,05%	19,42%
11 Spickendorf	516	18,22%	24,42%	41,28%	16,09%
<b>Gesamt</b>	<b>15.498</b>	<b>20,16%</b>	<b>25,77%</b>	<b>35,53%</b>	<b>18,54%</b>

Quelle: Stadt Landsberg [29]

Die Gliederung nach der Altersstruktur bildet eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die geringen Geburtenraten insbesondere nach der „Wende“ hatten zur Folge, dass vorhandene Kindereinrichtungen in zunehmendem Maße unwirtschaftlich wurden und sich die Standorte für die Schulen weiter konzentrierten. Mit dem zukünftig erhöhten Anteil an Senioren steigt der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und adäquaten Betreuungseinrichtungen.

### 3.4.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsfortschreibung beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge). Die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Landsberg in den letzten Jahren stellt sich wie folgt dar:

**Tab. 3.4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landsberg 1991, 1995, 2000, 2005-2015**

	Geburten	Gestorben	natürlicher Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander-saldo	Gesamt-saldo	Stand 31.12.
1990	--	--	--	--	--	--	--	12.884
1991	67	166	-99	304	418	-114	-213	--
1995	75	146	-71	1.296	623	673	602	13.874
2000	104	137	-33	1.411	1.093	318	285	16.838
2005	114	129	-15	786	923	-137	-152	16.481
2006	120	131	-11	712	839	-127	-138	16.343
2007	156	104	52	669	943	-274	-222	16.212
2008	137	119	18	611	945	-334	-316	15.805
2009	124	129	-5	594	774	-180	-185	15.624
2010	121	117	4	551	756	-205	-201	15.424
2011	128	124	4	603	659	-56	-52	15.373
2012 <sup>1)</sup>	115	127	-12	612	622	-10	-22	15.220
2013 <sup>1)</sup>	113	146	-33	571	680	-109	-142	15.077
2014 <sup>1)</sup>	132	141	-9	573	594	-21	-30	15.045

2015 <sup>1)</sup>	103	138	-35	591	603	-12	-47	14.996
--------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------

<sup>1)</sup> fortschreibungsrelevante Bewegungsdaten nach dem Zensusstichtag 2011

Quelle: Statistisches Landesamt LSA [1]

Im betrachteten Zeitraum zwischen 1990 und 2015 können die Sterbefälle meist nicht durch Geburten ausgeglichen werden. Während in den Jahren 1995 und 2000 noch Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren, wanderten in den Folgejahren mehr Einwohner ab als zu. Somit war eine negative Bevölkerungsentwicklung bis 2015 die Folge.

### 3.4.3 Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie ist jedoch vor dem Hintergrund einer unwägbareren sozialpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung und einer steigenden Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung problematisch.

Innerhalb des Planungszeitraums des FNP wird das Geburtendefizit voraussichtlich nicht beseitigt werden. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig aufgrund des generellen Trends der Überalterung der Bevölkerung voraussichtlich rückläufig, bestenfalls durch Geburten stabil sein. Lässt man die Geburtenrate der Stadt als schwer steuerbare Größe außer Betracht, verbleibt die Migration als relevante Größe. Inwieweit die bisherige Tendenz (Wanderungsverluste, Reurbanisierung) anhält, hängt nicht zuletzt von der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region ab.

Der Stadt Landsberg kommt gemäß übergeordneter Planung im Bezug auf die zentralörtliche Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zu.

Zudem ist in die Prognose einzustellen, dass der Altersdurchschnitt der Bevölkerung vergleichsweise günstig ist (höherer Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter im Vergleich zu Landkreis und Land).

Für das Land Sachsen-Anhalt liegen im Rahmen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Prognosedaten auf Gemeinde- und Kreisebene vor:

**Tab. 3.5: Ergebnis der 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Landsberg**

		Stadt Landsberg		Vergleichsdaten	
		absolut	prozentual	Saalekreis	Land Sachsen-Anhalt
Basisjahr	2008	15.805	100%	201.273	2.381.872
Prognosejahr	2010	15.539	97,1%	97,6%	97,8%
	2015	14.996	91,2%	92,6%	92,7%
	2020	14.409	85,5%	87,6%	87,4%
	2025	13.696	79,6%	82,1%	81,4%
Differenz	2010/ 2025	-1.843	-11,9%	-15,8%	-16,3%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1]

Gemäß einer Pressemitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 25.09.2012 [30] entwickelt sich die Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt und auch in den Landkreisen sowie kreisfreien Städten positiver als durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt berechnet. Das Statistische Landesamt begründet dies u.a. in einer geringeren Abwanderung der Bevölkerung als in der Regionalisierten Bevölkerungsprognose zugrundegelegt.

Für den Saalekreis wurden positive Abweichungen der realen Bevölkerungszahlen in Höhe von 0,2% vom prognostizierten Bevölkerungsstand für das Jahr 2010 festgestellt. Für 2011 fällt die Abweichung des Realwertes mit +0,45% gegenüber der prognostizierten Bevölkerungszahl noch etwas höher aus [30].

Dieser leicht positive Trend auf Landkreis- bzw. Landesebene kann auf Ebene der Stadt Landsberg nicht beobachtet werden. Hier liegt die reale Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2010 leicht unter der prognostizierten Bevölkerungszahl.

**Tab. 3.6: Vergleich der Prognosezahl gem. 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose mit Istzahlen für die Stadt Landsberg**

Jahr	Prognosezahl (5. Reg. Bev-Progn.)	Istzahl zum 31.12.	Abweichung
2010	15.539	15.424	- 0,74 %
2011	15.419	15.373	- 0,30 %
2012	15.305	15.220	- 0,56 %
2013	15.201	15.077	- 0,82 %
2014	15.101	<u>15.045</u>	<u>- 0,37 %</u>
2015	14.996	14.996	-0,00 %

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1]

Die reale Entwicklung der Bevölkerungszahlen wird (mit leichten Abweichungen) den Ergebnissen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes entsprechen.

Zielstellung der Stadt Landsberg ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl in Höhe von **13.700 Einwohnern** bis zum Jahr 2025. Diese Einwohnerzielzahl 2025 bildet die Basis für weitere Berechnungen und Festlegungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt liegen erste Ergebnisse der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vor. Mit Abrufdatum 01.11.2016 werden für die Stadt Landsberg 13.674 Einwohner für das Jahr 2025 sowie 12.836 Einwohner für das Jahr 2030 prognostiziert. Somit ist die Einwohnerzielzahl von 13.700 für das Jahr 2025 realistisch und wird im vorliegenden Flächennutzungsplan als Planungsgrundlage verwendet.

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abzufangen und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden. Eine Grundlage dafür kann die Sicherung und Ansiedlung von Gewerbe am Standort Landsberg sein. Weiterhin bestehen in der Stadt Potentiale, die sich aus der Vielzahl der ansässigen kleinen und mittelständischen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen ergeben.

Entsprechende Darstellungen im FNP sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung schaffen. Ein ausgewogenes Angebot an Flächen (Wohnen, Gewerbe, Flächen für Gemeinbedarf) kann besonders junge Leute an den Ort binden.

Dabei sollen die Ortschaften Landsberg, Hohenthurm und Niemberg als Ankerpunkte innerhalb der Stadt Landsberg fungieren. Neben der Ortschaft Landsberg als Grundzentrum weisen Hohenthurm und Niemberg eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge auf (vgl. Pkt. 3.8.13).



### 3.5 Wohnbauflächen

Zur Ermittlung eines künftigen Wohnflächenbedarfes ist außer der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Planungszeitraumes auch eine Analyse des Wohnungsbestandes erforderlich. Dabei sind neben der Wohnungsstruktur und -belegung auch die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung zu berücksichtigen.

Um die Wohnraumsituation der Stadt Landsberg zu bewerten, wird wiederum das gesamte Stadtgebiet und nicht nur die von der Ergänzung des FNP direkt betroffenen Ortschaften untersucht. Dies dient dem Ziel des FNP, eine ganzheitliche Strukturierung des Gemeindegebietes vorzunehmen und möglichen Fehlentwicklungen auf ungeeigneten Standorten (z. B. Entstehung von Splittersiedlungen) vorzubeugen.

#### 3.5.1 Wohnungsstruktur

Aus der vorhandenen Wohnungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung und -struktur sowie dem Bauzustand leitet sich der zukünftige Wohnungsbedarf ab.

Die Dokumentation des Wohnungsbestands stellt auf die Daten des Zensus 2011 (Wohnraum- und Gebäudezählung zum Stichtag 09.05.2011) ab.

Tab. 3.7: Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Baujahr (Stand 2011)

Baujahr	Wohngebäude	Anteil am Gesamtbestand	Wohnungen in Wohngebäuden	Anteil am Gesamtbestand
vor 1919	1.221	24,7 %	1.791	24,2 %
1919 bis 1948	692	14,0 %	915	12,4 %
1949 bis 1978	737	14,9 %	1.282	17,3 %
1979 bis 1990	356	7,2 %	744	10,1 %
1991 bis 2000	1.419	28,7 %	2.064	27,9 %
2001 bis 2008	460	9,3 %	513	6,9 %
2009 und später	52	1,1 %	93	1,3 %
<b>Summe</b>	<b>4.937</b>	<b>100,0 %</b>	<b>7.402</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Statistisches Landesamt, Zensus 2011 [31]

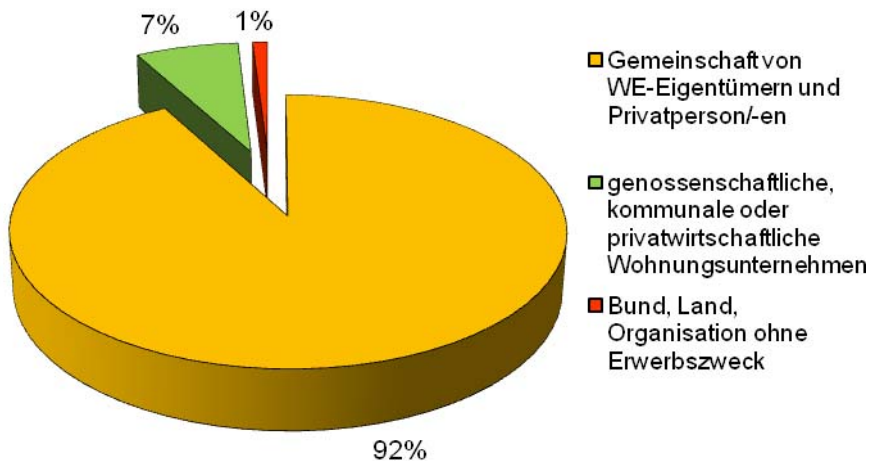
In der Stadt in ihren heutigen Grenzen gibt es zum Stichtag 09.05.2011 insgesamt 7.402 Wohnungen in 4.937 Wohngebäuden.

Aus der vorstehenden Tabelle ist ersichtlich, dass

- 37% der Wohnungen vor 1949,
- 27% in den Jahren 1949 bis 1990 und
- 36% der Wohnung zwischen 1991 bis 2008 errichtet wurden.

Es war eine rege Bautätigkeit nach dem politischen Umbruch in der Stadt Landsberg zu verzeichnen. In dieser Zeit entstand eine Vielzahl von Baugebieten, was die in den 1990er Jahren erfolgte Stadt-Umland-Wanderung dokumentiert.

Dies schlägt sich auch in den Eigentumsformen der Wohneinheiten wieder:

**Abb. 3.2: Eigentumsformen der Wohneinheiten**

Quelle: Statistisches Landesamt, Zensus 2011 [31]

Der hohe Anteil an Privateigentum sowie die ländliche Prägung des Plangebietes spiegelt sich in der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Wohngebäudes wieder. In ca. 80% der Wohngebäude ist eine Wohnung vorhanden. Diese im Privateigentum befindlichen Wohnungen sind meist sehr großzügig geschnitten, was den hohen Anteil 5- und mehr-Raum-Wohnungen (ca. 50 %) in einem Gebäude erklärt [31].

In ca. 13% der Wohngebäude befinden sich 2 Wohnungen, in den verbleibenden 8% der Wohngebäude befinden sich 3 und mehr Wohnungen [31].

**Tab. 3.8: Wohnungsanzahl der Gebäude sowie Anzahl der Wohnungen mit unterschiedlicher Größe in einem Gebäude**

Wohnungsanzahl je Gebäude	Anzahl der Gebäude mit ... Wohnung		Wohnungsgröße	Größe der Wohnung in einem Gebäude	
	absolut	Anteil		absolut	Anteil
1 Wohnung	3.874	78,5 %	1-Raum-Wohnung	127	1,7 %
2 Wohnungen	657	13,3 %	2-Raum-Wohnungen	426	5,8 %
3 – 6 Wohnungen	298	6,0 %	3-Raum-Wohnungen	1.334	18,0 %
7 – 12 Wohnungen	102	2,1 %	4-Raum-Wohnungen	1.854	25,0 %
13 und mehr Wohnungen	6	0,1 %	5- und mehr-Raum Wohnungen	3.661	49,5 %
<b>Summe</b>	<b>4.937</b>	<b>100 %</b>		<b>7.402</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Statistisches Landesamt, Zensus 2011 [31]

Zum Stichtag 09.05.2011 wurden 447 leerstehende Wohnungen erfasst. Dies entspricht einem Anteil von 6% [31].

In der Stadt Landsberg steht jedem Einwohner eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 36,5 m<sup>2</sup> Wohnraumfläche zur Verfügung. Das ist weniger als im Durchschnitt des Saalekreises (ca. 39,0 m<sup>2</sup>/Einwohner).

### 3.5.2 Haushaltsstruktur

Zur Haushaltsstruktur gibt es auf Gemeinde bzw. Ortsteilebene kein statistisches Zahlenmaterial. Hier kann auf den vorliegenden Mikrozensus (amtliche Haushaltsbefragung, in die jährlich 1% der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik einbezogen wird) zurückgegriffen werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt verringerte sich von 2,15 Personen im Jahr 2000 auf 1,92 Personen in den Jahren 2010 bis 2012 [1].

In größeren Gemeinden oder Städten ist die Haushaltsgröße niedriger als in kleinen Gemeinden. Bei Gemeinden der Gemeindegrößenklasse von 10.000 bis 20.000 EW, zu der Landsberg gehört, lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2012 bei 2,03 Personen/Haushalt [32].

### 3.5.3 Wohnbedarf 2025

#### 3.5.3.1 Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2025

Gegenwärtig kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die langfristig auch die weitere Entwicklung in der Stadt Landsberg beeinflussen werden:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (frühere Lösung vom Elternhaus, spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Die Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2010 für Gesamtdeutschland, die alten und neuen Länder sowie die Stadtstaaten zeigt modellhaft eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2030 auf [33]. Sie berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und andererseits die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen gemäß langjähriger Ergebnisse des Mikrozensus.

**Tab. 3.9 Entwicklung der Haushaltsgröße der Privathaushalte bis 2030 für Deutschland und die neuen Länder in Varianten**

Jahr	Deutschland		Neue Länder	
	Trendvariante <sup>1)</sup>	Status-Quo <sup>2)</sup>	Trendvariante <sup>1)</sup>	Status-Quo <sup>2)</sup>
<b>2009 (Basis)</b>	2,04	2,04	1,94	1,94
<b>2010</b>	2,03	2,04	1,93	1,94
<b>2015</b>	1,99	2,02	1,91 ← -0,02	1,93 ← -0,01
<b>2020</b>	1,95	2,00	-0,02 → 1,89	-0,01 → 1,92
<b>2025</b>	1,91	1,98	1,86 ← -0,03	1,90 ← -0,02
<b>2030</b>	1,88	1,97	-0,02 → 1,84	-0,02 → 1,88

<sup>1)</sup> Trendvariante: basiert auf Extrapolation der Haushaltsmitgliederquoten nach Geschlecht und neun Altersgruppen auf Basis des Zeitraums von 1991 bis 2009

<sup>2)</sup> Status Quo: es wurden die Haushaltsmitgliederquoten des Jahres 2009 für den gesamten Vorausberechnungszeitraum konstant gehalten

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder [33]

Die Zahl der Einwohner pro Wohnung wird sich innerhalb des Planungshorizontes auch in der Stadt Landsberg verringern.

Der Ermittlung der voraussichtlichen Haushaltszahl der Stadt Landsberg für das Jahr 2025 werden Aussagen zum Wohnungsbestand und Leerstand sowie die Berechnung der tendenziellen Haushaltsentwicklung durch die statistischen Ämter des Bundes und der Länder zugrunde gelegt [33].

Zu erwarten ist eine Reduzierung der Haushaltsgröße aller 5 Jahre um 0,02 Personen pro Wohneinheit (vgl. Tab. 3.9 – Ergebnis der Mittelung der Haushaltsgröße der Neuen Länder gem. Trend- und Status-Quo-Variante).

Für die Stadt Landsberg werden hinsichtlich der Haushaltsentwicklung folgende Annahmen getroffen:

Der Zensus 2011 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt weist einen Wohnungsleerstand von 6% aus [31]. Da die Wohnungsmarktsituation in den letzten Jahren relativ konstant blieb, kann auch für das Jahr 2010 ein Leerstand von 6% angenommen werden. Damit ergibt sich bei 6.955 bewohnten Wohnungen und 15.424 Einwohnern für das Jahr 2010 eine Haushaltszahl von 2,22 Einwohnern je Wohneinheit.

Wird von einer Abnahme von 0,02 Einwohnern pro Wohneinheit in 5 Jahren ausgegangen, ergibt sich innerhalb des Planungshorizontes bis 2025 eine Belegung von **ca. 1,96 Einwohnern/Wohneinheit**.

**Tab. 3.10 Wahrscheinliche Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Landsberg auf der Grundlage der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose**

Jahr	(1) ermittelte HH-Zahl	(2) Bevölkerungszahl <sup>(1)</sup>	=(2) / (1) Anzahl der Haushalte <sup>(2)</sup>
2010	2,22 <sup>(2)</sup>	15.424	6.955
2015	2,20 <sup>(2)</sup>	14.996	6.816
2020	1,98 <sup>(2)</sup>	14.409	7.277
2025	1,96 <sup>(2)</sup>	13.700 <sup>(3)</sup>	6.989

Quelle: <sup>(1)</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose [1]  
<sup>(2)</sup> eigene Berechnungen  
<sup>(3)</sup> Bevölkerungszielzahl

### 3.5.3.2 zukünftiger Wohnflächenbedarf 2025

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es, soweit möglich auf eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen hinzuwirken.

Landsberg kommt im Siedlungsnetzwerk eine zentralörtliche Funktion als festgesetztes Grundzentrum zu. Dazu wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft in Abstimmung mit der Stadt Landsberg die Abgrenzung des zentralen Ortes vorgenommen (vgl. Anlage 2) und hat somit Funktionen für seinen Verflechtungsbereich zu erfüllen. Dieser Verflechtungsbereich kann im Wesentlichen mit dem Gebiet der Stadt Landsberg gleichgesetzt werden.

Neben dem Grundzentrum Landsberg wurden die Ortschaften Hohenthurm und Niemberg als zusätzliche Ankerpunkte festgelegt (vgl. Pkt. 3.4.3).

Aus diesem Grund sollen die Ortschaften Landsberg, Hohenthurm und Niemberg zukünftig den Schwerpunkt für die Entwicklung und Ansiedlung von Wohnbauflächen bilden.

Da den verbleibenden Ortschaften im Siedlungsnetz keine zentralörtliche Funktion zukommt, stellen sie auch keinen direkten Schwerpunkt für Entwicklung und Ansiedlung von Wohnbauflächen dar. Jedoch sollte hier unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung die gewachsenen baulichen Strukturen erhalten bleiben und eine angemessene, maßvolle Eigenentwicklung bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse ermöglicht werden. Vorrangiges Ziel der Stadt Landsberg ist dabei die Schließung von Baulücken, die Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen sowie eine punktuelle, maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers.

Die Darstellung von Wohnbauflächen ist gemäß landesplanerischer Vorgaben auf den Eigenbedarf der einzelnen Ortschaften mit ihren Ortsteilen und hier vorrangig auf die Ortschaften Landsberg, Hohenthurm und Niemberg auszurichten.

Der Eigenbedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf. Der Ergänzungsbedarf ergibt sich zum einen durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche und zum anderen aus den am Wohnungsmarkt nachgefragten Marktsegmenten und „neuen“ Wohnformen.

Mit der rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung sinkt der künftige Wohnflächenbedarf und bzw. der Leerstand steigt. Dies erfolgt jedoch bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße nicht proportional.

Die Bedarfsermittlung kann nach verschiedenen Modellen, die jeweils mit erheblichen Unsicherheiten und Fehlerquoten behaftet sind, berechnet werden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Stadt Landsberg (Gemeindegrößenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner) wird der Bedarf für das gesamte Stadtgebiet Landsberg ermittelt. Aussagen für die einzelnen Ortsteile mit Einwohnerzahlen zwischen 500 und 5.000 Personen (vgl. Tab. 3.1) würden aufgrund der Kleinräumigkeit des Untersuchungsraumes fehlerbehaftet sein und zu keinen belastbaren Aussagen führen. In diesen kleinräumigen Strukturen führen schon kleinste Ereignisse (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderung, ...) zu größeren Veränderungen des Prognoseergebnisses, worauf wiederum keine belastbaren Entwicklungsstrategien ableitbar sind. Auch die Erstellung einer separaten Bevölkerungsprognose für die einzelnen Ortsteile steht in keinem Verhältnis von Aufwand und Nutzen. Deshalb wurde von einer Erstellung Abstand genommen.

Werden für das Jahr 2025 für die Stadt Landsberg die Einwohnerzielzahl von **13.700 Einwohnern** und eine **durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,96** zu Grunde gelegt, ergeben sich **ca. 7.000 nachfragende Haushalte (genau 6.989 Haushalte)**.

Dem steht ein gegenwärtiger **Bestand von 7.402 Wohnungen** gegenüber.

Diese Ermittlung lässt den Leerstand an Wohnraum unberücksichtigt.

Ein Teil der im Zensus 2011 [31] erfassten **447 leer stehenden Wohnungen** ist bereits über einen langen Zeitraum unbewohnt. Die bauliche Substanz ist teilweise so schlecht, dass nur von einem Rückbau ausgegangen werden kann.

Wird ein Rückbau von ca. 50% der leerstehenden Wohngebäude (Annahme, dass 50% des Leerstandes aufgrund der starken Baufällichkeit zurückgebaut wird) sowie eine Dispositionsreserve von 1% in die Berechnungen einbezogen (7.402 WE – 224 WE – 7.000 WE – 70 WE), so würde sich der **Wohnungsleerstand auf 108 Wohneinheiten** (ohne Einbeziehung eines Wohnungsneubaus) verringern.

Die Dispositionsreserve wird vorgehalten, um im Bedarfsfall kurzfristig auf aktuell nicht voraussehbare Wohnungsnachfragen reagieren zu können. Hier sind beispielhaft zu nennen: gewollter Leerstand im Mietwohnungssegment als Mobilitätsreserve, Wohnraumvorhaltung im Rahmen von Rückbaumaßnahmen, Ersatzwohnraum bei Havariefällen (z.B. Feuer-, HLS-Schäden), Vorhaltung zur Deckung von Wohnraumbedarf durch Zuwanderung (z.B. von Arbeitskräften).

**Tab. 3.11 Ermittlung der Wohnungsnachfrage sowie des Wohnungsbedarfes im Jahr 2025**

<b>Ausgangsdaten 2010:</b>	Einwohner (EW)	15.424 EW	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
	WE-Bestand	7.402 WE	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
	WE Leerstand	447 WE	Leerstand = 6%
	WE bewohnt	6.955 WE	7.402 WE - 447 WE
	Haushaltszahl	2,22 EW/WE	15.424 EW / 6.955 WE
<b>Zieldaten 2025:</b>	EW-Zielzahl	13.700 EW	Stadtverwaltung Landsberg
	WE-Belegung	1,96 EW/WE	vgl. Tab. 3.10
	Rückbau bis 2025	224 WE	50% des Leerstandes
	Neubau bis 2025	249 WE	(133 WE + 116 WE)
<b>Ergebnis 2025:</b>	WE-Bestand	7.427 WE	7.402 WE - 224 WE + 249 WE
	WE-Nachfrage	7.000 WE	13.700 EW / 1,96 EW/WE
	1% Dispo.reserve	70 WE	1% von 7.000 WE
	<b>WE-Überschuss</b>	<b>357 WE</b>	7.427 WE – 7.000 WE - 70 WE

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1] und eigene Berechnungen

Künftig wird zum Einen nach wie vor auch für jede der Ortschaften eine Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser bestehen, zum Anderen verstärkt nach altersgerechtem Wohnraum. Gleichzeitig wird aber auch die Unterbelegung des vorhandenen Wohnraumes entsprechend der abnehmenden Haushaltsgröße zunehmen.

### **Quantitativer Wohnbedarf**

Der zukünftige quantitative Wohnbedarf der Stadt Landsberg 2025 ist allein durch den vorhandenen Wohnungsbestand gesichert. Es bestünde ein **Wohnungsüberschuss von 427 Wohneinheiten** (7.427 WE – 7.000 WE).

Quantitativ kann der Wohnflächenbedarf 2025 aus dem Bestand heraus gedeckt werden. Dies trifft auf alle Ortsteile der Stadt Landsberg zu.

### **Qualitativer Wohnbedarf**

Durch den Bund Deutscher Architekten wurde im Rahmen einer Studie herausgearbeitet, dass ein qualitativer Wohnbedarf besteht und Neuerungen im Wohnungsbau dringend erforderlich sind [41].

Ein wesentlicher Aspekt sind in diesem Zusammenhang neue Formen des Zusammenlebens, die andere Vorstellungen und Wünsche an Wohnungen formulieren als die klassische Kleinfamilie. Single-Haushalte, Senioren-Wohngemeinschaften oder die auf eine gewisse Zeit angelegten Lebensgemeinschaften fragen Wohnformen nach, die von der Standardwohnung „Familie mit einem Kind“ abweichen. Neuerungen im Wohnungsbau sind somit auf breiter Ebene gefordert. Dabei richten sich die Erwartungen weniger auf spektakuläre Neuerungen als vielmehr auf Wohnkonzepte, die dem durch familiäre und berufliche Anforderungen geprägten Alltag gerecht werden.

Z.B. werden viele heutige Standardlösungen den Bedürfnissen zahlreicher älterer Menschen nicht mehr gerecht. Die langjährig genutzte Wohnung wird im Alter zu groß, bietet zu viele Hindernisse, sie liegt zu weit außerhalb, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind

schwer zu erreichen.

Am beliebtesten ist der Wohnungstypus mit nutzungsneutralen und offenen Grundrissen. Nicht die dogmatischen Vorgaben für die klassische Zimmerteilung „Wohnen, Kinder, Küche“ sind gefragt, sondern Vielfalt im Wohnen soll ermöglicht werden. Flexible und neutrale Grundrisse werden diesem Anspruch gerecht [41].

Somit ist trotz quantitativer Bedarfsdeckung aus dem Bestand heraus auch die Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Besonders die oben beschriebenen alternativen Wohnformen sind größtenteils nicht aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Hier bedarf es ein Zusammenspiel von Rückbau, Modernisierung und Neubau mit Orientierung auf Schaffung fehlender, zukünftig stärker nachgefragter Wohnformen zur Förderung stabiler Sozialstrukturen.

Ziel muss es sein, mit einem differenzierten Wohnangebot auf die demografischen Herausforderungen zu reagieren. Auch in Zukunft wird es trotz der demografischen Entwicklungen auch qualitativen Flächenbedarf für das Wohnen geben. Dabei sind besonders Angebote in den Ankerorten Landsberg, Hohenthurm und Niemberg vorzuhalten bzw. zu schaffen.

### 3.5.4 Wohnbauflächenpotenzial

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Funktionen der Stadt Landsberg als Grundzentrum sind neben den bestehenden Wohnbauflächen ergänzende Wohnbaustandorte in den Ankerorten Landsberg, Hohenthurm und Niemberg sowie zur Deckung des Eigenbedarfes in den verbleibenden Ortsteilen bereitzustellen.

Wohnungsmarktbezogen wird dabei der Fokus stärker auf die Schaffung fehlender, zukünftig stärker nachgefragter Wohnformen im Zusammenspiel von Rückbau, Modernisierung und Neubau gelegt.

Das heißt, dass in erster Linie die innerörtlichen Brachflächen nach § 34 BauGB für eine ergänzende Bebauung genutzt werden. Auch die Rekonstruktion innerörtlicher, sanierungsbedürftiger Bausubstanz besitzt eine hohe Priorität.

Flächenpotenziale bestehen zunächst in verschiedenen Ortsteilen des Stadtgebietes im Bereich von rechtskräftigen oder auch in Aufstellung befindlichen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Die folgende Übersicht enthält Angaben zu den noch für eine Vermarktung zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in den einzelnen Plangebiet:

**Tab. 3.12 Wohnbauflächenpotenzial auf Flächen, die mit verbindlichen Bauleitplanungen belegt sind (rechtskräftig und im Verfahren)**

BBP Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft seit	Darstellung im FNP ges.	Offenes Potenzial
<b>Summe Stadt Landsberg</b>				<b>133 WE</b> 81 WE *
<b>1 Braschwitz</b>				<b>0 WE</b>
--				0 WE
<b>2 Hohenthurm</b>				<b>0 WE</b>
--				0 WE

BBP Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft seit	Darstellung im FNP ges.	Offenes Potenzial
<b>3 Landsberg</b>		<b>Summe Landsberg</b>		<b>21 WE</b> 81 WE *
OT Landsberg				
3-12	Wohnbebauung Am Kapellenberg	05.07.1994	W-Bestand	2 WE
3-18	Wohnbebauung Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße	13.07.1997	W-Bestand	45 WE *
3-21	Neue Siedlung Leipziger Straße	04.09.1997	W-Bestand	30 WE *
3-ES 6	„Otto-Busse-Straße“	20.02.2013	W-Bestand	6 WE *
OT Gütz				
3-8	Wohnbebauung Lösch	16.07.1998	W-Bestand	4 WE
3-15	Wohngebiet Am Gützer Berg	04.11.1999	W-Bestand	6 WE
OT Gollma				
3-A	„Am Mühlfeld“	--	<u>W-Bestand</u>	5 WE
OT Reinsdorf				
3-10	Wohnanlage Reinsdorf Mühlweg	05.11.1998	W-Bestand	2 WE
3-ES 2	Merseburger Straße	--	W-Bestand	2 WE
<b>4 Niemberg</b>		<b>Summe Niemberg</b>		<b>8 WE</b>
OT Niemberg				
4-4	Wohngebiet An der Reide	--	<b>keine Fortführung</b>	<b>(200 WE)</b>
4-A	östl. Hermann-Ferres-Straße	--	<b>W-Planung</b>	8 WE
OT Eismannsdorf				
4-8	Allgemeines Wohngebiet Reideblick	--	<b>keine Fortführung</b>	<b>(18 WE)</b>
<b>5 Oppin</b>		<b>Summe Oppin</b>		<b>0 WE</b>
OT Oppin				
5-7	Oppin Süd (vormals Vor der Fabrikbreite)	--	<b>keine Fortführung</b>	<b>(46 WE)</b>
<b>6 Peißen</b>		<b>Summe Peißen</b>		<b>0 WE</b>
--				0 WE
<b>7 Queis</b>		<b>Summe Queis</b>		<b>54 WE</b>
OT Queis				
7-2	An der Klepziger Straße (L 168) 1. BA	--	W-Bestand	24 WE
7-2	An der Klepziger Straße (L 168) 2. BA	23.06.1994	W-Bestand	20 WE
7-2	An der Klepziger Straße 3. BA	04.07.2003	<b>keine Fortführung</b>	<b>(116 WE)</b>
7-9	Am Platz des Friedens	--	<b>keine Fortführung</b>	<b>(21 WE)</b>
OT Kockwitz				
7-11	Hufeisenring	18.10.2002 1. Änd. 19.11.2014	M-Bestand	10 WE
OT Klepzig				
7-4	Am Pflanzenteich	<b>Verfahren ruht seit 1994</b>	<b>keine Fortführung</b>	<b>(46 WE)</b>



BBP Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft seit	Darstellung im FNP ges.	Offenes Potenzial
OT Wiedersdorf				
7-5	An den Kleingärten	Verfahren ruht seit 1994	keine Fortführung	(18 WE)
<b>8 Reußen</b>		<b>Summe Reußen</b>		<b>0 WE</b>
--				0 WE
<b>9 Schwerz</b>		<b>Summe Schwerz</b>		<b>0 WE</b>
--				0 WE
<b>10 Sietzsch</b>		<b>Summe Sietzsch</b>		<b>12 WE</b>
OT Sietzsch				
10-ES 2	Delitzscher Straße	--	W-Bestand	6 WE
OT Lohnsdorf				
10-5	Wohnbebauung nördlich der Eigenheimstraße	04.12.2002 Aufstellungsbeschluss der Ergänzung vom 26.01.2017	W-Bestand	5 WE
10-ES 1	Am Dorfe	16.03.2011	W-Bestand	1 WE
<b>11 Spickendorf</b>		<b>Summe Spickendorf</b>		<b>38 WE</b>
OT Petersdorf				
11-3	Wohngebiet Koppel	05.05.1999	W-Bestand	8 WE
11-4	Petersdorfer Anger	05.05.1999	W-Bestand	30 WE
11-4.1	Petersdorfer Anger II	Juli 1999	W-Bestand	

\* für die Fläche bestehen Hinderungsgründe, die eine kurz- bzw. mittelfristigen Entwicklung erschweren  
Quelle: Stadtverwaltung Landsberg und eigene Erhebung, Stand Mai 2016

Innerhalb der vg. verbindlichen Bauleitpläne ist ein Neubaupotenzial für insgesamt ca. 214 WE vorhanden. Es bestehen jedoch in einzelnen B-Plänen im Ortsteil Landsberg (B-Plan Nr. 3-18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße“ mit ca. 45 geplanten WE, B-Plan Nr. 3-21 „Neue Siedlung Leipziger Straße“ mit ca. 30 geplanten WE, Einbeziehungssatzung „Otto-Busse-Straße“ 3-ES mit 6 geplanten WE) Hinderungsgründe, die seit Erlangung ihrer Rechtswirksamkeit nicht behoben werden konnten und damit die Entwicklung des jeweiligen B-Planes bis dato nicht vollzogen werden konnte.

So befinden sich die durch die drei benannten Bebauungspläne überplanten Geltungsbereiche weitestgehend in privaten Eigentumsverhältnissen. Damit besitzt die Stadt Landsberg keinen Zugriff auf die Grundstücksflächen, wodurch keine Steuerungsmöglichkeiten seitens der Stadt bezüglich der weiteren Verfahrensumsetzung bestehen. Darüber hinaus bestehen auf den einzelnen Flächen Einschränkungen durch erschwerte Baugrundverhältnisse, oberflächennahe Grundwasserstände bzw. unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen. Es bestehen zwar seitens des Eigentümers der „Neuen Siedlung Leipziger Straße (B-Plan Nr. 3-21) konkrete Entwicklungsabsichten, diese werden aktuell durch hohe Erschließungsaufwendungen und noch ausstehende archäologische Untersuchungen behindert. Das B-Plan-Gebiet „Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße“ (B-Plan Nr. 3-18) kann derzeit aufgrund privater Eigentumsverhältnisse und bestehenden schwierigen Baugrundverhältnissen nicht weiterentwickelt werden. Bei der Fläche „Otto-Busse-Straße“ steht derzeit der unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwand einer weiteren Entwicklung entgegen.

Somit gestaltet sich die Entwicklung dieser drei benannten Flächen kurz- bzw. auch mittelfristig als sehr schwierig. Der Stadt Landsberg stehen somit kurz- bzw. mittelfristig lediglich **133 WE als Neubaupotenzial** zur Verfügung (vgl. voranstehende Tabelle).

Die Stadt Landsberg hält jedoch weiterhin am Planungs- und damit langfristigen Entwicklungsziel fest. Bei diesen Standorten handelt es sich um Flächen, die unmittelbar an

die Abgrenzung des zentralen Ortes Landsberg anschließen und eine Abrundung der kompakten Ortslage darstellen, zumal diese bereits durch verbindliche rechtskräftige Bauleitplanungen gesichert sind. Die betreffenden Flächen werden durch Nutzung der vorhandene Infrastruktur und Versorgungsfunktionen in das Grundzentrum integriert.

Eine Aufhebung der oben genannten Bebauungspläne würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Landsbergs widersprechen. Z.B. würde dann in der „Neuen Siedlung Leipziger Straße“ mit der innerhalb des Geltungsbereiches bereits umgesetzten Wohnbebauung sowie der südlich angrenzenden Gärtnerei eine Splittersiedlung entstehen, was jedoch planungsrechtlich nicht gewünscht ist.

Innerhalb des Grundzentrums Landsberg stehen in der Summe kurz- bzw. mittelfristig nur noch 2 WE als Potenzialfläche zur Verfügung, da die rechtskräftigen B-Pläne Nr. 3-12 „Wohnbebauung Am Kapellenberg“, Nr. 3-18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße“ und 3-ES 6 „Otto-Busse-Straße“ aufgrund der oben beschriebenen Hinderungsgründe nicht sofort weitergeführt werden können. Auch in den der Ortschaft Landsberg zugehörigen Ortsteilen Gütz, Gollma und Reinsdorf kann mit den insgesamt 19 potenziell zu errichtenden Wohneinheiten vorrangig nur der Bedarf der Eigenentwicklung gedeckt werden.

Damit wird die Ortschaft Landsberg ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum und damit der geforderten überörtlichen Versorgungsaufgabe nicht vollumfänglich gerecht. Aus diesem Grund erfolgt die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche in der Ortschaft Landsberg zwischen Gollma und Reinsdorf. Diese die Ortsteile verbindende Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Damit kann die Stadt Landsberg - ohne die Einbindung von Investoren oder sonstigen Akteuren - planerisch Bauland entwickeln, dieses selbstständig erschließen und aktiv vermarkten.

Für das Grundzentrum Landsberg besteht dadurch die Möglichkeit, bei Bedarf Wohnbauland für Wohnbauinteressierte aus den Landsberger Ortschaften zur Verfügung zu stellen, unabhängig der Entwicklungen der oben benannten und mit Hinderungsgründen belegten B-Plan-Gebiete. Damit wird die Stadt Landsberg, respektive der Ankerort Landsberg, der zentralörtlichen Funktion u.a. durch die Bereitstellung qualitativer Wohnbauflächen für ihr gesamtes Stadtgebiet gerecht.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf der Grundlage vorangegangener Untersuchungen, Prüfung der Planungsstände der einzelnen verbindlichen Bauleitplanungen und Bedarfsberechnungen (vgl. Pkt. 3.4 und 3.5) sowie Diskussionen in den Ortschaftsräten und im Bauausschuss die Entscheidung getroffen wurde, einzelne verbindliche Bauleitplanungen nicht weiter fortzuführen. Damit wurde generell das Neubaupotenzial um 401 WE und so auch das Überangebot an potentiellen Wohnbauflächen reduziert.

Ein weiteres Wohnbauflächenpotential stellen einzelne Baulücken bzw. Abrundungsflächen dar. In den einzelnen Ortschaften und Ortsteilen stehen aufgrund der überwiegend dichten Bebauung der historischen Ortslage nur noch sehr wenige Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Im Ergebnis wurden die in Tabelle 3.13 aufgeführten Lücken mit einem Neubaupotenzial von **38 WE** auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ herausgefiltert. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich diese Flächen in Privatbesitz befinden. Es ist nicht von einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auszugehen. Des Weiteren sind diese Flächen oftmals mit langjährigen Nutzungsrechten belegt, so dass sie einer Entwicklung zu Wohnbaufläche nach § 34 BauGB nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Somit finden diese 38 WE keinen Eingang in die Bedarfsberechnung.

**Tab. 3.13: Neubaupotenzial (Wohnen) auf innerörtlichen Lückengrundstücken (Entwicklung von Eigenheimen nach § 34 BauGB)**

Ortschaft	Ortsteil	Lage des Lückengrundstücks	Bau- fläche	Potenzial ca.	Problem
1 Braschwitz	Braschwitz	Stangenweg/ Zöberitzer Weg	W	2 WE	
	Plößnitz	Zur Gärte	W	2 WE	Biotop
		Zum Wiesengrund	M	1 WE	
2 Hohenthurm		--	--	--	
3 Landsberg	Landsberg	Hallesche Landstraße	M	1 WE	
	Gollma	Leipziger Straße	M	1 WE	
	Reinsdorf	Geschwister-Scholl-Siedlung	W	1 WE	
4 Niemberg	Eismannsdorf	Schrenzer Straße/ Zur Riede	M	1 WE	Vernässungs- bereich
		Niemberg	Mühlenberg	W	1 WE
		Zum Gensenberg	M	4 WE	
5 Oppin	Oppin	Pranitzer Straße	M	2 WE	
		Windmühlenweg	W	2 WE	
	Maschwitz	Siedlung	M	1 WE	
		Dorfstraße	M	5 WE	
6 Peißen	Rabatz	Zum Landrain	M	3 WE	
7 Queis	Kockwitz	Hufeisenring	M	1 WE	
8 Reußen	Zwebendorf	Gartenweg	W	2 WE	
9 Schwerz	Dammendorf	Anger	W	1 WE	
		Gödewitzer Straße	M	1 WE	
	Schwerz	Frohe Zukunft	W	2 WE	
10 Sietzsch	Bageritz	Queiser Straße	M	2 WE	
		Bageritzer Ring	M	2 WE	
11 Spickendorf				--	
<b>Summe:</b>				<b>38 WE</b>	

Quelle: eigene Erhebung, Stand Januar 2017

Der Entwurf des FNP Landsberg wurde in den Ortschaften sehr intensiv beraten. Dabei erfolgte die Auseinandersetzung mit den Darstellungen der bestehenden Ortschafts-FNP gegenüber dem vorliegenden FNP. Im Ergebnis soll neben der Funktionssicherung des Grundzentrums Landsberg und der Ankerorte Hohenthurm und Niemberg den einzelnen ländlich geprägten Ortschaften eine punktuelle, maßvolle und dem Bedarf angepasste Eigenentwicklung zugestanden werden.

Aus diesem Grund erfolgt die Darstellung von geplanten Wohnbauflächen (in der Summe 116 WE). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Priorität auf die Entwicklung der mit verbindlichen Bauleitplanungen belegten Wohnbauflächen gesetzt wird. Es soll möglichst eine stufenweise Erschließung der Wohnbauflächen nach dem tatsächlichen Bedarf erfolgen.

Tab. 3.14: Darstellung von geplanten Wohnbauflächen

Ortschaft	Lage der Fläche	Erläuterung	Größe	WE *
Hohenthurm	südl. Am Schwarzen Weg	Darstellung als W-Planung im Ortschafts-FNP (ohne Rechtskraft) straßenbegleitende Bebauung <b>Ankerpunkt:</b> Sicherung der Wohnfunktion	10.000 m <sup>2</sup>	13 WE
	nördl. Zum Dampfkesselbau südl. Siedlungsweg	ergänzende Wohnbebauung in Verlängerung des Siedlungsweges <b>Ankerpunkt:</b> Sicherung der Wohnfunktion	10.300 m <sup>2</sup>	12 WE
	Friedhofweg (nördl. Bereich)	ergänzende Wohnbebauung am Friedhofweg <b>Ankerpunkt:</b> Sicherung der Wohnfunktion	3.000 m <sup>2</sup>	2 WE
Landsberg	Gollma zw. J.-Seb. Bach-Str. und Lindenweg	Ergänzende Wohnbebauung durch Zusammenführung der Bau- und Siedlungsflächen der Ortsteile Gollma und Reinsdorf durch eine aufgelockerte Bebauung <b>Ankerpunkt:</b> Sicherung der Wohnfunktion	40.000 m <sup>2</sup>	40 WE
Niemberg	östl. Hermann-Ferres-Straße	Darstellung als W-Planung im rechtskräftigen Ortschafts-FNP ehemals B-Plan 4-4 „Wohngebiet an der Reide“ Reduzierung auf ca. 1/4 der Planungsfläche teilweise straßenbegleitende Bebauung und Erschließung einer zweiten Baureihe <b>Ankerpunkt:</b> Sicherung der Wohnfunktion	31.000 m <sup>2</sup>	30 WE
	westl. Mühlenberg	Darstellung der südlichen Teilfläche als W-Planung im rechtskräftigen Ortschafts-FNP ergänzende Wohnbebauung als Abrundung des Wohngebietes Niemberg Nord <b>Ankerpunkt:</b> Sicherung der Wohnfunktion	9.300 m <sup>2</sup>	12 WE
	Eismannsdorf, östl. Schulbreite	Darstellung als W-Planung im Ortschafts-FNP straßenbegleitende Bebauung	1.900 m <sup>2</sup>	2 WE
Queis	südwestlich an Kleine Enge Gasse anschließend	Darstellung als M-Planung im rechtskräftigen Ortschafts-FNP Reduzierung der Darstellung auf eine straßenbegleitende Bebauung	4.400 m <sup>2</sup>	5 WE
<b>Summe:</b>				<b>116 WE</b>

\* (bei Annahme einer Bruttogrundstücksgröße für Eigenheime von 800 m<sup>2</sup> - Bruttogrundstücksgröße bei einer aufgelockerten Bebauung mit 1.000 m<sup>2</sup>)

Quelle: eigene Erhebung, Stand Januar 2017

## **3.6 Wirtschaft**

### **3.6.1 Wirtschaftliche Entwicklung**

Ebenso wie bei den Wohnbauflächen ist für die Bedarfsermittlung bei Gewerbeflächen von der Bevölkerungsprognose, hier speziell im erwerbsfähigen Alter, einer Arbeitsmarktprognose, der Wirtschafts- und Erwerbsstruktur sowie einer absehbaren Entwicklung der ansässigen Betriebe auszugehen. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet, weil hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung nicht einzelne Ortsteile losgelöst betrachtet werden können.

Bedingt durch ihre historische Entwicklung verfügt die Stadt Landsberg mit ihren Ortschaften neben der landwirtschaftlichen Produktion (im Haupt- und Nebenerwerb) über ein reich strukturiertes klein- und mittelständiges Gewerbe. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (A9, A14, B100, Flughafen, Schienenanbindung) haben sich nach der politischen Wende 1990 in den damals noch eigenständigen Gemeinden vier neue Standortkomplexe für Industrie und Gewerbe entwickelt:

- an der B 100 im Norden von Landsberg
- an der B 100 in Peißen/Braschwitz
- an der A 9 östlich von Sietzsch
- an der A 14 westlich von Queis

In den Gewerbegebieten haben sich überwiegend Unternehmen der Logistik bzw. des Großhandels, aber auch des produzierenden Gewerbes angesiedelt.

Seit 1997 braut eine Brauerei in Landsberg Bier (Landsberger).

Viele kleinere Unternehmen führen einerseits die typische Handwerkstradition der Dörfer fort bzw. haben sich andererseits als Kontraktor der Industrie entwickelt.

Die in den einzelnen Ortschaften ansässigen Unternehmen tragen durch die gewerbliche Nutzung u. a. dazu bei, dass die ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz in den dörflich geprägten Orten weiter genutzt wird.

### **3.6.2 Erwerbsstruktur**

In der amtlichen Statistik werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jeweils nach dem Arbeitsort und dem Wohnort erfasst. Bei dem Arbeitsortprinzip werden sie der Gemeinde zugeordnet, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet, bei dem Wohnortprinzip dem angegebenen Wohnsitz. In diesem Zusammenhang ergeben sich Aussagen zum Pendlerverhalten bzw. zur Anzahl der Personen, die innerhalb der Kommune wohnen und arbeiten.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einwohner von Landsberg stieg sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort seit 2007 kontinuierlich an. Der Pendlerüberschuss in den betrachteten Jahren verdeutlicht, dass sich die Stadt Landsberg neben der Funktion Wohnen auch als Wirtschaftsstandort etabliert.

**Tab. 3.15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten**

Stichtag	Beschäftigte am				Pendler-saldo	Nicht-pendler
	Arbeitsort	Einpender	Wohnort	Auspender		
30.06.2007	4.836	4.028	3.618	2.810	1.218	808
30.06.2008	5.169	4.335	3.675	2.841	1.494	834
30.06.2009	5.702	4.840	3.700	2.838	2.002	862
30.06.2010	6.518	5.322	5.716	4.520	802	1.196
30.06.2011	9.070	7.299	6.857	5.086	2.213	1.771
30.06.2012	9.297	7.532	6.794	5.029	2.503	1.765

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1]

Bei einer Betrachtung nach SV-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen wird deutlich, dass die Bereiche Verkehr und Lagerei mit 3.121 SV-Beschäftigten, Handel und Instandhaltung/Reparatur von KFZ mit 2.116 SV-Beschäftigten sowie das verarbeitende Gewerbe die stärksten Wirtschaftszweige in der Stadt Landsberg sind.

**Tab. 3.16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten im Jahr 2012**

Wirtschaftsabschnitt		SvB
A, B	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	59
C	Verarbeitendes Gewerbe	1.260
D, E	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung u. Beseitigung von Umweltverschmutzungen	267
F	Baugewerbe	695
G,	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, Verkehr und Lagerei	5.237
H	--	--
I-S	Gastgewerbe, Dienstleistungen, Verwaltung, Information, Kommunikation, Grundstücks-/Wohnungswesen, Gesundheits-/Sozialwesen	1.672
<b>Gesamt</b>		<b>9.571</b>

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 09.09.2013

Dies kommt auch in der Arbeitsmarktsituation zum Ausdruck. 559 Arbeitslose zählte die Stadt Landsberg im Dezember 2012 (bei einer Einwohnerzahl von 15.373), was einer Arbeitslosenrate von 36 (bezogen auf 1.000 Einwohner) entspricht.

Für den Saalekreis lag diese Arbeitslosenrate bei 55 und für das Land Sachsen-Anhalt bei 58 (bezogen auf 1.000 Einwohner).

**Tab. 3.17: Anzahl der Arbeitslosen und ausgewählte Altersgruppen in der Stadt Landsberg**

Stichtag	Arbeitslose	dav. ausgewählte Altersgruppen		
	Rechtskreise SGB III und SGB II	20 bis 24 Jahre	50 bis 54 Jahre	55 bis 65 Jahre
Dezember 2010	611	36	96	169
Dezember 2011	559	33	68	173
Dezember 2012	531	37	72	153

Quelle: Bundesagentur für Arbeit [34]

Der vorstehenden Zeitreihe ist zu entnehmen, dass die absolute Zahl der Arbeitslosen in Landsberg seit 2010 rückläufig ist. Der Anteil der älteren Arbeitslosen (> 55 Jahre) war dabei leicht schwankend. Der Anteil arbeitsloser Jugendlicher (< 25 Jahre) fällt dabei im Vergleich zu der arbeitslosen älteren Bevölkerung gering aus.

### 3.6.3 Einzelhandel und Kaufkraft

In den Ortschaften befinden sich kleinere Ladeneinheiten, die fast ausschließlich auf Waren des täglichen Bedarfes ausgerichtet sind. Gehobenere Ansprüche werden im Einkaufszentrum Peißen (Halle Center, Möbel Kraft, Globus-Baumarkt) sowie in der Stadt Halle befriedigt.

Die Kaufkraft eines Haushalts ist nicht allein an die Erwerbssituation der Haushaltsmitglieder gekoppelt, sondern unterliegt auch deutlichen regionalen Unterschieden. In der Stadt Landsberg lag die Kennziffer des in privaten Haushalten für Konsumzwecke verfügbaren Einkommens bei 90,9 und damit über den Kennziffern des Saalekreises sowie des Landes Sachsen-Anhalt. Während die Kaufkraftkennziffer in Landkreis und Land ca. 0,5 Punkte verlor, blieb sie in der Stadt Landsberg stabil.

Tab. 3.18: Kaufkraftkennziffer (Indikator für das Konsumpotenzial einer Region, BRD = 100)

Jahr	Stadt Landsberg	Saalekreis	Sachsen-Anhalt
2011	90,9	86,6	83,4
2012	90,9	86,1	83,0
Entwicklung 2011 zu 2012	0,0	-0,5	-0,4

Quelle: IHK Halle-Dessau [35]

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stellt den Teil der allgemeinen Kaufkraft dar, den die Verbraucher im stationären Einzelhandel und Versandhandel ausgeben. Für den Saalekreis wird er im Jahr 2012 mit 89,2 angegeben. Er liegt damit über dem des Landes Sachsen-Anhalt (88,4).

Neben der Kaufkraft spielt auch die Zentralität für den Einzelhandel eine wichtige Rolle, da sie den Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss einer Stadt oder Region aufzeigt. Für den Saalekreis lag diese Kennziffer im Jahr 2012 bei 119,4. Somit wird innerhalb des Saalekreises mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt.

### 3.6.4 Hotellerie

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Hotelkomplexe, die neben der üblichen Zimmervermietung auch Leistungen zur Durchführung von Tagungen sowie im Freizeit- und Fitnessbereich anbieten.

In **Peißen** wurde nördlich der B100 (An der Windmühle 1) ein Tagungshotel errichtet. In diesen Bau ist eine historische Mühle integriert. Südlich der B100 (Hansaplatz 1) befindet sich ein zweiter Hotelkomplex.

### 3.6.5 Industrielle und gewerbliche Bauflächen

#### 3.6.5.1 Bestand

In den einzelnen Ortschaften wurden neben der Entwicklung von Altstandorten auch neue Gewerbegebiete entwickelt (vgl. Tab. 1.3). Weiterhin siedelten sich kleinere Gewerbebetriebe an, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### 3.6.5.2 Potenzial

Gewerbe- und Industrieansiedlungen erfolgen an Standorten mit Baurecht bzw. in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplänen. Darüber hinaus stehen auf Altstandorten (z. T. ehemals landwirtschaftlich genutzt) und im Bereich gemischter Bauflächen in den einzelnen Ortschaften Flächen zur Verfügung.

Die Stadt Landsberg verfolgt das Ziel, große Gehöfte der Ortschaften zu erhalten und bei Leerstand entsprechende (Nach-)Nutzungen zu finden und zu ermöglichen. Inwieweit sich gewerbliche Ansiedlungen innerhalb der Ortschaften vollziehen, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Eine direkte Einflussnahme ist, aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse, nur schwer möglich.

Innerhalb der Flächennutzungsplanung sind jedoch Möglichkeiten gegeben, durch die Zuordnung von Bauflächen, Rahmenbedingungen entsprechend zu gestalten. Dazu gehört z.B. die Darstellung gemischter Bauflächen in den historischen Ortskernen. Damit wird abgesichert, dass Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handelseinrichtungen bestehen bleiben bzw. sich auch zukünftig (in den bestehenden großen Hofanlagen) ansiedeln können.

Die Wirtschaft ist je nach Ortschaft unterschiedlich ausgeprägt. Standorte für gewerbliche Ansiedlungen stehen an verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes zur Verfügung. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 3.19: Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Landsberg

Bezeichnung bzw. Lage der Fläche	Größe (brutto)	Flächenpotenzial (unbebaut)	Bemerkungen
<b>Braschwitz</b>			
Gewerbegebiet Mägdeberg	20,8 ha	---	15,0 ha Photovoltaikanlagen rechtskräftiger B-Plan (1-1 Gewerbegebiet Mägdeberg) <b>Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (REP Halle 2010</b> und Entwurf REP Halle vom 10.05.2016)
Zentrallager Möbelhaus	9,4 ha	8 ha	Teilfläche des „Sonder- und Gewerbegebietes an der B 100“ <b>Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (REP Halle 2010</b> und Entwurf REP Halle vom 10.05.2016)
westl. und südl. der Rudolf-Walther-Straße	11,6 ha		
Dehner-Gartencenter	1,5 ha		
<b>Hohenthurm</b>			
Gewerbegebiet An der Spitze	17,46 ha	---	4,8 ha Photovoltaikanlagen rechtskräftiger B-Plan (2-1 Gewerbegebiet An der Spitze)
Droyßiger Weg	15,0 ha	---	4,5 ha firmengebundene Erweiterungsfläche, sie steht einer allg. Vermarktung nicht zur Verfügung



Bezeichnung bzw. Lage der Fläche	Größe (brutto)	Flächenpotenzial (unbebaut)	Bemerkungen
<b>Landsberg</b>			
Industrie- und Gewerbestandort Landsberg	189,8 ha	---	rechtskräftiger B-Plan (3-1 Industrie- und Gewerbegebiet Landsberg) <b>Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (REP Halle 2010)</b> [Entwurf REP Halle vom 10.05.2016: Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen/ Industrie- und Gewerbeflächen]
Garagen Semmler und östl. angrenzende Fläche	0,7 ha	---	---
ESSO-Tankstelle	4,9 ha	---	---
westl. Köthener Str / nördl. der Bahnlinie	11,0 ha	---	---
Ladestraße / Bahnhofstraße	6,8 ha	---	---
<b>Niemberg</b>			
Gewerbegebiet Niemberg-Ost	20,5 ha	7,5 ha	rechtskräftiger B-Plan für eine Teilfläche (4-7 Gewerbegebiet Niemberg Ost 1. BA)
<b>Oppin</b>			
Halleschen Dreieck / Fabrikbreite	11,5 ha	6,0 ha	B-Plan (5-1 Hallesches Dreieck /Fabrikbreite) im Verfahren gute Verkehrsanbindung an A14
Verkehrslandeplatz Halle-Oppin	17,3 ha	---	16,0 ha Photovoltaikanlagen rechtskräftiger B-Plan
Gutenberg Straße	4,0 ha	---	---
<b>Peißen</b>			
Gewerbegebiet zum nord-östl. Stadtrand von Halle	4,5 ha	---	rechtskräftiger B-Plan (6-4 Gewerbegebiet zum nord-östl. Stadtrand von Halle Leerstand der Gebäudesubstanz (4,5 ha)
Reidepark	4,7 ha	---	teilw. Leerstand der Gebäudesubstanz (1,1 ha)
Zum Gewerbehof	5,0 ha	---	---
westl. und östl. Rudolf-Walther-Straße	9,0 ha	8,5 ha	Teilfläche des „Sonder- und Gewerbegebietes an der B 100“ <b>Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (REP Halle 2010)</b>
südl. Zöberitzer Straße	1,2 ha	1,2 ha	VEP „Am Zöberitzer Graben“
Zöberitz, Zum Rittergut	3,5	---	---
Stichelsdorf, am südl. Ortsausgang	1,5 ha	---	---
<b>Queis</b>			
Queis GE II	188,0 ha	15,0 ha	rechtskräftiger B-Plan (7-3 Queis GE II) <b>Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (REP Halle 2010)</b> [Entwurf REP Halle vom 10.05.2016: Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen]
Queis/Dölbau GE I	3,5 ha	2,0 ha	rechtskräftiger B-Plan (7-1 Queis/Dölbau GE I) <b>Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (REP Halle 2010)</b>

Bezeichnung bzw. Lage der Fläche	Größe (brutto)	Flächenpotenzial (unbebaut)	Bemerkungen
<b>Schwerz</b>			
Göttlitzer Weg, östl. der Ortslage	3,6 ha	---	---
An den Linden, am nördl. Ortsausgang	1,0 ha	---	---
<b>Sietzsch</b>			
Gewerbegebiet Ost	89,5 ha	---	B-Plan im Verfahren (10-1 Gewerbegebiet Ost) 60,0 ha Photovoltaikanlagen [Entwurf REP Halle vom 10.05.2016: Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe]
<b>Spickendorf</b>			
Bereich Bergweg / Wechselweg	6,8 ha	---	---
Gützer Straße	1,2 ha	---	---
südl. Piltitzer Straße (Keramikscheune)	3,0 ha	---	rechtskräftiger B-Plan (11-2 Zschetzschken)
		<b>48,2 ha</b>	<b>davon 33,5 ha Industrie-/ Gewerbebestandort mit regionaler Bedeutung</b>

Quelle: eigene Erhebungen, Stand Oktober 2015

In der Stadt Landsberg steht aktuell ein **Gewerbeflächenpotential in Höhe von ca. 48,2 ha** zur Verfügung.

Im LEP LSA wird im Ziel 57 das Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 (dem auch der Industrie- und Gewerbebestandort Halle-Queis zugehört) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für Industrieansiedlungen sowie unter Ziel 58 Landsberg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Im REP sind unter Ziel 5.5.1.3. der Gewerbebestandort Sietzsch sowie der Gewerbepark Peißen/Braschwitz/Halle als Industrie-/ Gewerbebestände mit regionaler Bedeutung festgelegt.

In diesen Industrie- und Gewerbebeständen stehen aktuell **33,5 ha** für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung:

- Industrie- und Gewerbebestandort Halle-Queis (LEP LSA 2010 Z 57) 17,0 ha Potenzial
- Industrie- und Gewerbebestandort Landsberg [REP-Entwurf 5.4.1 Z] 0,0 ha Potenzial
- Gewerbebestandort Sietzsch (REP 5.5.1.3. Z Nr. 15) 0,0 ha Potenzial
- Gewerbepark Peißen/ Braschwitz/ Halle (REP 5.5.1.3. Z Nr. 19) 16,5 ha Potenzial

Summe: **33,5 ha Potenzial**

Wie in Tabelle 3.19 dargestellt, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden FNP Landsberg einige Flächen innerhalb der Geltungsbereiche einzelner Bebauungspläne großflächig mit Photovoltaikanlagen belegt. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- Gewerbegebiet Mägdeberge in Braschwitz (15 ha PV-Anlage im 20,8 ha großen Gewerbegebiet)
- Gewerbepark Aeropark Oppin (16 ha PV-Anlagen im 17,3 ha großen Gewerbegebiet)
- Gewerbegebiet Ost in Sietzsch (60 ha PV-Anlage im 89,5 ha großen Gewerbegebiet)

An diesen Standorten werden die über rechtskräftige Bebauungspläne (ausgenommen Gewerbegebiet Ost in Sietzsch – Genehmigung vom 17.02.1994, keine Rechtskraft herbeigeführt) gesicherten Gewerbegebiete jeweils weit über die Hälfte der Flächen mit Photovoltaikanlagen belegt. Nach Rd.-Erlass des MLV vom 30.11.2010 ist damit eine Gebietsverträglichkeit mit diesen Gewerbegebieten nicht gegeben. Diese mit Photovoltaikanlagen bestückten Flächen stehen einem produzierenden Gewerbe innerhalb des Planungshorizontes des vorliegenden FNP Landsberg nicht zur Verfügung. Sie weisen eher den Charakter einer Sonderbaufläche auf.

### 3.6.5.3 Bedarf

Der LEP besagt, dass der Verdichtungsraum Halle als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllt. Die sich damit für den den Verdichtungsraum umgebenden Raum abzuleitenden Standortvorteile sind durch abgestimmte Planungen, z.B. durch Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte, weiter zu entwickeln und zu stärken (vgl. Pkt. 2.1.3 und 2.1.4).

Die Stadt Landsberg mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum, ihrer Lage im Verdichtungsraum Halle sowie der guten verkehrlichen Anbindung (A9, A14, B100, Schienennetz) hat ausreichende Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe (auch über den Eigenbedarf hinaus) zur Verfügung zu stellen.

Der Standort Landsberg an der A9 ist im LEP 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt und soll auch gemäß REP-Entwurf vom 10.05.2016 als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen weiterhin festgelegt werden. Im REP sind sowohl Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Kiessandlagerstätte Landsberg, Hartgesteinlagerstätte Schwerz-Spickendorf-Niemberg) als auch Industrie-/Gewerbestandorte mit regionaler Bedeutung (Industrie- und Gewerbestandort Halle-Queis, Industrie- und Gewerbestandort Landsberg (Aufhebung dieses Standortes gem. REP-Entwurf vom 10.05.2016), Gewerbestandort Sietzsch) festgeschrieben.

Angebot und Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen werden neben allgemeinen wirtschaftlichen Indikatoren ganz wesentlich durch regionale und lokale Faktoren, durch konjunkturell bestimmte Schwankungen und einzelbetriebliche Entwicklungen sowie unterschiedlicher Standortqualitäten, die in aller Regel kaum vorhersehbar sind, bestimmt. Die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Industrie- und Gewerbeflächen lässt sich daher kaum an statistischen Grundgrößen festmachen. Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) im Rahmen der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Ansprüche nicht geeignet [43].

Das Vorhandensein passgenauer gewerblicher Flächen für potenzielle gewerbliche Ansiedlungen ist daher sehr unwahrscheinlich. Standortanforderungen, Standortpräferenzen und Flächenzuschnitte unterscheiden sich aus vielen Gründen zwischen den Branchen aber auch zwischen Unternehmen der gleichen Branche. Auch der Planungsstatus (GI oder GE) von Gewerbeflächen spielt für die Ansiedlung eine Rolle. Generell ist es aufgrund der höheren Emissionsspielräume und des Flächenbedarfs schwieriger, Industrieflächen vorzuhalten. Dennoch erfordern verschiedene Wirtschaftszweige diese Voraussetzungen, so dass auch Flächen mit verschiedenen Planungsvorgaben verfügbar sein müssen.

Die Stadt Landsberg betreibt eine gezielte Wirtschaftsförderung. Dies zeichnet sich an der

Auslastung der bestehenden Gewerbeflächen und -gebiete ab (vgl. Tab. 3.19).

Diesbezüglich ist nochmals auf die Funktion der Stadt Landsberg als regional bedeutsamer Industriestandort (REP) sowie auf die Zugehörigkeit des Plangebietes zum Aktionsraum Schkeuditzer Kreuz zu verweisen. Das vorhandene Flächenpotenzial steht somit nur anteilig zur Deckung des örtlichen Bedarfs zur Verfügung.

Zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes kann auf die verschiedensten Modelle zurückgegriffen werden.

Die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO-Modell) [44] stellt ein in Deutschland relativ weit verbreitetes Modell zur Bestimmung des künftigen Gewerbeflächenbedarfes dar.

Ausgangspunkt der Prognose ist die Ermittlung der Beschäftigten nach Wirtschaftsabteilungen in der Untersuchungsregion. Als Untersuchungsregion wurde die Stadt Landsberg festgelegt.

Das Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH (ISW) stellte im Rahmen der Erarbeitung des Strukturkompasses Sachsen-Anhalt [45] fest, dass der Saalekreis hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Bedeutung einen Schwerpunkt innerhalb Sachsen-Anhalt darstellt. Er nimmt dabei eine herausragende Stellung im Bereich der Industrie ein. Insgesamt lag die Wirtschaftsleistung, gemessen am Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen, mit 64.407 Euro (2010) an der Spitze des Landes. Die Wirtschaftsleistung blieb im Vergleich zu den anderen Landkreisen zwischen den Jahren 2008 und 2010 stabil. Die Industriedichte weist aktuell (2011) mit 76,3 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner den dritthöchsten Wert aller Landkreise Sachsen-Anhalts auf. Auch im Jahre 2000 lag die Industriedichte des Saalekreises mit 70,2 an der Spitze des Landes [45].

Die Stadt Landsberg weist Verflechtungsbeziehungen zu den im Saalekreis gelegenen Gemeinden auf. Verflechtungen bestehen außerdem mit der Stadt Halle und über den Saalekreis hinaus. Circa 9.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach dem Arbeitsortprinzip sowie ein Einpendlerüberschuss in Höhe von 2.500 zeugen von der Wirtschaftskraft der Stadt Landsberg (vgl. Tab. 3.15) und damit von wirtschaftlichen Verflechtungen mit ihrem Umland.

Die Anteile der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten je Wirtschaftsabteilung wurde aus den Projektergebnissen des BMVBS übernommen [44].

Bei gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten wird vielfach von einer Neuansiedlungsquote von 0,3% pro Jahr und einer Verlagerungsquote von 0,7% pro Jahr ausgegangen [46]. Die Festlegung der branchenbezogenen Flächenkennziffer erfolgte in Anpassung an den Raum/Stadttyp und mit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die Stadt Landsberg wird gemäß Raumabgrenzung des BBSR dem Stadttyp größere Kleinstädte mit Zentrum (10.000 – 20.000 EW) zugeordnet. Gemäß GIFPRO-Modell sind Flächenkennziffern für den Kreistyp/Landkreis III Ländliches Umland großer Kernstädte mit 221 m<sup>2</sup> je Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe und mit 150 m<sup>2</sup> je Beschäftigten für sonstige Nutzungen angegeben [47].

Diese Daten werden bei der Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis wurde ermittelt, dass der örtliche Gewerbeflächenbedarf durch die vorhandenen gewerblichen Potenzialflächen ohne Berücksichtigung der Industriestandorte mit regionaler Bedeutung (gem. LEP und REP) gedeckt werden.

**Tab. 3.20: Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes nach dem GIFPRO-Modell für die Untersuchungsregion Stadt Landsberg (15088195) (SV-pflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (WZ 2008) - Stichtag 31.12.2013**

Wirtschaftsabteilung (Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008)	Beschäftigte zum 31.12.12 <sup>1</sup>	davon gewerbe- flächenbeanspruchend	
		in % <sup>246</sup>	absolut <sup>3</sup>
A, B, C Land & Forstwirtschaft, Bergbau, verarbeitendes Gewerbe	1.319	95%	1.253
D, E Energie- und Wasserversorgung	267	50%	134
F Baugewerbe	695	100%	695
G, I Handel und Gastgewerbe	2.339	50%	1.170
H, J Verkehr & Nachrichtenübermittlung	3.121	80%	2.497
K-U Öffentliche & private Dienstleistungen	1.449	40%	580
<b>A-U Gesamt</b>			<b>6.327</b>

<b>Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte (GbB) (je 100 Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte)</b>			63
davon verarbeitendes Gewerbe (je 100 GbB)			13
davon sonstige Nutzungen (je 100 GbB)			51
<b>Ansiedlungsquote (Neugründung; Ansiedlung) <sup>4</sup></b>		30%	
Neu anzusiedelnde Beschäftigte pro Jahr (je 100 GbB)		absolut	19
davon verarbeitendes Gewerbe (je 100 GbB)		absolut	4
davon sonstige Nutzungen (je 100 GbB)		absolut	15
<b>Verlagerungsquote <sup>4</sup></b>		70%	
Verlagerte Beschäftigte pro Jahr (je 100 GbB)		absolut	44
davon verarbeitendes Gewerbe (je 100 GbB)		absolut	9
davon sonstige Nutzungen (je 100 GbB)		absolut	36

<b>Flächenkennziffer (in m<sup>2</sup>/ GbB) <sup>5</sup></b>			
A, B,C Flächenkennziffer verarbeitendes Gewerbe		221 m <sup>2</sup> /GbB	0,0221
D-U Flächenkennziffer sonstige Nutzung		150 m <sup>2</sup> /GbB	0,0150

<b>Neuansiedlungsbedarf pro Jahr in ha <sup>6</sup></b>			
A, B,C verarbeitendes Gewerbe			0,08
D-U sonstige Nutzungen			0,23
<b>Verlagerungsbedarf pro Jahr in ha <sup>6</sup></b>			
A, B,C verarbeitendes Gewerbe			0,19
D-U sonstige Nutzungen			0,53
<b>Gesamtbedarf pro Jahr in ha <sup>6</sup></b>			
A, B,C verarbeitendes Gewerbe			0,28
D-U sonstige Nutzungen			0,76
<b>Zusammen</b>			<b>1,04</b>

Gesamtbedarf 2013 bis 2025 in ha abzüglich Flächenreserven in ha (Tab. 3.19) (Eigenbedarf)	13 Jahre	13	13,50
<b>Gesamtneubaubedarf in ha</b>			<b>-1,20</b>

- Quelle/  
Datengrundlage:
- <sup>1</sup> Bundesagentur für Arbeit [1]
  - <sup>2</sup> Anteile gemäß Projektergebnis des Forschungsprogramm „Aufbau Ost“ des BMVBS, Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, Forschungen Heft 123 [44]
  - <sup>3</sup> Berechnung der absoluten Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten
  - <sup>4</sup> empirica und Stadt Herford [46] (Neuansiedlungsquote 30% und Verlagerungsquote 70% der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten (GbB))
  - <sup>5</sup> Regionomica GmbH [47] (branchenbezogene Flächenkennziffer in Anpassung an den Raum/Stadtyp, wird in Fläche in m<sup>2</sup> je Beschäftigtem dargestellt)
  - <sup>6</sup> Flächenkennziffer multipliziert mit neu anzusiedelnden bzw. verlagerten Beschäftigten

### 3.7 Land- und Forstwirtschaft

Die gute Bodenqualität bildet die Grundlage für eine ertragreiche ackerbauliche Nutzung. Bereits vor dem Mittelalter wurde das Plangebiet fast vollständig entwaldet und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Traditionell war die Landwirtschaft von grundlegender Bedeutung für die Bewohner der dörflichen Siedlungsbereiche. Das verdeutlichen die noch heute vorhandenen Gehöfte mit Scheunen und Stallanlagen. Neben der Landwirtschaft existierten einige Handwerksbetriebe.

Mit der politischen Wende 1989 veränderten sich auch die Erwerbsstrukturen der Landwirtschaft. Die großen LPGen wurden geschlossen und andere Eigentums- und Verwaltungsformen wie z.B. GbR oder GmbH traten an ihre Stelle. Das führte zu einem Arbeitsplatzverlust für Teile der Bevölkerung. Heute kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der erwerbsfähigen Bevölkerung in die umliegenden Wirtschafts- und Industriegebiete in Schkopau, Merseburg, Leuna bzw. nach Leipzig, Schkeuditz oder Halle pendelt.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Stadt Landsberg nehmen zum Stichtag 31.12.2012 ca. 80% der Gesamtfläche ein. Das ist im Vergleich zum Landkreis Saalekreis mit einem Anteil der landwirtschaftlichen Fläche von ca. 71 % hoch [40].

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch Landwirtschaftsbetriebe im Haupt- und Nebenerwerb bewirtschaftet.

Waldflächen nehmen gemäß Statistischem Bericht des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom September 2013 nur einen sehr geringen Anteil von 2,07% der Fläche der Stadt Landsberg ein [40]. Dies spiegelt sich auch in der Flächenbilanz (vgl. Pkt. 7) wieder.

### 3.8 Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen

#### 3.8.1 Bildung

In der Stadt Landsberg sind folgende Schulen und Bildungseinrichtungen vorhanden, die gemäß Schulentwicklungsplanung bis 2018/19 [36] weiterhin Bestand haben:

Tab. 3.21: allgemeinbildende Schulen und Schülerzahlen im Schuljahr 2013/14 (Stand Februar 2014)

Einrichtung	Nr.	Name	Schülerzahl	Klassenanzahl
Grundschule	1	Evangelische GS „Martin Luther“ Alte Hauptstraße 17a, Oppin (in freier Trägerschaft)	77	4
	2	GS „Bergschule“ Hillerstr. 6; Landsberg	233	11
	3	GS „Hermann-Ferres“ Alte Zollstraße 29, Niemberg	84	4
	4	GS „Am Mühlberg“ Alte Schulstraße 3, Hohenthurm	146	8
Sekundarschule	1	SK „An der Doppelkapelle“ Bergstr. 21, Landsberg	319	14
Gymnasium	1	Gymnasium Landsberg Bergstraße 19, Landsberg	679	28
Förderschule	1	"Regenbogen"-Schule für geistig behinderte Kinder Bergstraße 2, Landsberg	60	6

Quelle: Stadt Landsberg [29], Landkreis Saalekreis [36]

Träger der Grundschulen ist die Stadt Landsberg. Die Evangelische Grundschule „Martin Luther“ Oppin ist eine staatlich anerkannte Ersatzschule in Freier Trägerschaft. Die weiterführenden Schulen und die Förderschule befinden sich in Trägerschaft des Landkreises Saalekreis.

Gemäß Verordnung zur Schulentwicklungsplanung [37] ist eine 1-zügige Grundschule bestandsfähig, wenn mindestens 60 Schüler unterrichtet werden. Gemäß der im Mai 2013 verabschiedeten Verordnung zur Schulentwicklungsplanung 2013 sind ab dem Schuljahr 2017/18 für 1-zügige Grundschulen 60 Schüler zu unterrichten. Das bedeutet, dass ab dem Schuljahr 2017/18 jährlich mindestens 15 Einschulungen in einer 1-zügigen Grundschule erfolgen müssen, um bestandsfähig zu bleiben.

**Tab. 3.22: Zahl der Einschulungen für die Schuljahre 2013/14 bis 2017/18 auf der Grundlage der Geburtenzahlen**

Schuljahr	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
GS „Bergschule“, Landsberg	51	52	51	57	40
GS „Hermann-Ferres“, Niemberg	28	17	30	27	21
GS „Am Mühlberg“, Hohenthurm	55	66	43	49	58
Ev. GS „Martin Luther“, Oppin	20	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Stadt Landsberg [29], Landkreis Saalekreis [36]

Die Kreisvolkshochschule Saalekreis sowie die Kreismusikschule „Carl Loewe“ betreiben Außenstellen für die Region Landsberg.

### 3.8.2 Soziales

Gemäß dem Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern [38] besitzt ab dem 01.08.2013 jedes Kind bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen ganztägigen Platz in einer Tageseinrichtung. Das heißt, dass die Stadt Landsberg im Zusammenwirken mit den Trägern entsprechende Kapazitäten vorhalten muss. In einigen Einrichtungen wird mit flexiblen Betriebserlaubnissen gearbeitet, so dass besser auf die Bedarfsveränderungen reagiert werden kann.

**Tab. 3.23: Kinderbetreuungseinrichtungen (Stand Februar 2014)**

Ortschaft	Bezeichnung	Kapazität/Auslastung	
		Kita	Hort
1 Braschwitz	Kita „Froschkönig“, Kreisstraße 4, Plößnitz	0-2: 23	--
		3-6: 35	
2 Hohenthurm	Kita "Schnatterinchen" Franz-Dietze-Straße 16, Hohenthurm	0-2: 23	--
	Hort der GS Hohenthurm/Peißen, Alte Schulstraße 3, Hohenthurm	--	93
3 Landsberg	Kita "Pusteblyume", Leipziger Straße 11, Landsberg	0-2: 28	--
	Kita "Spatzennest", Alte Delitzscher Straße 5, Gollma	0-2: 19	--
	Kita "Wirbelwind", Am Landrain 1, Gütz	0-2: 16	--
		3-6: 35	

Ortschaft	Bezeichnung	Kapazität/Auslastung	
		Kita	Hort
	Hort der GS Landsberg, Hillerstr. 8, Landsberg	--	157
4 Niemberg	Kita "Regenbogenland", Alte Zollstraße 13, Niemberg	0-2: 25 3-6: 33	--
	Hort der Kita "Regenbogenland", Bahnhofstr. 10, Niemberg	--	41
5 Oppin	Kita "Zwergenhausen", Alte Hauptstraße 17a, Oppin	0-2: 22 3-6: 42	--
6 Peißen	Kita "Wonneproppen", Lindenring 6, Peißen	0-2: 12 3-6: 28	--
7 Queis	Kita "Sonnenkäfer I", Kindergartenweg 7, Queis	0-2: 23 3-6: 19	--
	Kita "Sonnenkäfer II", Zwebendorfer Straße 10, Klepzig	0-2: 12 3-6: 12	33
8 Reußen	Kita "Reußener Knirpsenland", Neue Bahnhofstraße 16a, Reußen	0-2: 22 3-6: 29	--
9 Schwerz	Kita "Zwergenland", Hoffmannplatz 6, Schwerz	0-2: 11 3-6: 16	--
10 Sietzsch	Kita "Pfiffikus", Landsberger Straße 5, Lohnsdorf	0-2: 12 3-6: 20	--
11 Spickendorf	Kita "Schloßgeister", Am Schloßhof 1, Petersdorf	0-2: 24 3-6: 28	--

Quelle: Stadt Landsberg [29]

In den vg. Kindertagesstätten werden derzeit 675 Kinder sowie 324 Kinder im Hort (Stand Februar 2014) betreut.

Auf Grund der Ausdehnung der Stadt Landsberg und der Lage der einzelnen Ortschaften bestehen hinsichtlich der Nutzung von Kindereinrichtungen auch Verflechtungen zu Nachbargemeinden der Stadt Landsberg.

Vor diesem Hintergrund lässt sich der künftige Bedarf nicht konkret ermitteln. Im Hinblick auf die vorhandene Altersstruktur der Einwohner wird die Kapazität als ausreichend betrachtet.

### 3.8.3 Jugendeinrichtungen

Folgende Einrichtungen zur Betreuung der Kinder- und Jugendlichen in ihrer Freizeit befinden sich im Stadtgebiet. Diese Einrichtungen werden durch die Stadt Landsberg bzw. soziale Träger geführt.



**Tab. 3.24: betreute Jugend-Freizeiteinrichtungen**

Ortschaft	Einrichtung	Standort
1 Braschwitz	JC Moorkecker Plößnitz	Brunnenstraße 23
2 Hohenthurm	JC Hardcore Pitti e.V. i.G.	Bahnhofstr. 20
3 Landsberg	Ev. Jugendarbeit Landsberg, Kirchenkreis Brehna	Schulstraße 6
	Jugendclub Gollma	Franz-Salomon-Straße 10a
	Jugendclub Landsberg	Bahnhofstraße 28a
	Jugendclub Reinsdorf	Friedensplatz 7
4 Niemberg	Freizeittreff Eismannsdorf e.V.	Schulbreite 2
	JC Niemberg e.V.	Hohenthurmer Str. 2
5 Oppin	JV Oppin e.V. über AWO KV Saalkreis e.V.	Gutenbergstr 4 a
	Jugendclub	Friedensstraße am Sportplatz
6 Peißen	JC High Risk e.V.	Gewerbehof 1
7 Queis	Kinder- u. Jugendzentrum Queis	Zwebendorferstr. 10
8 Reußen	---	---
9 Schwerz	JV Spickendorf/Schwerz e.V.	Schwerzer Str./Karl-Mehne-Str.
	JC Dammendorf e.V.	E.-Thälmann-Str. 24
10 Sietzsch	Jugendclub Sietzsch	Poststraße 7
11 Spickendorf	Jugendclub Spickendorf	Lange Straße 10

Quelle: Stadt Landsberg [29]

### 3.8.4 Altenpflege

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung [42] Pflegeplätze für 3% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angegeben. Dieser Altersgruppe waren im Basisjahr der 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 in der Stadt Landsberg ca. 2.813 Einwohner zuzurechnen (17,8% der Bevölkerung). Für die Planung liegt der Prognosewert 2025 vor. Demnach werden im Jahr 2025 27,8% der Bevölkerung 65 Jahre alt und älter sein. Das entspricht ca. 3.807 Personen. Demzufolge sind für die gesamte Gemeinde ca. 114 Plätze in Pflegeheimen, 11 Plätze zur Tagespflege und 3 Kurzzeitpflegeplätze erforderlich.

**Tab. 3.25: Bedarf an Pflegeplätzen im Jahr 2025**

Einrichtung	Richtwert Praxishandbuch	Anzahl der Plätze in 2025*
Pflegeheim	3% der über 65jährigen	114
Tagespflegeplätze	0,3% der über 65jährigen	11
Kurzzeitpflegeplätze	0,09% der über 65jährigen	3
<b>Summe</b>		<b>128</b>

\* Berechnung auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes

Quelle: Menzel, Deutsch, Krautter Rödel [78]

Das Alten- und Pflegeheim/Mehrgenerationenhaus **Landsberg** (Hallesche Landstraße 7a, Landsberg) wird durch das Trägerwerk Soziale Dienste in Sachsen-Anhalt e.V. betrieben. Es besitzt eine Kapazität von 39 Plätzen und ist größtenteils ausgelastet.

Das Heim befindet sich im Stadtzentrum und bietet den Bewohnern die Möglichkeit, über kurze Wege wichtige Einrichtungen der Stadt, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen oder Apotheken unabhängig und selbstständig zu erreichen.

Das Mehrgenerationenhaus ist in den Heimkomplex eingebunden und bietet

generationenübergreifenden Service unter dem Motto „Gemeinsam statt Einsam“. Es stehen nicht nur Chorproben, Spielenachmittage und Kreativtreffen auf dem Programm, sondern auch Workshops, Beratungsangebote und ein ambulanter Pflegedienst sollen das Leben der Bewohner unterstützen.

In **Landsberg** Merseburger Str. 5a und 5b sowie in der Halleschen Landstraße 7 wurden außerdem 29 alten- und behindertengerecht gestalteten Wohnungen durch das Trägerwerk Soziale Dienste in Sachsen-Anhalt e.V. hergerichtet.

Das Trägerwerk Soziale Dienste in Sachsen-Anhalt e.V. betreibt außerdem einen Ambulanten Pflegedienst (Hallesche Landstraße 7, Landsberg).

Einzelne Wohnungsgesellschaften bieten altersgerechten Wohnraum an. Es kann jedoch keine konkrete Zahl benannt werden.

Aufgrund der auch in der Stadt Landsberg zukünftig ansteigenden Anzahl der älteren Bevölkerung ist dem zukünftig ansteigenden Bedarf besonders im Bereich Mehrgenerations-/ Senioren- und Altengerechtem (barrierefreiem) Wohnen Rechnung zu tragen.

### **3.8.5 Menschen mit Behinderungen**

Das Trägerwerk Soziale Dienste in Sachsen-Anhalt e.V. betreibt in **Landsberg** zwei Häuser des „Intensiv Betreuten Wohnens“. Hier werden Menschen mit wesentlichen geistigen und geistigen/mehrfachen Behinderungen, die volljährig und werkstattfähig sind und die behinderungsbedingt pädagogisch begleitende und psychosoziale Hilfe benötigen, rund um die Uhr und bis zum Erreichen des Rentenalters betreut. Im Objekt Hallesche Landstraße 11 stehen für insgesamt 16 Bewohner 9 Apartments, 4 Einzelzimmer und diverse Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Im Objekt Heinrich-Schütz-Straße 7 leben 6 Bewohner als Wohngemeinschaft in einer hergerichteten Doppelhaushälfte.

Im Heilpädagogischen Kinderheim in **Landsberg** (Reinsdorf, Friedensplatz 1 und 5) werden Jungen und Mädchen bis zum einundzwanzigsten Lebensjahr mit seelischen, geistigen Störungen und/oder sozialen Auffälligkeiten in drei Wohngruppen betreut. Hier können bis zu 24 Kinder und Jugendliche wohnen.

In der Ortschaft **Hohenthurm** werden Menschen mit wesentlich geistigen und geistigen/mehrfachen Behinderungen im betreuten Wohnen (Zum Dampfkesselbau 19) begleitet und betreut. In sanierten Neubauwohnungen teilen sich je zwei Bewohner eine Drei-Raum Wohnung.

In **Oppin** (Lindenallee 7) gibt es eine Fördereinrichtung für Menschen mit geistiger und schwerstmehrfacher Behinderung. Die Wohnanlage „Siedlung am Park“, bestehend aus vier Wohnhäusern für je 10 Bewohner und einem Haupthaus, bietet umfassende Möglichkeiten für gemeinsames sowie individuelles Wohnen, Leben und Arbeiten.

### **3.8.6 Gesundheit**

Die medizinische Versorgung erfolgt über mehrere in den Ortschaften der Stadt Landsberg niedergelassene (Fach-)Ärzte, Zahnärzte, Therapeuten und Apotheken.

Die Versorgung mit Krankenhausbetten erfolgt im nahegelegenen Oberzentrum Halle.

In der Köthener Straße in **Landsberg** befindet sich eine Rettungsstelle, die vom DRK betrieben wird.

### 3.8.7 Kultur

Im Geltungsbereich des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens FNP Landsberg befinden sich folgende Kulturelle Einrichtungen

**Tab. 3.26: Kulturelle Einrichtungen in der Stadt Landsberg**

Ortschaft	Einrichtung	Standort
1 Braschwitz	---	
2 Hohenthurm	Gemeindezentrum	Mölbitzer Weg 12a
3 Landsberg	Romanische Doppelkapelle St. Crucis	Hillerstraße 8
	Museum „Bernhard Brühl“	Hillerstraße 8
	Stadt- und Schulbibliothek	Bergstraße 19
	Freilichtbühne am Felsenbad	Bergstraße
	Bürgerhaus	Köthener Straße 1a
4 Niemberg	Dorfgemeinschaftshaus "Alte Brennerei"	Wendenring 10a
5 Oppin	---	
6 Peißen	Gemeindezentrum Peißen	Gewerbehof 1
7 Queis	Bürgerhaus Klepzig	KGA Frohe Zukunft
8 Reußen	Gemeinderaum/-Saal Zwebendorf	Reideburger Straße 5
9 Schwerz	Dorfgemeinschaftshaus	Hoffmannplatz 6
10 Sietzsch	---	---
11 Spickendorf	Gemeindezentrum	Lange Straße 11

Quelle: Stadt Landsberg [29]

In der Stadt ist weiterhin eine Vielzahl an Vereinen tätig. Sie bieten allen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit der aktiven Freizeitgestaltung. Die Angebote der Vereine decken die unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten ab (von Sport und Hobbies über Kunst, Kinder- und Jugendangebote, Heimatgeschichtliche Vereine, Kleingartenanlagen, Karneval und Tanz bis hin zu Beratungen verschiedenster Art). Die Arbeit der Vereine trägt nicht nur zur Attraktivität der Stadt bei, sie stellen auch Begegnungsorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen dar.

Insgesamt sind die Einwohner der Stadt Landsberg in bisher registrierten 56 Vereinen organisiert [26].

Die Straße der Romanik als bedeutende Tourismusstraße Sachsen-Anhalt verläuft durch das Plangebiet. Landsberg mit der Doppelkapelle St. Crucis ist als eine Station auf der Südroute der Straße der Romanik ausgewiesen.

### 3.8.8 Öffentliche Verwaltung

In der Stadt Landsberg befinden sich folgende Standorte der öffentlichen Verwaltung:

**Tab. 3.27: Öffentliche Verwaltungen in der Stadt Landsberg**

Öffentliche Verwaltung	Sitz	Sprechzeit der Bürgermeister
Stadtverwaltung Landsberg	Köthener Straße 2	Montag, Mittwoch, Donnerstag 8-16 Uhr Dienstag 8-18 Uhr Freitag 8-12 Uhr
Ortschaft Braschwitz	Brunnenstraße 23	monatlich vor der Ortschaftsratsitzung
Ortschaft Hohenthurm	Mölbitzer Weg 12 a	monatlich vor der Ortschaftsratsitzung (17:00-18:00 Uhr)
Ortschaft Landsberg	Markt 1	Dienstags 17-18 Uhr
Ortschaft Niemberg	Alte Zollstraße 17	jeden 1. und 3. Dienstag im Monat 16:30-18:00 Uhr
Ortschaft Oppin	Hauptstraße 40	Donnerstags 14:00 bis 18:00 Uhr
Ortschaft Peißen	Gewerbehof 1	jeden 1. Dienstag 18:00 bis 19:00 Uhr.
Ortschaft Queis	Delitzscher Chaussee 6	jeden 1. Dienstag 17:00 bis 18:00 Uhr.
Ortschaft Reußen	Reideburger Str. 5	Mittwochs 16-17 Uhr
Ortschaft Schwerz	Hoffmannplatz 12	variiert, Veröffentlichung zu Monatsbeginn im Amtsblatt
Ortschaft Sietzsch	Sietzscher Ring 19	Dienstags 16-17 Uhr
Ortschaft Spickendorf	Lange Straße 11	Dienstags 17-18 Uhr

Quelle: Stadt Landsberg [29]

Gegenüber dem Rathaus in Landsberg befindet sich ein Bürgerservice, welcher täglich durch alle Einwohner der Stadt für verwaltungstechnische Fragen und Hilfestellungen genutzt werden kann.

Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich Süd besitzt einen Standort der Autobahn- und Straßenmeisterei sowie eine Fernmeldemeisterei in Peißen/ Ortsteil Zöberitz (Zur Straßenmeisterei).

### 3.8.9 Kirchen, religiöse Gemeinschaften und Friedhöfe

In der Stadt befinden sich folgende Kirchen und kirchliche Einrichtungen, die den evangelischen Pfarrbereichen Landsberg und Hohenthurm angehören:

Tab. 3.28: Kirchen, kirchliche Einrichtungen und Friedhöfe

Ortschaft	Kirche	Standort Kirche	Standort Friedhof u. Größe	Größe
1 Braschwitz	Kirche St. Nikolai	Brunnenstraße	Brunnenstraße	0,4 ha
Plößnitz	Kirche St. Katharina	Kreisstraße	Kreisstraße	0,1 ha
2 Hohenthurm	Martin-Luther Kirche	Von-Wuthenau-Platz 5	im Friedhofsweg	0,3 ha
3 Landsberg	Kirche St. Nikolai Landsberg Gemeindehaus	An der Kirche Walter-Rathenau-Str. 5	Leipziger Straße	0,9 ha
Gollma	Dorfkirche	Schulstraße	Lindenweg	0,7 ha
Gütz	Kirche "St- Anna und St. Katharina"	Friedrich-von-Schiller-Str.	F.-v.-Schiller-Str.	0,3 ha
4 Niemberg	Kirche St. Ursula Lutherheim (Gemeindez.)	Wendenring Plößnitzer Str. 19	Brachstedter Str.	0,5 ha
Eismannsdorf	Kirche St. Simon et Judae	Zum Dorfplatz	Zum Dorfplatz	0,2 ha
5 Oppin	Kirche St. Georg und St. Elisabeth Paul-Gerhard-Haus (Gemeindez.)	Alte Hauptstraße Alte Hauptstr. 41	Alte Hauptstraße	0,3 ha
Maschwitz	Kirche St. Nikolai	Am unteren Teich	Am unteren Teich	0,2 ha
6 Peißen	Kirche Peißen "St. Wenzel"	St. Wenzel-Platz	St. Wenzel-Platz	0,4 ha
7 Queis	---	---	---	
Klepzig	Kirche St. Marien	Kirchstraße	Teichstraße	0,5 ha
8 Reußen	Dorfkirche Zwebendorf	Reideburger Straße	Reideburger Str.	0,2 ha
9 Schwerz	Kirche St. Marien	Schulstraße	Schulstraße	0,1 ha
Dammendorf	Dorfkirche	Kirchgasse		
10 Sietzsch	Dorfkirche	Kirchweg	Delitzscher Str.	0,5 ha
11 Spickendorf	Kirche St. Nikolaus	Wilhelm-Külz-Str.	Dobertschiner Weg	0,5 ha
Summe:				6,1 ha

Quelle: [www.kirchenkreis-halle-saalkreis.de](http://www.kirchenkreis-halle-saalkreis.de) und [www.mauritius-elisabeth.de](http://www.mauritius-elisabeth.de) und eigene Erfassung

Die Katholische Pfarrei St. Mauritius und St. Elisabeth mit Sitz in Halle nutzt in Landsberg die evangelischen Kirche St. Nikolai als Außenstelle.

In den einzelnen Ortschaften befinden sich Friedhöfe. Diese befinden sich meist im Umfeld der örtlichen Kirchen.

Als Bedarfsrichtwert für Friedhöfe werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung [42] 3,5 m<sup>2</sup>/EW angegeben. Bei einer prognostizierten Zahl von **13.700 EW** würde das 4,7 ha ha Friedhofsfläche entsprechen. Im gesamten Stadtgebiet Landsberg sind derzeit Friedhöfe mit einer Gesamtgröße von ca. 6 ha vorhanden.

### 3.8.10 Sport

#### 3.8.10.1 Sporthallen und bauliche Anlagen

Sowohl die Grundschulen (außer die Bergschule Landsberg), als auch die Sekundarschule und das Gymnasium verfügen jeweils über eine Turnhalle, die neben dem Schulsport auch durch den Vereinssport genutzt werden.

**Tab. 3.29: Sport- und Turnhallen in der Stadt Landsberg**

Ortschaft	Sporthalle Standort	Nutzung durch:
1 Braschwitz	---	---
2 Hohenthurm	Turnhalle der Grundschule Hohenthurm, Alte Schulstraße 3	SEI WA KEI Team Peißen e. V. SG Motor Hohenthurm: Volleyball, Tischtennis
3 Landsberg	Turnhalle des Gymnasium, Bergstraße 19	SSV 90 Landsberg Abt. Tischtennis Landsberger Handballverein e.V.
	Turnhalle der Sekundarschule, Bergstraße 19	SEI WA KEI Team Peißen e. V. SSV 90 Landsberg Abt. Tischtennis
	MAB-Sporthalle, Köthener Str.	SSV 90 Landsberg Abt. Tischtennis
	Turnhalle, Bahnhofstraße 31	Taktgefühl e.B.
4 Niemberg	Turnhalle der Grundschule Niemberg, Alte Zollstraße 29	TSV 1910 Niemberg
5 Oppin	Turnhalle der Grundschule Oppin, Alte Hauptstraße 17a	
6 Peißen	Turnhalle Peißen, Lindenring 5	SEI WA KEI Team Peißen e. V. (TSG Peißen 1950 e.V. - Volleyball)
7 Queis	Turnhalle Klepzig	SG Queis
8 Reußen	---	---
9 Schwerz	Tischtennishalle (Schafstall), Schulstraße 2b	SG Aufbau Schwerz 1966 e.V. - Tischtennis
10 Sietzsch	---	---
11 Spickendorf	Freizeitzentrum, Gützer Straße 16	Hallen-, Freilufttennisplätze, Squashplätze, Fitnessräume, Bowlingbahnen, Saunaräume

Quelle: Stadt Landsberg [29]

### 3.8.10.2 Sportplätze

In den einzelnen Ortschaften befinden sich Sportplätze, die durch den Vereinssport und durch den Schulsport genutzt werden.

**Tab. 3.30: Übersicht Sportplätze und sonstige öffentliche Freisportanlagen**

Ortschaft	Sportplatz	Standort	Bemerkung	Größe
1 Braschwitz	Bolzplatz	Plößnitz, Zur Windmühle	Bolzplatz, Volleyballplatz	0,9 ha
2 Hohenthurm	Sportplatz	Mölbitzer Weg	Fußball-Großspielfeld mit Toranlagen und Übungsplatz	3,3 ha
3 Landsberg	Stadion	Bergstraße	Großspielfeld mit 400-m-Bahn, Weitsprunganlage	2,8 ha
4 Niemberg	Sportplatz	Alte Zollstraße	Fußball-Großspielfeld, Bolzplatz, Weitsprunganlage, 100m-Bahn	2,0 ha
5 Oppin	Bolzplatz	Friedensstraße	Bolzplatz	1,3 ha
6 Peißen	---	---	---	---
7 Queis	Bolzplatz	zwischen Queis und Kockwitz an der L 165	Bolzplatz, Volleyballplatz	1,0 ha
8 Reußen	Sportplatz	Am Sportplatz	Fußball-Großspielfeld mit Toranlagen	0,7 ha
9 Schwerz	---	---	---	---
10 Sietzsch	Sportplatz	Lohnsdorf, Landsberger Straße	Großspielfeld und Hartplatz	3,0 ha
11 Spickendorf	Sportplatz	Lange Straße	Bolzplatz, Tennisanlage	1,8 ha
Summe				16,8 ha

Quelle: Stadt Landsberg [29]

Im Praxishandbuch der Bauleitplanung [42] werden als Bedarfsrichtwerte für Sportplatzflächen bei Gemeinden mit ca. 10.000 EW 7,7 m<sup>2</sup> Bruttofläche/EW angegeben. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von **13.700 EW** entspricht dies rund 10,5 ha. Die vorhandenen Sportplätze verfügen über eine Bruttofläche von ca. 16,8 ha. Somit steht im Gemeindegebiet eine ausreichende Sportplatzfläche zur Verfügung.

### 3.8.10.3 sonstige öffentliche Freisportanlagen

In **Hohenthurm** Am Steinbruch befindet sich eine Kegelbahn, die für den Vereinssport genutzt wird.

Unterhalb des Kapellenberges in **Landsberg** wird ein Steinbruchsee als Freibad betrieben. Das Felsenbad weist einen regionalen Einzugsbereich auf. In den Sommermonaten werden hier auch Freilichtkino-Veranstaltungen durchgeführt.

Am Sportplatz Alte Zollstraße in **Niemberg** befindet sich ein Tennisplatz und ein Sportplatz.

In Queis/Ortsteil **Wiedersdorf** (Am Lindenanger 13) befindet sich ein privat geführter Reiterhof mit angeschlossenen Weideflächen und Reitplatz. Im Jahr 1997 wurde an der Gutenbergstraße 3 in **Oppin** eine Reitanlage errichtet.

Auf dem Flugplatz **Oppin** ist ein Flugsportverein ansässig. Hier werden die Sportarten Motorsegelflug und Segelflug betrieben.

### 3.8.11 Tourismus/Erholung

Touristische Anziehungspunkte bilden die auf einer Porphyrkuppe in **Landsberg** gelegene romanische Doppelkapelle St. Crucis. Der Kapellenberg mit Felsenbad und Freilichtbühne besitzt eine regionale Ausstrahlung.

Die über 130 Jahre alte Bockwindmühle in **Plößnitz** (Zur Windmühle) wird ab und an zu Vorführungszwecken in Gang gesetzt. Besonders am Mühlentag ist das technische Denkmal ein Anziehungspunkt.

Der im Gutspark **Oppin** gelegene Festplatz mit einer Größe von ca. 0,5 ha dient vor allem Freiluftveranstaltungen. Für kulturelle Veranstaltungen steht außerdem der Saal des Landgasthauses Oppin zur Verfügung.

Führungen durch die **Landsberger** Brauerei, ein Besuch in der **Spickendorfer** Keramikscheune oder in der Alten Brennerei **Niemberg** runden so manchen Landsbergbesuch ab.

#### 3.8.11.1 Parkanlagen

In **Landsberg** gibt es den ca. 1 ha großen Utepark, der den Strengbach auf einer Breite von ca. 50 m begleitet. An seinem nordöstlichen Ende schließt der stark durchgrünte Friedhof der Stadt an. Südlich des Schlosses **Reinsdorf** schließt der historische Landschaftspark (ca. 5 ha) an. Er wird vom Strengbach durchflossen und ist nur zum Teil öffentlich zugänglich.

Weitere Parkanlagen bzw. parkähnliche Anlagen befinden sich in **Hohenthurm** Am Steinbruch (2,0 ha), im **Niemberger** Ortsteil Eismannsdorf (ca. 3 ha) und in **Oppin** (Gutspark mit Teich und Gutshaus; ca. 4 ha).

In **Schwerz**, in östlicher Ortsrandlage von Dammendorf, wurde Mitte des 19. Jahrhunderts ein Gutspark (ca. 4 ha) angelegt.

Als Bedarfsrichtwert für Parkanlagen werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung [42] 10 m<sup>2</sup>/EW angegeben, dies würde für eine Einwohnerzielzahl von **13.700 EW** ca. 13,7 ha Parkfläche entsprechen. Die vgl. Parks weisen zusammen eine Fläche von ca. 18 ha auf. Somit ist der Bedarf gedeckt.

#### 3.8.11.2 Dauerkleingärten

Von öffentlichem Interesse ist die Freizeitnutzung von (Dauer-) Kleingärten, die im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) ausschließlich Pachtgärten sind.

In der Stadt Landsberg befinden sich folgende Pachtgärten mit Vereinssatzungen, die den Forderungen des BKleingG entsprechen. Es ist unbeachtlich, ob sie auf kommunalen oder privaten Bodenflächen liegen.



Tab. 3.31: Kleingartenanlagen in der Stadt Landsberg

Ortschaft	Bezeichnung	Standort	Größe (ca.)
1 Braschwitz	„Eigene Scholle“	Zöberitzer Weg	4,6 ha
Plößnitz	„Flora“	Maschwitzer Weg	1,9 ha
2 Hohenthurm	„Mölbitz“	Alte Bahnhofstraße	4,3 ha
	Kleingartenanlage	Mölbitzer Weg	1,9 ha
3 Landsberg	„Am Pfarrberg“	Thomas-Müntzer-Straße	5,5 ha
	„Am Wasserwerk“	Doberstauer Weg	4,5 ha
Gütz	„Kornblumen“	Otto-Quandt-Straße/Hasenwinkel	3,8 ha
	„Köthener Straße“	Am Klärwerk	1,5 ha
Gollma	„Eintracht“	Schkeuditzer Straße	3,8 ha
Reinsdorf	„Frohe Zukunft“	östlich des Schloßparks	3,0 ha
4 Niemberg	„Neuland“	Südstraße	2,7 ha
5 Oppin	„Am Park“	Maschwitzer Straße	2,4 ha
6 Peißen	„Am Bahnhof“	Lindenring	3,0 ha
7 Queis	„Frohsinn“	Gottenzer Weg	2,6 ha
Klepzig	„Frohe Zukunft“	Am Anger	3,0 ha
Kockwitz	„Kockwitz“	Zum Mühlberg	2,5 ha
Wiedersdorf	„Frisch Voran“	Kleingartenstraße	0,9 ha
8 Reußen	„Zwebendorf“	Zwebendorf, Reideburger Straße	2,1 ha
9 Schwerz	„An den Linden“	An den Linden	0,7 ha
Dammendorf	„Dammendorf“	Ernst-Thälmann-Straße	1,6 ha
10 Sietzsch	„Zur Sonne“	Halleschen Straße	2,0 ha
Baggeritz	„Baggeritz“	Südlich Queiser Straße	1,4 ha
11 Spickendorf	„Spickendorf“	Nördlich Spickendorf, Lange Straße	1,4 ha
Wölls-Petersdorf	„Sommerfreude“	Am Warnenfeld	2,2 ha
<b>Summe</b>			<b>63,3 ha</b>

Quelle: [2 – 12] und eigene Erhebungen

Als Bedarfsrichtwert für Kleingärten werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung [42] 17 m<sup>2</sup>/EW angegeben. In der Gartenamtsleiterkonferenz des Deutschen Städtetages 2005 wurden Richtwerte für Kleingärten als bundesweite Empfehlung ermittelt. Unter Berücksichtigung der demografischen Faktoren und die damit einhergehenden gesellschaftlichen Wandlungen werden 17 m<sup>2</sup>/EW weiterhin als bedarfsgerecht angesehen.

Bei einer planerischen Zielgröße von 13.700 Einwohnern würde das 23,3 ha Kleingartenfläche entsprechen. Vorhanden sind Kleingartenanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 63 ha. Somit ist der Bedarf gedeckt. Allerdings ist auch davon auszugehen, dass ein Teil der Gärten durch Bürger aus umliegenden Städten und Gemeinden gepachtet wird.

Die Kleingartenanlagen fügen sich in das Grünsystem der Stadt ein und bieten vor allem der Flora und Fauna ökologische Nischen. Sie sind weiterhin für die Frisch- und Kaltluftentstehung wertvoll.

### 3.8.11.3 Spielplätze für Kinder und Jugendliche

Die Stadt Landsberg betreut die in folgender Tabelle aufgezählten öffentlichen Spielplätze. Ein Großteil der Spielplätze wurde Anfang der 1990er Jahre umfassend saniert. Nach nunmehr ca. 20 Jahren ist ein erneuter Sanierungsbedarf zu erwarten.

Grundlage für die Planung und den Betrieb von Spielplätzen ist die DIN 18034 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen" von 1999. Die DIN bezieht sich hinsichtlich des Aufbaus eines Netzes von Spielbereichen und den Spielflächenbedarf auf den Mustererlass der ARGE BAU, einen Normenausschuss für das Bauwesen im deutschen Institut für Normung e.V., vom 03.06.1987.

Nach dem Mustererlass der ARGE BAU werden für die Bedarfsanalyse öffentlicher Spielflächen als Bruttoorientierungswert 2-4 m<sup>2</sup>/EW angenommen. Der spezifische Bedarf muss an die örtliche Situation, die Einwohnerdichte, die Einzugsbereiche sowie an vorhandene Grün- und Freiflächen angepasst werden.

Der Bruttoorientierungswert der Deutschen Olympischen Gesellschaft (DOG) beträgt 2,25 m<sup>2</sup>/EW. Dieser Richtwert bewegt sich, verglichen mit dem Mustererlass, im unteren Orientierungswertbereich. Unter Beibehaltung der vorhandenen Spielflächen ist der Bedarf an Spielfläche für eine Bevölkerungszielzahl von 13.700 EW (3,1 ha) gedeckt.

**Tab. 3.32: Öffentliche Spielplätze der Stadt Landsberg**

Ortschaft	Lage	Größe
1 Braschwitz	---	---
2 Hohenthurm	Mölbitzer Weg	0,5 ha
3 Landsberg	Am Freibad	0,5 ha
	Otto-Quandt-Straße	0,4 ha
4 Niemberg	Wohngebiet Neue Siedlung	0,6 ha
5 Oppin	---	---
6 Peißen	---	---
7 Queis	Platz des Friedens, Queis	0,4 ha
	Teichstraße, Klepzig	0,3 ha
8 Reußen	Am Dorfteich, Reußen	0,5 ha
	Droysiger Straße, Zwebendorf	0,5 ha
9 Schwerz	Karl-Schröter-Straße	0,4 ha
10 Sietzsch	Hallesche Straße, Sietzsch	0,5 ha
	Parkstraße, Lohnsdorf	0,4 ha
11 Spickendorf	---	---
<b>Gesamt</b>		<b>5,0 ha</b>

Quelle: [2 – 12] und Stadt Landsberg

### 3.8.12 Feuerwehr

Die Organisation der Feuerwehr ist so zu strukturieren, dass das vorhandene Gefährdungspotential im Einzugsgebiet beherrscht werden kann. D.h. insbesondere, dass die Erreichung des Einsatzortes durch die Feuerwehr in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort innerhalb der Stadt Landsberg, der über öffentliche Verkehrsflächen erreichbar ist, unter gewöhnlichen Bedingungen innerhalb von 12 Minuten nach der Alarmierung möglich ist.

Die Stadt Landsberg unterhält entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung eine Freiwillige Feuerwehr mit einzelnen Ortswehren.

**Tab. 3.33: Standorte der Freiwilligen Feuerwehren im Plangebiet**

Freiwillige Feuerwehr	Standort
FF Braschwitz	Brunnenstraße 21
FF Hohenthurm	Am Dorfteich 1, Hohenthurm
FF Landsberg	Rosa-Luxemburg-Straße 1, Landsberg
FFW Gollma	Feuerwehrtwiese Franz-Salomon-Str. 10° (Wettkampfbahn)
FF Gütz	Florian-Geyer-Str. 11, Gütz
FF Reinsdorf	Lindenweg 1a, Reinsdorf
FF Niemberg	An den Teichen 8, Niemberg
FF Oppin	Dessauer Straße 2a, Oppin
FF Peißen	Straße des Friedens, Rabatz
FF Zöberitz	Zum Rittergut 29, Zöberitz
FF Queis	Gottenzer Weg, Queis
FF Zwebendorf	Reideburger Straße 5, Zwebendorf
FF Schwerz	Ernst-Thälmann-Straße 20, Dammendorf
FF Sietzsch	Poststraße 7, Sietzsch
FF Spickendorf	Lange Str. 11, Spickendorf

Quelle: Stadt Landsberg [29]

### 3.8.13 Zusammenstellung der öffentlichen Daseinsvorsorge

In der nachfolgenden Tabelle wird die Ausstattung der Ortschaften mit Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zusammenfassend dargestellt:

**Tab. 3.34: Zusammenfassung der öffentlichen Daseinsvorsorge**

	Brasch- witz	Hohen- thurm	Lands- berg	Niem- berg	Oppin	Peißen	Queis	Reußen	Schwerz	Sietzsch	Spicken- dorf
Grund- schule		X	X	X	X						
Sekundar- schule			X								
Gymnasium			X								
Förder- schule			X								
KITA	X	X	XXX	X	X	X	XX	X	X	X	X
Hort		X	X	X							
Jugend/ Freizeit	X	X	XXXX	XX	XX	X	X		XX	X	X
Pflegeeinr. od. -dienst			XXX								
Einrichtung f. Behinderte		X	XX		X						
kulturelle Einrichtung			XXXX								
Treffpunkt/ Gem.-haus		X	X	X		X	X	X	X		X
Verwaltung	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X
Kirche	XX	X	XXX	XXX	XX	X	X	X	XX	X	X
Sport-/ Turnhalle		X	XXXX	X	X	X	X		X		X
Sportplatz	X	X	X	X	X		X	X		X	X
Sportanlage		X	X	X	XX		X				
Parkanlage		X	XX	X					X		
Spielplatz		X	XX	X			XX	X	X	XX	
Feuerwehr	X	X	XXXX	X	X	XX	X	X	X	X	X
<b>Summe</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>41</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

Der Zusammenstellung ist zu entnehmen, dass die Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge momentan noch ausreichend ist.

Es ist jedoch festzustellen, dass diese Einrichtungen überwiegend im Grundzentrum Landsberg vorhanden sind. Des Weiteren weisen Hohenthurm und Niemberg eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge auf.

### 3.9 Verkehrsflächen

#### 3.9.1 Luftverkehr

Im Osten des Ortsteiles Oppin befindet sich der regional bedeutsame Verkehrslandeplatz Oppin. Der Landeplatz ist zugelassen für Motorflugzeuge, Hubschrauber, Segelflug, Motorsegler, PPR, Ultraleicht, Fallschirmspringer, Heißluftballone und Luftschiffe. Des Weiteren ist er für Flüge nach Sichtflugregeln am Tag und bei Nacht zugelassen. Die festgelegte Platzrunde für motorgetriebene Luftfahrzeuge liegt im Süden des Flugplatzes bei einer Höhe von 1.200 ft MSL (ca. 260 m über Grund).

Für den Verkehrslandeplatz besteht der Bauschutzbereich Klasse „B“ gem. Anordnung über Baubeschränkungsgebiete (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 30.04.1971 (Gesetzblatt der DDR, Sonderdruck Nr. 599 v. 30.04.1971).

Gem. § 12 Abs. 2 S. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) [39] darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

Der Flugplatzbezugspunkt besitzt folgende Werte: 51° 33′ 12′ ′N und 12° 03′ 15′ ′O

Der Verkehrslandeplatz besitzt neben dem Freizeitsport auch Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Halle/Leipzig/Bitterfeld durch den Flugverkehr mit kleineren Maschinen.

Der Flugplatzbetrieb stellt neben seinen positiven Verkehrsaspekten jedoch auch eine restriktive Nutzung dar, die auf der vom Flugplatz ausgehenden Geräuschemission beruht. Die benachbarten bestehenden gemischten Bauflächen sind insofern hiervon nicht nachhaltig betroffen, da die Orientierungswerte für Lärmpegel nach DIN 18005 durch den Flugplatzbetrieb nicht überschritten werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Flughafen Halle/ Leipzig. Gemäß REP ist für diesen Flughafen ein Siedlungsbeschränkungsgebiet ausgewiesen. Dieses reicht zu einem geringen Anteil in das Plangebiet hinein. [Die Abgrenzung des Siedlungsbeschränkungsgebietes wird im Entwurf des REP vom 10.05.2016 neu festgelegt.] In diesem Bereich ist gemäß Zielstellung Z 96 des LEP LSA 2010 eine Neuausweisung von Wohnbauflächen und von Flächen für andere lärmsensible bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Begründung findet dies darin, dass in der Umgebung von Flugplätzen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen bauliche Nutzungsbeschränkungen erforderlich sind.

#### 3.9.2 Schienenverkehr

Die Stadt Landsberg liegt an den Eisenbahntrassen Halle-Köthen-Magdeburg (Linie 340), Halle-Bitterfeld-Dessau (Linien 352, 251) und Halle-Eilenburg (Linie 219). Die Linien werden durch die DB Regio bzw. private Unternehmen betrieben.

Das Gewerbegebiet II in **Queis** ist durch ein Industriegleis an den überörtlichen Schienenverkehr angebunden. Durch die Verlagerung der Warentransporte von der Straße auf die Schiene wird ein Beitrag zur Schonung der Umwelt geleistet.

### 3.9.3 *Motorisierter Individualverkehr*

Durch das Gemeindegebiet verlaufen folgende klassifizierte Straßen:

Bundesautobahn:

- BAB 9 Nürnberg – Berlin (tangiert Plangebiet im Westen)
- BAB 14 Dresden – Leipzig – Magdeburg (mit Anschlussstelle Halle-Tornau und Halle-Peißen)

Bundesstraße

- B 100 Halle – Bitterfeld – Lutherstadt Wittenberg

Landesstraßen:

- L 141 Schrenz – Brachstedt – Oppin – Tornau bei Halle
- L 143 Zörbig – Spören – Quetzdölsdorf – Gütz – Landsberg – Gollma
- L 165 Büschdorf – Reideburg – L 167– Kockwitz – Queis
- L 166 Gollma – Landesgrenze
- L 167 Rabatz – Peißen – Reideburg
- L 168 in Hohenthurm – Zwebendorf – Droysig – Klepzig – Queis

Kreisstraßen:

(K 2111, K 2114, K 2134, K 2135, K 2136, K 2137, K 2138, K 2139, K 2140, K 2141, K 2142, K 2148)

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die Stadt Landsberg sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. nach Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) Anbauverbote und Anbaubeschränkungen bestehen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei sonstigen Bauvorhaben zu beachten sind.

### 3.9.4 *Öffentlicher Personennahverkehr*

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll eine Alternative zum Individualverkehr darstellen. Besonders in ländlichen Gebieten ist hierbei eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Verkehrsbedienung zu sichern. Bussysteme sollen auf die Haltepunkte des Schienenverkehrs und auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden (entsprechende Aussagen finden sich im REP).

Der öffentliche Nahverkehr im Land Sachsen-Anhalt ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge. Aufgabenträger des straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs nach ÖPNV-Gesetz LSA ist für sein Gebiet der Landkreis Saalekreis.

Beim Busverkehr sind die Ortsteile der Stadt Landsberg über verschiedene Linien an das Oberzentrum Halle und das Grundzentrum Landsberg angebunden. Dabei ist der Linienverkehr besonders in den Morgen- und frühen Nachmittagstunden auf die Schülerbeförderung ausgerichtet.

Folgende Linien verkehren in der Stadt Landsberg (Verkehrsunternehmen OBS):

- 355 Lochau – Dölbau – Queis/Gröbers – Landsberg/Hohenthurm (überwiegend Schülerverkehr)
- 356 Gutenberg – Oppin – Niemberg – Hohenthurm – Landsberg (überwiegend Schülerverkehr)
- 363 Maschwitz-Oppin-Eismannsdorf-Niemberg-Hohenthurm (überwiegend Schülerverkehr)
- 353 Halle-Peißen (Center)- Hohenthurm-Landsberg-Zörbig-Niemberg (verkehrstündlich)
- 356 Gutenberg-Oppin-Niemberg-Hohenthurm-Landsberg

- (überwiegend Schülerverkehr)
- 357 Gütz-Dammendorf-Kneipe-Schwerz-Hohenthurm  
(Schülerverkehr und Rufbus)
- 352 Halle-Peißen-Landsberg (Schülerverkehr und Rufbus)

Außerhalb des festen Fahrplanangebotes zwischen 6 und 20 Uhr besteht die Möglichkeit der Nutzung des Anrufbusses. Eine telefonische Voranmeldung ist bis eine Stunde vor Abfahrt erforderlich.

### **3.9.5 Rad- und Wanderwege**

Radwege sollen dem alltäglichen Nahverkehr sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit dienen und die Gemeinde mit benachbarten Zentralen Orten, Schulsitzgemeinden und Arbeitsplatzschwerpunkten verbinden sowie für die Naherholung wirksam sein (REP).

Das Stadtgebiet wird durch folgende regional bedeutsame Radwege berührt:

- Radroute Halle – Goitzsche / Dübener Heide (HGD) (Brehna – Landsberg – Gütz – Hohenthurm – Rabatz – Peißen – Stichelsdorf – Halle)
- Reide-Radwanderweg (Reideburg – Stichelsdorf)
- Bergschenkenweg (Halle – Petersberg)

Der überregionale Wanderweg Lutherweg führt Wanderer durch Orte der Reformation und an Plätze, deren Bedeutung sich durch die Wirkungen der reformatorischen Bewegung erschließt. Die Wegeführung in Sachsen-Anhalt verbindet die Lutherstädte Wittenberg und Eisleben und führt weiter nach Mansfeld Lutherstadt. Im Plangebiet verläuft er von Brehna kommend über Landsberg, Niemberg und Brachstedt nach Petersberg.

Im Juni 2013 wurde der neu errichtete Fuß-/Radweg zwischen Hohenthurm und Zwebendorf eröffnet.

## **3.10 Technische Infrastruktur**

### **3.10.1 Wasser und Abwasser**

#### *3.10.1.1 Trinkwasser*

Alle Haushalte in den Ortslagen der Stadt Landsberg sind - mit Ausnahme einiger Grundstücke im Außenbereich - an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt in ausreichender Menge und mit dem entsprechenden Mindestdruck durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH.

Mit Fernwasser aus der Ostharzleitung werden die Ortschaften Braschwitz, Landsberg, Niemberg, Oppin, Peißen, Kockwitz, Reußen, Schwerz, Spickendorf versorgt. Mit aus der Rappbodetalsperre stammendem Fernwasser werden die Ortschaften Klepzig, Queis, Wiedersdorf, Sietzsch und Hohenthurm versorgt.

Das Trinkwasser steht in ausreichender Menge und mit dem entsprechenden Mindestdruck zur Verfügung.

Gemäß Stellungnahme der Fernwasserversorgung Elbau-Ostharz GmbH vom 14.09.2015 gibt es 3 Fernwasserleitungen (DN 1200, DN 800 B und DN 1000 SpB) und ein Fernmeldekabel im Bereich des Plangebietes. Sie verlaufen vom außerhalb des Plangebietes gelegenen Hochbehälter Hammelberge zu einer Abgabestation, die sich in Oppin an der K 2134 befindet.

### 3.10.1.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht im Stadtgebiet liegt in Anlehnung an die Gesetzesvorschrift des § 78 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Stadt Landsberg selbst.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch folgende Zweckverbände:

- AZV Westliche Mulde (Bitterfeld, Berliner Straße 6) Schwerz, Spickendorf
- AZV Queis/ Dölbau (Landsberg, Delitzscher Chaussee 6) Queis, Reußen
- Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (Petersberg/ OT Gutenberg, Sennewitzer Straße 7) Braschwitz, Niemberg, Oppin, Peißen, Hohenthurm, Landsberg, Sietzsch

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels zentraler Kanalisations- und Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen).

Das Schmutzwasser aus **Braschwitz** wird der Pumpstation Peißen zugeleitet und von dort der Kläranlage Nord der Stadt Halle zugeführt.

Für **Hohenthurm** wurde eine Kläranlage südwestlich der Gemeinde errichtet.

In **Landsberg** wurde an der Köthener Straße am Rand des Gewerbegebietes eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage mit einer Kapazität von 10.000 Einwohnergleichwerten errichtet. Gemäß Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 23.06.2016 ist für die Kläranlage eine Kapazitätserweiterung auf 25.000 EW geplant.

Die nördlich der Ortslage Harsdorf im Ortsteil **Oppin** befindliche Kläranlage mit 1.500 Einwohnergleichwerten wurde im Jahr 2012 stillgelegt. Die Überleitung der Abwässer erfolgt seit 2013 zur Kläranlage Halle/Nord. Für die Wohnanlage Oppin-West wurde eine biologische Kläranlage errichtet.

Die Ortschaften **Queis** (mit Klepzig, Kockwitz und Wiedersdorf) sowie **Reußen** (und Zwebendorf) sind an die zentrale vollbiologische Kläranlagen Queis-Dölbau zum überwiegenden Teil angeschlossen. Die Anlage befindet sich westlich der A14 auf Dölbauer Gemarkung. Der AZV Queis/Dölbau verfügt über ein am 29.06.2009 genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept. In den Ortsteilen Zwebendorf, Wiedersdorf und Kockwitz befinden sich noch einzelne Grundstücke, die dauerhaft dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen bzw. über abflusslose Sammelgruben entsorgt werden müssen.

In **Sietzsch** wurden im Gewerbegebiet sowohl an seiner Ost- wie auch Westseite Regenrückhalte- und Versickerungsbecken mit einem Gesamtfassungsvermögen von rund 10.000 m<sup>3</sup> errichtet.

Das anfallende Abwasser wird dem zentralen Pumpwerk an der südlichen Poststraße zugeführt und von hier ab zur Sammelkläranlage in der Gemeinde Wiedemar gepumpt.

Die Ortschaften **Schwerz** und **Spickendorf** sind zum überwiegenden Teil an die zentrale vollbiologisch arbeitende Klärwerkanlage in Wolfen, die sich im Eigentum der Gemeinschaftskläranlage Bitterfeld-Wolfen GmbH befindet, angeschlossen. Durch den AZV Westliche Mulde wurde ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt und von der Wasserbehörde am 24.02.2014 genehmigt. Darin wurde festgelegt, dass der gesamte Ortsteil Kneipe dauerhaft dezentral entsorgt wird. In den übrigen 4 Ortsteilen erfolgt die Abwasserentsorgung für einzelne Grundstücke dauerhaft dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen bzw. über abflusslose Sammelgruben. Gemäß Stellungnahme vom 24.08.2015 plant der AZV einen Kanalneubau im Ortsteil Dammendorf, um Grundstücke im Bereich Feldblock und Anger an die Verbandsanlage anzuschließen.



### 3.10.2 Energieversorgung

#### 3.10.2.1 Elektroenergie

Die Stadt Landsberg ist in das regionale Versorgungsnetz für elektrische Energie der **enviaM-Gruppe** eingebunden. Die Versorgung der einzelnen Ortsteile erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert und ausreichend.

Auf dem Gebiet der Stadt Landsberg befinden sich überörtliche Leitungstrassen (Hoch- und Mittelspannungsleitungen) der enviaM-Gruppe sowie der 50Hertz Transmission GmbH.

Folgende oberirdische Leitungstrassen durchqueren das Stadtgebiet:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| • 110-kV-Freileitung Lauchstädt-Biterfeld/Mitte     | enviaM                    |
| • 110-kV-Freileitung Marke - Halle/Ost              | enviaM                    |
| • 110-kV-Freileitung Anschluss Halle/Reideburg      | enviaM                    |
| • 380-kV-Leitung Punkt Hohenthurm – Marke 502/504   | 50Hertz Transmission GmbH |
| • 380-kV-Freileitung Ragow - Marke 502/503          |                           |
| • 380-kV-Freileitung Marke – Bad Lauchstädt 503/504 | 50Hertz Transmission GmbH |
| • 110 kV Bahnstromfreileitung Muldenstein-Stumsdorf | Deutsche Bahn             |

Das innerörtliche Stromverteilungsnetz ist größtenteils unterirdisch verlegt.

Für die Sicherung der Stromversorgung der Gewerbeflächen in Hohenthurm, Landsberg, Peißen/Braschwitz und Niemberg ist in der Gemarkung Hohenthurm die Errichtung eines Umspannwerkes vorgesehen.

#### 3.10.2.2 Gas

In der gesamten Stadt Landsberg befinden sich Gasleitungen in Rechtsträgerschaft der

- MITNETZ GAS (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH)
- ONTRAS Gastransport GmbH
- WINGAS GmbH

Folgende unterirdische Leitungstrassen befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Landsberg:

#### MITNETZ GAS

- Hochdruckleitung 129; 129.01; 129.60
- Hochdruckleitung 204; 204.04; 204.04.01; 204.06; 204.07; 204.60; 204.06.01; 204.06.02
- Hochdruckleitung 210
- Hochdruckleitung 215
- Hochdruckleitung 227.04; 227.04.03; 227.04.04; 227.04.05; 227.04.08; 227.04.09
- Hochdruckleitung 265; 265.06
- Telekommunikationsleitung TKL HL komm
- Telekommunikationsleitung TKL 4; TKL 4.1
- Kathodische Korrosionsschutzanlagen  
(jeweils eine in Braschwitz, Landsberg-Gollma, Oppin, Queis)
- Gasmitteldruckleitungen befinden sich in folgenden Ortsteilen:  
Braschwitz, Plößnitz; Hohenthurm; Landsberg, Gütz, Reinsdorf und Gollma; Niemberg;

Oppin; Peißen, Zöberitz; Queis, Gewerbegebiet Queis, Kockwitz, Klepzig; Reußen-Droyßig, Zwebendorf; Spickendorf, Wölls-Petersdorf.

## ONTRAS

Anlage	Nr. Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
Ferngasleitung	201	800	10m
Ferngasleitung	201.11	100	4 m
Ferngasleitung	201.22	150	4 m
Ferngasleitung	201.29	150	4 m
Ferngasleitung	28	500	8 m
Ferngasleitung	28.12	100	4 m
Ferngasleitung	28.12 (stillgelegt)	100	3 m *
Ferngasleitung	28 (stillgelegt)	500	3 m *
Steuerkabel	0210		1 m
Steuerkabel	0203		1 m
Korrosionsschutzanlage mit Kabel	LAF 201.00/26 (stillgelegt)		ohne
Korrosionsschutzanlage mit Kabel/Anodenfeld	LAF 028.00/09		1 m / 4 m
Korrosionsschutzanlage mit Kabel/Anodenfeld	LAF 028.00/04		1 m / 4 m

\* beidseitig 1,5 m technologischer Mindestabstand (Arbeitsstreifen)

## GASCADE (GASCADE Gastransport GmbH)

- JAGAL (Jamal-Gas-Anbindungsleitung)

Westlich Zwebendorf befindet sich eine Korrosionsschutzanlage.

### 3.10.2.3 Alternative Energiegewinnung (regenerativ)

Im Plangebiet wurden in der Vergangenheit verschiedene Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung errichtet, die in das Netz einspeisen.

So trat am 16.09.2015 der Bebauungsplan Solarpark Hohenthurmer Alpen in Kraft. Die Photovoltaikanlagen wurden errichtet.

### Biogasanlage

In Niemberg wurde die im Jahr 2008 geplante Errichtung einer Biogasanlage nicht umgesetzt. Der Bauantrag wurde jedoch durch den Investor verlängert, somit besteht der Wille der Errichtung der Biogasanlage fort.

### Solarenergie und Photovoltaik

In den Ortschaften wurden seit dem Jahr 2000 durch einzelne Privatpersonen Solaranlagen zur Eigenstromgewinnung bzw. zur Einspeisung in das Stromnetz errichtet.

Größere Solarparks (Photovoltaikanlagen) wurden auf folgenden gewerblich zu entwickelnden Bauflächen (für diese Flächen liegt jeweils ein rechtskräftiger B-Plan vor, lediglich der B-Plan „Gewerbegebiet Ost“ in Sietzsch besitzt keine Rechtskraft) errichtet:

- Braschwitz 1-1 Teilfläche des Gewerbegebietes „Mägdeberge“ (Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung)
- Hohenthurm 2-2 Teilfläche des Gewerbegebietes „An der Spitze“
- Oppin 5-6 Teilfläche des Gewerbegebietes „Verkehrslandeplatz Halle-Oppin“
- Sietzsch 10-1 Teilflächen des „Gewerbegebiet Ost“
- Braschwitz/Peißen PV B Sonder- und Gewerbegebiet an der B 100 (Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung)

Des Weiteren wurde in Hohenthurm über den Bebauungsplan Nr. 2-4 „Solarpark Hohenthurmer Alpen“ (rechtskräftig seit dem 16.09.2015) eine ca. 12 ha große Photovoltaikanlage errichtet, die in das Stromnetz einspeist.

Photovoltaikanlagen besitzen in der Regel eine technische Lebens- bzw. Nutzungsdauer von etwa 20 Jahren. Somit handelt es sich um Vorhaben mit begrenzter Nutzungsdauer. Es erfolgt eine klimagerechte zeitlich begrenzte Nutzung von gewerblich zu entwickelnden Bauflächen. Damit wird ein deutlicher Beitrag zu einer ressourcenschonenden Energieversorgung geleistet und dem gegenwärtig sehr hohen öffentlichen Interesse an einem nachhaltigen Klimaschutz unter Einsatz regenerativer Energien entsprochen.

### Windkraft

In **Niemberg** wurde eine Windkraftanlage des Typs Enercon E-53 mit einer Leistung von 0,8 MW errichtet.

Der Windpark **Reußen** wurde im Saalkreis des Bundeslandes Sachsen-Anhalt bereits im Oktober des Jahres 2003 errichtet. Insgesamt wurden sieben Anlagen vom Typ ENERCON E-66/18.70-3 mit einer Nabenhöhe von 65 m fertiggestellt. Die Anlagen produzieren seit Oktober 2003 elektrische Energie [www.umweltfondsvergleich.de]. Der Windpark wurde zwischenzeitlich um weitere 13 Anlagen erweitert.

In **Schwerz** wurden 2003 östlich der L143 (Zörbiger Straße) zwei Windkraftanlagen mit jeweils 1,8 MW Nennleistung (Typ E66, 65 m Nabenhöhe) errichtet. Im Jahr 2006 erfolgte ein FNP-Änderungsverfahren, um weitere 5 Windräder im Gemeindegebiet zu errichten. Somit wurden im Jahr 2007 zwei Anlagen mit 1,8 MW Nennleistung (Typ E66, 70 m Nabenhöhe) und im Jahr 2009 drei Anlagen mit 1,8 MW Nennleistung (Typ E66, 70 m Nabenhöhe) errichtet.

Bestehende Windkraftanlagen im Plangebiet besitzen gemäß Anlage 4 zum REP Bestandsschutz.

Für das Plangebiet wurden im REP das Gebiet Reußen (XIII) als Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten sowie das Gebiet Niemberg (2.) als Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie festgelegt.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 29.09.2015 wird auf das Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) hingewiesen. Nach § 4 Grundsätze der Raumordnung zur Landesentwicklung Nr. 16b hat die Regionalplanung geeignete Flächen für die Nutzung von Windenergie festzulegen. Die Entwicklung der Windenergiekapazität ist auf die Erneuerung bisheriger Windenergieanlagen mit dem Ziel einer Leistungskraftsteigerung (Repowering) bestehender Anlagen (Altanlagen) in den Eignungs- und Vorranggebieten für die Nutzung der Windenergie zu konzentrieren.

Ein Repowering (Erneuerung mit höherer Leistung) ist gemäß Anlage 4 zum REP nur bei Windenergieanlagen innerhalb der im REP festgelegten Gebiete für die Nutzung von

Windenergie möglich. Allerdings ist auf Grundsatz 83 des LEP 2010 hinzuweisen.

Danach können Gemeinden für zulässigerweise außerhalb von Vorranggebieten mit der Wirkung eines Eignungsgebietes und Eignungsgebieten errichteten Windkraftanlagen, für die nach den Vorschriften des EEG ein Repowering angestrebt wird, einen Antrag auf Festlegung eines Vorranggebietes oder Eignungsgebietes bei der Regionalen Planungsgemeinschaft stellen.

Voraussetzung dafür ist eine wesentliche Verringerung der Anzahl der Altanlagen sowie eine verbindliche Vereinbarung des Rückbaues aller zu ersetzenden Windkraftanlagen. In einem Verfahren zur Änderung des Regionalplanes prüft die Regionale Planungsgemeinschaft, ob die Festlegung eines Vorranggebietes oder Eignungsgebietes den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in der Planungsregion entspricht (LEP 2010, Z 114).

Für die angemessene Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Halle sollen geeignete Gebiete für die Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen raumordnerisch gesichert werden (5.8.1.1. G). Dafür wurden im REP Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten (5.8.2.2. Z) und Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie (5.8.3.3. Z) festgelegt. Durch diese Festlegung und damit Planung von Konzentrationsflächen für die Nutzung von Windenergie werden Windenergieanlagen an anderer Stelle im Planungsraum in der Regel ausgeschlossen.

### **3.10.3 Fernwärme**

In Hohenthurm werden die Neubauten am Droyßiger Weg über Fernwärme versorgt.

### **3.10.4 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung der Stadt Landsberg erfolgt in Verantwortung des Landkreises Saalekreis durch vertraglich gebundene Unternehmen.

### **3.10.5 Fernmeldewesen**

Alle Ortsteile der Stadt Landsberg sind an das Netz der Deutschen Telekom AG angebunden. Des Weiteren betreiben die HL Komm sowie weitere Anbieter wie die Vodafone GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH Kommunikationsnetze, die durch die Bevölkerung genutzt werden können.

Die Telekommunikationsleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum, zusätzliche Flächen werden nicht benötigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches und hier im Bereich des Bahngeländes der Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig (Bahnhofsgelände Niemberg) befindet sich ein Kabel der Vodafone GmbH (St1 F5202.1 M 14\_15 Strecke 6403 Richtung Niemberg) sowie ein Lichtwellenleiterkabel (F 5202.1 Bahnstrecke 6345; St1 F5202.1 M 14\_15 Strecke 6403). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Dienstleistungsvertrag die Interessen der Vodafone GmbH auf Bahngelände und bei gemeinsamer Trassenführung mit Fernmeldeanlagen der DB AG durch die DB Kommunikationstechnik GmbH vertreten werden. Bei Bauarbeiten am oder im Erdreich sind Kabelschäden zu vermeiden und die Bestimmungen der Vodafone Kabelmerkblatt 3320/16 zu beachten.

### 3.10.6 Richtfunkstrecken

Im Planungsgebiet werden folgende Richtfunkstrecken betrieben:

Betreiber	Anfangspunkt	Endpunkt
Technisches Polizeiamt Sachsen-Anhalt, A.-Bebel-Dam 19, 39126 Magdeburg	NW: 12E0541 51N3457	SO: 12E0701 51N3403
Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf Telefonica Germany GmbH & Co. OHG G.-Brauchle-Ring 23-25, 80992 München	NW: 12E0751 51N3002	SO: 12E0927 51N2910
Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelteite 2-4, 95448 Bayreuth	LY1388 LY2472	LY5055 LY1483

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dokumentationspflicht von Richtfunkstrecken im FNP nicht zwingend vorgeschrieben ist. Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Betreiber möglich (Datenschutz). Somit erfolgt informativ die Benennung der im Plangebiet in Betrieb befindlichen Richtfunktrassen.

Bei vorliegen konkreter Bauplanungen von Bauvorhaben mit einer Höhe von über 20 m ist die Bundesnetzagentur in den Planungsprozess einzubeziehen. Durch die Bundesnetzagentur werden gemäß § 55 TKG die Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zugeteilt. Somit kann sie in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts (BauGB) bzw. des Immissionsschutzrechts (BImSchG) einen Beitrag zur Vermeidung von Richtfunkstörungen durch neue hohe Bauwerke (z.B. Windkraftanlagen, Hochhäuser) leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber für den aktuellen Zeitpunkt den anfragenden Stellen mitteilt. Die Planungsträger werden damit in die Lage versetzt, die eventuell betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Die Bundesnetzagentur prüft zudem, ob Funkstellen des Ortungsfunks (Radar) oder die im öffentlichen Interesse betriebenen Funkmessstationen der Bundesnetzagentur beeinflusst werden.

### 3.11 Immissions- und Lärmschutz

Die Umrüstung der Heizungsanlagen der Haushalte auf umweltfreundliche Energieträger in den vergangenen Jahren bewirkte eine Abnahme der Luftbelastung durch Schwefeldioxid, was zu einer spürbaren Verbesserung der Luftqualität führte. Andererseits ist durch den innerörtlichen Verkehr eine Stickoxid- und Feinstaubbelastung zu verzeichnen.

Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftliche Betriebe müssen die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erfüllen. Dies gilt auch für geplante gewerbliche Anlagen.

Wesentliche Elemente zum Schutz der Wohnbauflächen vor Lärmemissionen sind bestehende bzw. herzustellende Grünstrukturen z.B. im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Jahr 2001 wurde für das Gebiet **Hohenthurm** ein Schallimmissionsplan erstellt. Hauptemittenten sind die Verkehrsanlagen der B100 sowie die Bahnstrecke Halle-Berlin. Durch Errichtung von Anlagen des aktiven Lärmschutzes sollen Minderungen des Lärmpegels erreicht werden. Gegenüber der Ortslage Rosenfeld entlang der B100 ist die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der Wohnbebauung vor dem erheblichen Verkehrslärm geplant. Zwischen Bahnhof und vorhandener bzw. geplanter

Bebauung ist die Anlage und anschließende Begrünung einer Lärmschutzeinrichtung vorzusehen.

Im Osten der Ortschaft **Hohenthurm** befindet sich eine Rinderanlage. Durch die Hauptwindrichtung West werden Geruchsimmissionen zur Wohnbebauung hin auf natürlichem Wege vermindert. Die Anlage wird größtenteils über Firstentlüftung entlüftet.

Im Bereich Wölls-Petersdorf ist entlang der B100 an der südlichen Fahrbahn die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant. Damit soll eine Entlastung des **Landsberger** Ortsteils Gütz vom von der B100 ausgehenden Verkehrslärm erreicht werden. Des Weiteren ist im Bebauungsplan 3-18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße“ entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Lärmschutzwall festgesetzt, um das Wohngebiet vor dem von der B100 ausgehender Verkehrslärm zu schützen.

## **4 Plandarstellungen**

Da bei der Darstellung von Bauflächen jeweils auf den Bedarf der Gesamtgemeinde abzustellen ist, beziehen sich die nachfolgenden Begründungen insbesondere hinsichtlich der geplanten Flächen auf das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Landsberg, also auch auf die Ortschafts-FNP.

### **4.1 Wohnbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß BauNVO neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Gebäudebestandes sind die neueren Siedlungsbereiche, die eine fast ausschließliche Wohnnutzung aufweisen, gekennzeichnet. Hier, wie auch in den eigentlichen Ortskernen, können entsprechend den Zielrichtungen für die Siedlungsentwicklung einzelne Lücken für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden.

#### **4.1.1 Wohnbauflächen Bestand**

Als Wohnbaufläche im Bestand wird der überwiegende Teil der mit der Industrialisierung ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert entstandene Siedlungsbereich dargestellt. Er bildet eine Erweiterung der historischen Ortskerne und weist fast ausschließlich Wohnnutzung auf.

Auch die nach 1990 entwickelten Wohnbaugebiete (siehe Tab. 3.12), die eine überwiegende Wohnnutzung aufweisen, sind als Wohnbauflächen dargestellt. Dabei weisen diese Wohnbauflächen mit verbindlichen Bauleitplanungen ein Wohnbaupotenzial (214 WE – davon jedoch 81 WE aufgrund von Hinderungsgründen kurz- bzw. mittelfristig nicht umsetzbar) auf.

Folgende Flächen, für die eine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, werden zukünftig nicht als Wohnbaufläche Bestand weitergeführt. Die Planungsstände der aufgeführten verbindlichen Bauleitplanungen liegen mehr als 7 Jahre zurück. Eine Entwicklung bzw. Umsetzung des Planverfahrens ist nicht erkennbar. Ein Bedarf zur Umsetzung der Planung und Entwicklung von 401 WE kann nicht begründet (vgl. Pkt. 3.5.4) werden. Diese Flächen werden im FNP Landsberg nicht als Wohnbestandsflächen weitergeführt.

**Tab. 4.1: Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanungen, die nicht als Wohnbestandsflächen weitergeführt werden**

Ortschaft	Bezeichnung des verbindlichen Bauleitplans	Informationen zum verbindlichen Bauleitplan
Niemberg	4-4 Wohngebiet An der Reide	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwurf aus 05/1997</li> <li>• 11,65 ha mit 200 geplanten WE</li> <li>• Planung erlangte keine Rechtskraft</li> <li>• Gebiet wurde nicht entwickelt</li> <li>• aktuell landwirtschaftliche Nutzfläche</li> </ul> <p><b>keine Fortführung des B-Planes – Planung ist obsolet</b></p>
	4-8 Allgemeines Wohngebiet Reideblick (OT Eismannsdorf)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorentwurf aus 11/2000</li> <li>• 1,5 ha mit 18 geplanten WE</li> <li>• Verfahren wurde nicht weitergeführt, die Planung erlangte keine Rechtskraft</li> <li>• Gebiet wurde nicht entwickelt</li> <li>• aktuelle Nutzung als Wiese, Weide</li> </ul> <p><b>keine Fortführung des B-Planes – Planung ist obsolet</b></p>
Oppin	5-7 Oppin Süd (vormals Vor der Fabrikbreite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwurf aus 07/1996</li> <li>• 5,0 ha mit 46 geplanten WE</li> <li>• Verfahren wurde nicht weitergeführt, die Planung erlangte keine Rechtskraft</li> <li>• Gebiet wurde nicht entwickelt</li> <li>• aktuell landwirtschaftliche Nutzfläche</li> </ul> <p><b>keine Fortführung des B-Planes – Planung ist obsolet</b></p>
Queis	7-2 An der Klepziger Straße 3. BA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan seit 04.07.2003 rechtskräftig</li> <li>• 7,0 ha mit 116 geplanten WE</li> <li>• Gebiet wurde nicht entwickelt</li> <li>• aktuell landwirtschaftliche Nutzfläche</li> </ul> <p><b>vgl. Pkt 6.3 (Aufhebung des rechtskräftigen B-Planes)</b></p>
	7-9 Am Platz des Friedens	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwurf aus 04/2001</li> <li>• 5,5 ha mit 21 geplanten WE in einer als Dorfgebiet festgesetzten Baufläche</li> <li>• Verfahren wurde nicht weitergeführt, die Planung erlangte keine Rechtskraft</li> <li>• die Planung wurde nicht umgesetzt</li> <li>• aktuelle Nutzung: Siedlungsgebiet mit historischer dörflicher Prägung</li> </ul> <p><b>keine Fortführung des B-Planes – Planung ist obsolet</b></p>
	7-4 Am Pflanzenteich Klepzig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorentwurf mit Stand 09/1993</li> <li>• 2,8 ha mit ca. 46 WE</li> <li>• Verfahren ruht seit 1994</li> <li>• Aktuelle Nutzung: Siedlungsgebiet mit historischer dörflicher Prägung sowie Friedhof und landwirtschaftliche Nutzfläche</li> </ul> <p><b>keine Fortführung des B-Planes – Planung ist obsolet</b></p>
	7-5 An den Kleingärten Wiedersdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorentwurf mit Stand 07/1994</li> <li>• 1,9 ha mit ca. 18 WE</li> <li>• Verfahren ruht seit 1994</li> <li>• Aktuelle Nutzung: Kleingartenanlage und landwirtschaftliche Nutzfläche</li> </ul> <p><b>keine Fortführung des B-Planes – Planung ist obsolet</b></p>





**Landsberg** Gollma, zw. J.-Seb.-Bach-Str. und Lindenweg 40.000 m<sup>2</sup> / ca. 40 WE

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich der Ortsteile Gollma und Reinsdorf. Es wird im Norden durch die J.-Seb.-Bach-Straße sowie im Süden durch den Lindenweg begrenzt.

In diesem Bereich soll langfristig eine ergänzende Wohnbebauung mit ca. 40 WE ermöglicht werden. Durch eine aufgelockerte Bebauung soll eine behutsame Zusammenführung der Bau- und Siedlungsflächen der Ortsteile Gollma und Reinsdorf erfolgen.

Die Fläche wurde im Ortschafts-FNP schon als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Erschließung kann sowohl von der J.-S.-Bach-Straße als auch vom Lindenweg aus erfolgen.

Die Ortschaft Landsberg besitzt als Ankergemeinde eine Versorgungsfunktion bezüglich der Deckung des qualitativen Wohnbedarfes. Durch die Entwicklung dieser in städtischem Eigentum befindlichen Fläche ist die Stadt Landsberg in der Lage, selbstständig Wohnbau land zu entwickeln, zu erschließen und aktiv anzubieten und wird damit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums gerecht.

**Niemberg** östl. Hermann-Ferres-Straße 31.000 m<sup>2</sup> / ca. 30 WE

Im Ortschafts-FNP wurde die Fläche östlich der Hermann-Ferres-Straße bis zur Bahnlinie als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich wurde ein B-Plan Nr. 4-4 „Wohngebiet An der Reide“ (Entwurf aus 05/1997) aufgestellt. Dieser erlangte keine Rechtskraft und soll nicht weiter fortgeführt werden.

Im rückwärtigen Bereich der Hermann-Ferres-Straße soll jedoch eine Entwicklung für Wohnungsbau zugelassen werden. Die Fläche kann von der Hermann-Ferres-Straße aus erschlossen werden. Der Wohnungsbau soll entlang der Erschließungsstraße straßenbegleitend erfolgen.

Ein Teilbereich dieser Fläche wird über die Ergänzungssatzung „östlich Hermann-Ferres-Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2016) als Wohnbaufläche entwickelt.

Die Ortschaft Niemberg besitzt als zukünftige Ankergemeinde eine Versorgungsfunktion bezüglich der Deckung des qualitativen Wohnbedarfes.

**Niemberg** westl. Mühlenberg 9.300 m<sup>2</sup> / ca. 12 WE

Die Planungsfläche befindet sich westlich des Mühlberges. Im Rahmen einer Abrundung erfolgt eine Ergänzung des Wohgebietes Niemberg Nord. Der südliche Teil der geplanten Wohnbaufläche wurde im Ortschafts-FNP schon als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese soll weitergeführt und nach Norden entlang des bestehenden Feldweges weiterentwickelt werden.

Der Standort eignet sich für eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung von ca. 12 WE. Eine Erschließung ist über den Mühlenberg sowie über den (auszubauenden) Feldweg möglich.

Die Ortschaft Niemberg besitzt als zukünftige Ankergemeinde eine Versorgungsfunktion bezüglich der Deckung des qualitativen Wohnbedarfes.

**Niemberg** Eismannsdorf, östl. Schulbreite 1.900 m<sup>2</sup> / ca. 2 WE

Im Ortschafts-FNP wurde die Fläche östlich der Schulbreite und von der Schrenzer Straße umgeben als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich wurde ein B-Plan Nr. 4-8 „Allgemeines Wohngebiet Reideblick“ (Vorentwurf aus 2000) aufgestellt. Dieser erlangte keine Rechtskraft und soll nicht weiter fortgeführt werden.

Jedoch soll entlang der Schulbreite eine straßenbegleitende Bebauung für 2 Einfamilienhäuser zugelassen werden. Die Fläche kann von der Schulbreite aus erschlossen werden.

Die Ortschaft Niemberg besitzt als zukünftige Ankergemeinde eine Versorgungsfunktion bezüglich der Deckung des qualitativen Wohnbedarfes.

**Queis** südwestl. Kleine Enge Gasse 4.400 m<sup>2</sup> / ca. 5 WE

Im Ortschafts-FNP wurde die Fläche südwestlich der Kleinen Engen Gasse als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Diese soll in verringerter Form und als Wohnbaufläche weitergeführt werden. Entlang der Kleinen Engen Gasse soll maßvoll und straßenbegleitend eine Bebauung zugelassen werden. Die erforderlichen Medien liegen in der Kleinen Engen Gasse an.

Die Entwicklung dieser Fläche soll im Bedarfsfall und möglichst nach Vermarktung der geplanten Wohnbauflächen in den Ankerpunkten Landsberg, Hohenthurm und Niemberg erfolgen.

**4.2 Gemischte Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)****4.2.1 Gemischte Bauflächen Bestand**

Die historisch gewachsenen Ortskerne wurden im Bestand weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die u.a. gleichermaßen zulässige Unterbringung von Wohnen, Handwerk und das Wohnen nicht störendes Gewerbe wird dem Strukturwandel der Landwirtschaft und der veränderten Nutzungsfunktion der dörflich geprägten Ortsteile Rechnung getragen.

Das stadtplanerische Ziel besteht dabei vorrangig in der Erhaltung des typischen Siedlungscharakters der einzelnen Ortschaften und der Raumstruktur sowie der Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener ortsbildprägender Wirtschaftsgebäude. Bei einer Ersatzbebauung lassen sich die einzelnen Funktionen (Wohnen und Gewerbe) problemlos in den ihnen adäquaten Flächen unterbringen.

In der Darstellung der historischen Ortslagen als gemischte Bauflächen drückt sich auch der gemeindliche Wille aus, die angesiedelte Landwirtschaft (im Haupt- und Nebenerwerb) zu unterstützen bzw. eine weitere Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu ermöglichen.

#### **4.2.2 Gemischte Bauflächen Planung**

Es werden keine gemischten Bauflächen Planung dargestellt.

### **4.3 Gewerbliche Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**

#### **4.3.1 Gewerbliche Bauflächen Bestand**

Im FNP Landsberg werden gewerbliche Bauflächen gesichert. Dabei werden ausschließlich die Flächen als Bestandsflächen dargestellt, für die ein Bebauungsplan (rechtskräftig oder im Verfahren) vorliegt bzw. es sich um entwickelte Altstandorte handelt (vgl. Tab. 1.3).

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Norden des Ortsteiles Reußen befindliche Asphaltmischanlage auf einem ehemaligen Hochsilostandort im Oktober 2015 stillgelegt wurde. Die Betriebserlaubnis für das Mischwerk lief aus, die Anlage wurde durch den Betreiber rückgebaut.

#### **4.3.2 Gewerbliche Bauflächen Planung**

Es werden keine gewerblichen Bauflächen Planung dargestellt.

### **4.4 Sonderbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO können Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als Sonderbauflächen (S) dargestellt werden. Die Darstellung eines Sondergebietes ist nur zulässig, wenn der gewollte Festsetzungsgehalt mit keinem der typisierten Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 BauNVO verwirklicht werden kann.

Im FNP Landsberg werden die Sonderbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der jeweiligen Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) dargestellt. Die Zweckbestimmung richtet sich nach den Festsetzungen des für die betreffende Fläche vorliegenden rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes bzw. nach Festlegungen weiterer Fachplanungen oder der vorhandenen baulichen Nutzung. Die Darstellung wird jeweils begründet.

#### **4.4.1 Sondergebiete Bestand**

##### **4.4.1.1 Sondergebiet Autohof (SO<sub>AH</sub>)**

**Oppin** SO<sub>AH</sub> „Autohof Oppin“

**B-Plan Nr. 5-11**

In unmittelbarer Nähe zur A14, westlich der L141, wurde im Jahr 2015 ein Autohof errichtet. Neben zentralen autobahnbezogenen Nutzungen sollen sich hier weitere Betriebe, vorrangig für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kraftfahrzeugverkehr, ansiedeln.

Aufgrund des nicht unerheblichen Schwerlastverkehrs zwischen Autobahn und Autohof wird durch den Standort ein ausreichender Abstand zu den Wohnstandorten (Schutzanspruch bezüglich Verkehrslärm) eingehalten.

Der B-Plan „Sondergebiet Autohof Oppin“ trat am 05.03.2003 in Kraft.

Die Darstellung erfolgt als Sondergebiet Zweckbestimmung Autohof.

#### 4.4.1.2 Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>)

**Peißen** SO<sub>EH</sub> „Halle-Center Peißen“

**B-Plan Nr. 6-1**

Für das Gebiet besteht ein Bebauungsplan Nr. 6-1 „Halle-Center“, der am 11.05.2005 und seine 1. Änderung am 15.10.2014 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Einzelhandel „Einzelhandel und Dienstleistung/Halle-Center“ fest. Gemäß textlicher Festsetzung 1.1 dient „das Sondergebiet der Unterbringung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten, von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie von Muster-Wohnhäusern von Fertighausherstellern.“ Des Weiteren wurden Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parken sowie Grün- und Wasserflächen festgesetzt und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Das Sondergebiet umfasst den Bereich westlich der Saarbrücker Straße. Die Fläche wurde Anfang der 1990er Jahre entwickelt und der Einkaufspark „Halle-Center Peißen“ im Jahr 1993 eröffnet. Im Einkaufspark „Halle-Center Peißen“ sind vorrangig Einrichtungen des Einzelhandels für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs angesiedelt. Das Einzugsgebiet umfasst über die Ortschaft Peißen hinaus die Stadt Landsberg mit ihren Ortschaften sowie Teile der Stadt Halle und Orte des östlichen Saalekreises.

Aufgrund der Flächennutzung durch den großflächigen Einzelhandel (mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird die Fläche westlich der Saarbrücker Straße gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Bei der Darstellung handelt es sich um eine Darstellung des Bestandes. Die Flächen sind bebaut und werden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6-1 durch großflächigen Einzelhandel genutzt. Eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort soll zukünftig nicht erfolgen. Der vorliegende FNP Landsberg bereitet keine Erweiterung oder Nutzungsänderung vor, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können. § 11 Abs. 3 BauNVO bildet den rechtlichen Rahmen, in dem der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gefolgt wird, ohne den notwendigen Gestaltungsspielraum der Stadt Landsberg im Rahmen ihrer Planungshoheit aufzugeben. Darüber hinaus unterbindet das Gebot der Anpassung an die Ziele der Raumordnung nur deutliche Überschreitungen und belässt der gemeindlichen Bauleitplanung hinreichenden Spielraum zur Realisierung ihrer Entwicklungsvorstellungen (Komm. BauGB<sup>3</sup>).

Das Sondergebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft des Sonder- und Gewerbegebietes an der B100 und rundet damit das Gewerbegebiet ab. Eine Teilfläche dieses Gebietes ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) als Gewerbebestandort mit regionaler Bedeutung festgelegt (Ziel 5.5.1.3 Nr. 19).

---

<sup>3</sup> BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, 122. Ergänzungslieferung August 2016, Verlag C. H. Beck, Randnummer 59

**Peißen** **SO<sub>EH</sub> „Sonder- und Gewerbegebiet an der B100“ (Teilfläche)** **PV B**

Das Sondergebiet umfasst eine Teilfläche des im Planungsverband Braschwitz/Peißen aufgestellten B-Plan „Sonder- und Gewerbegebiet an der B100“ östlich der Saarbrücker Straße.

Der Bebauungsplan des Planungsverbandes Peissen-Braschwitz Nr. 1 „Sonder- und Gewerbegebiet an der B 100“, erlangte am 14.07.2006 Rechtskraft. Seine 1. Änderung erlangte im Oktober 2014 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan setzt neben gewerblichen Bauflächen ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel fest. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 dient „das Sondergebiet der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Sortiment eines Einrichtungshauses mit den Kernsortimenten Möbel und Teppiche.“ Des Weiteren wurden Verkehrsflächen sowie Grün- und Wasserflächen festgesetzt und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die Fläche wurde Anfang der 1990er Jahre entwickelt. Östlich der Saarbrücker Straße wurde ein Möbelmarkt errichtet. Das Einzugsgebiet des Möbelmarktes umfasst über die Ortschaft Peißen hinaus die Stadt Landsberg mit ihren Ortschaften sowie Teile der Stadt Halle und Orte des östlichen Saalekreises.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) findet die Fläche Berücksichtigung, da sie eine Teilfläche des festgelegten regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe außerhalb des Oberzentrums Halle und der Mittelzentren (Ziel 5.5.1.3 Nr. 19) ist.

In der Begründung/ Erläuterung zum REP wird formuliert, dass das Ziel 5.5.1.3. u.a. festlegt, dass regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe sowohl in den Grundzentren als auch außerhalb von Grundzentren liegen können. Eine Ausweisung von regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe erfolgt, wenn die Größenordnung für die gewerbliche und/oder industrielle Nutzung über den örtlichen Bedarf hinausreicht und die zur Verfügung stehende Fläche im Regelfall 50 ha überschreitet.

Aufgrund der Flächennutzung durch den großflächigen Einzelhandel (mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird die Fläche östlich der Saarbrücker Straße gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Damit bereitet der vorliegende FNP Landsberg keine Erweiterung des Sondergebietes vor. Es wird mit der Darstellung lediglich der Bestand gesichert, indem der FNP die Flächen entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan des Planungsverbandes Peissen-Braschwitz Nr. 1 „Sonder- und Gewerbegebiet an der B 100“ getroffenen Festsetzung zur baulichen Nutzung wiedergibt.

Die verbleibende bebaute Fläche des regional bedeutsamen Standortes östlich der Rudolf-Walter-Straße und nördlich des bestehenden Möbelmarktes werden im vorliegenden FNP Landsberg entsprechend der Festsetzungen des B-Planes „Sonder- und Gewerbegebiet an der B100“ als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

**Begründung der Darstellung zum Sondergebiet Einzelhandel für die Standorte „Halle-Center Peißen“ und „Sonder- und Gewerbegebiet an der B100“ (Teilfläche)**

Wie unter Pkt. 0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplanes beschrieben, stellt der FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene.

Des Weiteren enthält der FNP die Vorstellungen der Kommune über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung

freizuhaltenden Flächen. Er umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Der vorliegende FNP Landsberg wird als Ergänzungs- und Änderungsverfahren durchgeführt. Es erfolgt somit eine Zusammenführung der Ortschafts-FNP der früher selbstständigen Gemeinden sowie die Ergänzung um die Ortschaften, die noch keinen rechtswirksamen FNP aufweisen.

Für die Ortschaft Peißen besteht seit dem 10.09.1999 ein rechtswirksamer FNP. Dieser stellt für den Standort des „Halle-Peißen Centers“ sowie des Möbelmarktes bereits Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Einzelhandel dar.

Im vorliegenden FNP Landsberg werden mit der Darstellung des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel am Standort des „Halle-Peißen Centers“ sowie des Möbelmarktes die Darstellungen des Ortschafts-FNP Peißen beibehalten. Diese Darstellung entspricht den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6-1 „Halle-Center“ und Nr. 1 „Sonder- und Gewerbegebiet an der B 100“ und der damit gesicherten Art der Bodennutzung für den Standort des „Halle-Peißen Centers“ sowie des Möbelmarktes. Seitens der Stadt Landsberg sowie auch seitens der Flächeneigentümer ist eine Änderung der Art der Bodennutzung bzw. eine Änderung der rechtskräftigen Bauleitpläne nicht geplant. Damit bleibt die derzeit bestehende Flächennutzung – Sondergebiet Einzelhandel – auch weiterhin bestehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Darstellungen der Sondergebiete Einzelhandel im vorliegenden FNP Landsberg der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung genügen, weil sie einzelnen, vorhandenen raumbedeutsamen Nutzungen keine Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen (Komm. BauGB<sup>4</sup>). Sie bereiten weder Nutzungsänderungen noch Erweiterungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe vor, die zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten gehen (LEP LSA 3.2.8; REP Halle 2010 5.2.7.Z).

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer geplanten Änderung der Bebauungspläne Nr. 6-1 und Nr. 1 des PV die Ziele der Raumordnung im Planverfahren Beachtung finden müssen.

#### 4.4.1.3 Sondergebiet Flugverkehr SO<sub>FV</sub>

**Oppin** SO<sub>FV</sub> „Verkehrslandeplatz Halle/Oppin“ **B-Plan Nr. 5-6**

Die Sonderbaufläche ist eine Teilfläche des Verkehrslandeplatzes Halle/Oppin. Dieser wurde im Jahr 1992 mit dem Generalausbauplan durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt. Die innerhalb der Sonderbaufläche befindlichen Gebäude und Anlagen beherbergen die unterschiedlichsten für den Flughafenbetrieb erforderlichen Einrichtungen und Dienstleistungen. Hinzu kommen der Tower und der Hangar, die die vorhandenen Gebäude unwesentlich überragen, allerdings durch ihre Funktionalität baulich dominieren.

Ein vierstöckiges Wohngebäude direkt an der Niemberger Straße im Eingangsbereich des Flugplatzgeländes ist in die Sonderbaufläche integriert. Es besitzt Bestandsschutz.

Das Wohngebäude befindet sich im Eigentum des Flughafenbetreibers und wird durch ihn vermietet.

Durch die Darstellung als Sondergebiet wird der Entwicklungsspielraum des Verkehrslandeplatzes gesichert.

---

<sup>4</sup> BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, 122. Ergänzungslieferung August 2016, Verlag C. H. Beck, Randnummer 64

#### 4.4.1.4 Sondergebiet Hotel SO<sub>Hotel</sub>

##### **Peißen**                      SO<sub>Hotel</sub> „Zöberitzer Straße“                      **6-VEP Nr. 5**

Südlich der B100 erfolgte Anfang der 1990er Jahre die Errichtung eines Bussines-Hotels mit Tagungs- und Kongreßangebot.

Der dafür entwickelte VE-Plan Nr. 5 „Hansa Hotel“ wurde am 08.07.1991 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und durch das Regierungspräsidium Halle am 17.12.1991 genehmigt.

##### **Peißen**                      SO<sub>Hotel</sub> „An der Windmühle“                      **6-VEP Nr. 8**

Das nördlich der B100 in unmittelbarer Nähe zum Einkaufspark Halle-Chenter Peißen gelegene Tagungshotel bezieht eine im Jahr 1893/94 errichtete Bockwindmühle ein.

Der für den Hotelbau erarbeitete VE-Plan wurde am 11.03.1992 als Satzung beschlossen.

#### 4.4.1.5 Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO<sub>PV</sub>)

##### **Braschwitz**                      SO<sub>PV</sub> „Mägdeberge“                      **B-Plan Nr. 1-1**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1-1 „Gewerbegebiet Mägdeberge“ wurden Photovoltaikanlagen errichtet. Hierbei handelt es sich um großflächige Photovoktaikanlagen, die mehr als die Hälfte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes belegen. Nach Rd.-Erlass des MLV vom 30.11.2010 ist damit eine Gebietsverträglichkeit mit dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht gegeben. Die Flächen weisen eher den Charakter einer Sonderbaufläche auf.

Somit erfolgt die Darstellung der mit Photovoltaikanlagen belegten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik.

Damit besteht das Erfordernis der Anpassung des seit 01.09.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-1.

##### **Hohenthurm**                      SO<sub>PV</sub> „Hohenthurmer Alpen“                      **B-Plan Nr. 2-4**

Südlich der Bahnstrecke Bitterfeld-Wolfen, westlich an den Reußener Weg angrenzend wurde eine Photovoltaikanlage über den Bebauungsplan „Solarpark Hohenthurmer Alpen“ errichtet. Der Bebauungsplan trat durch Bekanntmachung im Landsberger Echo am 16.09.2015 in Kraft.

##### **Oppin**                      SO<sub>PV</sub> „Verkehrslandeplatz Halle-Oppin“                      **B-Plan Nr 5-6**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5-6 „Verkehrslandeplatz Halle-Oppin“ wurden Photovoltaikanlagen errichtet. Hierbei handelt es sich um großflächige Photovoktaikanlagen, die mehr als die Hälfte des Geltungsbereiches belegen. Nach Rd.-Erlass des MLV vom 30.11.2010 ist damit eine Gebietsverträglichkeit mit dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht gegeben. Die Flächen weisen eher den Charakter einer Sonderbaufläche auf.

Somit erfolgt die Darstellung der mit Photovoltaikanlagen belegten Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik.



Damit besteht das Erfordernis der Anpassung des seit 09.06.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5-6.

---

**Sietzsch**      **SO<sub>PV</sub> „Gewerbegebiet Ost“**      **B-Plan Nr. 10-1**

---

Innerhalb des Gewerbegebietes Ost in Sietzsch wurden Photovoltaikanlagen errichtet. Hierbei handelt es sich um großflächige Photovoltaikanlagen. Der für das Gewerbegebiet aufgestellte B-Plan Nr. 10-1 besitzt jedoch keine Rechtskraft.

Die Fläche des 89,5 ha großen Gewerbegebietes sind zu 67% mit PV-Anlage überbaut. Somit besitzt das Gewerbegebiet nur noch anteilig den Charakter einer gewerblichen Baufläche. Die mit den PV-Modulen belegten Flächen werden als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt.

Im fortzuführenden Bebauungsplanverfahren hat eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erfolgen.

#### 4.4.1.6 Sondergebiet Sport und Freizeit (SO<sub>S/F</sub>)

---

**Spickendorf**      **SO<sub>S/F</sub> „Freizeitzentrum“**      **6-VEP Nr. 2**

---

Im Ortsteil Wöls-Petersdorf befindet sich östlich des Wohngebietes „Petersdorfer Anger“ an der Gützer Straße ein Freizeitzentrum mit Freizeit-Sporthalle (Tennis/ Squash/ Fitnessraum/ Bowling) und angeschlossenen Restaurant sowie einer Tennisfreianlage.

Das Freizeitzentrum wurde über den VE-Plan Nr. 2 entwickelt, der am 01.01.1994 in Kraft trat.

#### 4.4.1.7 Sondergebiet Tierproduktion (SO<sub>Tier</sub>)

---

**Hohenthurm**      **SO<sub>Tier</sub> „Schlagweg“**

---

Das Sondergebiet befindet sich östlich des Schlagweges (L168). Das Gelände wird durch die GbR Rinderzucht Hohenthurm bewirtschaftet und ist mit Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerstätten und Stallanlagen bebaut.

Die Stallanlagen werden größtenteils über Fistentlüftung entlüftet bzw. sind mit einem zentralen Lüftungsschacht ausgestattet. Da sich die Stallanlagen östlich des Siedlungsbereiches befinden, werden durch die Hauptwindrichtung West Geruchsimmissionen zur Ortslage hin natürlich vermindert.

---

**Oppin**      **SO<sub>Tier</sub> „Gutenberger Straße“**

---

Im westlichen Bereich der Gemarkung Oppin sind mehrere Flächen als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Tierproduktion dargestellt. Dabei handelt es sich um Anlagen für die Geflügelzucht (speziell Broilermast).

Durch die Darstellung erfolgt die Sicherung eines für die Gemeinde und die Region bedeutenden und traditionellen Wirtschaftszweiges. Eine andere Nutzung als die derzeitige Tierproduktion soll auf diesen Flächen nicht erfolgen. Die flächenmäßig eng an die bestehenden Anlagen und Gebäude orientierte Abgrenzung der dargestellten Sonderbauflächen soll eine Ausweitung der Nutzung begrenzen.

#### 4.4.1.8 Sondergebiet Windenergie (SO<sub>Wind</sub>)

##### **Niemberg/Schwerz** SO<sub>Wind</sub> „Eignungsgebiet Windenergie“

---

Für die angemessene Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Halle wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) das Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie auf der Gemarkung Niemberg (Ziel 5.8.3.3 Nr. 2) festgelegt.

Diese Fläche wird als Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergie dargestellt.

Durch diese Festlegung und damit Planung von Konzentrationsflächen für die Nutzung von Windenergie werden Windenergieanlagen an anderer Stelle im Planungsraum in der Regel ausgeschlossen. Bestehende Windkraftanlagen außerhalb dieser Vorrang- und Eignungsgebiete besitzen gemäß Anlage 4 zum REP Bestandsschutz.

##### **Reußen** SO<sub>Wind</sub> „Vorranggebiet Windenergie mit Wirkung von Eignungsgebiet“

---

Für die angemessene Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Halle wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten auf der Gemarkung Reußen (Ziel 5.8.2.2 Nr. XIII) festgelegt.

Diese Fläche wird als Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergie dargestellt.

Durch diese Festlegung und damit Planung von Konzentrationsflächen für die Nutzung von Windenergie werden Windenergieanlagen an anderer Stelle im Planungsraum in der Regel ausgeschlossen. Bestehende Windkraftanlagen außerhalb dieser Vorrang- und Eignungsgebiete besitzen gemäß Anlage 4 zum REP Bestandsschutz.

### 4.4.2 Sondergebiete Planung

#### 4.4.2.1 Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>)

##### **Landsberg** SO<sub>EH</sub> „Lebensmittelmarkt“

---

Im Industrie- und Gewerbegebiet Landsberg wird beabsichtigt, ein Lebensmittelmarkt zu errichten. Der Standort befindet sich westlich der Zörbiger Straße. Es handelt sich hierbei um eine Planung eines großflächigen Verbrauchermarktes.

Der Standort befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet“ der Stadt Landsberg. Die betreffende Fläche ist im B-Plan noch als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Gemäß LEP LSA Ziel 52 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auch in Grundzentren unter Berücksichtigung des Einzugsbereiches zulässig. Dabei handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.

Um das Vorhaben (großflächige Einzelhandelseinrichtung) realisieren zu können, war die Änderung des B-Planes für diesen Bereich erforderlich. Dazu wurde das Planverfahren durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 25.08.2016 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet“ eingeleitet. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 31.08.2017 gefasst.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch die Regionale

Planungsgemeinschaft Halle im Rahmen der Fortschreibung des REP die Aufstellung eines sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ erfolgt. Entsprechend des erarbeiteten 2. Entwurfes des o.g. sachlichen Teilplanes vom 31.01.2017 weist die Regionale Planungsgemeinschaft Halle Landsberg als Grundzentrum (vgl. Anlage 2) aus. Der betreffende Bereich des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes Landsberg.

Die öffentliche Auslegung und damit die Beteiligung zum 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht in der Fassung vom 31.01.2017 ist erfolgt. Der o.g. sachliche Teilplan stellt nach der öffentlichen Beteiligung im Jahr 2017 ein ausreichend verfestigtes Ziel der Raumordnung dar.

Mit der Darstellung des geplanten Sondergebietes „Einzelhandel“ erfolgt die Dokumentation der planerischen Zielstellung Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung.

#### 4.4.2.2 Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO<sub>PV</sub>)

##### **Hohenthurm** SO<sub>PV</sub> „Droyßiger Weg“

---

In Hohenthurm wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen dargestellt. Diese Fläche wird von der Bahnstrecke Bitterfeld-Wolfen im Süden, vom Droyßiger Weg im Osten, durch den Fabrikweg im Norden und von einer Grünfläche an der Alten Bahnhofstraße im Westen begrenzt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte und derzeit brachliegende Fläche (Konversionsfläche).

Zukünftig soll diese Fläche ausschließlich einer Überbauung durch Photovoltaikanlagen vorbehalten bleiben. Die Fläche eignet sich aufgrund seiner Lage und Vorbelastung (Konversionsfläche, Lärmimission durch direkt angrenzende Bahnlinie) für eine derartige Entwicklung. Da die Stadt Landsberg keine weiteren Planungsflächen Sondergebiet Photovoltaikanlage im FNP darstellt, ist eine Alternativenprüfung an dieser Stelle nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes mit entsprechender Festsetzung des Planungsziels zur Entwicklung der Fläche erforderlich ist.

## **4.5 Gemeinbedarfsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

### **4.5.1 Gemeinbedarfsflächen Bestand**

Flächen für den Gemeinbedarf beinhalten Einrichtungen und bauliche Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Hierzu zählen vor allem öffentliche Verwaltungen, Schulen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, ferner Einrichtungen und Anlagen der Post, der Feuerwehr und der Polizei.

Die Darstellung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt auf der Grundlage der aktuellen bzw. zukünftig geplanten Nutzung.

Die Beschreibung der im Bestand dargestellten Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes erfolgt unter Punkt 3.8. Einzelne Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfes sind gemäß BauNVO in Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen zulässig. Durch Planzeicheneintrag werden die Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfes auch innerhalb dieser Bauflächen gesichert.

#### *4.5.1.1 Öffentliche Verwaltung*

Die Standorte der öffentlichen Verwaltung (vgl. Pkt. 3.8.8) werden durch Planzeicheneintrag und ab einer entsprechenden Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

#### *4.5.1.2 Schule*

Die Schulstandorte (vgl. Pkt. 3.8.1) werden als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule gesichert.

Die Außenstellen der Kreisvolkshochschule werden nicht durch Planzeichen dargestellt.

#### *4.5.1.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*

Die Standorte der Kirchen (vgl. Pkt. 3.8.9) werden durch Planzeicheneintrag in der Plandarstellung und ab einer entsprechenden Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

#### *4.5.1.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*

Die in der Stadt Landsberg befindlichen Kinderbetreuungseinrichtungen (vgl. Pkt. 3.8.2) werden mit dem Planzeichen Kindertagesstätte und ab einer entsprechenden Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

Die Standorte der betreuten Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen (vgl. Pkt. 3.8.3) werden durch das Planzeichen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und ab einer entsprechenden Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

Die unter Punkt 3.8.4 und Punkt 3.8.5 genannten sozialen Einrichtungen zur Altenpflege/ Seniorenwohnen/ Mehrgenerationenhaus, Behindertenwohnen und -pflege werden durch das Planzeichen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und ab einer entsprechenden Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

#### *4.5.1.5 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*

Die Standorte der kulturellen Einrichtungen der Stadt Landsberg (vgl. Pkt. 3.8.7) werden durch das Planzeichen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und ab einer entsprechenden Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

#### *4.5.1.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*

Die in Punkt 3.8.10.1 benannten Sport- und Turnhallen in der Stadt Landsberg werden durch das Planzeichen sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und ab einer entsprechenden Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

Die den Schulen zugeordneten Turnhallen, die neben dem Schulsport auch durch den Freizeitsport genutzt werden, werden nicht explizit durch Planzeicheneintrag gesichert. Sie sind Bestandteil der als Gemeinbedarf Schule gekennzeichneten Fläche.

Das Freizeitzentrum in Spickendorf ist als Sondergebiet Zweckbestimmung Sport/Freizeit dargestellt.

#### *4.5.1.7 Feuerwehr*

Die in Punkt 3.8.12 benannten Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in der Stadt Landsberg werden durch das Planzeichen Feuerwehr in der Plandarstellung und ab einer entsprechenden Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

### **4.5.2 Gemeinbedarfsfläche Planung**

In der Ortschaft **Hohenthurm** erfolgt die Darstellung einer geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Seitens eines Investors bestehen konkrete Absichten zur Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung in Kombination mit seniorenrechtlichen, barrierefreien Wohneinheiten und damit verbundene soziale Dienstleistungen. Da in der Stadt Landsberg zukünftig die Anzahl der älteren Bevölkerung ansteigt, wird durch diese Einrichtung in der Ankergemeinde Hohenthurm dem zukünftigen Bedarf Rechnung getragen (vgl. Pkt. 3.8.4).

## **4.6 Verkehrsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

### **4.6.1 Flächen für den Luftverkehr**

Der Verkehrslandeplatz Halle/Oppin ist eine 1992 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigte Anlage, die ihrer Funktion entsprechend vorwiegend von Sportfliegern (Freizeit) aber auch für den gewerblichen Flugverkehr (kleine Maschinen) genutzt wird.

Durch die Darstellung als Fläche für den Luftverkehr wird der Verkehrslandeplatz in seinem Bestand gesichert. Damit wird der Festlegung des regionalen Entwicklungsplanes (regional bedeutsamer Standort für Verkehrsanlagen) entsprochen.

#### **4.6.2 Schienenverkehr**

Bei den im FNP dargestellten Bahnflächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamts (EBA) unterliegen. Die planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen werden deshalb nachrichtlich im FNP dargestellt.

#### **4.6.3 Straßenverkehr**

Als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen wurden Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen (vgl. Pkt. 3.9.3) und Ortsverbindungsstraßen (Gemeindestraßen), sowie die Haupterschließungsstraßen innerhalb der einzelnen Ortschaften einschließlich ihrer platzartigen Erweiterungen dargestellt.

Des Weiteren ist ein Vorhaltekorridor für die geplante Ortsumfahrung Stichelsdorf dargestellt. Dieser Korridor wurde aus dem rechtskräftigen Ortschafts-FNP Peißen übernommen. Damit wird das Ziel einer künftig denkbaren Weiterführung der Stichelsdorfer Straße als Ortsumgehung Stichelsdorf berücksichtigt.

#### **4.6.4 Rad- und Wanderwege**

Im FNP Landsberg werden die regional bedeutsamen Radwege sowie der Verlauf des Lutherweges (vgl. Pkt. 3.9.5) dargestellt.

Das innerstädtische Rad- und Wanderwegenetz wird aufgrund der Übersichtlichkeit der Planzeichnung nicht dargestellt.

### **4.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

#### **4.7.1 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

folgende Flächen für Versorgungsanlagen sind mit entsprechendem Planzeichen dargestellt:

- mit der Zweckbestimmung Abwasser:
  - Hohenthurm Kläranlage
  - Landsberg Abwasserbehandlungsanlage
  - Oppin Kläranlage
  
- mit der Zweckbestimmung Wasser:
  - Oppin Übergabebauwerk

#### **4.7.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur (Elektrizität, Gas, Abwasser, Fernwärme und Wasser). Diese werden durch Planzeichen nachrichtlich dargestellt.

#### **4.8 Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Die in Punkt 3.10.1 und 3.10.2 benannten Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch verlegt bzw. oberirdisch verlaufend) werden durch Planzeichen dargestellt. Zur Kenntlichmachung des jeweils transportierten Mediums (Wasser, Elektrizität, Gas, Produktenleitung) erfolgt eine Beschriftung der Hauptversorgungsleitungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungsbeschränkungen bestehen, die sich im Bereich der Schutzstreifen der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben. Die Schutzstreifen sind gemäß der für jedes Medium entsprechenden Richtlinie z.B. von Überbauung oder Anpflanzungen freizuhalten.

Im Dezember 2015 trat das aktuelle Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) in Kraft. Dieses Gesetz stellt Vorhaben sowie deren energiewirtschaftliche Notwendigkeit und den vordringlichen Bedarf zur Gewährleistung eines sicheren und zuverlässigen Netzbetriebes dar, die der Anpassung, Entwicklung und dem Ausbau der Übertragungsnetze zur Einbindung von Elektrizität aus erneuerbaren Energiequellen, zur Interoperabilität der Elektrizitätsnetze innerhalb der Europäischen Union, zum Anschluss neuer Kraftwerke oder zur Vermeidung struktureller Engpässe im Übertragungsnetz dienen.

Ebenfalls gekennzeichnet sind im BBPlG mögliche Pilotprojekte, bei denen die Netzbetreiber den Einsatz neuer Techniken erproben können. Dabei handelt es sich u.a. um die verlustarme Übertragung hoher Leistungen über große Entfernungen, die sogenannte Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ).

Gemäß Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 14.07.2017 sowie der 50hertz Transmission GmbH vom 14.06.2017 wird darauf hingewiesen, dass der westliche Bereich des Gemeindegebietes Landsberg durch einen Korridorvorschlag der HGÜ Nr. 5 „Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar“, auch SuedOstLink genannt, durchquert wird. Mit Stand Juli 2017 befinden sich die Planungen noch in der Vorbereitungsphase. Somit steht die Entscheidung, welcher Trassenkorridor für das Planverfahren favorisiert wird, noch aus.

#### **4.9 Grünflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**

Als Grünflächen dargestellt und mit einem Symbol der Zweckbestimmung versehen werden folgende Flächen:

##### **4.9.1 Parkanlagen**

Die unter Punkt 3.8.11.1 genannten Parkanlagen werden durch Symbol der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet.

##### **4.9.2 Dauerkleingärten**

Die unter Punkt 3.8.11.2 genannten Dauerkleingärten werden durch Symbol der Zweckbestimmung gekennzeichnet.

Einzelne Kleingartenanlagen werden zukünftig nicht mehr durch Planzeichen gesichert. Die Anlagen besitzen Bestandsschutz. Sollten diese Kleingartenanlagen zukünftig jedoch nicht mehr entsprechend genutzt werden, besteht hier die Möglichkeit der Flächenumnutzung (z.B. im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

#### **4.9.3 Spielplätze**

Die unter Punkt 3.8.11.3 genannten Spielplätze werden durch Symbol der Zweckbestimmung gekennzeichnet.

#### **4.9.4 Sportplätze und sonstige öffentliche Freisportanlagen**

Die unter Punkt 3.8.10.2 genannten Sportplätze sowie die sonstigen öffentlichen Freisportanlagen (vgl. Pkt. 3.8.10.3) werden durch Symbol der Zweckbestimmung gekennzeichnet.

#### **4.9.5 Friedhöfe**

Die unter Punkt 3.8.9 genannten Friedhöfe werden durch Symbol der Zweckbestimmung Friedhof gekennzeichnet.

#### **4.9.6 Freibäder**

Das unterhalb des Kapellenberges in Landsberg gelegene Freibad wird durch Symbol der Zweckbestimmung Badeplatz gesichert.

#### **4.9.7 Sonstige Grünflächen**

Grünflächen ohne Zweckbestimmung wurden in die Planzeichnung übernommen, da sie wertvolle Strukturen in der Agrarlandschaft darstellen.

Weitere Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung ergeben sich auch im Zusammenhang mit landschaftspflegerischen Maßnahmen. Dabei handelt es sich überwiegend um gesetzlich geschützte Biotop, die nur sehr eingeschränkt einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen bzw. um Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche im Zusammenhang mit Bauvorhaben stehen (verbindliche Bauleitplanung, Verkehrsbaumaßnahmen, Elektrofreileitungen, Windkraftanlagen). Auch Sukzessionsflächen bzw. Flächen mit Grünbestand, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung (wie Mähwiese/ Weidefläche) unterliegen, werden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Darüber hinaus werden im Übergangsbereich zum Außenbereich Hausgartenflächen ab einer bestimmten Flächengröße als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.

#### **4.10 Wasserflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**

Die im Plangebiet vorhandenen fließenden Gewässer werden als Wasserflächen dargestellt. Dabei handelt es sich um die unter Punkt 2.2.2.1 aufgeführten Gewässer 1./2. Ordnung.

Die aufgeführten stehenden Gewässer werden, wenn sie eine entsprechende Größe aufweisen, als Wasserflächen dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Gewässern entsprechende Schutzstreifen (gemäß Wasserhaushaltsgesetz WHG sowie Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt WG LSA) zu beachten sind.



#### **4.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)**

Die unter Punkt 2.2.3 genannten Bergbauberechtigungen sowie die grundeigenen Bodenschätze werden in die Planzeichnung übernommen.

#### **4.12 Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**

Im Zuge der Erarbeitung des FNP Landsberg erfolgten auf der Grundlage von Luftbildauswertung und Geländebegehung Generalisierungen hinsichtlich der Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft.

Grünland, Weideflächen und Koppeln, kleinere Feldgehölze, Hecken, straßenbegleitende Baumpflanzungen, Unland und Feldwege werden als Bestandteil der Fläche für Landwirtschaft angesehen.

Das Ziel der Darstellung besteht in der Sicherung und Weiterführung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Hallesche Ackerland gehört zu dem im REP festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Ziel 5.3.2.3. Nr. 5 Gebiete nördlich von Halle). Den Belangen der Landwirtschaft ist als wesentlichem Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent aber auch durch Erhalt der Kulturlandschaft ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich in im REP festgelegten Vorranggebieten für Natur und Landschaft (Ziel 5.3.1.3. Z XXV Porphyrkuppen bei Niemberg) und im festgesetzten Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Ziel 5.7.3.4 Nr. 7 Porphyrkuppenlandschaft bei Landsberg und Nr. 8 Gebiet des Petersberges). Des Weiteren befinden sich Teile der Landwirtschaftsflächen innerhalb der europäischen FFH-Schutzgebiete Porphyrkuppen Burgstetten bei Niemberg sowie Porphyrkuppen westlich Landsberg und innerhalb der Landschaftsschutzgebiete Petersberg und Porphyrkuppenlandschaft bei Landsberg.

#### **4.13 Wald/Forstwirtschaft**

##### Bestand

Die im FNP Landsberg dargestellten Waldflächen beruhen auf der Übernahme der Flächen aus den rechtskräftigen Ortschafts-FNP. Des Weiteren erfolgte eine Überprüfung und Anpassung der Flächen hinsichtlich ihrer Abgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Luftbild und der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK).

##### Planung

Die als geplante Waldflächen im Rahmen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschlagenen und noch nicht umgesetzten Flächen werden als Planungsflächen Wald in den FNP Landsberg übernommen.

#### **4.14 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

Eine Übersicht zu den verordneten Schutzgebieten (FFH, SPA, NSG, LSG, FND und ND) ist dem Punkt 2.2.4 sowie der Anlage 3 zu entnehmen. Die Gebietsabgrenzungen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB nachrichtlich aus dem ROK übernommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Darstellung lediglich der Übersicht dient. Die konkrete rechtsverbindliche Abgrenzung der verordneten Schutzgebiete ergibt sich aus den zugrundeliegenden Verordnungen mit jeweils entsprechenden Karten.

Dabei beinhaltet das ROK nur in Ausnahmefällen für die Flächennaturdenkmale (FND) eine flächenhafte Umgrenzung (NDF).

Die gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 Abs. 1 BNatSchG werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Auflistung der Biotop erfolgt in Anlage 3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Registrierung der gesetzlich geschützten Biotop auf Kartierungen aus dem Jahr 1996 basiert. Aufgrund dynamischer Entwicklungen der Natur wird deshalb auf den generellen gesetzlichen Schutz der Biotop gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA verwiesen. Des Weiteren werden die innerhalb des Plangebietes zahlreich vorhandenen Obstbaumreihen und –alleen dargestellt. Diese unterliegen dem Schutzstatus nach § 21 NatSchG LSA.

Die in der Planzeichnung sowie in der Anlage 3 dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft resultieren aus der nachrichtlichen Übernahme der bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis erfassten Maßnahmeflächen (Stand 03/2013). Damit erfolgt eine Flächensicherung und Vorbereitung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Anlage 3).

Des Weiteren werden einzelne Maßnahmeflächen dargestellt, die langfristig für städtische bauliche Maßnahmen zur Verfügung stehen sollen. Diese Flächen sollen bestimmten zukünftigen Eingriffen (z.B. durch verbindliche Bauleitplanungen) in Natur und Landschaft zugeordnet werden. In diesem Zusammenhang (Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung) erfolgt die konkrete Ausgestaltung und Festlegung der Maßnahmen.

#### **4.15 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 und 4 BauGB**

##### ***4.15.1 Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Altbergbau)***

Die Altbergbaufläche Braunkohlegrube Präsident bei Oppin ist als Fläche gekennzeichnet, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

##### ***4.15.2 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen***

Nutzungsbeschränkungen, die sich unterhalb der Hochspannungsfreileitungen aus Schutzstreifen ergeben, sind aufgrund der Massstäblichkeit und damit Lesbarkeit der Planung nicht gesondert gekennzeichnet. Das gleiche betrifft Sicherheitsabstände zu Fernwasser-, Gas- oder Produktenleitungen.

Des Weiteren wird auf bestehende Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in Überschwemmungsgebieten, den jeweiligen Gewässerschonstreifen und Deichschutzstreifen hingewiesen.

Um Wohnbauflächen gegen von gewerblichen Bauflächen, Sondergebieten oder Haupt-

verkehrsstraßen ausgehenden Immissionen zu schützen, erfolgt die Sicherung des Planungsziels durch Darstellung folgender bestehender bzw. geplanter Lärmschutzwände/-wälle:

- Hohenthurm: gegenüber der Ortslage Rosenfeld entlang der B100
- Hohenthurm: nördlich der Bahnlinie
- Landsberg: östlich der Siedlung Am Landrain
- Spickendorf: Bereich Wölls-Petersdorf entlang der B100 an der südlichen Fahrbahn

Des Weiteren erfolgte in der Ortschaft Hohenthurm die Umgrenzung einer gewerblichen Baufläche (Droyßiger Weg/Zum Dampfbaueessel) mit dem Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Damit soll darauf hingewiesen werden, dass auf dieser Fläche eine für die umgebende Wohnbebauung verträgliche gewerbliche Nutzung zu erfolgen hat.

In der Ortschaft Landsberg erfolgt die Darstellung der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an der nördlichen Begrenzung der Wohnbaufläche Am Tornaer Weg/ Bahnhofstraße (B-Plan Nr. 3-18). Damit erfolgt die Sicherung des Planungszieles Errichtung eines Lärmschutzwalls/-wand zum Schutz der südlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnbebauung.

Das für den östlich des Plangebietes befindlichen Flughafen Halle/Leipzig gemäß Regionalem Entwicklungsplan (REP) ausgewiesenem Siedlungsbeschränkungsgebiet wird in der Planzeichnung dargestellt. Des Weiteren erfolgt zur Information die Kennzeichnung der im Entwurf des REP Halle vom 10.05.2016 räumlich neu festgelegten Siedlungsbeschränkungsgebietes. Mit der Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes beabsichtigt die Regionalplanung eine langfristige Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Flughafens Halle/Leipzig, so dass zukünftig keine neuen Konflikte entstehen. Mit dem Siedlungsbeschränkungsgebiet wurde das Gebiet erfasst, in dem bei einer künftigen wesentlichen baulichen Entwicklung des Verkehrsflughafens Halle/Leipzig die gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31.10.2007) zu beachten sind. In diesem Bereich ist gemäß Zielstellung Z 96 des LEP LSA 2010 eine Neuausweisung von Wohnbauflächen und von Flächen für andere lärmsensible bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Begründung findet dies darin, dass in der Umgebung von Flugplätzen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen bauliche Nutzungsbeschränkungen erforderlich sind.

#### **4.15.3 Altlasten**

Im FNP Landsberg sind die Flächen gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BBodSchG durch das Planzeichen Umgrenzung der Verdachtsflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. als Punktsignatur gekennzeichnet, die im flächendeckenden Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Saalekreis erfasst sind (DSBA = Datei, in der schädliche Bodenveränderungen und Altlasten gem. § 9 BodSchG LSA für die Stadt Landsberg registriert sind). Die Standorte sind über die Anlage 4 zuzuordnen.

Die aus dem Kataster entlassenen Standorte werden nicht in die Planzeichnung bzw. in Anlage 4 übernommen, da sie keine Relevanz für zukünftige Planungen besitzen.

## **4.16 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB**

### **4.16.1 Denkmalschutz**

Die im Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie katalogisierten Denkmale für das Plangebiet sind im FNP Landsberg nachrichtlich übernommen und in Anlage 5 dargestellt.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit werden die Einzeldenkmale und Denkmalsbereiche nur in der tabellarischen Form in Anlage 5 aufgeführt und nicht im Beiplan dargestellt.

Die Archäologischen Kulturdenkmale sind in der Anlage 5 sowohl im Beiplan (angenäherte und schematische Darstellung ihrer Ausdehnung) als auch in tabellarischer Form dargestellt. Die Entdeckung weiterer archäologischer Kulturdenkmale ist jederzeit möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten innerhalb der als Kulturdenkmal gekennzeichneten Bereiche und der Umgebung einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Unabhängig davon wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen. Dabei sind nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA Bodenfunde und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

### **4.16.2 Überschwemmungsgebiete**

Die Überschwemmungsgebiete der Reide und des Strengbaches (vgl. Pkt. 2.2.2.2) werden nachrichtlich in ihrer Ausdehnung als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78 WHG besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten und einzuhalten sind.

### **4.16.3 Klimaschutz**

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches wurde zur Konkretisierung des Klimaschutzzieles festgelegt, dass Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) Rechnung tragen sollen (Klimaschutznovelle vom August 2011).

Der FNP Landsberg verfolgt das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung. Dabei soll die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich reduziert sowie eine kompakte Siedlungsstruktur und die Innenentwicklung gefördert werden. Damit wird der Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1 Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Durch die Darstellungen im FNP Landsberg werden Voraussetzungen für die Gewährleistung eines siedlungsnahen CO<sub>2</sub>-Austauschs sowie der Reduzierung der Überhitzung des Stadtklimas geschaffen. Es werden z.B. Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen gesichert sowie das Ziel der Sicherung und Erweiterung innerörtlicher Grünzüge und grüner Inseln in der Ausprägung als Grünflächen (Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sportplätze und sonstige öffentliche Sportanlagen, Spielplätze und Friedhöfe) und als Waldflächen dargestellt.

Vorhandene stehende und fließende Gewässer besitzen außerdem die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten bzw. Kaltluftschneisen.

Dem Ziel der Erhöhung des Anteils an erneuerbarer Energien wird durch die Sicherung und Darstellung des festgelegten Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten auf der Gemarkung Reußen sowie des Eignungsgebietes für die Nutzung der Windenergie auf der Gemarkung Niemberg

entsprochen.

Die außerdem im Plangebiet befindlichen Anlagen und Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, werden in der Begründung zum FNP Landsberg unter Punkt 3.10.2.3 beschrieben. Eine Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht.

Es werden weiterhin Flächen für Versorgungsanlagen gesichert, die insbesondere das Ziel der dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme (BHKW, Umspannwerk, Heizwerk vgl. Pkt. 3.10) unterstützen.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG werden mit dem Ziel der Vermeidung von Emissionen dargestellt. Dabei erfolgt besonders der Schutz von Wohnbauflächen gegen von gewerblichen Bauflächen, Sondergebieten oder Hauptverkehrsstraßen ausgehende Immissionen (vgl. Pkt 4.15.2).

Um die natürliche und klimawirksame Bodennutzung zu erhalten und auch bestimmte Bereiche im Plangebiet von einer intensiven Bodennutzung freizuhalten, stellt der FNP Landsberg Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Durch die oben beschriebenen Darstellungen wird durch die Flächennutzungsplanung der Stadt Landsberg ein konkreter Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung vorgegeben.

## **5 Eingriffe und Ausgleichbarkeit**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG). Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 18 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das Baugesetzbuch verweist unter § 1a Abs. 3 zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustellen sind. Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen erfolgt im FNP durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB.

In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht zum FNP Landsberg verwiesen.

## **6 Änderungen der Ortschafts-Flächennutzungspläne**

Unter Punkt 1.4.2 wird die Methodik des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens erläutert.

Des Weiteren erfolgen unter diesem Punkt Ausführungen zu allgemeinen Planungsgrundsätzen sowie zu Grundsätzen der zeichnerischen Darstellung im Rahmen des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens.

### **6.1 Redaktionelle Anpassungen der Ortschafts-Flächennutzungspläne**

#### **6.1.1 Allgemein**

Im Zusammenhang mit dem „Zusammenfügen“ der Ortschafts-FNP erfolgten redaktionelle Anpassungen im Interesse einer einheitlichen Darstellung (vgl. Pkt. 1.4.2).

#### **6.1.2 Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 bis 10 BauGB**

Die Darstellungen wurden dem aktuellen Kenntnisstand angepaßt. Dabei erfolgte eine Übernahme von Informationen aus dem ROK sowie bei den entsprechenden Ämtern und Behörden aktuell vorliegenden Daten zu

- Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung
- Wasserwirtschaft (Gewässer, Wasserflächen und Trinkwasserschutzgebiete)
- Bergbau (Bergbauberechtigungen, Altbergbau)
- Natur- und Landschaftsschutz (Schutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope, Biotopverbundplanung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

#### **6.1.3 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3, 4 und 4a BauGB sowie nachrichtliche Übernahmen**

Für das gesamte Plangebiet wurden die Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3, 4 und 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmenden Informationen dem aktuellen Kenntnisstand sowie entsprechenden Planungen und gesetzlichen Vorschriften angepaßt. Dies betrifft Informationen zum

- Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen
- Altlasten
- Denkmalschutz
- Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutz
- Klimaschutz

## 6.2 Wesentliche inhaltliche Änderungen in den Ortschafts-Flächennutzungsplänen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass für die rechtswirksamen Flächennutzungspläne ein Abgleich mit den aktuellen Nutzungen erfolgte, wodurch sich Änderungen in der Darstellung einzelner Bauflächen ergaben.

Des Weiteren erfolgten Änderungen bezüglich der Flächennutzungen aufgrund der Wohn- und Gewerbeflächenbedarfsberechnungen. Die Bedarfe wurden im vorliegenden FNP für das gesamte Plangebiet der Stadt Landsberg ermittelt. Dabei stellte sich heraus, dass vor allem der zukünftige Wohnflächenbedarf geringer ist, als im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungspläne in den 1990er Jahren bzw. Anfang der 2000er Jahre angenommen wurde.

Aus diesem Grund wurden dargestellte (geplante) Wohnbauflächen sowie geplante gemischte und gewerbliche Bauflächen in den Ortschafts-FNP reduziert. Hierzu wird auf die detaillierten Ausführungen unter Punkt 1.3, Tabellen 1.3 und 1.4 dieser Begründung verwiesen.

Aufgrund der Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung der Änderungen bezüglich der Bauflächen. D.h. in der Planzeichnung sind die Bereiche gekennzeichnet, die im vorliegenden FNP Landsberg eine andere Darstellung hinsichtlich des Charakters einer Baufläche aufweisen, als in den bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungsplänen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Digitalisierung der Ortschafts-FNP auch eine Überprüfung und Aktualisierung der dargestellten Bauflächen hinsichtlich ihrer Flächenabgrenzung erfolgte. Diese generalisierende Anpassung der Bauflächenabgrenzungen wird nicht als Änderungsbereich gekennzeichnet.

Neben den Bauflächen wurden auch die weiteren Flächennutzungsarten geprüft und ggf. der aktuellen Nutzung bzw. dem zukünftigen Nutzungsziel angepasst.

In der Planzeichnung werden die wesentlichen Änderungsbereiche durch eine Flächenumrandung sowie mit der Nummer des Bereiches gekennzeichnet. Im Folgenden werden die zum Ortschafts-FNP vorgenommenen Änderungen erläutert.

**6.2.1 Änderungsbereiche Braschwitz**

<b>Änd.-Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Beschreibung</b>
Ä 1-1	Braschwitz östl. E.-Brandt- Straße/ südl. Bahnlinie	Der FNP Braschwitz (1999) stellt östlich der E.-Brandt-Straße/ südl. der Bahnlinie eine größere gemischte Baufläche dar.  Im Rahmen der Überprüfung der Bauflächen hinsichtlich ihrer Flächenabgrenzung (anhand DTK 10, Luftbild und ALK) erfolgte eine Anpassung der Bauflächenabgrenzung. Die verbleibende Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Bereich ist in der gewerblichen Baufläche integriert.
Ä 1-2	Braschwitz Zöberitzer Weg	Der FNP Braschwitz (1999) stellt nördlich des Zöberitzer Weges eine gemischte sowie eine Wohnbaufläche dar.  Im Rahmen der Überprüfung der Bauflächen hinsichtlich ihrer Flächenabgrenzung (anhand DTK 10, Luftbild und ALK) erfolgte eine Anpassung der Bauflächenabgrenzung.
Ä 1-3	Plößnitz östl. der Bebauung entlang der Hauptstraße	Der FNP Braschwitz (1999) stellt nordöstlich der Bebauung entlang der Hauptstraße bis zum Graben eine Grünfläche dar.  Nach erfolgter Vor-Ort-Begehung und Luftbildauswertung trägt diese Fläche den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.  Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Ä 1-4	Plößnitz Südl. Grongraben (Bereich Str. Zum Wiesengrund	Der FNP Braschwitz (1999) stellt südlich der Straße Zum Wiesengrund – südlich des Grongrabens eine Grünfläche dar.  Nach erfolgter Vor-Ort-Begehung und Luftbildauswertung trägt diese Fläche den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.  Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Ä 1-5	Gewerbegebiet Mägdeberge	Der FNP Braschwitz (1999) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-1 „Gewerbegebiet Mägdeberge“ entsprechend der Festsetzungen als gewerbliche Baufläche dar.  Zwischenzeitlich wurden innerhalb des Geltungsbereiches großflächig Photovoltaikanlagen errichtet. Die Flächenbelegung mit PV-Modulen liegt mit 15 ha weit über der Hälfte des 20,8 ha großen Gewerbegebietes.  Die Darstellung wird entsprechend der aktuellen Flächennutzung angepasst. Die mit Photovoltaikanlagen belegten Flächen werden als Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Die gewerblich genutzten Flächen werden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Darstellung der inneren Erschließungsstraße wird die gesicherte Erschließung der Flächen nachgewiesen.



## 6.2.2 Änderungsbereiche Landsberg

Änd.-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 3-1	Gütz Dreiecksfläche zwischen B100/ Köthener Straße/ Roitzschgen	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt in diesem Bereich eine geplante gewerbliche Baufläche mit langfristigem Entwicklungsziel dar. Im Rahmen der Abrundung der östlich angrenzenden gewerblichen Baufläche soll gleichzeitig die vorhandene Straßenanbindung genutzt werden. Für diese Fläche wurde kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt.</p> <p>Innerhalb des Gewerbegebietes Landsberg stehen ausreichend Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Auf der Grundlage der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes besteht kein Bedarf zur Aufrechterhaltung des Planungszieles.</p> <p>Die Dreiecksfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 3-2	Gütz Zörbiger Straße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt westlich der Zörbiger Straße eine gewerbliche Baufläche dar.</p> <p>In diesem Bereich besteht das städtebauliche Ziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes (großflächiger Verbrauchermarkt).</p> <p>Durch die Regionale Planungsgemeinschaft Halle erfolgt zum Zeitpunkt der FNP-Aufstellung die Erarbeitung des sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“. Entsprechend des Entwurfes des sachlichen Teilplanes beabsichtigt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle Landsberg als Grundzentrum auszuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass der o.g. sachliche Teilplan nach der öffentlichen Beteiligung vom 25.04.2016 bis 20.06.2016 (für Gemeinde Schkopau vom 02.05.2016 bis 27.06.2016) ein ausreichend verfestigtes Ziel der Raumordnung darstellt.</p> <p>Mit der Darstellung des geplanten Sondergebietes „Einzelhandel“ erfolgt die Dokumentation der planerischen Zielstellung Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung.</p>
Ä 3-3	Gütz westlich Weidenplan am Strengbach	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt nördlich und südlich des Strengbaches eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers Weidenplan dar. Diese Fläche weist keine Bebauung auf und wird landwirtschaftlich (nördlich Strengbach) genutzt bzw. ist südlich des Strengbaches durch waldähnliche Strukturen gekennzeichnet. Des Weiteren befindet sich diese Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes Strengbach.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird diese Fläche im FNP Landsberg nicht als Wohnbaufläche weitergeführt.</p> <p>Die Fläche wird nördlich des Strengbaches als Fläche für die Landwirtschaft sowie südlich des Strengbaches als Waldfläche Bestand dargestellt.</p>
Ä 3-4	Gütz Otto-Quandt-Straße (nordwestlicher Bereich)	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt im nordwestlichen Bereich der Otto-Quandt-Straße eine Erweiterung des über den VEP Nr. 5 entwickelten Wohngebietes Gütz dar. Es soll den baulichen Rand des Ortsteiles Gütz zur freien Landschaft bilden.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird diese Fläche im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 3-5	Gütz Otto-Quandt-Straße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt im Bereich der Otto-Quandt-Straße den gesamten Geltungsbereich des VEP Nr. 5 als Wohnbaufläche dar. Der westlich der Bebauung an der Gützer Höhe angrenzende Bereich ist im VEP als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden.</p> <p>Dieser Festsetzung wird durch Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz entsprochen.</p>
Ä 3-6	Landsberg östl. Köthener Straße/ südl. Bahnlinie	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt östlich der Köthener Straße und südlich der Bahnlinie eine gemischte Baufläche dar.</p> <p>Diese Fläche ist durch einen Grünbestand mit Sträuchern und Bäumen gekennzeichnet. Dieser soll auch zukünftig erhalten bleiben.</p> <p>Damit erfolgt die Darstellung dieser Fläche im vorliegenden FNP Landsberg als</p>

Änd.-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
		Grünfläche.
Ä 3-7	Landsberg nördlich der Bahnhofstraße bis Malzfabrik	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt im Bereich nördlich der Bahnhofstraße bis zur Bahnlinie eine gewerbliche Baufläche dar.</p> <p>Der Bereich zwischen der Malzfabrik und Bahnhofstraße weist sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen auf. Damit besitzt diese Fläche den Charakter einer gemischten Baufläche.</p> <p>Der westliche Bereich (nördlich Fr.-Ebert-Straße), im FNP Landsberg (1998) als gemischte Baufläche dargestellt, besitzt nördlich des sog. „Parkes“ hinsichtlich seiner Nutzung einen eher gewerblichen Charakter.</p> <p>Der Bereich zwischen Malzfabrik und Bahnhofstraße/Fr.-Ebert-Straße) wird im vorliegenden FNP Landsberg als gemischte Baufläche dargestellt. Der nördlich angrenzende gewerblich geprägte Bereich wird in die gewerbliche Baufläche einbezogen.</p>
Ä 3-8	Landsberg Reinsdorfer Straße bis Strengbach	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt im Bereich zwischen Reinsdorfer Straße bis zum Strengbach/An der Merseburger Straße eine geplante Wohnbaufläche als Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers An der Merseburger Straße dar. Zwischen geplanter Wohnbaufläche ist eine Grünfläche als Abstandsfläche zum Strengbach dargestellt.</p> <p>Für die geplante Baufläche wurde kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes (es kann kein Bedarf zur Weiterführung dieser Planungsfläche nachgewiesen werden) sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird diese Fläche im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch die Grünfläche wird aufgrund der derzeitigen Nutzung in die Fläche für die Landwirtschaft einbezogen und als solche dargestellt.</p>
Ä 3-9	Landsberg Merseburger Straße/ südlich Auenweg	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt an der Merseburger Straße südlich des Auenweges eine gemischte Baufläche dar, an die im Kreuzungsbereich Reinsdorfer Straße die Fläche für die Landwirtschaft anschließt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der Bereich der gemischten Baufläche über die VEP 3-6 und 3-24 entwickelt und gegliedert. Südlich an diese Flächen angrenzend wurde eine Entwicklungssatzung zur Errichtung eines Wohngebäudes erarbeitet. Diese Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg in die bestehende gemischte Baufläche einbezogen.</p>
Ä 3-10	Landsberg Leipziger Straße/ Otto-Busse-Straße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt im Bereich zwischen Leipziger Straße (östlich anschließend) bis zur Otto-Busse-Straße eine geplante Wohnbaufläche als Erweiterung der Wohnbaufläche Doberstauer Weg dar. Die Bebauung am südöstlichen Stadteingang soll somit östlich der Leipziger Straße mit dem vorhandenen Neubaublock und der Wohnbebauung am Doberstauer Weg abgerundet werden.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes (es kann kein Bedarf zur Weiterführung dieser Planungsfläche nachgewiesen werden) sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird die an den Doberstauer Weg angrenzende Fläche der Entwicklungssatzung (3-ES 6) in die bestehende Wohnbaufläche einbezogen. Die verbleibende Fläche bis zur Leipziger Straße wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 3-11	Landsberg Leipziger Straße bis Strengbach (Rosenstraße)	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt im Bereich zwischen Leipziger Straße und Strengbach eine nach Süden bis zur heute an der Leipziger Straße befindlichen Gärtnerei ausgedehnte Baufläche dar. Zwischenzeitlich wurde der B-Plan Nr. 3-21 „Neue Siedlung-Leipziger Straße“ entwickelt und auf der Fläche eine Gärtnerei mit zugehörigen Wirtschaftsgebäuden/ -flächen errichtet. Die Fläche des B-Planes Nr. 3-21 soll zur Gestaltung eines neuen Stadteinganges an der Leipziger Straße gemäß Festsetzungen des B-Planes als Wohnbaufläche entwickelt werden.</p> <p>Die Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3-21 im vorliegenden FNP Landsberg erfolgt als Wohnbaufläche Bestand. Damit wird dem Planungsziel Stärkung der Ortschaft Landsberg als Grundzentrum entsprochen.</p>

Änd.-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 3-12	Gollma nördl. Franz-Salomon-Straße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt nördlich der Franz-Salomon-Straße in Gollma eine gemischte Baufläche (MI) dar.</p> <p>Für das Eckgrundstück an der Leipziger Straße / Franz-Salomon-Straße wurde am 17.12.2015 durch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Mühlfeld“ mit der planerischen Zielstellung der Entwicklung einer Wohnbaufläche das Planverfahren eröffnet. Im vorliegenden FNP wird das planerische Ziel des Bebauungsplanes übernommen und die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Angrenzend an diese Fläche wurde ein Feuerwehrgebäude errichtet. Diese Fläche wird im vorliegenden FNP als Gemeinbedarfsfläche weitergeführt. Östlich der durch die Feuerwehr genutzten Fläche erfolgt die Darstellung einer Grünfläche. Damit erfolgt ein harmonischer Übergang in den Landschaftsraum.</p>
Ä 3-13	Gollma südl. Franz-Salomon-Straße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt südlich der Franz-Salomon-Straße in Gollma eine gemischte Baufläche dar.</p> <p>Im vorliegenden FNP wird diese gemischte Baufläche in ihrer östlichen Ausdehnung verringert (Abgrenzung erfolgt an der Flurstücksgrenze). Der verbleibende Bereich wird als Grünfläche und damit als Übergangsbereich in die freie Landschaft dargestellt.</p>
Ä 3-14	Gollma Schkeuditzer Straße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt im rückwärtigen östlichen Bereich der Schkeuditzer Straße eine geplante Wohnbaufläche dar.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes (es kann kein Bedarf zur Weiterführung dieser Planungsfläche nachgewiesen werden) sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird diese Fläche im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 3-15	Gollma An der Schkeuditzer Straße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt östlich an die Bebauung An der Schkeuditzer Straße angrenzend eine geplante Wohnbaufläche dar.</p> <p>Für eine Teilfläche wurde die Einbeziehungssatzung Schkeuditzer Straße (Gollma II) aufgestellt. Sie besitzt Rechtskraft und wurde bereits umgesetzt.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes (es kann kein Bedarf zur Weiterführung dieser Planungsfläche nachgewiesen werden) sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird nur der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung der verbleibenden östlich anschließenden Fläche erfolgt als Fläche für die Landwirtschaft.</p>
Ä 3-16	Gollma südl. Feldstraße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt südlich des Siedlungskörpers Feldstraße eine geplante Wohnbaufläche dar, die als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung und Gestaltung des Ortsrandes dienen soll.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes (es kann kein Bedarf zur Weiterführung dieser Planungsfläche nachgewiesen werden) sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird das Planungsziel nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 3-17	Reinsdorf J.-Seb.-Bach-Straße/ Lindenweg und Merseburger Straße	<p>Der FNP Landsberg (1998) stellt im Übergangsbereich der beiden Ortsteile Reinsdorf und Gollma eine geplante Wohnbaufläche als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung dar. Diese geplante Wohnbaufläche erstreckt sich sowohl über Flächen nördlich der J.-Seb.-Bach-Straße als auch südlich des Lindenweges. Des Weiteren ist im nördlichen Bereich der Merseburger Straße eine geplante Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Die Baufläche entlang der Merseburger Straße wurde über die Entwicklungssatzung Merseburger Straße entwickelt und ist bis auf Höhe J.-Seb.-Bach-Straße bebaut. Dieser Bereich wird im vorliegenden FNP Landsberg als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.</p> <p>Die Fläche zwischen J.-Seb.-Bach-Straße wird im vorliegenden FNP als geplante Wohnbaufläche weitergeführt. Damit wird der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums der Ortschaft Landsberg bezüglich der Deckung des qualitativen Wohnbedarfes entsprochen.</p> <p>Auf den Flächen nördlich der J.-Seb.-Bach-Straße und südlich Lindenweg soll zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung die vorherrschende Flächennutzung</p>

Änd.-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
		sein. Damit wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden entsprochen. Die Darstellung erfolgt als Fläche für die Landwirtschaft.
Ä 3-18	Reinsdorf Geschwister-Scholl-Siedlung	Im FNP Landsberg (1998) sind im westlichen, rückwärtigen Bereich der Geschwister-Scholl-Siedlung ergänzende geplante Wohnbaufläche sowie Wohnbauflächen im Bestand dargestellt.  Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird das Planungsziel nicht weiter verfolgt. Es wurde kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt. Die Flächen außerhalb des aktuell bestehenden Siedlungskörpers Geschwister-Scholl-Siedlung werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Ä 3-19	westl. Reinsdorf	Im FNP Landsberg (1998) wird westlich Reinsdorf eine Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche dargestellt.  In diesem Bereich befinden sich die Bergbauberechtigungen III-A-f-577/90/719-4438 und VI-f-888/11. Die Abgrenzungen der Bergbauberechtigungen werden in den FNP durch entsprechendes Planzeichen übernommen. Die Fläche selber wird als Weißfläche dargestellt, da die Berechtigung langfristige Gültigkeit besitzt.
Ä 3-20	Bereich Gützer Berg	Im FNP Landsberg (1998) werden westlich Gütz um den Gützer Berg Grünflächen sowie eine Flächenabgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.  Im Rahmen der Erarbeitung des B-Planes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Landsberg“ erfolgte die Festsetzung einer Ersatzmaßnahme im Bereich Gützer Berg (Aufforstung am Gützer Berg mit Krautsäumen außerhalb des B-Plangebietes). Diese festgesetzten Aufforstungsflächen wurden als geplante Waldfläche in den vorliegenden FNP übernommen. Die verbleibende Fläche wird entsprechend der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 6.2.3 Änderungsbereiche Niemberg

Änd.-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 4-1	Niemberg Hallesche Straße	Der FNP Niemberg (1998) stellt am westlichen Ortsausgang an der Halleschen Straße eine gewerbliche Baufläche dar.  Diese Fläche ist sowohl durch eine gewerbliche Nutzung als auch durch Wohnen mit zugehörigem Erholungs- und Gemüsegarten sowie nebenerwerblicher Klein-/Nutztierhaltung geprägt.  Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche im vorliegenden FNP Landsberg wird dem Flächencharakter entsprochen.
Ä 4-2	Niemberg Brachstedter Straße bis Plößnitzer Straße	Der FNP Niemberg (1998) stellt im Bereich Brachstedter Straße und Plößnitzer Straße eine Wohnbaufläche dar.  Diese Fläche wird als Weide- und Wiesenland genutzt und weist eine sehr starke Hangneigung auf. Im Bereich der Plößnitzer Straße ist die Hangneigung geringer ausgebildet. Hier befinden sich einzelne bauliche Anlagen.  Das städtebauliche Ziel sieht den Erhalt der Grünstrukturen im Hangbereich zur Stärkung des Biotopverbundsystems vor. Der südliche Bereich entlang der Plößnitzer Straße wird in die Wohnbaufläche integriert.  Im vorliegenden FNP Landsberg wird der Hangbereich als Grünfläche dargestellt. Entlang der Plößnitzer Straße erfolgt die Darstellung einer straßenbegleitenden Wohnbaufläche.
Ä 4-3	Niemberg Mühlenberg	Der FNP Niemberg (1998) stellt im nordwestlichen Bereich des Mühlenberges eine Wohnbaufläche dar.  Diese Fläche soll durch eine abrundende Bebauung entlang des Mühlenberges und in dessen Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Wohngebietes Niemberg Nord zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Änd.-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
		Damit wird der planerischen Zielstellung der Entwicklung der Ortschaft Niemberg als Ankergemeinde innerhalb der Stadt Landsberg entsprochen.
Ä 4-4	Niemberg Eismannsdorfer Straße bis Riede	<p>Der FNP Niemberg (1998) stellt im Bereich Eismannsdorfer Straße bis zur Riede eine geplante Wohnbaufläche dar. Für diesen Bereich wurde ein verbindliches Bauleitplanverfahren begonnen (Entwurf aus 1997), welches nicht zur Rechtskraft geführt wurde.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden soll keine Weiterführung des B-Planes angestrebt werden.</p> <p>Entlang der Eismannsdorfer Straße/Hermann-Ferres-Straße soll jedoch eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Somit erfolgt die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche im östlichen Bereich der Eismannsdorfer Straße. Damit wird der planerischen Zielstellung der Entwicklung der Ortschaft Niemberg als Ankergemeinde innerhalb der Stadt Landsberg entsprochen.</p> <p>Die verbleibende Fläche bis zur Riede wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 4-5	Niemberg Gewerbegebiet Alte Zollstraße/ Am Güterbahnhof	<p>Der FNP Niemberg (1998) stellt an der Alten Zollstraße eine gewerbliche Baufläche dar. Diese erstreckt sich von der Straße Am Güterbahnhof bis zum nach Dammendorf/ Gödewitz verlaufenden Feldweg. Der Bereich Am Güterbahnhof sowie der südliche Bereich an der Alten Zollstraße sind bebaut.</p> <p>Für eine Teilfläche wurde der B-Plan Nr. 4-7 „Gewerbegebiet Niemberg Ost 1. BA“ entwickelt. Er erhielt im Jahr 2000 Rechtskraft und schließt die gewerbliche Bebauung Am Güterbahnhof ein. Diese Fläche wird als gewerbliche Baufläche Bestand weitergeführt.</p> <p>Damit erfolgt die Sicherung der Ortschaft Niemberg als Arbeitsort. Es wird der Versorgungsfunktion der zukünftigen Ankergemeinde innerhalb der Stadt Landsberg entsprochen.</p> <p>Die nördlich an diese gewerbliche Baufläche angrenzende Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies begründet sich aus der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden.</p>
Ä 4-6	Eismannsdorf westlich Schulbreite	<p>Der FNP Niemberg (1998) stellt im westlichen rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung Schulbreite eine geplante Wohnbaufläche dar. Für diese Fläche wurde keine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird das Planungsziel nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 4-7	Eismannsdorf Schulbreite/ Schrenzer Straße (nördliche Ortslage)	<p>Der FNP Niemberg (1998) stellt am Nord- und Ostrand der Ortslage eine geplante Wohnbaufläche dar. Für den nördlichen Bereich wurde ein Bauleitplanverfahren angestrebt, das jedoch nicht bis zur Rechtskraft geführt wurde (B-Plan Nr. 4-8, Vorentwurf aus 2000).</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden soll keine Weiterführung des B-Planverfahrens und somit eine bauliche Entwicklung dieser Fläche angestrebt werden. Es wird lediglich eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Schulbreite (2 WE) zugelassen.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Grünfläche zur Gestaltung des Ortsrandes und Übergang in die freie Landschaft dargestellt und mit einer Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.</p> <p>Die östlich der Schrenzer Straße gelegene Fläche wird durch die Riede durchflossen und ist mit waldähnlichen Strukturen belegt. Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche ist aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll.</p> <p>Diese Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg in die angrenzende Grünfläche mit Zweckbestimmung Park einbezogen.</p>

Änd.-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 4-8	östlich Eismannsdorf	<p>Östlich des Ortsteiles Eismannsdorf stellt der FNP Niemberg (1998) eine Fläche für die Landwirtschaft dar.</p> <p>In diesem Bereich stellt der vorliegende FNP Landsberg eine Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergie dar. Diese Fläche wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) als Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie auf der Gemarkung Niemberg (Ziel 5.8.3.3 Nr. 2) festgelegt. Mit dieser Darstellung wird der Regionalplanerischen Zielstellung entsprochen.</p>
Ä 4-9	entlang der Riede	<p>Entlang der Riede vom Orsteil Eismannsdorf bis zum Abweig der K 2136 südlich Niemberg stellt der FNP Niemberg (1998) eine Grünfläche dar.</p> <p>Im Rahmen der Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Flächennutzung (anhand DTK 10, Luftbildauswertung, Vor-Ort-Begehung) trägt diese Fläche den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Somit wird diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>

#### 6.2.4 Änderungsbereiche Oppin

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 5-1	Oppin Dessauer Straße/ Autohof	<p>Östlich der Dessauer Straße stellt der FNP Oppin (2000) eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Über den seit 05.03.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde an der Dessauer Straße ein Autohof errichtet.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Sondergebiet Zweckbestimmung Autohof dargestellt.</p>
Ä 5-2	Oppin Östl. Dessauer Straße/ südl. Friedensstraße	<p>Östl. der Dessauer Straße und südlich der Friedensstraße stellt der FNP Oppin (2000) eine geplante Wohnbauläche sowie an der Dessauer Straße eine geplante gemischte Baufläche dar. Für diesen Bereich wurde ein verbindlicher Bauleitplan Nr. 5-7 aufgestellt. Der Entwurf aus 07/1996 wurde jedoch nicht fortgeschrieben bzw. erlangte keine Rechtskraft.</p> <p>Aufgrund der Ermittlung des Wohnbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird an diesem Standort zukünftig keine bauliche Entwicklung angestrebt.</p> <p>Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Dessauer Straße erfolgt die Darstellung einer straßenbegleitenden Grünfläche sowie die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr).</p>
Ä 5-3	Oppin Niemberger Straße/ Straße Flugplatz	<p>Der FNP Oppin (2000) stellt an der Niemberger Straße eine Sonderbaulfläche an der Straße Flugplatz dar. Östlich des Sondergebietes ist eine bestehende Grünfläche innerhalb der Flächen für den Luftverkehr dargestellt. In den letzten Jahren wurde diese Grünfläche in die Nutzung von für den Flughafenbetrieb erforderlichen Einrichtungen, Dienstleistungen und Gebäuden einbezogen. Somit erfolgt eine östliche Erweiterung des Sondergebietes Zweckbestimmung Flugverkehr bis zur Ortsgrenze.</p>
Ä 5-4	nordwestl. Oppin	<p>Nordwestlich des Ortsteils Oppin stellt der FNP Oppin (2000) im Bereich der Gemarkungsgrenze eine Grünfläche dar.</p> <p>Im Rahmen der Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Flächennutzung (anhand DTK 10, Luftbildauswertung, Vor-Ort-Begehung) trägt diese Fläche den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Somit wird diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 5-5	Gewerbegebiet „Verkehrslandeplatz Halle-Oppin“	<p>Der FNP Oppin (2000) stellt an der Niemberger Straße eine gewerbliche Baufläche dar. Diese Fläche wurde durch den Bebauungsplan Nr. 5-6 „Verkehrslandeplatz Halle-Oppin“ (rechtskräftig seit 09.06.1994) überplant. Dieser setzt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen fest.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden innerhalb des Geltungsbereiches großflächig Photovoltaikanlagen errichtet. Die Flächenbelegung mit PV-Modulen liegt mit 16 ha weit über der Hälfte des 17,3 ha großen Gewerbegebietes.</p> <p>Die Darstellung wird entsprechend der aktuellen Flächennutzung angepasst. Die mit Photovoltaikanlagen belegten Flächen werden als Sondergebiet</p>

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
		Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Die gewerblich genutzten Flächen bzw. die noch nicht überbauten Flächen werden als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Ä 5-6	Maschwitz - Außenbereich	Der FNP Oppin (2000) stellt um die Ortslage Maschwitz einzelne Grünflächen dar. Bei diesen Flächen handelt es sich um Grünland, das als Mähwiese, Weide oder Acker genutzt wird und besitzen den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.  Diese Flächen werden im vorliegenden FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 6.2.5 Änderungsbereiche Peißen

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 6-1	Zöberitz Berliner Straße (ehem. Metro)	Der FNP Peißen (1999) stellt an der Berliner Straße eine Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Großhandel) dar.  Das ehemalige Metro-Gelände wurde durch ein Bauleitplanverfahren (B-Plan Nr. 6-4) überplant. Der B-Plan besitzt seit April 2014 Rechtskraft. Planerische Zielstellung ist die Festsetzung der Fläche als gewerbliche Baufläche, um eine Um- und Wiedernutzung des Standortes zu ermöglichen. Vorgesehen ist, ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen, jedoch keine industrielle Nutzung zuzulassen.  Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt.
Ä 6-2	Peißen Halle-Center Peißen/ An der Windmühle	Der FNP Peißen (1999) stellt westlich und südlich der Straße an der Windmühle geplante gewerbliche Bauflächen dar. Geplant war die Ansiedlung von vorrangig mittelständischem produzierendem Handwerk oder Gewerbe. Ein verbindlicher Bauleitplan wurde nicht aufgestellt.  Auf der Grundlage der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden werden diese Flächen im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Begründung findet dies auch in den zur Verfügung stehenden erschlossenen gewerblichen Bauflächen zwischen der Saarbrücker Straße und Mägdeberge.
Ä 6-3	Peißen Halle-Center Peißen/ Braschwitzer Knoten	Der FNP Peißen (1999) stellt im Bereich B100/ Mägdeberge eine Grünfläche als Freihaltefläche für den Braschwitzer Knoten dar. Seit Inkrafttreten des FNP Peißen im Jahr 1999 erfolgte keine Umsetzung des Braschwitzer Knotens (Maßnahme im Zusammenhang mit dem Aus- und Neubau der A14).  Der für den Bereich zwischen Saarbrücker Straße und Mägdeberge erarbeitete B-Plan Nr. 1 „Sonder- und Gewerbegebiet an der B 100“ setzt diese Fläche als gewerbliche Baufläche fest.  Somit wird im vorliegenden FNP Landsberg diese Fläche in die geplante gewerbliche Baufläche einbezogen.
Ä 6-4	Peißen Braschwitzer Straße/ Gewerbepark „Reidepark“	Der FNP Peißen (1999) stellt im Bereich der Braschwitzer Straße gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die Fläche ist eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 6-3 „Gewerbegebiet G2“ (Entwurf aus 1995 – keine Rechtskraft). Einzelne Flächen sind bebaut, weisen jedoch teilweise Leerstand auf.  Auf der Grundlage der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden werden im vorliegenden FNP Landsberg die noch unbebauten Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bebauten Flächen werden als gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen im Bestand weitergeführt.

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 6-5	Peißen südliche Erweiterung Gewerbehof Peißen	<p>Die Fläche an der Straße Gewerbehof wird im FNP Peißen (1999) als gemischte Baufläche dargestellt. Sie wird jedoch hauptsächlich gewerblich genutzt. Deshalb erfolgt die Darstellung dieser Fläche im vorliegenden FNP Landsberg als gewerbliche Baufläche Bestand. Eine Teilfläche (direkt östlich an die Schulstraße angrenzend) wird weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt. Hier sind neben der Wohnfunktion auch das Bürgerbüro und die Verwaltung des Ortsteiles angesiedelt.</p> <p>Der FNP Peißen (1999) stellt eine gemischte Baufläche südlich des Gewerbehofes Peißen (Straße Gewerbehof) dar. Diese Fläche wurde als Ausweitung bzw. Abrundung der Gemischten Baufläche des Ortskerns geplant. Neben einer Wohnnutzung sollte hier eine Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe möglich sein. Seit Inkrafttreten des FNP Peißen erfolgte jedoch keine bauliche Entwicklung dieser Fläche.</p> <p>Auf der Grundlage der Ermittlung des Wohn- und Gewerbeflächenbedarfes sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird die Fläche im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 6-6	Rabatz südwestlicher Ortsrand	<p>Der FNP Peißen (1999) stellt in seinem südöstlichen Ortsrand eine Wohnbaufläche in Ergänzung der Wohnbebauung an dem von der Straße des Friedens nach Westen abgehenden Erschließungsweges dar.</p> <p>Diese Ergänzungsfläche weist keine Erschließung bzw. Bebauung auf und wird landwirtschaftlich genutzt. Es wurde kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird das Planungsziel nicht weiter verfolgt. Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>

### 6.2.6 Änderungsbereiche Queis

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 7-1	Queis südöstlicher Ortsrand Delitzscher Chaussee/ Kleine Enge Gasse	<p>Der FNP Queis (2000) stellt am südöstlichen Ortsrand (südl. Delitzscher Chaussee) eine geplante Wohnbaufläche sowie eine Wohnbaufläche im Bestand dar. Beide Flächen sind nicht bebaut. Die geplante Wohnbaufläche südl. der Delitzscher Chaussee soll auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nicht weitergeführt werden. Diese Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Die Wohnbaufläche im Bereich der Kleinen Engen Gasse soll in verringerter Form weitergeführt werden. Es erfolgt die Darstellung einer straßenbegleitenden geplanten Wohnbaufläche. Die erforderlichen Medien liegen in der Kleinen Engen Gasse an. Die verbleibende Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 7-2	Queis südlicher Ortsausgang (Gottenzer Weg)	<p>Der FNP Queis (2000) stellt am südlichen Ortsrand (östlich des Gottenzer Weges) eine geplante Wohnbaufläche zur Abrundung der vorhandenen Bebauung dar. Für die Fläche wurde keine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besteht keine Notwendigkeit zur Weiterführung des Planungsziels.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 7-3	Queis Delitzscher Chaussee, westlich Kindergartenweg	<p>Der FNP Queis (2000) stellt an der Delitzscher Chaussee eine geplante Wohnbaufläche sowie eine geplante gemischte Baufläche dar. Diese umfasst den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7-2 Wohn- und Mischgebiet „An der Klepziger Straße“ 3. BA, der im Jahr 2003 Rechtskraft erhielt, sowie des VEP</p>



Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
		<p>„Motel Ritter Queis“ (Aufhebung des VEP 12/2002). Diese Fläche weist noch keine Bebauung auf.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besteht keine Notwendigkeit zur Weiterführung der gesamten geplanten Baufläche.</p> <p>Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 7-4	Klepzig östlicher Ortsrand	<p>Der FNP Queis (2000) stellt am östlichen Ortsrand eine geplante Wohnbaufläche dar, die sich entlang der Zwebendorfer Straße/ Straße Am Anger bis zur Kleingartenanlage sowie bis zur Straße Am Wohngebiet erstreckt.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besteht keine Notwendigkeit zur Weiterführung des Planungsziels. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nicht aufgestellt.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 7-5	Klepzig westlicher Ortsrand	<p>Der FNP Queis (2000) stellt am westlichen Ortsrand eine geplante Wohnbaufläche dar.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besteht keine Notwendigkeit zur Weiterführung des Planungsziels.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 7-6	Kockwitz nördlicher Ortsrand	<p>Der FNP Queis (2000) stellt am nördlichen Ortsrand eine geplante Wohnbaufläche nördlich des Hufeisenrings dar.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besteht keine Notwendigkeit zur Weiterführung des Planungsziels. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nicht aufgestellt.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 7-7	Kockwitz östlicher Ortsrand	<p>Der FNP Queis (2000) stellt am östlichen Ortsrand eine geplante Wohnbaufläche östlich des Hufeisenrings zur Abrundung der vorhandenen Bebauung dar.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besteht keine Notwendigkeit zur Weiterführung des Planungsziels. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nicht aufgestellt.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 7-8	Wiedersdorf östlicher Ortsrand	<p>Der FNP Queis (2000) stellt östlich der Kleingartenstraße eine geplante Wohnbaufläche dar.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besteht keine Notwendigkeit zur Weiterführung des Planungsziels. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nicht aufgestellt.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 7-9	nordöstlich Queis	<p>Nordöstlich der Ortsteile Queis und Klepzig stellt der FNP Queis (2000) eine Fläche für die Landwirtschaft dar.</p> <p>In diesem Bereich stellt der vorliegende FNP Landsberg eine Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergie dar. Diese Fläche wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) als Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten (Gemarkung Queis, Reußen, Sietzsch) (Ziel 5.8.2.2 Nr. XIII) festgelegt. Mit dieser Darstellung wird der Regionalplanerischen</p>

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
		Zielstellung entsprochen.
Ä 7-10	östl. Kockwitz	<p>Östlich des Ortsteils Kockwitz stellt der FNP Queis (2000) eine Grünfläche sowie eine gemischte Baufläche (3 Gebäude ohne baulichen Zusammenhang zum Hauptsiedlungskörper – Bewertung als bauliche Anlagen im Außenbereich) dar.</p> <p>Im Rahmen der Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Flächennutzung (anhand DTK 10, Luftbildauswertung, Vor-Ort-Begehung) trägt diese Fläche den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Somit wird diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Für die baulichen Anlagen im Außenbereich gilt Bestandsschutz gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gelten die Vorschriften des § 35 BauGB.</p>
Ä 7-11	westl. Wiedersdorf	<p>Westlich des Ortsteils Wiedersdorf stellt der FNP Queis (2000) eine geplante Waldfläche dar.</p> <p>Im Rahmen der Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Flächennutzung (anhand DTK 10, Luftbildauswertung, Vor-Ort-Begehung) trägt diese Fläche den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Somit wird diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>

### 6.2.7 Änderungsbereiche Reußen

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 8-1	Reußen südlicher Ortsrand	<p>Der FNP Reußen (2001) stellt am südlichen Ortsrand eine geplante Wohnbaufläche zur Erweiterung des Ortsteiles dar. Die Fläche ist nicht erschlossen oder bebaut. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nicht aufgestellt.</p> <p>Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird das Planungsziel nicht weitergeführt.</p> <p>Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>
Ä 8-2	Zwebendorf südwestlicher Ortsrand	<p>Der FNP Reußen (2001) stellt den Bereich südlich und westlich der Reideburger Straße (am südwestlichen Ortsrand) als gemischte Baufläche dar. Die ehemaligen Stallanlagen wurden zwischenzeitlich rückgebaut. Die dadurch entstandene Freifläche wurde im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme begrünt und bepflanzt. Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.</p>
Ä 8-3	Zwebendorf Am Mühlteich	<p>Der FNP Reußen (2001) stellt den Bereich Am Mühlteich eine geplante Wohnbaufläche dar. Der südlich anschließende Bereich wird als gemischte Baufläche Bestand dargestellt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die geplante Wohnbaufläche Am Mühlteich über einen B-Plan erschlossen und bebaut. Die südlich an die Straße Am Mühlteich angrenzende Baufläche weist den Charakter einer Wohnbaufläche auf.</p> <p>Somit wird im vorliegenden FNP Landsberg die oben beschriebenen Flächen als Wohnbauflächen Bestand dargestellt. Die Wohnbaufläche erstreckt sich bis zu dem nach Westen abgehenden Feldweg. Der Bereich bis zur an der Reideburger Straße gelegenen gemischten Baufläche wird als Fläche für die Landwirtschaft gemäß der aktuellen Nutzung dargestellt.</p>
Ä 8-4	südöstlich Reußen	<p>Südöstlich des Ortsteiles Reußen stellt der FNP Reußen (2001) eine Fläche für die Landwirtschaft dar.</p> <p>In diesem Bereich stellt der vorliegende FNP Landsberg eine Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergie dar. Diese Fläche wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) als Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten (Gemarkung Queis, Reußen, Sietzsch) (Ziel 5.8.2.2 Nr. XIII) festgelegt. Mit dieser Darstellung wird der Regionalplanerischen</p>

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
		Zielstellung entsprochen.
Ä 8-5	westl. Zwebendorf	Westlich des Ortsteils Zwebendorf stellt der FNP Reußen (2001) eine Grünfläche dar. Im Rahmen der Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Flächennutzung (anhand DTK 10, Luftbildauswertung, Vor-Ort-Begehung) trägt diese Fläche den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Somit wird diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 6.2.8 Änderungsbereiche Schwerz

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 9-1	Schwerz südlicher Ortsrand	Der FNP Schwerz (2004) stellt den Bereich südlich der Straße Zur Schafsbrücke eine Wohnbaufläche dar. Die östliche Teilfläche ist nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird das Planungsziel nicht weitergeführt. Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Ä 9-2	Schwerz nördlicher Ortsrand	Der FNP Schwerz (2004) stellt den Bereich der ehemals von der LPG (T) genutzten und zwischenzeitlich in ihrem Westteil beräumten Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dar. Der östliche Bereich der Fläche befindet sich in gewerblicher Nutzung. Diese Fläche wird im vorliegende FNP Landsberg als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Der verbleibende westliche Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Ä 9-3	Schwerz Göttlitzer Weg	Der FNP Schwerz (2004) stellt den Bereich der ehemaligen Tierkörperverwertung am Göttlitzer Weg östlich von Schwerz als Sondergebiet (SO-Tierkörpersammelstelle) dar. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Auf der Fläche haben sich kleine mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt. Im vorliegenden FNP Landsberg ist diese Fläche als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt.
Ä 9-4	Dammendorf Gödewitz westlich Anger	Der FNP Schwerz (2004) stellt westlich der Straße Anger eine geplante Wohnbaufläche dar. Auf der Grundlage der Wohnbedarfsermittlung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird das Planungsziel nicht weitergeführt. Die Fläche wird im vorliegenden FNP Landsberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Ä 9-5	Dammendorf westlich der Ortslage	Westlich des Ortsteiles Dammendorf stellt der FNP Schwerz (2004) eine Fläche für die Landwirtschaft dar. In diesem Bereich stellt der vorliegende FNP Landsberg eine Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergie dar. Dies Fläche wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) als Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie auf der Gemarkung Niemberg (Ziel 5.8.3.3 Nr. 2) festgelegt. Mit dieser Darstellung wird der Regionalplanerischen Zielstellung entsprochen.
Ä 9-6	Schwerz Entlang des Strengbaches	Nördlich und südlich des Ortsteils Zwebendorf stellt der FNP Schwerz (2004) entlang des Strengbaches jeweils eine Grünfläche dar. Im Rahmen der Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Flächennutzung (anhand DTK 10, Luftbildauswertung, Vor-Ort-Begehung) tragen diese Flächen den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Somit werden diese Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
Ä 9-7	östlich Schwerz	<p>Der FNP Schwerz (2004) stellt östlich der Ortslage Schwerz an der Gemarkungsgrenze ein Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergie dar. Auf dieser Fläche wurde ca. 7 Windräder errichtet.</p> <p>Da diese Fläche jedoch keine im Regionalplan festgelegte Fläche für die Nutzung von Windenergie gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) ist, erfolgt keine Weiterführung der Darstellung als Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergie. Die schon errichteten Windräder besitzen gemäß Anlage 4 des REP Bestandsschutz.</p>

### 6.3 Empfehlungen bezüglich der Änderung bzw. Aufhebung von bestehenden verbindlichen Bauleitplanungen infolge der Änderungen der Ortschafts-Flächennutzungspläne

Auf der Grundlage der vorgenannten inhaltlichen Änderungen der Ortschafts-FNP zum vorliegenden FNP Landsberg wird die Änderung bzw. die Aufhebung einzelner verbindlicher Bauleitplanungen, die Rechtskraft besitzen, erforderlich.

Diesbezüglich werden folgende Empfehlungen gegeben:

**Tab. 6.1: weiterer Umgang mit bestehenden rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen**

Ortsch.	Nr.	Bezeichnung	Empfehlung zum weiteren Umgang
Braschwitz	1-1	Gewerbegebiet Mägdeberg	Änderung des B-Planes Anpassung der Festsetzungen entsprechend der derzeitigen Nutzung der einzelnen Flächen (gewerbliche Baufläche, Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage)
Oppin	5-6	Verkehrslandeplatz Halle-Oppin	Änderung des B-Planes Anpassung der Festsetzungen entsprechend der derzeitigen Nutzung der einzelnen Flächen (gewerbliche Baufläche, Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage)
Queis	7-2	An der Klepziger Straße 3. BA	<b>Aufhebung</b> des rechtskräftigen B-Planes Nr. 7-2 3. BA

## 7 Flächenbilanz

Aus den Darstellungen des FNP der Stadt Landsberg ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tab. 7.1: Flächenbilanz zur Planzeichnung des FNP Landsberg

Art der Nutzung	Bestand		Planung	
	in ha	in %	in ha	in %
<b>Baufläche</b>	<b>1.570,55</b>	<b>12,45 %</b>	<b>15,25</b>	<b>0,12 %</b>
dav: Wohnbaufläche	305,97	2,43 %	10,99	0,09 %
gemischte Baufläche	418,76	3,31 %		
gewerbliche Baufläche	553,42	4,39 %		
Sonderbaufläche	292,40	2,32 %	4,26	0,03 %
<i>Sonderbaufläche AH</i>	8,28	0,07 %		
<i>Sonderbaufläche EH</i>	31,06	0,25 %	1,43	0,01 %
<i>Sonderbaufläche PV</i>	95,09	0,76 %	2,83	0,02 %
<i>Sonderbaufläche Hotel</i>	2,94	0,02 %		
<i>Sonderbaufläche S/F</i>	2,03	0,02 %		
<i>Sonderbaufläche Tier</i>	20,77	0,16 %		
<i>Sonderbaufläche Wind</i>	132,23	1,05 %		
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>12,09</b>	<b>0,10 %</b>	<b>0,32</b>	<b>0,01 %</b>
<b>Verkehrsfläche (überörtliche)</b>	<b>362,72</b>	<b>2,88 %</b>		
dav: Luftverkehr	93,80	0,74 %		
Bahnanlagen	83,09	0,66 %		
Straßen	185,83	1,48 %		
<b>Grünfläche</b>	<b>667,97</b>	<b>5,30 %</b>		
<b>Wasserfläche</b>	<b>307,61</b>	<b>2,44 %</b>		
<b>Fläche für Landwirtschaft</b>	<b>9.365,99</b>	<b>74,35%</b>		
<b>Fläche für Wald</b>	<b>145,14</b>	<b>1,15 %</b>	<b>51,80</b>	<b>0,41 %</b>
<b>Bergbauflächen</b>	<b>94,04</b>	<b>0,75 %</b>		
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>4,52</b>	<b>0,04 %</b>		
<b>Summe</b>	<b>12.530,63</b>	<b>99,46 %</b>	<b>67,39</b>	<b>0,54 %</b>
<b>Gesamt in ha / in %</b>	<b>12.598,00 / 100,00 %</b>			

Quelle: eigene Berechnungen

## **8 Umweltbericht**

### **8.1 Kurzdarstellung der Ziele des Flächennutzungsplanes (FNP)**

#### **8.1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplanes**

Aufgabe des FNP ist es, die sich aus der beabsichtigten räumlichen und strukturellen Entwicklung der Stadt Landsberg ergebenden Arten der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt und ihrer Bewohner für die nächsten 10-15 Jahre darzustellen.

Die Darstellung erfolgt in den Grundzügen, d.h. es werden Entwicklungscharakteristika für die gesamte Kommune entwickelt und festgelegt; es werden keine Detailbetrachtungen (z.B. einzelner Grundstücke und deren Entwicklungspotenziale) durchgeführt. Die detailgetreue Entwicklungsdarstellung von Einzelgebieten obliegt der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Baugesetzbuch sieht in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bereits acht Ortschaften mit einer Fläche von 9.848 ha verfügen über rechtswirksame Ortschafts-FNP. Aus diesem Grund werden in der weiteren Untersuchung im Rahmen des Umweltberichtes nur die zu ergänzenden Ortschaften Hohenthurm, Sietzsch und Spickendorf sowie Änderungsbereiche in den Ortschafts-FNP zusammenfassend betrachtet.

Im FNP werden Festlegungen zum Bestand, der Überplanung und Neuausweisung von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart gemäß § 5 BauGB getroffen. Der Umfang dieser Ausweisungen ist in der Tabelle 7.1 der Begründung zum FNP zusammengefasst dargestellt. Die genaue Lage und Bezeichnung der einzelnen Standorte sind dem FNP sowie der Begründung zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im vorliegenden FNP die Flächendarstellungen den Bestand erfassen und an den derzeitigen tatsächlichen Nutzungen bzw. städtebauliche Planungsziele orientierend definieren. Es finden einzelne Darstellungen von neu zu planenden Wohn-, Gewerbe-, Sonderbau- oder Gemeinbedarfsflächen statt. Es existieren mehrere verbindliche Bauleitplanungen (B-Pläne, VE-Pläne, Satzungen) zu Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbaustandorten, die bereits Rechtskraft erlangt haben.

Das Plangebiet liegt im Süden Sachsen-Anhalts im östlichen Bereich des die Stadt Halle/Saale umgebenden Saalekreises. Dieser Teil des Landkreises ist stark durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Stadt Landsberg nimmt den Raum zwischen der Stadt Halle und der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen ein. Zum Stadtgebiet gehören 11 Ortschaften (Braschwitz, Hohenthurm, Landsberg, Niemberg, Oppin, Peißen, Queis, Reußen Scherz, Sietzsch und Spickendorf).

Zum 31.12.2013 zählte die Stadt 15.077 Einwohner [1].

Das Gebiet nimmt laut Angaben des Statistischen Landesamtes [1] eine Fläche von ca. 12.537 ha ein.

Administrativ gehört die Stadt Landsberg zum Saalekreis.

## 8.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Folgende allgemein gültige Fachgesetze und Fachplanungen mit Bezug zum Umweltschutz fanden im FNP Anwendung:

Tab. 8.1: Fachgesetze und Fachtexte

Schutzgut	Fachgesetze/Fachtexte	Aussage
Mensch	Baugesetzbuch  Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen  TA Lärm  DIN 18005	Berücksichtigung des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere Vermeidung von Emissionen  Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt          Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind</li> </ul> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen</li> </ul>

Schutzgut	Fachgesetze/Fachtexte	Aussage
	Bundeswaldgesetz  Landeswaldgesetz	Zweck des Bundeswaldgesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen. Gesetzeszweck ist u.a.: den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und zu sichern
Boden	Bundesbodenschutzgesetz  Baugesetzbuch	Ziele BBodSchG sind: - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</li> <li>o Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>o Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>o Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>o Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> </ul> - der Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen - die Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen durch Altlasten Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz  Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit als auch dem Nutzen einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten.



Schutzgut	Fachgesetze/Fachtexte	Aussage
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen  TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
Klima	Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und somit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für gesunde Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	Schutz von Kulturgütern und -objekten bzw. Flächen mit besonderer Architektur bzw. von besonderer kulturhistorischer Bedeutung  Schutz und Erhaltung von Kulturlandschaften und -landschaftsbestandteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler  Schutz von Naturdenkmälern (Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Schönheit, Eigenart oder Seltenheit

Quelle: jeweilige Gesetzestexte und Begleitheft zum VHW -Vertiefungsseminar zum BauGB 2004

Die allgemeinen raumordnerischen Festlegungen des **Raumordnungsgesetzes (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2968, zul. geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)) sowie des **Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)** (GVBl. LSA vom 28. April 2015, Nr. 9/2015) bekannt gemacht am 23.04.2015 fanden bezogen auf den FNP Anwendung.

Für die Erstellung des FNP wurden ferner die für das Plangebiet spezifischen Rahmenbedingungen aus dem **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP LSA)** vom 14. Dezember 2010 (in Kraft getreten am 12. März 2011) berücksichtigt.

Zielaussagen, die hier unmittelbare Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lassen, sind folgende:

- Z 57 Industriegebiet Halle/Saalkreis an der A 14 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen
- Z 58 Industrie- und Gewerbegebiet Landsberg an der A9 als Vorrangstandort für Landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen
- Z 70 Neubaustrecke ICE Berlin – Halle/Leipzig – Erfurt
- Z 78 Sicherung und Bedarfsgerechter Ausbau der BAB9 und BAB14 mit Anschlussstellen sowie der überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße (B100)

- G 13 touristische Markensäule „Straße der Romanik“ (Landsberg: St. Crucius Kapelle)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene durch den Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle konkretisiert. Zielaussagen, die hier unmittelbare Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lassen, sind folgende:

- Z 5.3.1.3 Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Porphyrkuppen bei Niemberg)
- Z 5.3.6.5 Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Kiessandlagerstätte Landsberg, Hartgesteinlagerstätte Schwerz-Spickendorf-Niemberg)
- Z 5.5.1.3 Industriestandort mit Regionaler Bedeutung (Industrie- und Gewerbestandort Halle-Queis, Industrie- und Gewerbestandort Landsberg, Gewerbestandort Sietzsch, Gewerbepark Peißen/ Braschwitz/ Halle)
- Z 5.7.1.3 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Gebiet nördlich von Halle)
- 5.7.3.4. Z Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems (Porphyrkuppenlandschaft bei Landsberg, Gebiet des Petersberges)

Neben dem Landschaftsprogramm für das Land Sachsen-Anhalt [19] liegt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Saalkreis [20] als übergeordnete Planungen mit direktem Bezug zum Umwelt- und Naturschutz vor.

Das Plangebiet ist dem Halleschen Ackerland zuzuordnen. Folgende Zielaussagen des Landschaftsprogrammes sind in Abhängigkeit von der Landschaftseinheit für das Plangebiet von Bedeutung:

- Entwicklung zu einer mit Flurgehölzen und raumbildenden Alleeen durchsetzten und durch sie gegliederten Ackerlandschaft
- Verbesserung der Bodenfeuchtigkeit und des Landschaftsbildes durch ein Flurgehölzsystem
- Ersatz der als Flurgehölze dominierenden Robinien und Pappelarten durch entsprechende standortgerechte Pflege- und Nachpflanzungsmaßnahmen
- Schutz der Lößböden gegen Wasser- und Winderosionsanfälligkeit durch zweckmäßige Schlaggestaltung und Nutzung integrierter Schutzmaßnahmen
- Eingrünung der Ortsränder der Siedlungen zur Abschirmung gegen Einflüsse aus der Landwirtschaft und zur Verbesserung des Landschaftsbildes

Als Fachplanung liegt für die innerhalb des Geltungsbereichs des Ergänzungsverfahrens liegende Ortschaft Hohenthurm ein Landschaftsplan vor [22]. Die im Landschaftsplan genannten Entwicklungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Entwicklung eines Flurgehölznetzes aus heimischen Baum- und Straucharten,
- Erhalt und Entwicklung der noch vorhandenen Biotope, insbesondere durch Anlage von Saumstrukturen,
- Entwicklung der Gräben als biotopverbindende Elemente,
- Nutzung der Agrarlandschaft durch eine ausgewogene, dem Naturhaushalt angepasste und umweltverträgliche Landwirtschaft,
- schonende Bewirtschaftung der Ackerflächen und Förderung des natürlichen Bodenlebens zur Regeneration.

Die vorstehenden Ziele des Landschaftsprogrammes sowie des Landschaftsplans wurden bei der Aufstellung des FNP bei der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen sowie Waldflächen einschließlich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soweit berücksichtigt, wie das auf der Maßstabsebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist.

Dem Raumordnungskataster (ROK) wurden die Schutzgebiete entnommen. Die gesetzlich geschützten Biotopflächen wurden aus der Registrierung bzw. Kartierung des Landkreises Saalekreis übernommen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Registrierung der gesetzlich geschützten Biotopflächen auf Kartierungen aus dem Jahr 1996 basiert.

Es stand des Weiteren die „Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Saalekreis“ [21] zur Verfügung. Ziel ist die großräumige und überregionale Sicherung und Erhaltung von wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und des damit verbundenen Arten- und Biotopschutzes.

Für die Stadt Landsberg existiert beim Landkreis Saalekreis ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis (Datei, in der schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) gem. § 9 BodSchG LSA für die Stadt Landsberg registriert sind). Die registrierten Flächen und Einzelstandorte aller Ortschaften wurden tabellarisch in der Anlage 4 zur Begründung erfasst und nach ihrem derzeitigen Zustand beschrieben. Mögliche Konfliktpunkte mit derzeitigen oder geplanten Nutzungen bzw. mit den Nutzungen unmittelbar angrenzender Bereiche wurden ebenfalls beschrieben und bewertet sowie Handlungsbedarf bei neuen Nutzungen aufgezeigt. Die Flächen und Einzelstandorte wurden im FNP dargestellt. Die Beschreibung und Bewertung der Flächen und Einzelstandorte erfolgte in der Bearbeitung des vorliegenden FNP für das gesamte Gemeindegebiet in enger Abstimmung mit dem zuständigen Amt des Landkreises Saalekreis (vgl. Pkt. 2.2.6.1 der Begründung).

## **8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltsituation**

### **8.3.1 Naturräumliche Lage**

Der Planungsraum wird dem Landschaftstyp ackergeprägte offene Kulturlandschaft und der Landschaft „Halle-Leipziger-Land“ zugeordnet [28]. Das bedeutet, dass die Stadt Landsberg mit einem sehr geringen Waldanteil und einem hohen Ackerflächenanteil ausgestattet ist.

Das „Halle-Leipziger-Land“ steigt von Norden mit etwa 90 m ü. NN auf ca. 160 m ü. NN im Süden an. Das Gelände weist eine geringe Reliefierung auf und wird durch die markanten Festgesteinsauftragungen der Porphyre des Nordsächsischen Vulkanitkomplexes von etwa 140 m ü. NN bei Landsberg und Niemberg durchbrochen.

Pleistozäne Schotterterrassen sowie das weit verbreitete Moränenmaterial und flächendeckende glazifluviale Sedimente der Elster- und Saalevereisungen sind von einer bis zu 1 m mächtigen Sandlößlage bedeckt. Die Landschaft wird intensiv agrarisch genutzt. Größere Wald- und Grünlandflächen sind in der industriell überprägten ausgeräumten Agrarlandschaft nur noch vereinzelt zu finden.

Gemäß der Bodengliederung ist der Planungsraum dem Osthalleschen-Sandlöß-Plateau des Halleschen Ackerlandes zuzuordnen. Die Böden werden von Löß-Schwarzerden, Lößtieflehm-Schwarzerden bis Löß-Braunschwarzerden geprägt.

Das Landschaftsbild wird lediglich durch kleine Bachtäler und die Porphyrgesteins-Durchragungen gegliedert. Die Porphyrkuppen und -schwelle werden besonders betont, wenn historische Bauten, wie die Doppelkapelle von Landsberg, diese Kuppen prägen.

### **8.3.2 Wichtige Nutzungen**

Neben der sehr dominanten ackerbaulichen Nutzung wurden im Plangebiet mehrere Standorte für Industrie und Gewerbe entwickelt (an der B100 im Norden von Landsberg, an der A9 östlich Sietzsch sowie an der A14 westlich Queis). Vorwiegend sind Logistik- und Großhandelsunternehmen sowie Dienstleister und verarbeitendes Gewerbe vertreten.

Die Ansiedlung wurde durch die besondere Lage zwischen den Oberzentren Halle und Leipzig (Absatzmarkt, Arbeitskräfteangebot, Standorte wissenschaftlicher und spezialisierter Bildungseinrichtungen) sowie durch die sehr gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung (Nähe und gute Anbindung an die Autobahnen A9 und A14 sowie an die B100; Flughafen, teilweise Schiene) begünstigt.

Aktuell ist eine Nutzung einzelner gewerblicher Baufläche mit Photovoltaik-Anlagen zu verzeichnen. Photovoltaikanlagen besitzen in der Regel eine technische Lebens- bzw. Nutzungsdauer von etwa 20 Jahren. Nach Ablauf der Nutzungsdauer steht die Entscheidung an, ob diese Flächen weiterhin durch Photovoltaik-Anlagen genutzt oder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

### **8.3.3 Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung der Daseinsgrundfunktion sind insbesondere als Schutzziel Wohnen und Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

In Bezug auf die Wohn- und Wohnumweltfunktion ist festzustellen, dass die Ortschaften des Plangebietes kleinstädtisch bzw. ländlich geprägt sind. Die wesentlichen gewerblichen und industriellen Ansiedlungen befinden sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Ortslagen bzw. an deren Ortsrändern.

Das Schutzgut Mensch wird allerdings durch das hohe Verkehrsaufkommen der tangierenden Autobahn, Bundes- und Landesstraßen sowie die Bahntrassen und die damit im Zusammenhang stehenden Luftschadstoffemissionen und den Verkehrslärm sowie durch den Flugverkehr des benachbarten Flughafens Leipzig/Halle beeinträchtigt.

#### Bewertung Schutzgut Mensch

Im Grenzbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wohnbebauung sind gewisse Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen nie völlig auszuschließen. Geeignete Maßnahmen (z.B. Anpflanzung von Gehölzstreifen) können die Auswirkungen mindern.

Die Siedlungsbereiche weisen eine generelle lärmseitige Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf. Insbesondere durch den Schwerlastverkehr muß mit Lärm- und Schadstoffemission und -immission für die an den Ortsdurchfahrtsstraßen angrenzende Bebauung gerechnet werden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch industrielle bzw. gewerbliche Schadstoffimmissionen und Lärm sind aufgrund der bestehenden Abstände zwischen den Siedlungsflächen und den industriellen bzw. gewerblichen Bauflächen kaum zu erwarten. Diesbezüglich wurden besonders im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen Festsetzungen u.a. zum Immissionsschutz getroffen, die eine unzumutbare Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen ausschließen.

Von der Landwirtschaft und der Tierhaltung gehen temporäre Geruchsbelästigungen durch Gülle und Abfälle der Stallanlagen, durch Ausbringen der Gülle auf die Felder sowie Lärmbelästigungen von an- und abfahrenden Landmaschinen aus.

Da sich die Anlagen und Gebäude zur Tierhaltung im Plangebiet in einem großen Abstand zu den Siedlungsflächen (Oppin) bzw. auf der windabgewandten Seite des besiedelten Bereiches (Hohenthurm) befinden und zusätzlich mit Entlüftungsanlagen ausgestattet sind, ist nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Flächen mit Bodenbelastungen ist im Bezug auf das Schutzgut Mensch festzuhalten, dass es sich bei den Altlastenverdachtsflächen neben ehemaligen (auch wilden) bzw. sich derzeit in Sanierung befindenden Mülldeponien und Flächen mit Produktionsabfällen aus Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft sowie Sand- oder Kiesgruben bzw. Steinbrüche handelt, die heute in Teilen bereits beräumt und anderen Nutzungen zugeführt sind. Zu genaueren Angaben wird auf die Anlage 4 der Begründung zum FNP Landsberg verwiesen.

### **8.3.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu erhalten. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die naturräumlichen Bedingungen im Betrachtungsgebiet sind durch die Lage im mitteldeutschen, industriell und urban geprägten Ballungsraum Halle-Leipzig-Bitterfeld sehr stark modifiziert. Die industrielle Entwicklung im Siedlungsraum hat über Jahrzehnte das ökonomische und das soziale Profil speziell im engeren Gebiet um Halle bestimm. Es lies ein ganz arteigenes urban-industrielles Raumgefüge entstehen und griff zugleich tief in den Ablauf natürlicher Prozesse und in die Umweltqualität ein.

#### Flora

Die Vegetation der weiträumigen Ackerflächen ist durch eine intensive Bewirtschaftung geprägt. Die Schläge werden meist bis an ihre Begrenzungen (Wege, Straßen, Gewässer) heran bearbeitet, so dass nur kleinflächig Ackerrandstreifen mit den als Lebensraum für die Bodenflora wertvollen Ackerwildkrautfluren vorhanden sind.

Der Flurgehölzbestand an Straßen und Wegen ist durch Pflanzungen erhöht worden. Er bildet ein Mosaikbestandteil innerhalb des Biotopverbundsystems. Auch der Gehölzbestand entlang der vorhandenen Gewässer und Gräben, die sich durch das Plangebiet ziehen, stellt ein Bindeglied innerhalb des Biotopverbundsystems dar und bildet ökologische Nischen und Rückzugsräume für Flora und Fauna.

Zahlreiche Klein- und Privatgärten aber auch die vorhandenen Dauerkleingärten tragen zu einer vielfältigen Zusammensetzung von Obst-, Laub- und Ziergehölzbeständen bei. Diese bieten wiederum Rückzugsräume, besonders für die Tierwelt.

Die kleineren offengelassenen Kiesgruben und Steinbrüche sowie die vorhandenen meist bewachsenen Erhebungen und Porphyrkuppen bilden für bestimmte Tier- und Pflanzenarten Rückzugsorte und bevorzugte Lebensräume.

Aus den zahlreichen Biotoptypen, die das Plangebiet kennzeichnen, werden an dieser Stelle nur die aufgeführt, welche als „gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sowie § 22 Abs. 1 NatSchG LSA einen besonderen Schutz genießen. Die für das Plangebiet zutreffenden Biotope sind dabei:

- naturnahe Kleingewässer und Kleinstgewässer
- Röhrichte
- Trocken- und Halbtrockenrasen
- Streuobstwiesen
- Feldgehölze
- Hecken, Gehölz- und Baumreihen sowie Baumgruppen

In großer Dichte kommen dabei Streuobstwiesen, Feldgehölze sowie Hecken, Gehölz und Baumreihen vor. Die übrigen Biotope treten in eher mittlerer bis geringerer Dichte auf. In der Anlage 3 der Begründung sind die einzelnen gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sowie § 22 Abs. 1 NatSchG LSA

### Fauna

Die Fauna wird einerseits durch eine weitgehend ausgeräumte, offene Feldflur geprägt, andererseits sind ausgedehnte Flächen vorhanden, die durch extensive Bewirtschaftung oder Brachen bestimmt werden.

Im Bereich der unterschiedlichen Biotope im Plangebiet sind auch verschiedenste Tierarten anzutreffen. Wälder und Gehölzstrukturen einschließlich deren Übergangsbereiche in die offene Flur sind wertvoll als Lebensraum für verschiedenste Vögel, Insekten und Säugetiere. Altbaumbestände bieten Greifvögeln wie dem Rotmilan geeignete Horstmöglichkeiten. Einzelvorkommen wurden durch Horstanlagen außerhalb der Siedlungsbereiche sowie durch Einzelhorste in den Parkanlagen in Hohenthurm, Oppin und Dammendorf nachgewiesen. Aber auch andere Vogelarten finden einen Lebensraum. Den Kleingehölzen kommt als Brut- und Nahrungshabitat für heimische Vögel, Insekten und Säugetiere sowie zur Biotopvernetzung eine besondere Bedeutung zu.

Auch für Amphibien und Reptilien sind im Plangebiet Lebensräume vorhanden. Die Zauneidechse besiedelt sonnenexponierte Lagen, die vielfältige Kleinstrukturen aufweisen. Sie ist in Gärten und Parks zu finden, aber auch in vorhandenen Kiesgruben (z.B. Kiesgrube Wiedersdorf) aber auch im Bereich Spitzberg, Pfarrberg und Gützer Berg östlich von Landsberg sowie im Bereich Burgstetten westlich Niemberg anzutreffen. Amphibien hingegen sind stark an intakte Gewässer mit angrenzenden nahrungsspendenden Biotopstrukturen gebunden. An kleineren flacheren Gewässern können Kamm- und Teichmolch, Knoblauch- und Wechselkröte, Laub- und Teichfrosch vorkommen (Einzelnachweise in den Dorfteichen der einzelnen Ortsteile aber auch in der Kiesgrube Wiedersdorf oder den Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet Queis, in Hohenthurm Bereich Spitzberg).

Trocken-/ Halbtrockenrasen aber auch sonnenexponierte Böschungen und vegetationsarme Flächen, die im Plangebiet vorkommen, sind für zahlreiche Insektenarten wie Schmetterlinge und Heuschrecken bedeutend.

Grün- und Weideland sind als Offenlandbereiche wertvoll für Bodenbrüter wie Fasan und Rebhuhn. Allgemein verbreitet auf den Ackerflächen ist die Feldlerche. Die Ackerflur wird zudem auch von Hasen und Hamstern als Lebensraum genutzt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Auszug aus der Datenbank vorkommender Tier- und Pflanzenarten in Sachsen-Anhalt des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt [48] in den Feldfluren des Plangebietes Hamstervorkommen erfasst sind.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Fließgewässer, Gehölze, Ortschaft, Offenland) ist weiterhin zu erwarten, dass zahlreiche Fledermausarten vorkommen. Insbesondere in den Ortslagen werden Scheunen und Keller als Wochenstuben oder Winterquartiere genutzt. Aber auch der Altbaumbestand wird besiedelt.

### Bewertung Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Naturraum der Ackerlandschaften ist stark durch die jahrhundertelange landwirtschaftliche Nutzung überformt und geprägt. Die potenziell natürliche Vegetation ist bis auf kleine Teilbereiche gänzlich der ausgeräumten Agrarlandschaft gewichen. In den wenigen naturnahen Räumen oder denen, die auf Grund der Aufgabe der Nutzung die Möglichkeit hatten, sich wieder naturnah zu entwickeln, haben sich kleine ökologisch wertvolle Habitate herausgebildet, die eine artenreiche Zusammensetzung an Tieren und Pflanzen aufweisen.

Die natürlichen Elemente der Ackerwildkrautfluren werden systematisch durch die intensive Ackernutzung verdrängt. Diese ausgeräumten Ackerflächen bieten nur noch einer begrenzten Zahl anpassungsfähiger Pflanzen und Tieren Lebensraum.

Das Gemeindegebiet weist darüber hinaus kleinteilig vielfältige Vegetationsstrukturen und Lebensräume auf. Das spiegelt sich auch hinsichtlich der vorkommenden geschützten Arten wieder. Aufgrund der Vielzahl der Arten wird auf eine Aufzählung der einzelnen Arten verzichtet. Einige Arten werden bereits vorgenannt aufgeführt.

Sowohl gewerblich geprägte Flächen als auch Wohnbau- und Sonderbauflächen bieten in Abhängigkeit von der Bebauungsstruktur einen Lebensraum für Flora und Fauna (beispielsweise für verschiedene Vogelarten). Zu den charakteristischen Brutvogelarten, die diese naturfernen Strukturen zum Brüten nutzen, gehören der Turmfalke und der Hausrotschwanz. Diese Arten finden in älteren, baulich vielfältig strukturierten Gebäuden ein reiches Angebot an Nischen, Höhlen und Öffnungen zum Brüten.

Alle eimischen Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt.

Es ist festzustellen, dass im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung geplante Bauflächen zurückgenommen werden und die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen erhalten wird.

### *Spezieller Artenschutz*

Im Hinblick auf die im FNP zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist die Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt [48] zur Prüfung herangezogen worden. Da die bislang vorliegenden Erfassungen zum einen nicht flächendeckend und zum anderen bereits jetzt teilweise sehr alt sind, sind in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren) artenschutzrechtliche Betroffenheiten nochmals zu prüfen. Bezüglich der Darstellungen im FNP ist jedoch festzustellen, dass Belange des Artenschutzes dem nicht per se entgegenstehen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist der Artenschutz zu berücksichtigen und das Arteninventar im zu überplanenden Bereich zu erfassen. Es sind bei einer Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten rechtzeitig geeignete Maßnahmen (Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

### 8.3.5 Schutzgut Boden

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in Bezug zum Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird er jedoch auch selbst belastet.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächige anthropogene Überformungen infolge der intensiven Landwirtschaft und durch Bergbau überwiegen.

In dem zu betrachtenden Teil des Halleschen Ackerlandes sind Löß-Schwarzerden, Lößtieflehm-Schwarzerden bis Löß-Braunschwarzerden flächendeckend dominant.

Bedingt durch ihren hohen Anteil an Löß, Braun- und Schwarzerde sind die Böden im Plangebiet sehr fruchtbar. Sie zählen zu den fruchtbarsten Ackerböden Deutschlands und sind zum Anbau aller Feldfrüchte geeignet.

Entlang der Fließgewässer sind durch Vergleyung geprägte Böden vorhanden. Dabei handelt es sich um Böden, die in direkter Verbindung mit dem Grundwasserspiegel stehen. Diese Böden sind relativ empfindlich gegenüber Einträgen aus der Landwirtschaft sowie aus den Siedlungen.

Infolge des zu hohen Hackfruchtanteils und einer ungenügenden Humusvorratswirtschaft sind die Böden humusverarmt und verdichtet. Das Edaphon (in und auf dem Erdboden lebende Kleinlebewesen) ist in seiner Artenvielfalt stark verringert, es ist vitalitätsgeschädigt. Allgemein sind die Böden mit mineralischem Stickstoff überdüngt und z. T. durch Gülle beeinträchtigt. Sie sind außerdem auf Grund des Fehlens von jeglicher natürlicher Vegetation z.T. sehr anfällig für Erosion durch Wind und Wasser.

#### Bewertung Schutzgut Boden

Allgemein ist festzuhalten, dass die im Plangebiet gelegenen Böden des Halleschen Ackerlandes aus ackerbaulicher Sicht zumeist gut zu bewirtschaftende Ackerböden mit einem guten bis sehr guten Ertragsniveau sind. Ein zu hoher Hackfruchtanteil führte jedoch zur Humusverarmung. Durch Erosionsereignisse kommt es zu einer Verringerung der Mächtigkeit des Humushorizontes. Die vorherrschenden Löß- und Sandlößböden sind besonders winderosionsgefährdet.

Infolge der überdimensional großen landwirtschaftlichen Schläge kommt es vor allem nach lang anhaltender Trockenheit oft zu extremer Oberflächenaustrocknung, wobei die Schäden durch Winderosion beträchtlich sein können.

Deshalb wird empfohlen, besonders in ungeschützten Lagen eine Verkleinerung der Schläge sowie Wind brechende Maßnahmen vorzunehmen. Z.B. kann durch eine Bepflanzung der Feldraine dem entgegengewirkt werden.

Der Boden ist aufgrund seiner konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Verschiedene Formen der Bodennutzung gefährden den Boden in seiner natürlichen Entwicklung und Funktion. Das ist beispielsweise auf den Abtrag von Boden zu Rohstoffgewinnung, Bergbau (Gewinnung von Kiesen, Kiessanden und Abbau von Gesteinen) oder auf Landwirtschaft bzw. Altablagerungen von unbekannter Zusammensetzung zurückzuführen. Detaillierte Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen und ihrer Bewertung sind der Anlage 4 der Begründung zum FNP Landsberg zu entnehmen.

Entsprechend einer seitens des Landesamtes für Umweltschutz durchgeführten Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BbodSchG weisen die Böden des Plangebietes überwiegend ein mittleres Konfliktpotential auf.



Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind in Form von Bodendenkmälern (vgl. Pkt. 2.2.5 der Begründung zum FNP Landsberg) vorhanden. Die Schutzwürdigkeit der Bodendenkmäler wird als hoch eingeschätzt.

### **8.3.6 Schutzgut Wasser**

Das Wasser hat für den Landschaftshaushalt große Bedeutung; insbesondere für Grundwasserregeneration sowie Naturerlebnis und Erholung. Aber auch die Biotopbildung meist gefährdeter und schutzwürdiger Biotope und ihrer Biozönosen ist direkt oder indirekt an das Vorhandensein von Wasser gebunden. Allgemein sind Oberflächengewässer (Fließgewässer, Standgewässer, Quellen) vom Grundwasser zu unterscheiden.

#### Oberflächenwasser

Die Reide, als Gewässer 1. Ordnung eingestuft, besitzt ihren Anfangspunkt in Braschwitz/Zöberitz und fließt in südliche Richtung, um bei Halle-Osendorf in die Weiße Elster zu münden.

Der Strengbach als Gewässer 2. Ordnung entspringt bei Glesien im Sächsischen und führt durch Sietzsch, Landsberg, Spickendorf und Schwerz weiter nach Norden, um bei Radegast in die Fuhne zu münden.

Die Riede als Gewässer 2. Ordnung entspringt bei Oppin, führt durch Niemberg und Eismansdorf nach Norden und mündet nahe Glauzig in die Fuhne.

Künstlich angelegte Gräben dienen als Vorfluter für das Drainagesystem der landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Regenwasserableitung der Ortschaften. So entwässert der Grongraben nordöstlich Plössnitz in die Riede. Der Zöberitzer Graben, Rabatzer Graben und Zwebendorfer Graben sammeln die Oberflächenwässer und führen sie in die Reide ab.

Die Entwässerungsgräben weisen einen ganzjährigen Wasserspiegelstand auf. In Trockenwetterperioden kann die Fließgeschwindigkeit gegen Null fallen. Es können sich Stauwasserbereiche bilden.

#### Stillgewässer

Zu den typischen Ausstattungselementen innerhalb ländlich geprägter Siedlungen gehören Teiche und Tümpel. Sie sind künstliche, meist ablassbare Standgewässer von überwiegend geringer Größe. Sie besitzen eine geringe ökologische Bedeutung. Teilweise übernehmen die Dorfteiche die Funktion eines Feuerlöschteiches bzw. eines Regenrückhaltebeckens bei Starkniederschlägen. In fast jeder Ortschaft bzw. Ortsteil des Plangebietes sind Dorfteiche vorhanden.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet aufgelassene wassergefüllte Steinbrüche oder kleine Tagebaurestlöcher. Sie besitzen meist keinen Zu- und Abfluss und werden durch Niederschlagswasser gefüllt. Diese besitzen durch ihre Lage außerhalb der besiedelten Bereiche eine ökologische Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für Flora und Fauna.

Der Steinbruchsee unterhalb des Kapellenberges in Landsberg wird als öffentliches Freibad (Felsenbad) genutzt. Es wird aus einem eigens dazu abgeteuften Brunnen mit Frischwasser versorgt.

## Grundwasser

Die Hydrologie eines Gebietes wird neben den meteorologischen Parametern Niederschlag und Verdunstung im Wesentlichen auch von den geologischen Verhältnissen bestimmt. Entscheidend dabei ist wiederum die Ausprägung der Deckgebirgsverhältnisse.

Das Plangebiet wurde mehrmals von den pleistozänen Eiszeiten überformt, so dass Lockersedimente wie Ton, Schluff, Lehm, Sand, Kies und Geschiebe abgelagert wurden. Grundwasserstauer sind dabei Substrate mit kleinen Porenvolumina (Ton, Schluff und Lehm), Grundwasserleiter weisen hingegen einen größeren Porendurchmesser auf (Schotter, Kies und Sand). Sowohl im tertiären als auch im pleistozänen Schichtenverband wechseln mehrfach wasserundurchlässige tonige bis lehmige Bildungen mit mehr oder weniger leicht wasserdurchlässigen sandigen und kiesigen Ablagerungen. Bedingt durch die Wechsellagerung dieser Schichten konnten sich mehrere Grundwasserstockwerke ausbilden.

Die oberflächennahen Grundwässer haben einen bedeutenden Einfluss auf den Gebietswasserhaushalt und nehmen damit eine wichtige Stellung im Landschaftshaushalt ein.

In diesem Bereich steht im Untergrund die Grundmoräne der Saalekaltzeit an, die hauptsächlich von Geschiebemergel bzw. -lehm gebildet wird. Dieser ist aufgrund seiner Entstehung in seiner Struktur nicht homogen. Er umfasst sandige, kiesige und tonige Bereiche, die mit unterschiedlicher Mächtigkeit und räumlicher Ausdehnung auftreten können.

Der Grundwasserflurabstand variiert innerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Wasserwerk Hohenthurm, das über entsprechende Brunnenanlagen Wasser aus den grundwasserführenden Schichten fördert und aufbereitet.

## Bewertung Schutzgut Wasser

Für die Oberflächengewässer sind Vorbelastungen festzustellen. Vorrangig sind Verschmutzungen dieser Gewässer durch diffuse Stoffeinträge zu verzeichnen.

Sowohl die Reide als auch der Strengbach dienten in der Vergangenheit als Vorfluter für häusliche Abwässer, was die Wasserqualität erheblich belastete. Inzwischen hat sich die Wasserqualität bedeutend verbessert. Vor allem durch die Einleitung der häuslichen Abwässer in ordentliche Kläranlagen konnte die Belastung soweit eingeschränkt werden, dass die Gewässer in der Lage sind, eine Selbstreinigung zu vollziehen. Sichtbares Zeichen dafür ist die Wiederansiedlung und der Vorkommensnachweis des Eisvogels am Strengbach.

Entlang der künstlich angelegten Gräben sind diffuse Stoffeinträge zu verzeichnen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel werden, wenn die Gräben keinen begleitenden Gehölz- oder Gewässerschonstreifen haben, von den angrenzenden Ackerflächen über ablaufendes Niederschlagswasser in die Gräben eingetragen.

Gefährdungen des Grundwassers gehen insbesondere von der intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Stoffeinträge wie auch von den Altlastverdachtsflächen durch Auswaschungen aus. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Hohenthurm.

### **8.3.7 Schutzgut Klima/Luft/Lärm**

Die klimatischen Verhältnisse entsprechen den im gesamten Raum Halle geltenden Bedingungen des subkontinental getönten Binnentieflandes. Im niederschlagsarmen Gebiet der Mittelgebirge (Regenschatten des Harzes) gelegen, weisen die Flächen z.B. eine durchschnittliche Niederschlagsmenge von ca. 500 mm aus.

Es herrschen vorwiegend westliche Winde mit einem Anteil von ca. 50% der Tage des Jahres.

Die Sonnenscheindauer beträgt ca. 1.550 Stunden im Jahr.

Aufgrund der vorherrschenden Westwinde befindet sich das Plangebiet im Emissionsbereich der Großstadt Halle. Die zulässigen Immissionswerte werden im Jahresmittel eingehalten.

Längs der Autobahnen (A9 und A14) sowie der Hauptverkehrsstraßen B100 sind erhebliche Schallimmissionen zu verzeichnen.

Ursache der Luftschadstoffbelastung, besonders die Belastung mit CO<sub>2</sub>- und Feinstaub, sind Emissionen aus den unterschiedlichsten Quellen. Vor allem der motorisierte Straßenverkehr und Verbrennungsprozesse in Energie- und Industrieanlagen sowie in Haushalten sind hier zu nennen.

Zur Feinstaubbelastung tragen zudem Emissionen der Landwirtschaft und die Produktion in den noch aktiven Steinbrüchen bei.

Die Reduzierung des Betriebes von energieintensiven Anlagen, der energetischen Sanierung von Gebäuden sowie dem Einsatz regenerativen Energieformen führte u.a. zu einer Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses.

Nutzungs- und funktionsbedingt lassen sich folgende Klimatypen im Plangebiet unterscheiden:

#### *Klima im Siedlungsbereich:*

Aufgrund der im Siedlungsbereich (hierzu zählen auch die Industrie- und Gewerbestandorte) vorherrschenden Bebauungsdichte kommt es zu einer erhöhten Wärmeausstrahlung. Das äußert sich durch im Vergleich zum Umland erhöhte Temperaturen und einer geringeren Luftfeuchte. Hinzu kommen verstärkte Luftverunreinigungen u. a. durch gewerbliche Emissionen, Hausbrand und Verkehr. Diese Faktoren führen insgesamt zu einer negativen Beeinflussung des Wohlbefindens der Menschen.

Kalt- und Frischluftaustausch mit dem Umland können diese Extreme mildern. Wesentliches Element hierfür stellen Gewässerläufe und Teiche innerhalb bebauter Bereiche dar, die einen Kalt- bzw. Frischluftstrom bis weit in die Siedlungen hinein ermöglichen.

Innerhalb der Siedlungskörper kommt den Grün- und Freiflächen (Parks, Gärten, Friedhöfe) eine nicht zu unterschätzende klimameliorative und ausgleichende Funktion zu. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Siedlungen sind überwiegend kleinstädtisch bzw. dörflich geprägt, d.h. sie weisen eine starke Durchgrünung auf. Die Ortsränder werden durch Gärten, Obstwiesen, Weideflächen und Feldfluren eingefasst.

#### *Bodenklima*

Ackerflächen ohne Bewuchs sind den Ein- und Ausstrahlungsprozessen unmittelbar ausgesetzt. Dieser Klimatyp wird durch hohe Temperaturschwankungen und fehlende Filterwirkung gegenüber Luftströmungen sowie eine hohe nächtliche Kaltluftproduktionsrate charakterisiert. Temperaturdifferenzen zwischen Flächen unterschiedlicher Klimatypen bewirken die Ausbildung lokaler Windsysteme, sog. Ausgleichsströmungen. In der Ebene

lagern diese Kaltluftmassen stabil am Boden, in Hangbereichen hingegen fließen sie rasch ab. Das Luftaustauschpotential dieser Fläche ist daher sehr hoch.

Im Plangebiet ist das aufgrund der Dominanz der Ackerflächen ein bestimmender Klimatyp.

### Bewertung Schutzgut Klima/Luft/Lärm

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass im Plangebiet eine gleichmäßig hohe Wärmeausgleichsfunktion anzutreffen ist. Klimatische Beeinträchtigungen innerhalb der bebauten Flächen können weitgehend durch das Umland ausgeglichen werden. Darüber hinaus hat das große Potenzial der Kaltluftentstehungsgebiete eine hohe Bedeutung für den Naturraum insgesamt.

Auf die Luftqualität wirkt sich eine flächendeckende Grundbelastung durch den Verkehr und zum Teil durch Hausbrand aus.

Durch die Landwirtschaft sind lediglich lokal bzw. temporär begrenzte Beeinträchtigungen, in der Regel durch die Ausbringung von Gülle bzw. Kompost auf den Feldern zu erwarten.

Die Belastung durch Immissionen aus dem Straßenverkehr ist zwar deutlich gesunken. Dennoch stellen sie eine Quelle schädlicher Immissionen dar. In erster Linie sind dabei die A9, A14 und die B100 zu nennen. Entlang dieser Trassen reichen die Schadstoffemissionen am weitesten. Aber auch stark befahrene Landesstraßen gehören zu den Bereichen erhöhter Schadstoffemissionen. Die Schadstoffe reichern sich im Boden an und führen zu dessen Verunreinigung.

Eine Lärmbelastung der Bevölkerung durch die Haupterschließungsstraßen (A9, A14 und B100) sind aufgrund des Abstandes zum Siedlungsbereich als gering einzuschätzen. Entlang der B100 sind in Hohenthurm und Landsberg die Errichtung von Lärmschutzwänden geplant.

### **8.3.8 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird maßgeblich von der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft bestimmt. Unterstützt werden diese Eigenschaften noch durch die prägenden Faktoren Relief, Vegetation sowie stehende und fließende Gewässer. Die Wirkung aller dieser Faktoren wird stark durch den Einfluss des Menschen und daraus entstehender Überformungen der Ursprünglichkeit der Landschaft bestimmt.

Ein attraktives Landschaftsbild und der damit verbundene Erholungswert hängen maßgeblich von der abwechslungsreichen Strukturierung und Vielfalt der Landschaft ab. Dieses Erscheinungsbild wird noch gestärkt, wenn durch Kleinstrukturen Lebensräume für unterschiedliche Tierarten vorhanden sind.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch ausgedehnte Ackerlandschaften geprägt. Strukturierende Elemente fehlen fast vollständig. Lediglich Gräben oder Bäche und vereinzelt Straßen und Feldwege mit begleitendem Gehölzbestand sowie die vorhandenen Porphyrkuppen gliedern die Ackerflächen. Die Ortslagen sind in die Agrarlandschaft überwiegend harmonisch eingebettet. Die kompakten durchgrüneten Dorflagen werden an ihren Ortsrändern durch Hausgärten, Obstwiesen oder Dauerkleingärten geprägt.

Die Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes ist trotz der ebenen, großen und intensiv genutzten Ackerflächen gegeben. Insbesondere die Haus- und Kleingärten dienen der Erholung. Die die Agrarlandschaft weitestgehend gliedernden Wege und Ortsverbindungsstraßen, die zunehmend von Hecken und Baumreihen begleitet werden, leisten ihren Beitrag zum Erholungspotenzial. Des Weiteren tragen die einzelnen Bergkuppen des Porphyrkompleses sowie die vorhandenen fließenden und stehenden Gewässer mit ihren grünen Strukturen zur Erhöhung der Erholungsfunktion im Plangebiet bei.

### Bewertung Schutzgut Landschaft

Allgemein ist festzuhalten, dass das Landschaftsbild im Plangebiet wenig differenziert ist. Die intensive ackerbauliche Nutzung prägt den Raum. Dem Betrachter bietet sich das Bild einer ausgeräumten Agrarlandschaft. Positiv wird das Landschaftsbild durch die straßen- bzw. gewässerbegleitende Gehölzstrukturen sowie die Bergkuppen aufgewertet.

Zudem wird der Landschaftsraum von den Verkehrstrassen und Freileitungen zerschnitten. Die von diesen ausgehenden Belastungen mindern den Erlebniswert der Landschaft. Positiv zu bewerten sind die durchgrünt besiedelten Ortslagen mit den vorhandenen Hausgärten und Dauerkleingartenanlagen sowie teilweise vorhandenen parkähnlichen Strukturen.

### **8.3.9 Schutzgut biologische Vielfalt**

Zur Erfassung der biologischen Vielfalt fehlen umfassende Datengrundlagen. Dieses Defizit kann mit der vorliegenden Umweltprüfung nicht aufgehoben werden.

Die Biodiversität (Vielfalt des Lebens) einer Region umfasst drei Stufen:

1. Die Genetische Vielfalt ist umso größer, je größer eine Population und deren genetischer Austausch mit Nachbarpopulationen ist. Zu deren Erfassung fehlten für diesen Umweltbericht geeignete Methoden.
2. Die Artenvielfalt kann anhand der Zahl der verschiedenen Arten, Spezies und Subspezies erfasst werden. Eine komplette Inventarisierung würde jeweils den Rahmen sprengen.
3. Die Lebensraumvielfalt kann anhand der Biotoptypenkartierungen der vorliegenden Landschaftspläne [22] vorgenommen werden.

Die nachstehenden Ausführungen wurden im Wesentlichen auf der Grundlage der für das Plangebiet vorliegenden Landschaftspläne getroffen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nicht für alle Ortschaften eine Landschaftsplanung vorliegt. Auf der Ebene des FNP sowie auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen kann nur eine Bewertung der Lebensraumvielfalt vorgenommen werden.

Das Plangebiet umfasst einerseits die stark anthropogen überprägten Bereiche der Siedlungen, Gewerbe- und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und andererseits von vereinzelt, weitgehend naturnahe Flächen im Bereich der Reide, des Strengbaches der Gräben sowie der Bergkuppen.

Im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete sind nur wenige Grün- und Freiflächen, vorrangig in den Randbereichen, vorhanden. Die ökologische Wertigkeit dieser Flächen ist aufgrund der Vorbelastungen (insbesondere Lärm und Emissionen durch den Verkehr) als überwiegend gering einzuschätzen.

Ähnliches ist für den besiedelten Bereich festzustellen. Bei den im Stadtgebiet vorhandenen privaten Grünflächen handelt es sich überwiegend um Ziergrün bzw. Haus- und Kleingärten mit untergeordneter ökologischer Bedeutung.

Ökologisch sehr wertvoll sind dagegen weitgehend naturnahe Teilbereiche der Reide und des Strengbaches. Außerdem befinden sich in den Ortschaften öffentliche Grünflächen (Parks, Friedhöfe, Spielplätze), die einen wichtigen Beitrag als Rückzugsort oder ökologische Nische für Flora und Fauna leisten.

In der freien Landschaft wird auf das Vorhandensein von besonders geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen hingewiesen (vgl. Anlage 3 der Begründung zum FNP Landsberg).

Der ökologische Wert des Schutzgutes Biodiversität steht in engem Zusammenhang mit der Beurteilung der Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen. Hierbei ist zu beachten, dass die

Einzelbelastungen sich zu einer Gesamtbelastung potenzieren und insgesamt zu einer sehr viel stärkeren Empfindlichkeit führen können als die Summe aller Einzelempfindlichkeiten. Weiterhin ist zu beachten, dass je nach Tierart und Biotoptyp Schwellenwerte existieren, die selbst bei minimaler Unter-/Überschreitung drastische Folgen bis hin zum vollständigen Populationsschwund haben können. Dies trifft insbesondere für die minimale Habitatgröße zu.

Mit der vorliegenden Planung sind jedoch nur marginale Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen biotopwirksamer Flächen vorgesehen, aufgrund derer nur sehr geringe Schwankungen in spezifischen Einzelfällen zu verzeichnen sind. Außerdem führt die starke Vorprägung großer Teile des Plangebietes zu keiner erheblichen Zunahme der Zerschneidungseffekte durch die Planung sowie zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Brut- und Habitatverhältnisse im Plangebiet. Brutnachweise seltener Vogelarten sind in unmittelbarer Nähe von Straßen und gewerblichen Bauflächen aufgrund der Lärmbelastung nicht zu erwarten. Geeignete Ausweichquartiere sind erst in mittlerer und größerer Distanz zu diesen Nutzungen vorhanden.

Hinsichtlich des Biotopverbundes ist darauf zu verweisen, dass die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet wertvolle Biotopverbundsysteme für die Avifauna darstellen. Durch die Darstellungen des FNP werden diese nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut Biodiversität verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird insgesamt eine mittlere Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biodiversität eingeschätzt.

#### Bewertung Schutzgut biologische Vielfalt

In dem Betrachtungsgebiet grenzen ökologisch stark verarmte Bereiche unmittelbar an ökologisch sehr hochwertige Strukturen. Von daher sind andere Maßstäbe anzusetzen als bei weniger anthropogen überprägten Räumen. Unter Berücksichtigung dessen ist auszuführen, dass in diesem stark vorbelasteten Raum dem Erhalt der noch vorhandenen naturnahen Freiräume eine besonders große Bedeutung zukommt, da sie Brut- und Lebensräume für viele seltene Tier- und Pflanzenarten bilden.

#### **8.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile.

Dem Denkmalschutz unterliegen Kulturdenkmale als Zeugnisse und Quellen menschlicher Geschichte, die Bestandteile der Kulturlandschaft sind. Kulturdenkmale sind Baudenkmale und Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale sowie bewegliche und Kleindenkmale.

### Archäologische Kulturdenkmale

Archäologische Kulturdenkmale umfassen Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken, die im oder auf dem Boden vorhanden sind und die von der Geschichte des Menschen Zeugnis ablegen. Insbesondere sind das Wüstungen und Siedlungen einschließlich Befestigungsanlagen aller Art sowie Produktionsstätten.

Innerhalb der Gemeinde sind zahlreiche punktuelle bzw. flächenhafte archäologische Kulturdenkmale verzeichnet, deren Lage und ungefähre Flächenausdehnung der Anlage 5 der Begründung zum FNP Landsberg zu entnehmen sind.

### Baudenkmale und Denkmalbereiche

Baudenkmale bestehen aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen. Denkmalbereiche umfassen mehrere Baudenkmale. Als Denkmalbereiche werden auch Ortsbildsilhouetten, Straßenzüge usw. ausgewiesen. Eine Auflistung der Baudenkmale ist Anlage 5 der Begründung zum FNP Landsberg zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Kulturdenkmale denkmalschutzrechtlich erfasst. Aufgrund der kleinstädtischen bzw. ländlichen Siedlungsstruktur sind dies insbesondere noch erhalten gebliebene Kirchen, Gutshäuser, historische Wohnhäuser und Windmühlen.

Denkmalbereiche sind erhaltene historische Plätze, Straßenzüge, Denkmale oder Burgberge und andere mit Bebauung versehene Erhebungen.

### Bewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Ortschaften sind zahlreiche Kulturgüter unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten verzeichnet. Insbesondere die Baudenkmale und Denkmalbereiche bereichern das Ortsbild der einzelnen Ortschaften und Ortsteile.

Durch die Planung kann keine Beeinträchtigung von Kulturgütern festgestellt werden.

## **8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### ***8.4.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung***

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Basis der relevanten Flächennutzungstypen. Zum einen sind hier die Nutzungstypen relevant, die mit baulichen Aktivitäten einhergehen und zum anderen die, die bestehende Freiräume stärken und sichern bzw. durch deren Neudarstellung eine Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation eintritt.

Allgemein muss festgehalten werden, dass im Plangebiet einzelne noch unbebaute Bauflächen dargestellt sind. Für diese Flächen existieren verbindliche Bauleitplanung (rechtskräftig sowie im Verfahren). Diese Flächen werden somit nicht in die Umweltprüfung eingestellt.

Lediglich in Niemberg, Hohenthurm und Queis sind jeweils eher kleinteilige, straßenbegleitende Ergänzungen oder Abrundungen der vorhandenen Bebauung als geplante Bauflächen dargestellt, für die noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegen. Die genaue Prüfung möglicher Beeinträchtigungen und Umweltauswirkungen bei der baulichen Entwicklung dieser Fläche erfolgt gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes.

Die wesentlichsten Umwelteinwirkungen sind generell durch Versiegelung und mögliche Überbauung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und

Wasser und deren Funktionen zu erwarten. Dies gilt auch für die bestehenden Bereiche, die als Wohnbau- und gemischte Bauflächen dargestellt sind. Hier sind Nachverdichtungen der Baustruktur mit Wohn- oder Gewerbenutzung möglich. Beeinträchtigungen sind allerdings auf der Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanung nicht darstellbar, da für die Flächen keine konkreten Entwicklungsziele vorliegen und die kleinteilige Betrachtung und Untersuchung nicht Aufgabe des FNP ist.

Mit den Änderungen der rechtswirksamen FNP werden überwiegend Bauflächen zurückgenommen und diese als Flächen für die Landwirtschaft, als Grün- oder Waldfläche dargestellt.

In den Ortschaften Hohenthurm, Niemberg und Queis werden kleinteilige Ergänzungs- und Abrundungsflächen dargestellt.

Andere Änderungen betreffen den Gebietscharakter. So werden z.B. in Peißen und in Schwerz vormals als Sondergebiet dargestellte Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. In Hohenthurm wird eine anteilig als Lager-/Abstell- und Grünfläche genutzte Fläche als geplante Sonderbaufläche Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen dargestellt.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch die Planung und einer daraus resultierenden gesundheitlichen Gefährdung für den Menschen kann zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden, da im Rahmen der nachfolgenden bzw. parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanverfahren die geltenden Umweltstandards zu berücksichtigen sind.

Beeinträchtigungen der Wohn- und der Wohnumfeldfunktion sind im Allgemeinen kaum und wenn, dann in einem verträglichen Maß nur dort zu erwarten, wo bereits bestehende Wohn- und Gemengelagen ergänzt werden. Die Beeinträchtigungen werden sich vorwiegend auf die Bauphasen der neuen Gebäude beziehen und somit zeitlich befristet sein. Eine zusätzliche Belastung durch Kfz-Verkehr ist möglich, aber auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens aus den neuen Nutzungen zu vernachlässigen.

Die dargestellten Verkehrswege sind mit erheblichen Immissionen verbunden. Der FNP Landsberg übernimmt diese Trassen (Autobahn, Bundesstraße, Bahntrassen) nachrichtlich. Der Neu- und Ausbau dieser Trassen wurde und wird über Planfeststellungsverfahren planungsrechtlich gesichert, in denen die Belange der Umwelt eingestellt werden. Der FNP bietet diesbezüglich keine Handlungsspielräume für eine wirkungsvolle Minderung der Belastungen.

Im Rahmen der Ergänzung und Änderung der Ortschafts-FNP erfolgt die unter Punkt 6.2 der Begründung zum FNP Landsberg erfasste Reduzierung der Darstellung von Bauflächen in den rechtskräftigen Ortschafts-FNP. Mit diesen Planänderungen sind positive Auswirkungen vor allem auf das Schutzgut Boden, aber auch auf weitere Schutzgüter zu erwarten.

Auf die derzeitig bereits hohe Belastung der Ortsteile durch Immissionen, die von den Verkehrswegen herrühren, ist bereits hingewiesen worden. Mit der Flächennutzungsplanung hat die Stadt Landsberg keine Möglichkeiten, die Auswirkungen zu mindern. Daher wird darauf nicht näher eingegangen.

Die Belange und Funktion von Landschafts- und Naturschutzgebieten, FFH-Gebieten sowie von Kultur- und Sachgütern werden nicht berührt bzw. beeinträchtigt.



#### **8.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Darstellung der Bauflächen mit unterschiedlichen Nutzungen werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie Bodenfunktion beeinträchtigt. Wie bereits mehrfach betont, handelt es sich allerdings bei den Darstellungen überwiegend um Bereiche, die bereits einer z.T. langjährigen anthropogen geprägten Nutzung sowie teilweisen Versiegelungen unterliegen, die die potenziell natürliche Vegetation und Landschaftsstruktur überformt haben.

Positive Auswirkungen auf die Umwelt sind aus den Änderungen in den rechtswirksamen Ortschafts-FNP zu erwarten, da überwiegend Bauflächen reduziert werden.

Da es nur wenige Darstellungen geplanter Bauflächen gibt, werden nur in geringem Umfang weitere Flächen versiegelt und verdichtet. Die Bauflächenentwicklung konzentriert sich auf die Ergänzungen innerhalb der Siedlungsbereiche sowie der Gebiete mit vorliegender verbindlicher Bauleitplanung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass kaum zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser in ihren Funktionen zu erwarten sind. Gleiches gilt für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Tab. 8.2: Beeinflussung der Schutzgüter durch die Planung (Flächen ohne verbindliche Bauleitplanung)

Gepl. Baul. Nutzung Bezeichnung od. Lage	Ehemalige Nutzung	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Luft	Klima	Land- schaft	Biol. Vielfalt	Kultur-/ Sachgut	Schutz- gebiete	Wechsel- wirkung
<b>2 Hohenthurm</b>													
W, Gemeinbedarf Südl. Schwarzer Weg	Acker	+	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
W nördl. Zum Dampfkesselbau / südl. Siedlungsweg	Acker	+	-	-	-	-	-	-	+	0	0	0	0
W östl. Friedhofweg (nördl. Ber.)	Acker	+	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
SO <sub>PV</sub> „Droyßiger Weg“	Brache / Konversions- fläche	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3 Landsberg</b>													
W J.-S.-Bach-Str./Lindenweg	Acker	+	-	-	-	-	-	-	+	0	0	0	0
SO <sub>EH</sub> Zörbiger Straße	Acker	+	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
<b>4 Niemberg</b>													
W östl. Hermann-Ferres-Straße	Acker	+	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
W west. Mühlenberg	Acker	+	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
W Eismannsdorf, östl. Schulbreite	Stallanlagen (rückgebaut)	+	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
<b>7 Queis</b>													
W südwestl. Kleine Enge Gasse	Acker	+	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0

-- sehr negative Wirkung / - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

### **8.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine geordnete städtebauliche Entwicklung verhindert werden, d. h. Wohn- und Gewerbeflächen könnten sich ungeordnet entwickeln; was wiederum mit unnötigem Flächenverbrauch, Versiegelungen und negativen Einflüssen auf Mensch, Natur und Umwelt einherginge.

Für die weitere, den örtlichen Strukturen und Bedürfnissen der Bevölkerung angepasste Entwicklung der Ortschaften der Stadt Landsberg wurden ausgewogene Flächen-darstellungen von Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsstandorten in direktem Zusammenhang mit den nachgefragten Strukturen vorgenommen.

## **8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der FNP stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die Untersuchungen und Betrachtungen zu geplanten Vorhaben müssen bereits für die Aufstellung des FNP so detailliert sein, dass die Auswirkungen der beabsichtigten Vorhaben in den Grundzügen beurteilt werden können.

Auf der Ebene des FNP kann der Landschaftsplan eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Darstellung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sein.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich unter Berücksichtigung der Landschaftspläne hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen und aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe
- Sicherung von Grünflächen zur Erhaltung und/oder Entwicklung von Pflanzen und Tieren
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

Auf der Ebene des FNP lassen sich auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzungen, deren Lage sowie unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes, neben den sehr groben quantitativen auch relativ detaillierte qualitative Aussagen im Hinblick auf Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, z.T. auch auf Ausgleichsmaßnahmen, ableiten. Eine konkrete quantitative Festlegung ist jedoch erst auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans möglich.

Die im FNP ausgewiesenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden zum Teil nachrichtlich aus dem Kataster der Unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises übernommen. Die naturschutzfachlichen Zielsetzungen sind der Anlage 3 zu entnehmen. Des Weiteren wurden einzelne Maßnahmeflächen dargestellt, die langfristig für städtische Vorhaben, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind, zur Verfügung stehen sollen.

Hinsichtlich der Belastungen der Ortschaften durch Verkehrslärm und sonstige Immissionen, die auf die Verkehrsstrassen zurückzuführen sind, bestehen mit dem FNP keine Möglichkeiten der Verminderung oder Vermeidung. Für die Verkehrsstrassen sind im Rahmen der durchgeführten Planfeststellungsverfahren die Belange der Umwelt geprüft worden, so dass eine detaillierte Betrachtung an dieser Stelle nicht vorgenommen wird. Die sich aus den Planfeststellungen ergebenden A/E-Maßnahmen sind in den FNP nachrichtlich übernommen worden.

### **8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Im Rahmen der Aufstellung des FNP erfolgte die Flächendarstellung unter Beachtung des Vermeidungsgebotes. So wurde insbesondere vermieden, ökologisch hochwertige Flächen als zukünftige Bauflächen darzustellen. Im Vordergrund steht vor allem für gewerbliche Bauflächen die Nutzung bereits versiegelter Flächen (Altstandorte) durch Revitalisierung und Restrukturierung bzw. die Umsetzung rechtskräftiger und bereits erschlossener Bebauungspläne, VE-Pläne oder Satzungen.

Des Weiteren wurde auf der Grundlage einer aktuellen Bedarfsermittlung auf die Ausweisung zahlreicher Plangebiete, deren Erschließung noch nicht erfolgt ist und für die kein Bedarf mehr besteht, verzichtet. Somit wird die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden vermieden.

Zur Vermeidung der teils erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmekonzepte zu entwickeln. Im Rahmen dieser Konzepte sind beispielsweise durch Sukzession entwickelte hochwertige Gehölzstrukturen darzustellen und durch entsprechende Festsetzungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern und zu schützen.

### **8.5.2 Verringerungsmaßnahmen**

Verringerungsmaßnahmen können erst im Rahmen der detaillierten Bebauungsplanung formuliert werden. Diese können sich u.a. auf den Schutz bestehender Gehölzstrukturen, das Niederschlagswassermanagement, das Ortsbild, aber auch die Wahl der entsprechenden Grundflächenzahl erstrecken. Dadurch können viele potenzielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermindert werden.

Hervorzuheben ist insbesondere die Flächeninanspruchnahme für die Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, die auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden sollten. Umgesetzt wurde diese Forderung durch eine Reduzierung der dargestellten Bauflächen auf der Grundlage einer Bedarfsermittlung für das gesamte Stadtgebiet, in deren Ergebnis auch die dargestellten gewerblichen, gemischten und Wohnbauflächen in den rechtswirksamen Ortschafts-FNP reduziert wurden.

In Bezug auf die Verringerung von Emissionen ist zunächst festzustellen, dass mit der Planung von Wohn- und Gewerbeflächen nach Realisierung der Bebauung immer auch zusätzliche Emissionen durch den Verkehr entstehen werden. Ziel muss es sein, diese zu reduzieren. Die Verringerung zukünftiger Belastungen der Menschen durch Verkehrslärm kann beispielsweise durch eine entsprechende Erschließung der Gebiete erfolgen.

### **8.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im freien Landschaftsraum erfolgen, um die bereits anthropogen stark vorgeprägten Standorte maximal zu nutzen und Flächeninanspruchnahmen bislang un bebauter Bereiche weitgehend zu vermeiden. Für diese externen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb der freien Landschaft des Gemeindegebietes,
- Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Entwicklungsziele der Landschaftspläne und
- ökologische Aufwertung geringwertiger Flächen, z.B. intensiv genutzter Acker.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollten die bereits anthropogen vorgeprägten Bauflächen zudem in die umgebende Landschaft durch eine Randeingrünung eingebunden werden.

## **8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des FNP durchführen und stellen somit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes oder einer Trasse die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden können.

Bei den zu prüfenden gewerblichen Standorten wurde dem Prinzip der Konfliktvermeidung und auch den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Rahmen der Änderung des FNP optimal Rechnung getragen, da unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im Interesse der Auslastung der weiteren Industrie- und Gewerbeflächen auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen, für die keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, bis auf einen Standort verzichtet wurde.

Hinsichtlich der Wohnbauflächen wird gleichfalls eine Reduzierung der dargestellten Flächen vorgenommen und damit der Verbrauch von bisher weitgehend unversiegelten Flächen vermieden. In diesem Zusammenhang sind in der Stadt Landsberg auch Standortalternativen diskutiert worden. Mit den vorgenommenen Darstellungen konzentriert die Stadt Landsberg ihre Entwicklung überwiegend auf begonnene Standorte und rechtswirksame Pläne.

## **8.7 Zusätzliche Angaben**

### **8.7.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung basiert auf Angaben des Landschaftsrahmenplans des ehemaligen Landkreises Saalkreis [20], dem Erläuterungsbericht zum Ökologischen Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt [21] sowie den der unter Punkt 8.2 genannten Fachgesetzen und Fachplanungen.

Die Planungen innerhalb des FNP wurden den Schutzgütern gegenübergestellt und unter Berücksichtigung der Fachplanungen der mögliche Grad der Auswirkungen auf die Umwelt bewertet.

Die Gutachten und Gesetze wurden ferner zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

### **8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung – Monitoring**

Durch den FNP Landsberg werden erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet. Diese werden aber erst durch den nachfolgenden Bebauungsplan rechtsverbindlich, so dass dort auch entsprechende Maßnahmen zur Überwachung festzuschreiben sind.

Dennoch haben entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt Landsberg zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung eines Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die Ämter der Stadtverwaltung selber. Ferner sollten die Behörden und Ämter die Stadt über Beschwerden zu Umweltbelangen informieren, welche dieses im Bezug auf die Relevanz für den FNP Landsberg prüft.

### **8.7.3 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg**

#### **8.7.3.1 Ziel der Planaufstellung**

Nach erfolgter Gemeindegebietsreform, die im Jahr 2010 ihren Abschluss fand, setzt sich das Gemeindegebiet der Stadt Landsberg aus 11 Ortschaften (und damit 30 Ortsteilen) zusammen.

Die Ortschaften Braschwitz, Landsberg, Niemberg, Oppin, Peißen, Queis und Schwerz weisen rechtswirksame Flächennutzungspläne mit anhängigen Änderungsverfahren vor. Für die Ortschaften Hohenthurm, Sietzsch und Spickendorf liegen keine rechtswirksamen Flächennutzungspläne vor.

Zur planerischen Steuerung der Entwicklung des Gemeindegebietes Landsberg erfolgt die Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg und Zusammenführung der einzelnen Ortschafts-FNP zu einem gesamtstädtischen FNP. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Stadtgebiet in seiner Begrenzung ab dem 01.09.2010 erreicht werden.

Die Darstellungen des gesamtstädtischen FNP berücksichtigen sowohl zukünftige städtebauliche Zielstellungen, die Einwohnerzielzahl als auch die Ergebnisse der Bedarfsermittlungen zu den Wohn- und gewerblichen Bauflächen.

Damit enthält der Plan die Vorstellungen der Stadt Landsberg über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen und umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Eine wesentliche Aufgabe des FNP der Stadt Landsberg liegt in der Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Neben den Planungen der Kommune gibt der FNP auch Auskunft über die Planungen anderer Behörden, sofern sie sich auf die räumliche Ordnung im Gemeindegebiet auswirken.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Darstellungen der Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und

Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, der Verteidigung und des Zivilschutzes, sonstige städtebauliche Planungen sowie den Klimaschutz.

Da der FNP die verbindliche Bodennutzung nur vorbereitet und nicht regelt, entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das heißt, er hat keine direkte Auswirkung auf den Bürger. Er löst jedoch eine rahmensetzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger aus, was bedeutet, dass sich die Zielstellungen der Kommune in nachfolgenden Planungen wiederfinden müssen.

#### 8.7.3.2 *Verfahrensverlauf*

Die Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde in den Ortschaftsräten vorgestellt und beraten. Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 40/05/13) wurde durch den Stadtrat am 23.05.2013 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.12.2015 im Landsberger Echo Nr. 24/2015.

Die förmliche gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt verfahrensmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den FNP ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg mit Umweltbericht in der Bauverwaltung der Stadt Landsberg in der Zeit vom 12.08.2015 bis zum 14.09.2015 erfolgt. Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 05.08.2015 im Landsberger Echo Nr. 15/2015 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, wurde mit Schreiben vom 07.08.2015 der Vorentwurf der Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg mit Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Stadtrat hat die zum Vorentwurf der Ergänzung und Änderung des FNP der Stadt Landsberg während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentliche Belange sowie der Nachbargemeinden in seiner Sitzung am 26.11.2015 geprüft und einen Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr. 131/11/15-2) gefasst.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 den Entwurfsbeschluss gefasst und den 1. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr. 49/04/16).

Der 1. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 04.07.2016 in der Bauverwaltung der Stadt Landsberg öffentlich ausgelegt. Die amtliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist am 11.05.2016 im Landsberger Echo Nr. 05/2016 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der 1. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2016 mit Bitte um Stellungnahme übergeben.

Aufgrund der Abwägung der zum 1. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP eingegangenen Stellungnahmen war eine Ergänzung bzw. Änderung des FNP in einzelnen Bereichen und damit die Erarbeitung eines 2. Entwurfes zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 den Beschluss zum 2. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg gefasst und zur erneuten Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr. 238/06/17). Dabei wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der 2. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP Landsberg einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 28.07.2017 in der Bauverwaltung der Stadt Landsberg öffentlich ausgelegen. Die amtliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist am 14.06.2017 im Landsberger Echo Nr. 6/2017 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der 2. Entwurf zur Ergänzung und Änderung des FNP gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2017 mit Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Stadtratssitzung am 30.11.2017 geprüft und der Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. ....).

Die rechtswirksamen Ortschafts-FNP (vgl. Tab. 1.2) werden erst mit Erlangung der Rechtswirksamkeit des FNP Landsberg unwirksam. Bis dahin gelten die rechtswirksamen Ortschafts-FNP fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

#### *8.7.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange*

Das Plangebiet liegt im Süden Sachsen-Anhalts im östlichen Bereich des die Stadt Halle/Saale umgebenden Saalekreises. Dieser Teil des Landkreises ist stark durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Stadt Landsberg nimmt den Raum zwischen der Stadt Halle und der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen ein. Zum Stadtgebiet gehören 11 Ortschaften (Braschwitz, Hohenthurm, Landsberg, Niemberg, Oppin, Peißen, Queis, Reußen Scherz, Sietzsch und Spickendorf).

Der FNP stellt für die Stadt Landsberg in ihrer Grenze zum 01.09.2010 die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Der Plan enthält die Vorstellungen der Stadt Landsberg über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen und umfasst einen Planungshorizont von 10 – 15 Jahren.

In den Umweltbericht werden nur Flächen mit Nutzungsänderungen eingestellt, für die seitens der Stadt Landsberg Handlungsbedarf bestehen. Von daher sind Flächen, für die Baurecht besteht bzw. die nach anderen gesetzlichen Regelungen entwickelt werden, keiner Prüfung im Hinblick auf Umweltverträglichkeit im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu unterziehen.

Mit Ausnahme der Ortschaften Hohenthurm, Sietzsch und Spickendorf verfügen die verbleibenden Ortschaften der Stadt Landsberg über rechtswirksame Flächennutzungspläne, die fortgelten und nur in Teilflächen geändert wurden.

Im Rahmen des FNP sind die Umweltauswirkungen lediglich auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreibbar.

Im Ergebnis der Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist festzustellen, dass Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen werden insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm hervorgerufen. Es ist daher im Rahmen der durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanung die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 als Verminderungs-/Vermeidungsmaßnahme zu



prüfen.

Im Zuge der Entwicklung der geplanten Bauflächen ist auch dem Orts- und Landschaftsbild durch die Entwicklung von Übergangsbereichen zwischen dem freien Landschaftsraum und den Bauflächen Rechnung zu tragen.

Verringerungsmaßnahmen können weiterhin die Begrenzung der zu überbauenden Grundstücksfläche oder den Schutz bzw. Erweiterung bestehender Grünstrukturen umfassen.

Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen die Vorgaben vorliegender Landschaftspläne berücksichtigen. Die dort festgelegten Entwicklungsziele finden Eingang in die Flächennutzungsplanung.

Für als erheblich zu bezeichnende planbedingte Umweltauswirkungen müssen entsprechende Maßnahmen zur Umweltüberwachung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan, VE-Plan, Satzung) konzipiert werden.

Hinzuweisen ist auf den speziellen Artenschutz. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans rechtzeitig Untersuchungen zu vorkommenden Arten durchzuführen.

## 9 LITERATURVERZEICHNIS

- [1] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**  
www.statistik.sachsen-anhalt.de, Stand 04/2015
- [2] **GEOCAD Ingenieurgesellschaft mbH:**  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Braschwitz, April 1999
- [3] **GEOCAD Ingenieurgesellschaft mbH:**  
Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenthurm, Februar 2007
- [4] **SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH:**  
Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg, Erläuterungsbericht, November 1997 mit Ergänzung Februar 1998
- [5] **Ingenieurbüro Schmerschneider:**  
Flächennutzungsplan Gemeinde Niemberg, November 1996
- [6] **Planungsbüro Drecker:**  
Flächennutzungsplan Oppin, Erläuterungsbericht, November 1999
- [7] **Planungsbüro Drecker:**  
Flächennutzungsplan Peißen, Erläuterungsbericht mit Änderungen gemäß Maßgabe 2 laut der Verfügung des RP Halle vom 21.07.1999, Mai 1999
- [8] **Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas mit TRIOPS-Ökologie & Landschaftsplanung GmbH:**  
Gemeinde Queis, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Erläuterungsbericht mit den Änderungen gemäß Verfügung des RP Halle vom 08.März 1999, September 1999
- [9] **SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH:**  
Flächennutzungsplan Reußen, Dezember 1995, Änderungen aus März 1996
- [10] **CUI Consultinggesellschaft für Umwelt und Infrastruktur mbH:**  
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schwerz, Erläuterungsbericht, April 2004
- [11] **Ingenieurbüro GmbH Reicherter+Gonska:**  
Flächennutzungsplan Sietzsch Saalkreis, Erläuterungsbericht –Entwurf-, , 18.07.1997
- [12] **Thieme & Sparfeld GmbH:**  
Flächennutzungsplan Spickendorf, Dezember 2004
- [13] **Stadt Landsberg:**  
Landsberger Echo, Amtsblatt der Stadt Landsberg (Sachsen-Anhalt) mit öffentlichen Bekanntmachungen der Kommunalverwaltung
- [14] **Wikipedia:**  
www.wikipedia.de, Stand 09/2013
- [15] **Prof. Dr. Usbeck - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung (Büro Usbeck) und CUI Halle - Consultinggesellschaft für Umwelt und Infrastruktur mbH:**  
Regionales Entwicklungskonzept (REK) Aktionsraum Schkeuditzer Kreuz, Abschlussbericht, September 2007
- [16] **Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur:**  
Bundesverkehrswegeplan 2030, durch das Bundeskabinett beschlossen am 03.08.2016
- [17] **plan &rat Büro für kommunale Planung und Beratung im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt**  
Radverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 15. Juni 2010 und Landesradverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LRVP) Aktualisierung des

- Landesradverkehrsnetzes (LRVN) vom Oktober 2011  
und  
www.nationaler-radverkehrsplan.de, Stand 10/2013
- [18] **Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA):**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 211, 492, gültig  
vom 01.04.2011 bis 01.04.2013)
- [19] **Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt:**  
Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, 1994  
und  
**Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-  
Anhalt:**  
Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt, Ein Beitrag zur Fortschreibung  
des Landschaftsprogrammes Sachsen-Anhalt, Stand: 01.01.2001
- [20] **Landkreis Saalkreis:**  
Landschaftsrahmenplan, OECOKART/CUI 1996
- [21] **Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt:**  
Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt – Planung von  
Biotopverbundsystemen im Landkreis Saalkreis, 2002
- [22] **GEOCAD Ingenieurgesellschaft mbH:**  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Braschwitz – ökologischer Fachbeitrag, April 1999  
**GEOCAD Ingenieurgesellschaft mbH und Planungsbüro Drecker:**  
Landschaftsplan der Gemeinden Hohenthurm und Peißen, Dezember 1996  
**AEROCARD Consult GmbH:**  
Landschaftsplan der Stadt Landsberg b. Halle/Saale, Entwurf, Februar 1995  
**Büro NATRURPLAN:**  
Landschaftsplan der Gemeinde Niemberg/ Saalkreis, Dezember 1993  
**Naturplan Büro Kamm GmbH:**  
Umsetzung der Landschaftsplanung in der Gemeinde Reußen, August 1995
- [23] **Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA):**  
vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) i.d.F. vom 13. April 1992 (GVBl. LSA S.  
310), zuletzt geändert durch das dritte Investitionserleichterungsgesetz vom 20.  
Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- [24] **Wenzel & Drehmann Architektenpartnerschaft:**  
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept, Landkreise Merseburg-Querfurt und  
Saalekreis, Juli 2006
- [25] **Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH:**  
Technischer Abschlussbericht, Lärmkartierung für den Straßenverkehr der Stadt  
Landsberg, 2012
- [26] **Stadt Landsberg:**  
www.stadt-landsberg.de
- [27] **Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-  
Anhalt und Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt:**  
Die Landschaftsgliederung Sachsens-Anhalts, Ein Beitrag zur Fortschreibung des  
Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001
- [28] **Bundesamt für Naturschutz:**  
[www.bfn.de](http://www.bfn.de)  
Biotop- und Landschaftsschutz/ Schutzwürdige Landschaften, Stand 09/2013

- [29] **Stadt Landsberg:**  
Informationen aus der Verwaltung (Bauverwaltung, Bürgerservice, Finanzverwaltung, Innere Verwaltung)
- [30] **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr:**  
Staatskanzlei des Landes Sachsen-Anhalt, Pressestelle,  
Pressemitteilung Nr.: 467/2012 Landesentwicklungsminister Webel: Demografische Entwicklung in Sachsen-Anhalt im Rahmen der Prognosen – Positive Entwicklung in Magdeburg und Halle, 25.09.2012  
und  
Mitteldeutsche Zeitung, Ausgabe Halle/Saalekreis vom 26. September 2012, 23.Jahrgang/ Nr. 225/ F 9438
- [31] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**  
Zensus 2011, Bevölkerung, Stadt Landsberg, am 09. Mai 2011  
und  
Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Stadt Landsberg, am 09. Mai 2011
- [32] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**  
Statistische Berichte AI, AVI j/12, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Ergebnisse des Mikrozensus 2012 Haushalt und Familie, August 2013
- [33] **Statistisches Bundesamt:**  
Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung, 2010, Wiesbaden 2011
- [34] **Bundesagentur für Arbeit:**  
[www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de), Stand 09/2013
- [35] **Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK):**  
Regionalstatistik 2012, Zahlen und Fakten, Stand Oktober 2012  
und  
Regionalstatistik 2011, Zahlen und Fakten, Stand Oktober 2011
- [36] **Landkreis Saalekreis:**  
Schulentwicklungsplan für die Schulen im Landkreis Saalekreis für den Zeitraum der Schuljahre 2009/2010 bis 2013/2014  
und  
Schulentwicklungsplan des Landkreises Saalekreis für den Zeitraum der schuljahre 2014/2015 bis 2018/2019
- [37] **Kultusministerium des Landes Sachsen-Anhalt:**  
Verordnung zur Schulentwicklungsplanung (SEPI-VO) vom 22. September 2008 (GVBl. LSA Nr. 20/2008; S. 309)  
und  
Verordnung zur Schulentwicklungsplanung 2014 (SEPI-VO 2014) vom 15. Mai 2013
- [38] **Ministerium für Arbeit und Soziales Sachsen-Anhalt:**  
Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt, gültig ab 1. August 2013 (vorläufige Lesefassung, Stand: 22.01.2012)
- [39] **Luftverkehrsgesetz (LuftVG):**  
vom 1. August 1922 (RGBl. 1922 I S. 681), durch Artikel 2 Absatz 175 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert.
- [40] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**  
Statistische Berichte, A V j/12, Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung, Stichtag 31.12.2012, September 2013

- [41] **Bund deutscher Architekten BDA:**  
morgen: wohnen! Künftige Wohnbedürfnisse, Berlin 2009  
Artikel von Peter Ebner: Zukünftige Wohnformen, Studie zum Nachfrageverhalten
- [42] **Menzel, Deutsch, Krautter, Rödel:**  
Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungen, Praxisbeispielen Mustern und Rechtsprechung, Band 2, mit aktuellen Ergänzungen
- [43] **Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg:**  
Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01.2009
- [44] **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR):**  
Forschungsprogramm „Aufbau Ost“ des BMVBS, Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, in Forschungen Heft 123, Bonn 2007
- [45] **isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH:**  
Strukturkompass Sachsen-Anhalt, Ausgewählte regionalisierte Ergebnisse, Ausgabe 2012, Halle im Februar 2013
- [46] **empirica:**  
Gewerbeflächenbedarfsprognose 2020 für die Stadt Hattingen und  
**Stadt Herford:**  
O!herford - Gewerbeflächenkonzept (Stand Vorentwurf)
- [47] **Regionomica GmbH:**  
Endbericht, Gewerbe- und Industrieflächenentwicklungskonzept für die Branchenschwerpunkte Metall/ Automotive/ Logistik/ Schienenverkehrstechnik im RWK Brandenburg a.d. Havel, 5.11.2009
- [48] **Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt:**  
Auszug aus der Datenbank vorkommender Tier- und Pflanzenarten in Sachsen-Anhalt, Stand 02.10.2015
- [49] **Wenzel & Drehmann PEM GmbH:**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Landsberg, April 2016